



aktiv.

Sundvorvegen 829, 5647 BALDERSHEIM

**Enebolig m/4 soverom | Solrik
beliggenhet med sjøutsikt |
Garasje | Båtplass | Oppussing må
påregnes**



Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Bettina Larsen

Mobil 976 19 234
E-post bettina.larsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 450 000,-
Omkostn.: Kr 87 600,-
Total ink omk.: Kr 3 537 600,-
Selger: Magnar- Ove Nordtveit

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1985
BRA-i/BRA Total 247/294 kvm
Tomtstr.: 1859 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 208, bnr. 61
Oppdragsnr.: 1503250249

Enebolig m/4 soverom |
Solrik beliggenhet med
sjøutsikt | Garasje |
Båtplass | Oppussing må

Aktiv Eiendomsmegling v/ Bettina Larsen og Elise Linningsvoll har gleden av å presentere Sundvorvegen 829! Velkommen til en innholdsrik enebolig over to plan, beliggende i idylliske og naturskjønne omgivelser i Baldersheim. Boligen har en attraktiv vestvendt beliggenhet med nydelig utsikt over Bjørnafjorden. Her kan du nyte fantastiske solforhold gjennom store deler av dagen, omgitt av grønne og fredelige omgivelser.

- Kort om eiendommen:
- 4 soverom
 - 2 bad og vaskerom
 - Egen båtplass
 - Nydelig utsikt over Bjørnafjorden
 - Gode solforhold
 - Integrert garasje m/ elektrisk portåpner
 - Varmtvannsbereder fra 2022
 - Landlig og fredelig beliggenhet
 - Kort vei til barnehage, skole og dagligvarebutikk
 - Nærhet til kollektiv transport

Velkommen til en hyggelig visning - husk påmelding hos megler



Innhold

Velkommen2

Om eiendommen56

Tilstandsrapport74

Egenerklæring 108

Energiattest 113

Nabolagsprofil..... 137

Forbrukerinformasjon 142

Budskjema 143







Detaljer | Aktiv Eiendomsmegling

Sundvorvegen 829



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.













Sundvorvegen 829
Hovedetasje



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.









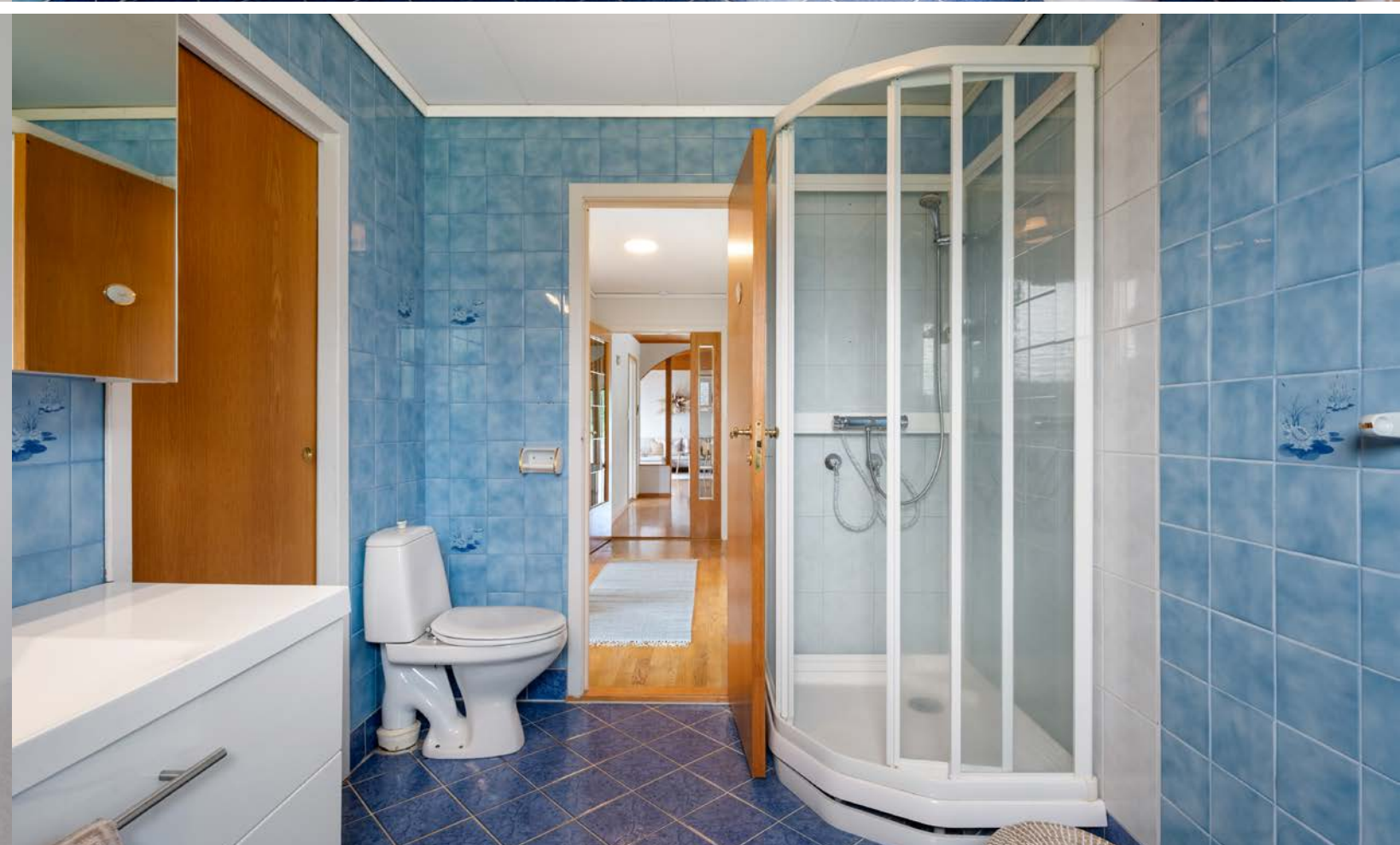
Den fantastiske utsikten kan nytes like godt fra sofakroken som ute på terrassen.















På tomten står et separat bodbygg på ca. 24 m². Bygget har tidligere vært brukt som blomsterbu.







Eneboligen har store og flotte uteareal, opparbeidet med stor hage og terrasseareal på totalt 66 kvm.







Velkommen til en hyggelig visning -
husk påmelding hos megler!



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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 247 m²
BRA - e: 47 m²
BRA totalt: 294 m²
TBA: 66 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-i: 116 m² Kjeller. Entré, gang, kjellerstue, kjøkken, alkove, soverom, soverom 2, bod, bod 2, vaskerom, bad og gang 2.
BRA-e: 23 24 m² Bodbygg Integrert garasje
1. etasje
BRA-i: 131 m² Hovedetasje. Spisestue, stue, kjøkken, gang, vaskerom, soverom, soverom 2, bad og trapperom.

TBA fordelt på etasje

Kjeller
24 m² Gjelder platting ved boden.

1. etasje
42 m² Altan/ terrasse med utgang fra stue og kjøkken (38,2 m²). Altan (4,08 m²) med utgang fra soverom.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Hovedetasje: åpent areal (TBA) gjelder altan/terrasseareal.
Kjeller: åpent areal (TBA) gjelder platting ved bod.

Areal rom for rom ført opp med benevnelsen m²:
I arealoppmålingen for hvert enkelt rom er ikke arealet som opptar innervegger tatt med. Det vil si at det totale bruksarealet (BRA-i), ref. arealskjema,

er høyere totalt sett.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1859 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt, lett skrånende, 1 859,00 m². Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjøring/ stor biloppstillingsplass, langs side sørvest. Det er også asfaltert langs husets langs ide, nordøst. Beplantninger, plenpartier, tørrmurte bedkanter mot plantebed. Hekker, blant annet mot Sundvorvegen. Vestvendt tomt med svært gode sol- og utsiktsforhold.

Beliggenhet

Eiendommen har en nydelig og solrik beliggenhet i naturskjønne Baldersheim, en sjarmerende bygd i Bjørnafjorden kommune som ligger vakkert til mellom fjord og fjell. Den vestvendte tomten byr på storslått utsikt over Bjørnafjorden og gir deg solrike uteplasser gjennom hele dagen, fra tidlig morgen til sen kveld.

Baldersheim er et levende og trivelig lokalsamfunn med en god blanding av fastboende og feriegjester. Om sommeren våkner bygda virkelig til liv, med båttrafikk på fjorden, glade stemmer i hagene og en atmosfære som minner om ferieidyll.

Hverdagen er godt tilrettelagt med Joker Revnestrand som nærmeste dagligvarebutikk, kun 2 minutters kjøretur unna. Barnefamilier vil sette pris på den korte avstanden til både barnehage og barneskole i Baldersheim, som ligger omtrent én

kilometer fra eiendommen. Her ligger også idrettsplass med ballbinge. Fusa ungdomsskole og Fusa videregående skole ligger i Eikelandssosen, med enkel adkomst både med bil og offentlig transport. Kjøreturen dit tar omtrent 26 minutter med bil. I Eikelandssosen finner du også Fjord'n Nærse nter, som tilbyr et godt utvalg av butikker og servicetilbud, blant annet vinmonopol, apotek, kafé, frisør, lekebutikk, blomsterbutikk og interiørbutikk. Nærmeste bussholdeplass ligger kun to minutters gange fra eiendommen, noe som gir gode muligheter for kollektiv transport.

Det er en småbåthavn like i nærheten. Med båt kommer du deg ut i den vakre fjorden med yrende fiskeliv, samt mange fine plasser hvor du kan ankre opp for å slappe av på et svaberg. For den turglade byr området på gode turmuligheter rett utenfor døren.

Fra boligen tar det omtrent 1 time og 45 minutter til Bergen sentrum via Os, inkludert ferge mellom Venjaneset og Hatvik. Alternativt kan man kjøre fergefritt via Tysse, noe som tar rundt 1 time og 30 minutter.

Adkomst

På finn.no kan du se karts kisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spes ifisert reiserute fra din start destinasjon til boligen. Ved fellesvisninger vil det bli skiltet med visningsskilt fra Aktiv Eiendomsme gling.

Bebyggelsen

Området har spredt bebyggelse med en blanding av boliger, fritidsboliger og mindre gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehage:
- Baldersheim barnehage (1-5 år)

Skoler:
- Baldersheim barneskule (1-7 kl.)
- Fusa ungdomsskule (8-10 kl.)
- Fusa vidaregåande skule
- Framnes kristne vgs.

For mer informasjon se vedlagt nabolagsprofil.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i Bjørnafjorden kommune for nærmere informasjon.

Bygningssakkyndig

Torgeir Wiig

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjonen om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Torgeur Wiig (Mob 47662470) den 07.07.2025 (befaringsdato). Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Enebolig - Byggeår: 1985.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur i betong. Boligen er bygget på faste, stabile masser.

Drenering:
Drenering fra byggeår.

Yttervegger:
Det er liggende, enkelfalset trekledning. Montert fluenetting i kiste/ raft.

Tak:
Det er valmet yttetak, tekket med betongtakstein. Stigetrinn mot pipe. Takoverbygg, sørøst, tekket med takpanner. Det er takrenner og nedløp i plast. Nedløp ført under bakkenivå, langsida nordøst. Fabrikkproduserte (w-takstoler) fra byggeår. Ikke-bærende undertak (sutakplater). Stedvis, gangbart gulv.

Vinduer og dører:
Vinduer med isolerglass i trekarmer. Dør med utgang fra vaskerom; profilert dør med glassfelt og høy brystning. Døren åpner, lukker og låser fint. Døren er beskyttet av overbygg. Skyvedør med utgang fra stue, beskyttet av overbygg. Åpner, lukker og låser fint. Døren er i metall fra byggeår. Altandør med isolerglass i trekarmer beslått utvendig med metall, utgang fra kjøkken. Døren er beskyttet av overbygg. Hovedinngangsdør; profilert ytterdør med sidefelt av glass. Døren åpner, lukker og låser fint. Nevnte dører er fra byggeåret 1985.

Balkonger, verander og lignende:
Altan/ terrasse med utgang fra stue og kjøkken, som er 38,2 m². Overbygget mot sørvest (utgang fra kjøkken). Delvis overbygget mot nordvest (utgang fra stue). Tilkomst langsida nordøst, fra stue. Det er terrassebord som dekke. Rekkverk er i stående luftet trevirke. Altan med utgang fra soverom er 4,08 m². Det er terrassebord som dekke. Rekkverk i stående luftet trevirke. Betongtrapp, gavlvegg sørøst.

Våtrom:

- Vaskerom (hovedetasje):
Vaskerom er fra byggeår. Det er tilkomst til vaskerom fra gang og utgang til hage fra vaskerom. Det er platede vegger belagt med tapet. Platehimling med tradisjonell belysning. Belegg på gulv ført opp langs vegger og ved dørterskel. 22 mm. fall fra toppbelegg ved dør til skapdør under skyllekum. Ca. 33 mm. fall fra dør til slukrist. Plastsluk hvor belegg er klemmt under synlig klemring. Det er naturlig ventilasjonsavtrekk i himling. Rommet er innredet med dobbel vask (stålkummer), underskap, vaskemaskin og ellers fastmonterte skapinnredninger. Det ble målt med fuktmåler på spisestuevegg som tilstøter vaskeromsvegg, ref. slukområdet. Det var ikke tegn til forhøyede fuktverdier ved måling.

- Bad (hovedetasje):
Der er keramiske fliser på vegger og gulv. Platehimling med tradisjonell belysning og naturlig ventilasjonsavtrekk. Rommet er innredet med gulvmontert wc, håndvask med underskap, speilskap med belysning, dusjkabinett med dusjarmatur. Sluk/gjennomføring, i området hvor tidligere badekar var plassert er «plombert». Det er naturlig ventilasjonsavtrekk. Tilluft gjennom lufteventil i vindu og gjennom spalte under dør. Fuktmåling via inspeksjonsluke i soveromsvegg som tilstøter bad/dusjsone. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved måling.

- Vaskerom (kjeller):
Det er plater på vegger og i himling. Malt betongdekke (sprekker i dekke). Betongkant mot vegger og mot dørterskel (ca. 50 mm.). Rommet er innredet med skyllekum i stål, laminert benkeplate, varmtvannstank, rørskap/ fordelerskap. Fastkarmvindu og dør til hage. Fuktmåling ble

gjennomført på vaskerom, ref. åpent felt i vegg.

- Bad (kjeller):
Bad fra ca. 2010. Det foreligger ikke dokumentert utførelse. Det er baderomsplater på vegger og platehimling med tradisjonell belysning. Belegg på gulv ført opp langs vegger og ved dør. 22 mm fall fta dør til dusjvegg. 33 mm fall fa dør til midt på slukrist. Plastsluk, belegg ført under synlig klemring. Rustede skruer. Rommet er innredet med gulvmontert wc, håndvask med underskap, speil, belysning over speil, fastmontert dusjdør i glass, dusjforheng og fastmontert skapinnredning på vegg. Det er spalte under glassvegg for avrenning til sluk. Elektrisk ventilasjonsavtrekk (flexit). Tilluft under dør.

Kjøkken
- Kjøkken (hovedetasje):
Kjøkkeninnredning fra 2010 med profilerte fronter. Under/overskap (høyskap), hvor det er keramiske fliser mellom over/ underskap. Det er laminert benkeplate. Kjøkkenet er innredet med stekeovn, platetopp, dobbel stålkum, kombiskap (kjøl/ frys) og oppvaskmaskin. Det er parkett på gulv og platehimling med tradisjonell belysning. 3 åpningsvinduer på kjøkken, hvor av 2 av vinduene har lufteventil. Utgang til sørvestvendt altan, fra kjøkken. Det er skyvedør mellom kjøkken og gang. Tradisjonell dør med glassfelt mellom kjøkken og spisestue. Normal bruksslitasje på kjøkken. Mekanisk avtrekk ført ut over tak og godt avtrekk ved funksjonstest. Tilluft gjennom lufteventiler i vinduer og gjennom døråpninger/ skyvedørsåpning.

- Kjøkken (kjeller):
Det er enkel kjøkkeninnredning ved kjellerstue. Det er innredet med skapinnredning (over/ underskap)

hvor overskapdører har glassfelt. Det er også innredet med dobbel stålkum, laminert benkeplate, stekeovn, platetopp, og kombiskap (kjøl/ frys). Mekanisk kjøkkenavtrekk ført ut gjennom yttervegg. Tilluft ved at det er åpen løsning mot kjellerstue.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer og skrusikringer. Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak).

Varmtvannsbereder:
Oso varmtvannstank, 194 liter, fra 2022 montert på vaskerom.

Pipe/Ildsted:
Det er vedfyrt ovn i stuen i hovedetasjen. Hjørnepeis/ vedfyrt kaminovn i kjellerstue.

Etasjeskille:
Trebjelkelag. Gulv mot grunn utført som betongdekke.

Tekniske installasjoner:
- Plastrør (rør-i-rør) befart i rørskap på vaskerom.
- Kobberrør med plastkappe.
- Avløpsrør av plast. Det er satt tilstandsgrad på synlig rørføring.
- Lufteventiler i vinduer.
- Mekanisk avtrekk fra kjøkken.
- Naturlig ventilasjon fra bad og vaskerom
- Panasonic varmepumpe.

Sammendrag selgers egenerklæring
Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 14.

Antall måneder: 3

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ja, kjenner til en lekkasje på bad i 2 etg, husker ikke årstall, men skade ble utbedret.

Forsikringssak.

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

Svar: Ja, Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Bad 1 etg, utført og pusset opp som egeninnsats.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Bad 1 etg, det er lagt gulvbelegg.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det var litt fukt gjennomslag på deler av grunnmur, dette er utbedret.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ja, normale setninger.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ja det har vært kontroll av el-anlegg,

men husker ikke årstall.

Innhold

Velkommen til en innholdsrik enebolig med fantastisk sjøutsik og gode solforhold!

Boligen går over to plan og inneholder:

Kjeller: Entré (3,43 m²), gang (17,92 m²), kjellerstue (24,54 m²), kjøkken (7,06 m²), alkove (7,19m²), soverom (8,38 m²), soverom 2 (8,81 m²), bod (5,96 m²), bod 2 (10,98 m²), vaskerom (7,37m²), bad (4,36 m²) og gang (4,06 m²). Det er også en integrert garasje med elektrisk portåpner på 24 m².

Hovedetasje: Spisestue (13,90 m²), trappeløp (6,64 m²), stue (44,92m²), kjøkken (20,44m²), gang (4,94 m²), vaskerom (7,78 m²), soverom (10,49 m²), soverom 2 (12,31m²) og bad (6,30m²).

Du ønskes velkommen inn i en entré med varmekabler i gulvet som gir en lun og behagelig velkomst. Her er det god plass til garderobde slik at yttertøy og sko enkelt kan holdes organisert. Fra entréen ledes du videre inn i en stor mellomgang som fungerer som et naturlig knutepunkt i etasjen, med tilgang til boligens øvrige rom.

Det største rommet i etasjen er opprinnelig godkjent som hobbyrom, men er i dag innredet som en kjellerstue med peis. I tilknytning til rommet er det etablert rom innredet som kjøkken og og et innredet som sovealkove. Disse rommene er ikke omsøkt og godkjent for varig opphold.

Videre fra mellomgangen finner du to soverom, begge med gode innredningsmuligheter for seng, garderobe og øvrig møblement. Badet er utstyrt

med gulvmontert toalett, servant med underskap, speil med belysning over, fastmontert dusjdør i glass, skapinnredning, varmekabler i gulvet og elektrisk ventilasjonsanlegg. Det gjøres oppmerksom på at det ikke foreligger dokumentasjon på utførelsen.

I underetasjen er det også en større bod med god lagringsplass, samt en ekstra bod som i dag benyttes som snekkerverksted. I tillegg finnes et rom innredet som vaskekjeller, med skyllekum i stål, laminert benkeplate, varmtvannstank og rørskap/fordelerskap. Herfra er det utgang til hagen.

Fra trappen opp til hovedetasjen er det montert varmepumpe. Planløsningen er romslig og innbydende, med gode løsninger for både sosiale sammenkomster og hverdagsbruk. Stuen har god plass til både sittegruppe og spisestue, og herfra er det utgang til en stor terrasse hvor man virkelig kan nyte den vakre utsikten over Bjørnafjorden. De store vindusflatene slipper inn godt med dagslys og gir en åpen romfølelse, samtidig som de rammer inn den flotte fjordutsikten, som er like fin å oppleve fra innsiden som fra terrassen. I stuen er det også en vedfyrt ovn som skaper lun stemning på kjølige dager.

Kjøkkenet ligger praktisk plassert ved siden av stuen. Herfra er det også utgang til terrassen som gir en fin forlengelse av oppholdsarealet i sommerhalvåret. Kjøkkenet har godt med arbeidsplass og oppbevaringsmuligheter, samt plass til en spisegruppe. Innredningen er fra 2010 og består av profilerte fronter, under- og overskap (inkludert høyskap), laminert benkeplate og keramiske fliser mellom over- og underskap. Kjøkkenet er utstyrt med stekeovn, platetopp,

dobbel stålkum, kombiskap (kjøl/frys) og oppvaskmaskin.

Hovedetasjen rommer også to soverom av god størrelse, begge med gode innredningsmuligheter. Hovedsoverommet har utgang til en privat altan, perfekt for morgenkaffen og den vakre utsikten. Herfra er det også direkte adgang til et bad innredet med gulvmontert toalett, servant med underskap, speilskap med belysning samt dusjkabinett med dusjarmatur.

Et vaskerom med utgang til hagen er også plassert i denne etasjen. En gang binder rommene sammen på en effektiv måte og gir et tydelig skille mellom oppholdsrom og private soner.

På eiendommen er det i tillegg et separat bodhus på 23 m². Det ble tidligere benyttet som blomsterbu (salg av blomster/planter).

Her får du en stor enebolig med gjennomtenkte løsninger og fine uteområder, klar for å tas i bruk av nye eiere!

Standard

Beskrivelse av innvedige oveflater (vegger, tak og gulv).

- Hovedetasje:

Gulv: Parkett, laminat og belegg på gulv.

Vegger: Platede innervegger belagt med strie. Panel på vegger.

- Kjeller:

Gulv: Furugulv, belegg og laminat.

Vegger: Panel på vegger.

Tak: Platehimling med tradisjonell belysning.

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:

- Elektrisk anlegg:

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

- Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Det ble målt med fuktmåler på spisestuevegg som tilstøter vaskeromsvegg, ref. slukområdet. Det var ikke tegn til forhøyede fuktverdier ved måling.

Forhold som har fått TG-2:

Utvendig

- Taktekking:

Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg. Taktekkingen er fra byggeår; og spesielt gjennomføringer i takkonstruksjonen, eks. rundt pipe/ ventilasjon, kan være forbundet med risiko, ref. vanninntrengning, grunnet alder/ oppsprekking i blant annet skjøter. Anbefales å montere pipebeslag for beskyttelse av pipe/ vanninn driv i området rundt pipe, ved et eventuelt takskift. Hvis samme

taktekking skal benyttes videre en periode, er det viktig å "gå over" gjennomføringer i takflaten, ref. pipe og ventilasjonsavtrekk, for å trygge nevnte områder. Dette kan gjøres ved å benytte f.eks. Wakaflex som er et godt egnet belegg for blant annet taktekkingsoppgaver.

- Nedløp og beslag:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. 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.

- Veggkonstruksjon:

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Anbefales å montere musetetting.

- Takkonstruksjon/Loft:

Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen. Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av alder. Ingen nødvendige tiltak med tanke på selve takkonstruksjonen, innvendig, befaringsdagen.

- Vinduer:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder. Ingen nødvendige tiltak, pr. befaringsdag.

- Dører:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder. Ingen nødvendige tiltak, pr. befaringsdag.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger (med utgang fra stue og kjøkken):
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rust på bjelkesko. Begynnende

dårlig trevirke på søyler under altan. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger (med utgang fra soverom):
Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Innvendig:

- Overflater:

Tilstandsgrad 2 (TG2), settes på bakgrunn av alder. Det er naturlig å oppgradere/ rehabilitere boligen.

- Etasjeskille/gulv mot grunn:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. 15 mm. høydeavvik gjennom stue/ spisestue. 11 mm. høydeavvik i stue, målt over 2 meter. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det bør gjennomføres radonmålinger. Ifølge radon aktsomhetskart (geo.ngu.no) er området definert som "moderat til lav". Skalaen har 4 nivåer: Særlig høy, høy, moderat til lav og usikker.

- Pipe og ildsted:
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/

feieluke på pipe. Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder. Det er ikke montert ildfast plate foran feieluke i kjeller. Tiltak: Montere ildfast plate. Anbefales at feiervesen befarer ildsteder/ pipeløp.

- Rom under terreng:

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

- Innvendige dører:

Dører tar i karm. Tiltak: justere dører.

- Kjeller. Vaskerom. Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Det ble registrert forhøyede fuktverdier, men ikke synlig fukt i konstruksjonen. Påvist fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

- Kjeller. Bad. Overflater vegger og himling:
Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder og at det ikke foreligger dokumentert utførelse.

- Kjeller. Bad. Gulv:
Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder og at det ikke foreligger dokumentert utførelse.

- Kjeller. Bad. Sluk, membran og tettesjikt:
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet

brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Kjøkken. Overflater og innredning:
Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

- Avløpsrør:
Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Ventilasjon:
Boligen har for det meste naturlig ventilasjon. På generelt grunnlag opplyses det om at boliger med naturlig ventilasjon har mindre kontroll med inneklima sammenlignet med boliger med balanserte ventilasjonsløsninger

Tomteforhold:
- Fuktsikring og drenering:
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

- Grunnmur og fundamenter:
Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er ikke bekreftet om sprekkenene er forbeholdt murpuss, eller om sprekkenene går videre inn i grunnmur/lecagrunnmur.

- Terrengforhold:
Det var oppholdsvær på befaringsdagen. Det var av den grunn ikke mulig å danne seg et inntrykk over eventuelle vannansamlinger inntil grunnmur, rundt boligen. Tiltak: Fall på terreng med helning 1:50 i avstand på 3 meter ut fra grunnmur anbefales.

Forhold som har fått TG-3:
- Utvendige trapper:
Det er ikke montert rekkverk på en av sidene. Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000,-.

- Innvendige trapper:
Det er ikke montert rekkverk i nederste del av trapp. Ca. 13 cm. åpning i underkant rekkverk, spisestue. Knappe 14 cm. åpning mellom trappetrinn. Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000,-.

- Våtrom. Hovedetasje. Vaskerom. Generell:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000,-.

- Våtrom. Hovedetasje. Bad. Generell:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000,-.

- Våtrom. Kjeller. Vaskerom. Generell:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000,-.

- Våtrom. Kjeller. Bad. Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier. Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles forhøyede fuktverdier. Det var imidlertid ikke tegn på fukt/råteskader. Tiltak: Ingen umiddelbare tiltak.

For ytterligere informasjon henvises til bildepresentasjon, der nærmere beskrivelse av boligens kvaliteter fremkommer, samt vedlagt tilstandsrapport 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.

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

Parkering
Eiendommen har asfaltert innkjørsel og romslig oppstillingsplass som gir gode parkeringsmuligheter, samt en integrert garasje med utvendig adkomst.

Forsikringsselskap
Watercircle

Polisenummer
101314277

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. 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.

Ifølge radon aktsomhetskart (geo.ngu.no) er området definert som "moderat til lav". Skalaen har 4 nivåer: Særlig høy, høy, moderat til lav og usikker.

Diverse
Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)

- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

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.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at det er gjort endringer i boligen som gjør at bygningen ikke er i samsvar med de godkjente byggetegningene. Se punkt "ferdigattest/brukstillatelse" for mer informasjon. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Til eiendommen medfølger en båtplass med en bredde på 3 meter. Plassen er utstyrt med fendere på sidene av utliggere, noe som gir en trygg og praktisk fortøyningsløsning. Båtplassen er tilknyttet Baldersheim Båtlag, som driver Baldersheim Båthavn. Laget ble stiftet 12. juli 2003, og havnen har i dag totalt 60 båtplasser. Dette gir et organisert og sosialt fellesskap for båteiere i området. Medlemskap i havnen koster kr 500,- per år, og det påløper en årlig havne-/årsavgift på kr 3 500,-. I tillegg må det påregnes noe dugnadsinnsats ved behov. Vi gjør oppmerksom på at båtplassen ikke er tinglyst på eiendommen.

Energi

Oppvarming

Det opplyses om følgende varmekilder i henhold til tilstandsrapport og info fra selger:

- Varmepumpe.
- Vedfyrtn ovn i stue (hovedetasje).
- Hjørnepeis/ vedfyrtn kaminovn i kjellerstue (kjeller).
- Varmekabler i entrè, gang og bad (kjeller).
- Varmekabler i baderomsgulv (hovedetasje).

Det opplyses for ordens skyld at det ikke er varmekilder i alle rom.

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 450 000

Kommunale avgifter

Kr 2 808

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

I år er årlig kommunalt standardgebyr medregnet MVA for bygde eiendommer som er knyttet til kommunalt/interkommunalt organiser tjenestetilbud. De kommunale avgiftene dekker tømning av slamavskiller hvert 2. år, tilsyn av private anlegg og feiing/brannverntilsyn. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Kommunale avgifter har 4 terminer per år med hovedforfall 31/03, 30/06, 30/09 og 31/12. Abonnementen kan og velge å ha 12 terminer.

Eiendommen er tilknyttet Baldersheim Vassverk. Årsavgift for 2025 er kr 4 000,- inkl moms. Informasjonen er hentet fra selger og bekreftet av Baldersheim Vassverk.

Formuesverdi primær

Kr 737 414

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 949 657

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi er innhentet fra Skatteetaten.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og "eiendomsskatt", påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold, abonnement til tv og internett, årlig medlemskap i havnen og havne-/årsavgift.

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 208, bruksnummer 61 i Bjørnafjorden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4624/208/61:
15.12.1980 - Dokumentnr: 12381 - Erklæring/avtale AVTALE OM VANNLEDNING - BALDERSHEIM VASSVERK
Overført fra: Knr:4624 Gnr:208 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.1997 - Dokumentnr: 6482 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:208 Bnr:6
Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:208 Bnr:57
Eksklusiv og vederlagsfri bruksrett til en halvpart av
naust
med vedlikeholdsplikt
Overført fra: Knr:4624 Gnr:208 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

20.08.2025 - Dokumentnr: 970707 - Registerenheten
kan ikke disponeres over uten samtykke fra
rettighetshaver
Rettighetshaver: Aktiv Bergen Sentrum AS
Org.nr: 993 404 020
Elektronisk innsendt

04.01.2006 - Dokumentnr: 183 - Registrering av
grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4624 Gnr:208 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 238896 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1241 Gnr:108 Bnr:61

Ferdigattest/brukstillatelse
I følge opplysninger fra kommunen foreligger det
midlertidig brukstillatelse for "oppføring av nybygg"
datert 29.11.1985.
Den midlertidige brukstillatelsen er vedlagt i
salgsoppgave.

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. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir
lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal
avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett
foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig
brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan
tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse
betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Megler har innhentet godkjente byggetegninger fra
kommunen. Ved gjennomgang av mottatt byggesak
gjøres det oppmerksom på følgende avvik fra de
godkjente tegningene datert 10.12.1984:
- Det som pr nå er innredet som kjellerstue,
sovealkove og kjøkken var ved oppføring betegnet
som hobbyrom.
- Vaskerom i kjeller har tidligere vært innredet som
bod.
- Bod i kjeller var tidligere delt i to.
- Gang ved trapp i hovedetasje var opprinnelig
innredet som vindfang og entre med separat dør, pr
nå har veggene blitt revet og det har blitt installert et
vindu i rommet.
- Det har blitt satt inn en terrassedør på kjøkken.
- Garasjen ble oppført samtidig med boligen, men
fremgår ikke av de originale godkjente
byggetegningene. Det er heller ikke sendt inn
søknad eller gitt godkjenning for den, etter dialog
med kommunen.

Følgelig er det avvik mellom dagens planløsning og
den opprinnelige. Man kan anta at det er gjort
bygningsmessige endringer og bruksendringer etter
opprinnelig oppføring som ikke er omsøkt. Det
presiseres at kjellerstue og sovealkove ikke er
godkjent som "rom for varig opphold".

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert
29.11.1985.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst fra offentlig vei. Privat
vannverk: Baldersheim vannverk. Offentlig
avløpstilknytning via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er uregulert.

Kommunen opplyser at eiendommen er avsatt til
LNF. Eiendommen ligger i et LNFR område
(Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift).
Dette betyr at området som hovedregel ikke kan
utvikles med tanke på boligbygging eller annet
bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til
f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller
friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og
deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får
godkjent bruksendring av eksisterende bygninger
eller godkjent oppføring av bygninger i strid med
hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan
det fremkomme opplysninger om virkningen av
LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige
tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan
nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale
tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser
ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann.
Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke
skje uten etter dispensasjon eller som følge av
bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med
megler for nærmere informasjon.

Videre opplyser kommunen at det ikke er startet
eller planlagt planarbeid innen 100 meter ifra
eiendommen.

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,
gjørne 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.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og 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. Megler kan ikke formidle bud

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

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

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

3 450 000 (Prisantydning)

Omkostninger
86 250 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545(Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

87 600 (Omkostninger totalt)
103 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
106 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 537 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 553 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 556 300 (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 87 600

Betalingsbetingelser

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke: 15 000 Grunnpakke Kommunale, eiendomsregister, signering, servitutter 24 900 Markedspakke Markedspakke (Stor pakke FINN.no, Aktiv Treff, hjemmesider, sosiale medier m.m) 7 990 Oppgjørshonorar 9 990 Tilretteleggingsgebyr 2 500 Visninger/overtakelse per stk. 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Anders Paulsen
Eiendomsmegler MNEF | Partner
anders.paulsen@aktiv.no
Tlf: 906 78 543

Ansvarlig megler bistås av

Bettina Larsen
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
bettina.larsen@aktiv.no
Tlf: 976 19 234

Elise Linningsvoll
Eiendomsmeglerfullmektig
elise.linningsvoll@aktiv.no
Tlf: 959 38 227

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Sentrum AS, organisasjonsnummer 993 404 020
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Salgsoppgavedato

21.08.2025

Tilstandsrapport

NITO

-  Bod
-  Garasje
-  Sundvorvegen 829, 5647
BALDERSHEIM
-  BJØRNAFJORDEN kommune
-  # gnr. 208, bnr. 61

Sum areal alle bygg: BRA: 294 m² BRA-i: 247 m²



Befaringsdato: 07.07.2025

Rapportdato: 18.07.2025

Oppdragsnr.: 19969-1426

Referansenummer: DW1088

Foretak: BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS

Takstingeniør: Torgeir Wiig

Vår ref: Torgeir Wiig



NITO



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

BergenHUS takst og byggteknikk AS (www.bergenhusas.no)

Sentralt godkjent foretak, tiltaksklasse 1 (ansvarlig søker, prosjekterende, utførende og uavhengig kontroll, våtrom). Godkjent våtromsbedrift gjennom byggebransjens våtromsnorm (prosjektering og utførelse/ tømmer). Godkjent energirådgiver, registrert i ENOVAs register.

Medlem av NITO, Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med sine drøyt 112 000 medlemmer. Byggmester og takstingeniør med bakgrunn som tømmer. I tillegg til skoling fra bl.a. handelshøyskolen BI.

- Arbeidsoppgaver:
- Boligtaksering; tilstand, verdi, skader/ reklamasjoner relatert til bygning og naturskade.
 - Overtakelse ny bolig (bistand til huskjøper ved forhåndsbefaringen og på selve overtakelsen).
 - Uavhengig kontroll av fuktsikring ved søknadspliktig bygging av våtrom i boliger, og lufttetthet i nye boliger.
 - Energirådgivning.
 - Kontrollmåling, areal.
 - Tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan (borettslag og sameier).
 - Byggesøknader.



Rapportansvarlig

Torgeir Wiig
Uavhengig Takstingeniør
post@bergenhusas.no
476 62 470



NITO

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 fuktspøk.

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.

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
- støttmurer
- 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 plan, pluss kaldloft. Integrert garasje med utvendig tilkomst. Separat bodhus.	Altandør med isolerglass i trekarmer beslått utvendig med metall, utgang fra kjøkken. Døren er beskyttet av overbygg.
Stor tomt, 1 859,00 m².	Hovedinngangsdør; profilert ytterdør med sidefelt av glass. Døren åpner, lukker og låser fint.
Integrert Garasje: 24,23	Nevnte dører er fra byggeåret 1985. Altan/ terrasse med utgang fra stue og kjøkken, 38,2 m². Overbygget mot sørvest (utgang fra kjøkken). Delvis overbygget mot nordvest (utgang fra stue). Tilkomst langsido nordøst, fra stue. Terrassebord som dekke. Rekkverk i stående luftet trevirke.
Boligen er fra 1985, og det er behov for oppgradering/ rehabilitering innvendig og utvendig.	Altan, 4,08 m², med utgang fra soverom. Terrassebord som dekke. Rekkverk i stående luftet trevirke. Betongtrapp, gavlvegg sørøst.
På generelt grunnlag opplyses det at takstingeniøren ikke har mulighet til å avdekke eller garantere for tilstedeværelse eller fravær av skadedyr, inkludert, men ikke begrenset til, mus, rotter, insekter. Befaringen kan ikke avdekke skjulte angrep. Eventuelle skader eller problemer som følge av skadedyr må undersøkes nærmere av fagkyndig firma som er spesialisert på skadedyrkontroll. Takstingeniøren fraskriver seg derfor ethvert ansvar for eksisterende eller fremtidige skadedyrproblemer i boligen.	INNVEDIG Gå til side Hovedetasje: Parkett, laminat og belegg på gulv. Platede innervegger belagt med strie. Panel på vegger. Underetasje. Furugulv, belegg, laminat. Panel på vegger. Platehimling med tradisjonell belysning. Underetasje; varme i entré, gang og bad. Hovedetasje; varme i baderomsgulv. Trebjelkelag. Gulv mot grunn utført som betongdekke. Det er ikke foretatt radonmålinger. Ifølge radon aktsomhetskart (geo.ngu.no) er området definert som "moderat til lav". Skalaen har 4 nivåer: Særlig høy, høy, moderat til lav og usikker. Vedfyrtn oven i stue. Lecapipe. Fuktmåling i påforet vegg, vaskerom (området var åpent). Lakkert tretrapp med repos. Rekkverk 96 cm. Finérdører fra byggeår. Både tradisjonelle dører og skyvedør.
Enebolig - Byggeår: 1985	VÅTROM Gå til side Vaskerom (hovedetasje) fra byggeår. Tilkomst fra gang. Utgang til hage fra vaskerom. Platede vegger belagt med tapet. Platehimling med tradisjonell belysning. Belegg på gulv ført opp langs vegger og ved dørterskel. 22 mm. fall fra toppbelegg ved dør til skapdør under skyllekum. Ca. 33 mm. fall fra dør til slukrist. Plastsluk hvor belegg er klemt under synlig klemring. Naturlig ventilasjonsavtrekk i himling. Rommet er innredet med dobbel vask (stålkummer), underskap, vaskemaskin. Fastmonterte skapinnredninger.
UTVENDIG Gå til side Valmet yttertakk, tekktet med betongtakstein. Stigetrinn mot pipe. Takoverbygg, sørøst, tekktet med takpanner. Takrenner og nedløp i plast. Nedløp ført under bakkenivå, langsido nordøst. Liggende, enkelfalset trekledning. Montert fluenetting i kiste/ raft. Fabrikkproduserte (w-takstoler) fra byggeår. Ikke-bærende undertak (sutakplater). Stedvis, gangbart gulv. Vinduer med isolerglass i trekarmer. Dør med utgang fra vaskerom; profilert dør med glassfelt og høy brystning. Døren åpner, lukker og låser fint. Døren er beskyttet av overbygg. Skyvedør med utgang fra stue, beskyttet av overbygg. Åpner, lukker og låser fint. Døren er i metall fra byggeår.	

Beskrivelse av eiendommen

Det ble målt med fuktmåler på spisestuevegg som tilstøter vaskeromsvegg, ref. slukområdet. Det var ikke tegn til forhøyede fuktverdier ved måling.	Normal bruksslitasje på kjøkken. Mekanisk avtrekk ført ut over tak. Godt avtrekk ved funksjonstest, Tilluft gjennom lufteventiler i vinduer og gjennom døråpninger/skyvedørsåpning. Enkel kjøkkeninnredning ved kjellerstue. Innredet med skapinnredning (over/ underskap) hvor overskapdører har glassfelt. Dobbel stålkum, laminert benkeplate, stekeovn, platetopp, kombiskap (kjøl/ frys). Mekanisk kjøkkenavtrekk ført ut gjennom yttervegg. Tilluft ved at det er åpen løsning mot kjellerstue.
Bad, hovedetasje, fra byggeår. Keramiske fliser på vegger og gulv. Platehimling med tradisjonell belysning og naturlig ventilasjonsavtrekk . Rommet er innredet med gulvmontert wc, håndvask med underskap, speilskap med belysning. Dusjkabinett. Dusjarmatur. Sluk/ gjennomføring, i området hvor tidligere badekar var plassert er «plombert». Naturlig ventilasjonsavtrekk. Tilluft gjennom lufteventil i vindu og gjennom spalte under dør. Fuktmåling via inspeksjonsluke i soveromsvegg som tilstøter bad/dusjsone. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved måling.	TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side Plastrør (rør-i-rør) befart i rørskap på vaskerom. Kobberrør med plastkappe. Avløpsrør av plast. Det er satt tilstandsgrad på synlig rørføring. Lufteventiler i vinduer. Mekanisk avtrekk fra kjøkken. Naturlig ventilasjon fra bad og vaskerom Panasonic varmepumpe. Varmepumper har begrenset levetid (10-15 år) Det er viktig å merke seg at dette er estimert levetid. Ved godt vedlikehold og riktig bruk kan noen varmepumper vare lenger. Det er også viktig å huske på, at teknologien i varmepumper stadig utvikler seg. Det er ikke satt tilstandsgrad på varmepumpen grunnet at takstingeniøren ikke har kompetansen til teknisk vurdering av varmepumpen, og kan av den grunn ikke verifisere teknisk tilstand på samme måte som en autorisert servicetekniker. En varmepumpe kan fungere normalt på befaringen, men ha skjulte feil. Tilstand kan avhenge av når den sist ble renset eller vedlikeholdt. En manglende servicehistorikk betyr ikke nødvendigvis at varmepumpen har feil, men det kan påvirke varmepumpens ytelse. Det anbefales å sjekke servicehistorikk eller få en fagkyndig vurdering. Oso varmtvannstank, 194 liter, fra 2022 montert på vaskerom.
Vaskerom, underetasje, fra byggeår. Plater på vegger og i himling. Malt betongdekke (sprekker i dekke). Betongkant mot vegger og mot dørterskel (ca. 50 mm.). Rommet er innredet med skyllekum i stål, laminert benkeplate, varmtvannstank, rørskap/ fordelerskap. Fastkarmvindu og dør til hage. Fuktmåling ble gjennomført på vaskerom, ref. åpent felt i vegg.	Sikringsskap med automatsikringer og skrusikringer. Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak). Kun registrerte elektroinstallatører kan utføre tilstands-sikkerhetsvurderinger av elektriske anlegg. Skjulte feil kan ikke avdekkes visuelt. Det kreves inngående inspeksjoner for å avdekke slike feil. Det må i så tilfelle åpnes opp i selve sikringsskapet, koblingsbokser, stikkontakter, i himlinger bak lysspotter, åpne opp i vegger m.m.). Mange elektriske feil krever målinger og tester med spesialutstyr for å kunne oppdages. Det anbefales en utvidet elkontroll i salgsovergangen.
Bad, kjeller, fra ca. 2010. Det foreligger ikke dokumentert utførelse. Baderomsplater på vegger. Platehimling med tradisjonell belysning. Belegg på gulv ført opp langs vegger og ved dør. 22 mm fall fta dør til dusjvegg. 33 mm fall fa dør til midt på slukrist.	TOMTEFORHOLD Gå til side Boligen er bygget på faste, stabile masser. Drenering fra byggeår.
Plastsluk, belegg ført under synlig klemring. Rustede skruer. Gulvmontert wc, håndvask med underskap. Spei, belysning over speil. Fastmontert dusjdør i glass. Dusjforheng. Spalte under glassvegg for avrenning til sluk. Elektrisk ventilasjonsavtrekk (flexit). Fastmontert skapinnredning på vegg. Tilluft under dør.	
KJØKKEN Gå til side Kjøkkeninnredning fra 2010 med profilerte fronter. Under/ overskap (høyskap). Laminert benkeplate. Keramiske fliser mellom over/ underskap. Kjøkkenet er innredet med stekeovn, platetopp, dobbel stålkum, kombiskap (kjøl/ frys), oppvaskmaskin.	
Parkett på gulv. Platehimling med tradisjonell belysning.	
3 åpningsvinduer på kjøkken. 2 av vinduene har lufteventil. Utgang til sørvestvendt altan, fra kjøkken. Skyvedør mellom kjøkken og gang. Tradisjonell dør med glassfelt mellom kjøkken og spisestue.	

Beskrivelse av eiendommen

Ikke synlig knotteplast.

Punktet "drenering" må leses i sammenheng med punktet "terrengforhold" og punktet "rom under terreng". Spesielt med tanke på terreng som skrår mot bolig, og konsekvensene dette kan medføre når det gjelder vannbelastningen mot bolig hvor rommene under terreng som tilstøter terrenget, naturligvis kan være spesielt utsatt.
Grunnmur i betong.
Lave tørtmurte bedkanter, langsida nordøst.
Boligen er bygget i skrånende terreng og vann vil av den grunn renne mot bolig. . Punktet må sees i sammenheng med rom under terreng, fuksikring og drenering, grunnmur og fundamenter og byggegrunn.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det forelå ikke tegninger, befaringsdagen.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

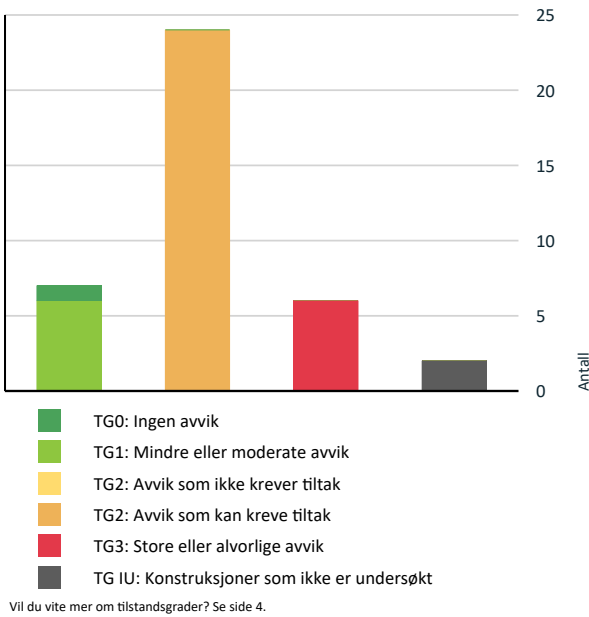
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

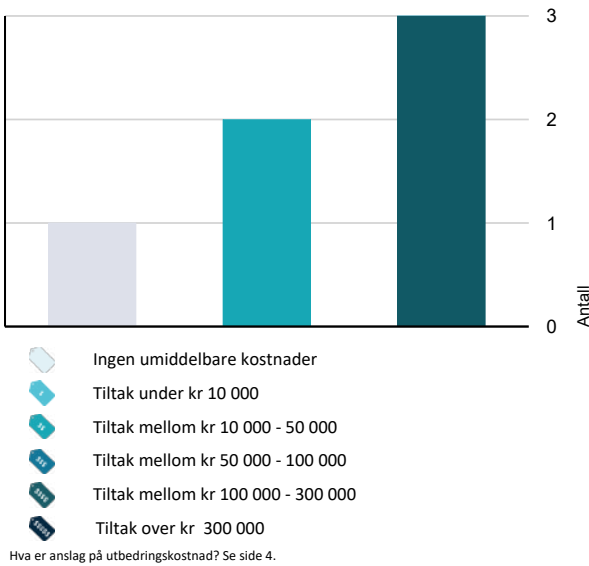
Det forelå ikke tegninger, befaringsdagen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke montert rekkverk på en av sidene.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Det er avvik:

Det er ikke montert rekkverk i nederste del av trapp.
Ca. 13 cm. åpning i underkant rekkverk, spisestue.
Knappe 14 cm. åpning mellom trappetrinn.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles forhøyede fuktverdier. Det var imidlertid ikke tegn på fukt/ råteskader.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Sikringsskap med automatsikringer og skrusikringer. Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av taksmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak). Kun registrerte elektroinstallatører kan utføre tilstands- sikkerhetsvurderinger av elektriske anlegg. Skjulte feil kan ikke avdekkes visuelt. Det kreves inngående inspeksjoner for å avdekke slike feil. Det må i så tilfelle åpnes opp i selve sikringsskapet, koblingsbokser, stikkontakter, i himlinger bak lysspotter, åpne opp i vegger m.m.). Mange elektriske feil krever målinger og tester med spesialutstyr for å kunne oppdages. Det anbefales en utvidet elkontroll i salgsovergangen.

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.
Det er avvik:
Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av alder.

! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
Det er avvik:

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rust på bjelkesko.
Begynnende dårlig trevirke på søyler under altan.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2), settes på bakgrunn av alder.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

15 mm. høydeavvik gjennom stue/ spisestue.
11 mm. høydeavvik i stue, målt over 2 meter.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.
Detberbikke montert ildfast plate foran feieluke i kjeller.

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Dører tar i karm.

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Boligen har for det meste naturlig ventilasjon. På generelt grunnlag opplyses det om at boliger med naturlig ventilasjon har mindre kontroll med inneklima sammenlignet med boliger med balanserte ventilasjonsløsninger.

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.
Det er avvik:

Det er ikke bekreftet om sprekkenes er forbeholdt murpuss, eller om sprekkenes går videre inn i grunnmur/ lecagrunnmur.

Malingflass, f.eks. ved hovedinngang.

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det var oppholdsvær på befaringsdagen. Det var av den grunn ikke mulig å danne seg et inntrykk over eventuelle vannansamlinger inntil grunnmur, rundt boligen.

! Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det ble registrert forhøyede fuktverdier, men ikke synlig fukt i konstruksjonen.

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder og at det ikke foreligger dokumentert utførelse.

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder og at det ikke foreligger dokumentert utførelse.

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår
1985

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Valmet yttertakk, teknet med betongtakstein.
Stigetrinn mot pipe.
Takoverbygg, sørøst, teknet med takpanner.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Taktekkingen er fra byggeår; og spesielt gjennomføringer i takkonstruksjonen, eks. rundt pipe/ ventilasjon, kan være forbundet med risiko, ref. vanninntrengning, grunnet alder/ oppsprekking i blant annet skjøter.

Anbefales å montere pipebeslag for beskyttelse av pipe/ vanninnndriv i området rundt pipe, ved et eventuelt takskift.

Hvis samme taktekking skal benyttes videre en periode, er det viktig å "gå over" gjennomføringer i takflaten, ref. pipe og ventilasjonsavtrekk, for å trygge nevnte områder. Dette kan gjøres ved å benytte f.eks. Wakaflex som er et godt egnet belegg for blant annet taktekkingsoppgaver.



Takflate, nordvest.



Takflate, nordøst.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast.
Nedløp ført under bakkenivå, langs side nordøst.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- 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.



Nedløp ført under bakkenivå, langs side nordøst.



Nedløp, langs side sørvest; nedløp avsluttes på asfalt med avrenning bort fra bolig.

TG 2 Veggkonstruksjon

Liggende, enkeltfaset trekledning.
Montert fluenetting i kiste/ raft.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefales å montere musetetting.



Langside sørvest ved hovedinngang.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Fabrikkproduserte (w-takstoler) fra byggeår.
Ikke-bærende undertak (sutakplater).
Stedvis, gangbart gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak med tanke på selve takkonstruksjonen, innvendig, befaringsdagen.



Fabrikkproduserte (w-takstoler).



Musefeller på loft. Eier har også montert «lydskremmere», (små apparater som plugges i støpsel. Høyfrekvente lyder skremmer mus/ gnagere. Det mte ikke registrert muselort på befaringen



Synlig lufting i raft/ kiste.



God kvalitet på takstoler.

TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass i trekarmen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

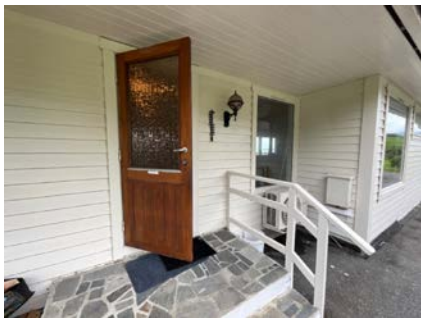
- Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak, pr. befaringsdag.

Tilstandsrapport



Underetasje.



Dør med utgang fra vaskerom.



Stuevinduer.

TG 2 Dører

Dør med utgang fra vaskerom; profilert dør med glassfelt og høy brystning.
Døren åpner, lukker og låser fint.
Døren er beskyttet av overbygg.

Skyvedør med utgang fra stue, beskyttet av overbygg.
Åpner, lukker og låser fint.
Døren er i metall fra byggeår.

Altandør med isolerglass i trekarmen beslått utvendig med metall, utgang fra kjøkken. Døren er beskyttet av overbygg.

Hovedinngangsdør; profilert ytterdør med sidefelt av glass.
Døren åpner, lukker og låser fint.

Nevnte dører er fra byggeåret 1985.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak, befaringsdagen.



Skyvedør med utgang fra stue.



Hovedinngangsdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan/ terrasse med utgang fra stue og kjøkken, 38,2 m².
Overbygget mot sørvest (utgang fra kjøkken). Delvis overbygget mot nordvest (utgang fra stue). Tilkomst langsiden nordøst, fra stue.
Terrassebord som dekke.
Rekkverk i stående luftet trevirke.

Altan, 4,08 m², med utgang fra soverom.
Terrassebord som dekke.
Rekkverk i stående luftet trevirke.

Vurdering av avvik:

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

Rust på bjelkesko.

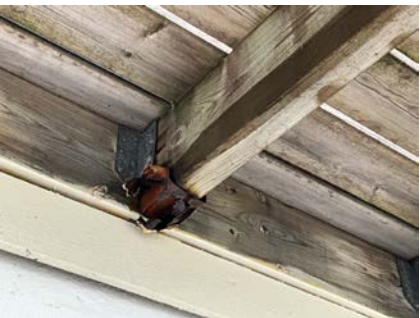
Begynnende dårlig trevirke på søyler under altan.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Skifte rustskadde bjelkesko.



Altan med utgang fra soverom; rustet bjelkesko.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3

Bilder fra altan.

TG 3 Utvendige trapper

Betongtrapp, gavlvegg sørøst.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke montert rekkverk på en av sidene.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Altan, 4,08 m², med utgang fra soverom.
Terrassebord som dekke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte bjelkesko med rust.



Altan med utgang fra soverom.



Gavlvegg slørst; betongtrapp.

INNENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Hovedetasje: Parkett, laminat og belegg på gulv.
Platede innervegger belagt med strie. Panel på vegger.
Underetasje. Furugulv, belegg, laminat.
Panel på vegger.
Platehimling med tradisjonell belysning.

Underetasje; varme i entré, gang og bad.
Hovedetasje; varme i baderomsgulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tilstandsgrad 2 (TG2), settes på bakgrunn av alder.

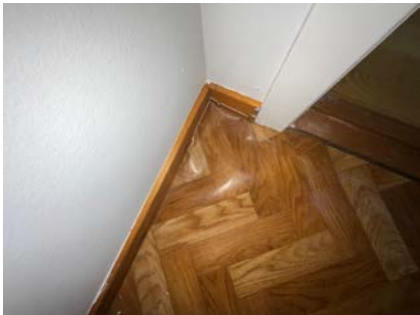
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er naturlig å oppgradere/ rehabilitere boligen.



Stue.



Gulvbelegg, soverom.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag.
Gulv mot grunn utført som betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

15 mm. høydeavvik gjennom stue/ spisestue.

11 mm. høydeavvik i stue, målt over 2 meter.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger.

Ifølge radon aktsomhetskart (geo.ngu.no) er området definert som "moderat til lav". Skalaen har 4 nivåer: Særlig høy, høy, moderat til lav og usikker.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Vedfyrst ovn i stue.
Lecapipe.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feiluke på pipe.
- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.
Detberbikke montert ildfast plate foran feiluke i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere ildfast plate.
Anbefales at feiervesen befarer ildsteder/ pipeløp.



Vedfyrst ovn i stue, hovedetasje.



Lecapipe sett fra kaldloft. Fuktmerker rundt gjennomføring. Anbefales å montere pipebeslag (se punktet taktekking. Det ble fuktmålt i området og på nærmeste takstol. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, befaringsdagen.



Hjørnepeis/ vedfyrst kaminovn i kjellerstue.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Fuktmåling i påforet vegg, vaskerom (området var åpent).

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TG 3 Innvendige trapper

Lakkert tretrapp med repos.
Rekkverk 96 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er avvik:

Det er ikke montert rekkverk i nederste del av trapp.
Ca. 13 cm. åpning i underkant rekkverk, spisestue.
Knappe 14 cm. åpning mellom trappetrinn.

Konsekvens/tiltak

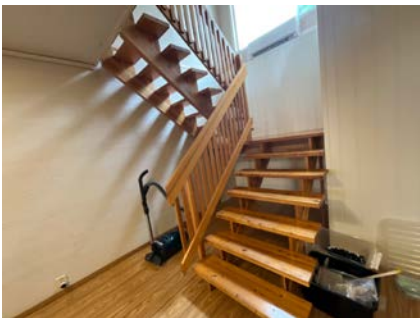
- Tiltak:
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Lakkert tretrapp.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Finérdører fra byggeår.
Både tradisjonelle dører og skyvedør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justere dører.



Fra venstre; skyvedør til kjøkken, dør med sprosset glassfelt/ brystning til stue og dør til vaskerom.

VÅTROM

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom (hovedetasje) fra byggeår. Tilkost fra gang. Utgang til hage fra vaskerom.
Platede vegger belagt med tapet.
Platehimling med tradisjonell belysning. Belegg på gulv ført opp langs vegger og ved dørterskel.
22 mm. fall fra toppbelegg ved dør til skapdør under skyllekum.
Ca. 33 mm. fall fra dør til slukrist.
Plastsluk hvor belegg er klemt under synlig klemring.
Naturlig ventilasjonsavtrekk i himling.
Rommet er innredet med dobbel vask (stålkummer), underskap, vaskemaskin.
Fastmonterte skapinnredninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Vaskerom.



Gulvbelegg (membran) klemt under synlig klemring

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble målt med fuktmåler på spisestuevegg som tilstøter vaskeromsvegg, ref. slukområdet.
Det var ikke tegn til forhøyede fuktverdier ved måling.

HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad, hovedetasje, fra byggeår.
Keramiske fliser på vegger og gulv.
Platehimling med tradisjonell belysning og naturlig ventilasjonsavtrekk.
Rommet er innredet med gulvmontert wc, håndvask med underskap, speilskap med belysning. Dusjkabinett. Dusjarmatur.
Sluk/ gjennomføring, i området hvor tidligere badekar var plassert er «plombert».
Naturlig ventilasjonsavtrekk. Tilluft gjennom lufteventil i vindu og gjennom spalte under dør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bad, hovedetasje.



Bad, hovedetasje.



Gjennomføring/ sluk er plombert.

Sluk under dusjkabinett er ikke tilgjengelig grunnet installasjon/ dusjkabinett.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling via inspeksjonsluke i soveromsvegg som tilstøter bad/ dusjsone.
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved måling.



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Plater på vegger og i himling.
Malt betongdekke (sprekker i dekke). Betongkant mot vegger og mot dørterskel (ca. 50 mm.).
Rommet er innredet med skyllekum i stål, laminert benkeplate, varmtvannstank, rørskap/ fordelerskap.
Fastkarmvindu og dør til hage.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Vsskerom, kjeller.



Vaskerom, kjeller.

Tilstandsrapport



Merker etter tidligere lekkasje fra bad, overetasje.
Utbedret via forsikring.



Plastsluk mot betongdekke.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling ble gjennomført på vaskerom, ref. åpent felt i vegg.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det ble registrert forhøyede fuktverdier, men ikke synlig fukt i konstruksjonen.

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



Fuktmåling i bunnsvill, vaskerom. Forhøyet fuktverdi, men ingen tegn til fukt/ råte

KJELLER > BAD

Generell

Bad fra ca. 2010. Det foreligger ikke dokumentert utførelse.



Bad, kjeller



Bad, kjeller.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger.

Platehimling med tradisjonell belysning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder og at det ikke foreligger dokumentert utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved en eventuell rehabilitering/ oppgradering, er det viktig å huske på dokumentert utførelse.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Belegg på gulv ført opp langs vegger og ved dør.

22 mm fall fta dør til dusjvegg.

33 mm fall fa dør til midt på slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder og at det ikke foreligger dokumentert utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Ved en eventuell rehabilitering/ oppgradering, er det viktig å huske på dokumentert utførelse.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk, belegg ført under synlig klemring.
Rustede skruer.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Gulvmontert wc, håndvask med underskap. Spei, belysning over speil.
Fastmontert dusjdør i glass. Dusjforheng. Spalte under glassvegg for avrenning til sluk.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk ventilasjonsavtrekk (flexit).
Fastmontert skapinnredning på vegg.
Tilluft under dør.

KJELLER > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles forhøyede fuktverdier. Det var imidlertid ikke tegn på fukt/ råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2010 med profilerte fronter. Under/ overskap (høyskap).
Laminert benkeplate.
Keramiske fliser mellom over/ underskap.
Kjøkkenet er innredet med stekeovn, platetopp, dobbel stålkum, kombiskap (køl/ frys), oppvaskmaskin.

Parkett på gulv. Platehimling med tradisjonell belysning.

3 åpningsvinduer på kjøkken. 2 av vinduene har lufterventil. Utgang til sørvestvendt altan, fra kjøkken.
Skyvedør mellom kjøkken og gang. Tradisjonell dør med glassfelt mellom kjøkken og spisestue.

Normal bruksslitasje på kjøkken.



Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk ført ut over tak.
Godt avtrekk ved funksjonstest,
Tilluft gjennom lufteventiler i vinduer og gjennom døråpninger/
skyvedørsåpning.



Mekanisk avtrekk ført ut over tak.



Mekanisk avtrekk ført ut over tak.

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Enkel kjøkkeninnredning ved kjellerstue.
Innredet med skapinnredning (over/ underskap) hvor overskapdører har
glassfelt. Dobbel stålkum, laminert benkeplate, stekeovn, platetopp,
kombiskap (kjøl/ frys).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig med utskifting/ oppgradering.



KJELLER > KJØKKEN

Avtrekk

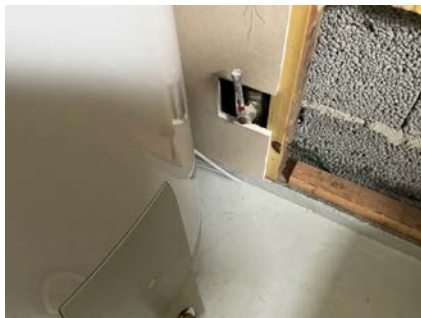
Mekanisk kjøkkenavtrekk ført ut gjennom yttervegg.
Tilluft ved at det er åpen løsning mot kjellerstue.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Plastrør (rør-i-rør) befart i rørskap på vaskerom.
Kobberrør med plastkappe.

Tilstandsrapport



Hovedstoppekran ved varmtvannstank.
Irr i området håndtak.



Rørskap/ fordelerskap (plastrør/ rør-i-rør), montert på vaskerom.
Drenshull/ «siklemikk» under skap.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Det er satt tilstandsgrad på synlig rørføring.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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



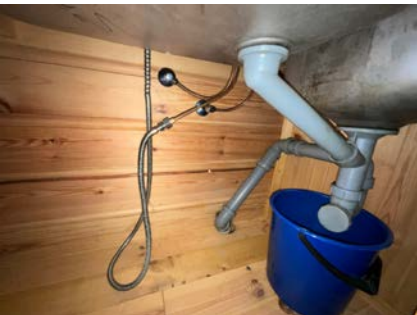
Hovedetasje: Røropplegg under kjøkkenvask.



Hovedetasje: Røropplegg under skyllekum, vaskerom.



Hovedetasje: Røropplegg under håndvask, bad.



Røropplegg under kjøkkenvask, kjøkken ved kjellerstue.

TG 2 Ventilasjon

Lufteventiler i vinduer.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken.
Naturlig ventilasjon fra bad og vaskerom

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligen har for det meste naturlig ventilasjon.
På generelt grunnlag opplyses det om at boliger med naturlig ventilasjon har mindre kontroll med inneløst klima sammenlignet med boliger med balanserte ventilasjonsløsninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak pr. befaringsdag, men det vil være naturlig å vurdere balansert ventilasjon ved rehabilitering av boligen.

Tilstandsrapport



Lufteluker i vegger.



Varmtvannstank montert på vaskerom.

Andre VVS-installasjoner

Panasonic varmepumpe.
Varmepumper har begrenset levetid (10-15 år) Det er viktig å merke seg at dette er estimert levetid. Ved godt vedlikehold og riktig bruk kan noen varmepumper vare lenger. Det er også viktig å huske på, at teknologien i varmepumper stadig utvikler seg.

Det er ikke satt tilstandsgrad på varmepumpen grunnet at takstingeniøren ikke har kompetansen til teknisk vurdering av varmepumpen, og kan av den grunn ikke verifisere teknisk tilstand på samme måte som en autorisert servicetekniker. En varmepumpe kan fungere normalt på befaringen, men ha skjulte feil. Tilstand kan avhenge av når den sist ble renset eller vedlikeholdt. En manglende servicehistorikk betyr ikke nødvendigvis at varmepumpen har feil, men det kan påvirke varmepumpens ytelse. Det anbefales å sjekke servicehistorikk eller få en fagkyndig vurdering.



Varmepumpeaggregat montert på yttervegg i området trappeløp.

TG 1 Varmtvannstank

Oso varmtvannstank, 194 liter, fra 2022 montert på vaskerom.



TG 1J 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.

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer og skrusikringer.
Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak). Kun registrerte elektroinstallatører kan utføre tilstands-sikkerhetsvurderinger av elektriske anlegg. Skjulte feil kan ikke avdekkes visuelt. Det kreves inngående inspeksjoner for å avdekke slike feil. Det må i så tilfelle åpnes opp i selve sikringsskapet, koblingsbokser, stikkontakter, i himlinger bak lysspotter, åpne opp i vegger m.m.). Mange elektriske feil krever målinger og tester med spesialutstyr for å kunne oppdages. Det anbefales en utvidet elkontroll i salgsovergangen.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarslere

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

- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er bygget på faste, stabile masser.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår.

Ikke synlig knotteplast.

Punktet "drenering" må leses i sammenheng med punktet "terrengforhold" og punktet "rom under terreng". Spesielt med tanke på terreng som skrår mot bolig, og konsekvensene dette kan medføre når det gjelder vannbelastningen mot bolig hvor rommene under terreng som tilstøter terrenget, naturligvis kan være spesielt utsatt.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er avvik:

Det er ikke bekreftet om sprekken er forbeholdt murpuss, eller om sprekken går videre inn i grunnmur/ lecagrunnmur.

Malingflass, f.eks. ved hovedinngang.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Anbefales å male grunnmur.
Området med sprekker, f.eks. ved garasje anbefales utbedret.



Grunnmur garasje under terrasse.



Nærbilde av grunnmur garasje under terrasse.



Grunnmur ved hovedinngang



Sprekker/ riss i grunnmur, sørøst.

Forstøtningsmurer

Lave tørtmurte bedkanter, langsida nordøst.

TG 2 Terrengforhold

Boligen er bygget i skrånende terreng og vann vil av den grunn renne mot bolig. . Punktet må sees i sammenheng med rom under terreng, fuksikring og drenering, grunnmur og fundamenter og byggegrunn.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det var oppholdsvær på befaringsdagen. Det var av den grunn ikke mulig å danne seg et inntrykk over eventuelle vannansamlinger inntil grunnmur, rundt boligen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fall på terreng med helning 1:50 i avstand på 3 meter ut fra grunnmur, anbefales

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Separat isolert bodbygg med pulttakkonstruksjon tekket med takbelegg. Rommet har vask, men vann er koblet fra. Liggende, enkeltfaset trekledning. Innvendig er det ikke isolert mot sørvest (synlig stenderverk) grunnet tidligere lekkasje. Begynnende råte i sviller, eks. toppsvill.

Synlig fukt/ mugg (tørt, befaringsdagen). Belegg på gulv. Smartpanel på vegger. Boden har vinduer (fastkarmer). Boddør i trekarmer med glassfelt og høy brystning. Platting ved bod: ca. 24 m². Tidligere ble boden benyttet som blomsterbu (salg av blomster/ planter).

Vedlikehold

Behov for rehabilitering/ oppgradering.

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Integrert garasje med elektrisk portåpner. Gulvdekke av betong. Leca grunnmur. 2 vinduer (fastkarmer). Vannuttak i garasje. Noe fukt fra grunn. Noe saltutslag på vegger. Terrasse/ altan over integrert garasje.

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

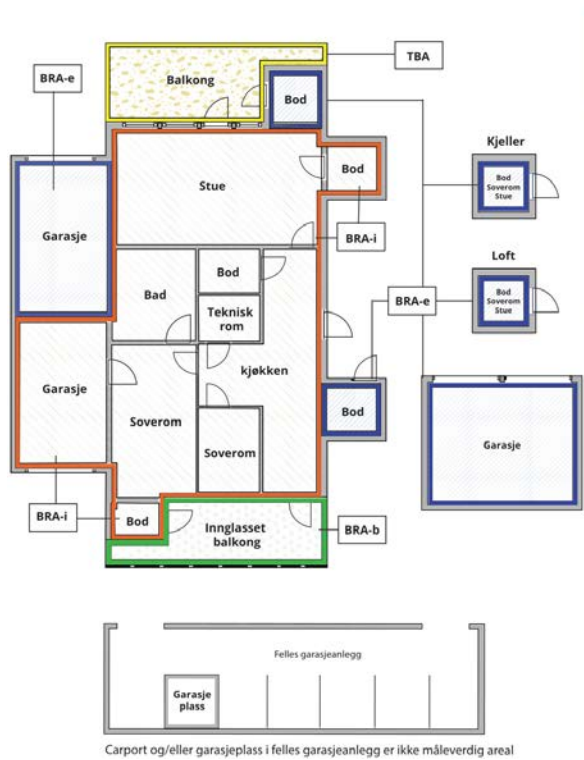
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	131			131	42
Kjeller	116			116	24
SUM	247				66
SUM BRA	247				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Spisestue, Stue, Kjøkken, Gang, Vaskerom, Soverom, Soverom 2, Bad, Trapperom		
Kjeller	Entré, Gang, Kjellerstue, Kjøkken, Alkove, Soverom, Soverom 2, Bod, Bod 2, Vaskerom, Bad, Gang 2		

Kommentar

Hovedetasje; åpent areal (TBA) gjelder altan/ terrasseareal.
Kjeller; åpent areal (TBA) gjelder platting ved bod.

Areal rom for rom ført opp med benevnelsen m²:

I arealoppmålingen for hvert enkelt rom er ikke arealet som opptar innervegger tatt med. Det vil si at det totale bruksarealet (BRA-i), ref. arealskjema, er høyere totalt sett.

Hovedetasje:
Spisestue: 13,90
Trappeløp: 6,64
Stue: 44,92
Kjøkken: 20,44
Gang: 4,94
Vaskerom: 7,78
Soverom: 10,49
Soverom 2: 12,31
Bad: 6,30

Underetasje
Entré: 3,43
Gang: 17,92
Kjellerstue: 24,54
Kjøkken: 7,06
Alkove: 7,19
Soverom: 8,38
Soverom 2: 8,81
Bod: 5,96
Bod 2: 10,98
Vaskerom: 7,37
Bad: 4,36
Gang: 4,06

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det forelå ikke tegninger, befaringsdagen.

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		23		23	24
SUM		23			24
SUM BRA	23				

Romfordeling

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

Kommentar

Åpent arael (TBA) gjelder platting ved boden.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		24		24	
SUM		24			
SUM BRA	24				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det forelå ikke tegninger, befaringsdagen.

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

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	100	148
Bod	0	23
Garasje	0	24

Kommentar

EneboligS-rom gjelder innvendige boder.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.7.2025	Torgeir Wiig	Takstingeniør
	Magnar Ove Nordtveit	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4624 BJØRNAFJORDEN	208	61		0	1859 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sundvorvegen 829

Hjemmelshaver
Nordtveit Magnar Ove

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sundvorvegen 829 har beliggenhet i Baldersheim, en bygd i Bjørnafjorden kommune, like ved fylkesvei 549. Bussholdeplass; ca. 200 meter. Holdeplass i begge retninger. Matbutikk ca. 1,5 km. Barnehage: Ca. 1 km.

46 km. til Os sentrum.

Ca. 73,5 km. til Bergen sentrum (Bystasjonen/ Bergen Storsenter), via Os (ferge fra Venjaneset til Hatvik).

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Privat vannverk; Baldersheim vannverk.

Tilknytning avløp

Offentlig avløpstilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Eiet tomt, lett skrånende, 1 859,00 m². Opparbeidet med asfaltert innkjøring/ stor biloppstillingsplass, langsido sørvest. Det er også asfaltert langs husets langsido, nordøst. Beplantninger, plenpartier, tørrmurte bedkanter mot plantebed. Hekker, blant annet mot Sundvorvegen. Vestvendt tomt med svært gode sol- og utsiktsforhold.

Tinglyste/andre forhold

På generelt grunnlag anbefales det å sjekke grunnboken. Grunnboken er et offentlig register, som viser tinglyste rettigheter og forpliktelser i eiendom.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2011	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier	07.07.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	07.07.2025		Gjennomgått		Nei
Offentlig eiendomsinformasjon	07.07.2025		Gjennomgått		Nei
Billedokumentasjon fra befaringen.	07.07.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale bolikjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i

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

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

Egne forutsetninger:

Takstingeniøren har ikke mulighet til å avdekke eller garantere for tilstedeværelse eller fravær av skadedyr, inkludert, men ikke begrenset til, mus, rotter, insekter. En visuell befaring kan ikke avdekke skjulte angrep. Eventuelle skader eller problemer som følge av skadedyr må undersøkes nærmere av fagkyndig firma som er spesialisert på skadedyrkontroll.

Takstingeniøren fraskriver seg derfor ethvert ansvar for eksisterende eller fremtidige skadedyrproblemer i boligen.

Ved rehabilitering av boliger kan det fremkomme trevirke med råteskader, som først blir avdekket når konstruksjonen åpnes opp, f.eks. skader i bunnsvill/ reisverk som er skjult bak kledningen, og avdekkes når kledningen demonteres. Dette er en del av rehabiliteringsarbeidet som naturlig hører med ved rehabilitering/ oppgradering av boliger.

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Bergen Sentrum

Oppdragsnr.

1503250249

Selger 1 navn

Magnar- Ove Nordtveit

Gateadresse

Sundvorvegen 829

Poststed

BALDERSHEIM

Postnr

5647

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

2011

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

14

Antall måneder

3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

watercircle

Polise/avtalenr.

101314277

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

Ja, kjenner til en lekkasje på bad i 2 etg, husker ikke årstall, men skade ble utbedret. Forsikringssak.

2

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bad 1 etg, utført og pusset opp som egeninnsats.

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bad 1 etg, det er lagt gulvbelegg.

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

Nei

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det var litt fukt gjennomslag på deler av grunnmur, dette er utbedret.

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

Beskrivelse

Ja, normale setninger

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

Nei

12

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja det har vært kontroll av el-anlegg, men husker ikke årstall.

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

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

Nei

- 17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei☐ Ja
- 18

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

☒ Nei☐ Ja
- 19

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

☒ Nei☐ Ja
- 20

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

☒ Nei☐ Ja
- 21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja
- 22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja
- 23

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

☒ Nei☐ Ja
- 24

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

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1503250249

Tilleggskommentar

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: 1503250249

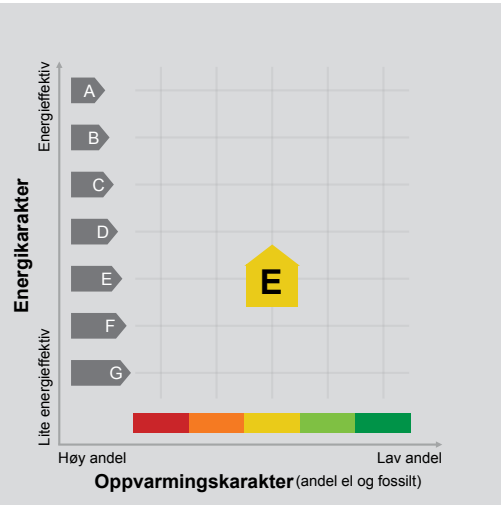
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Magnar Ove Nordtveit	2f6fd2b1b3d37e04a50f62 58a59b077408d8f949	06.08.2025 15:33:12 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1503250249

ENERGIATTEST



Adresse	Sundvorvegen 829
Postnummer	5647
Sted	BALDERSHEIM
Kommunenavn	Bjørnafjorden
Gårdsnummer	208
Bruksnummer	61
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	9757333
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-151962
Dato	06.08.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke. Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innnetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

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

- Tidsstyring av panelovner
 - Slå el.apparater helt av

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
 - Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggear:	1985
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	294
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

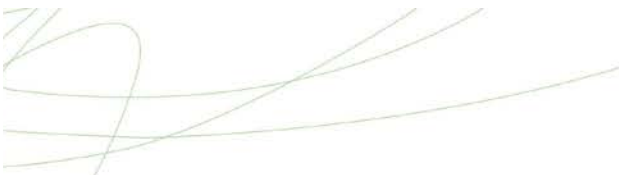
(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

På www.enova.no/energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

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

Brukertiltak

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slukke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 20: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: Montering tetningslister

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

Tiltak 23: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 25: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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



Basiskart

Gnr/Bnr: 208/61
Adresse: Sundvorvegen 829
Målestokk: 1:1000
Dato: 11.08.2025

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



123/45/6

Gardsnr./Bruksnr./Fnr



Bygning



Godkjent byggemelding kartmålt (usikker)



Eigedomsgrense målt (sikker)

Eigedomsgrense kartmålt (usikker)



Godkjent byggemelding



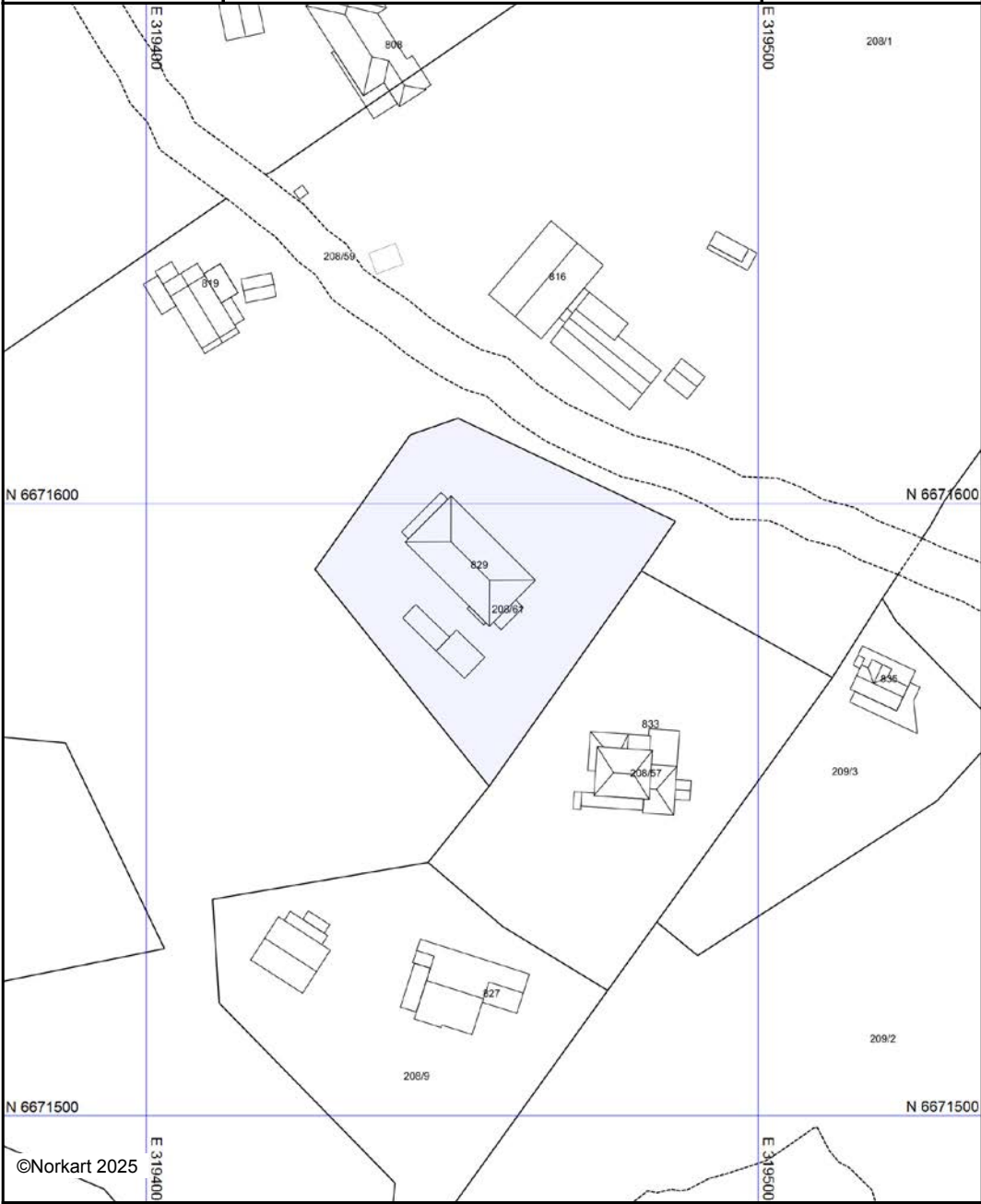
Bjørnafjorden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 208/61
Adresse: Sundvorvegen 829
Dato: 06.08.2025
Målestokk: 1:1000



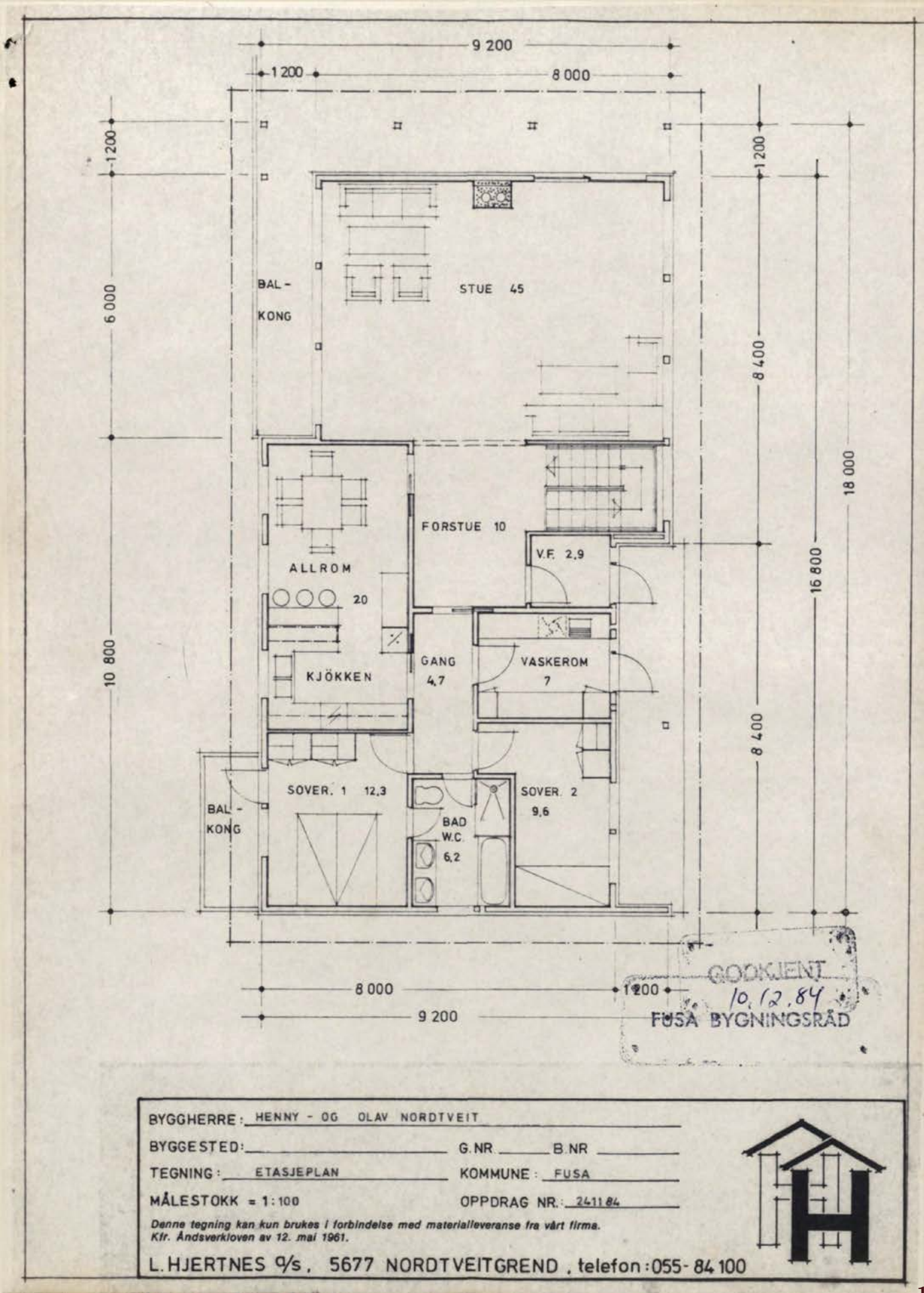
UTM-32

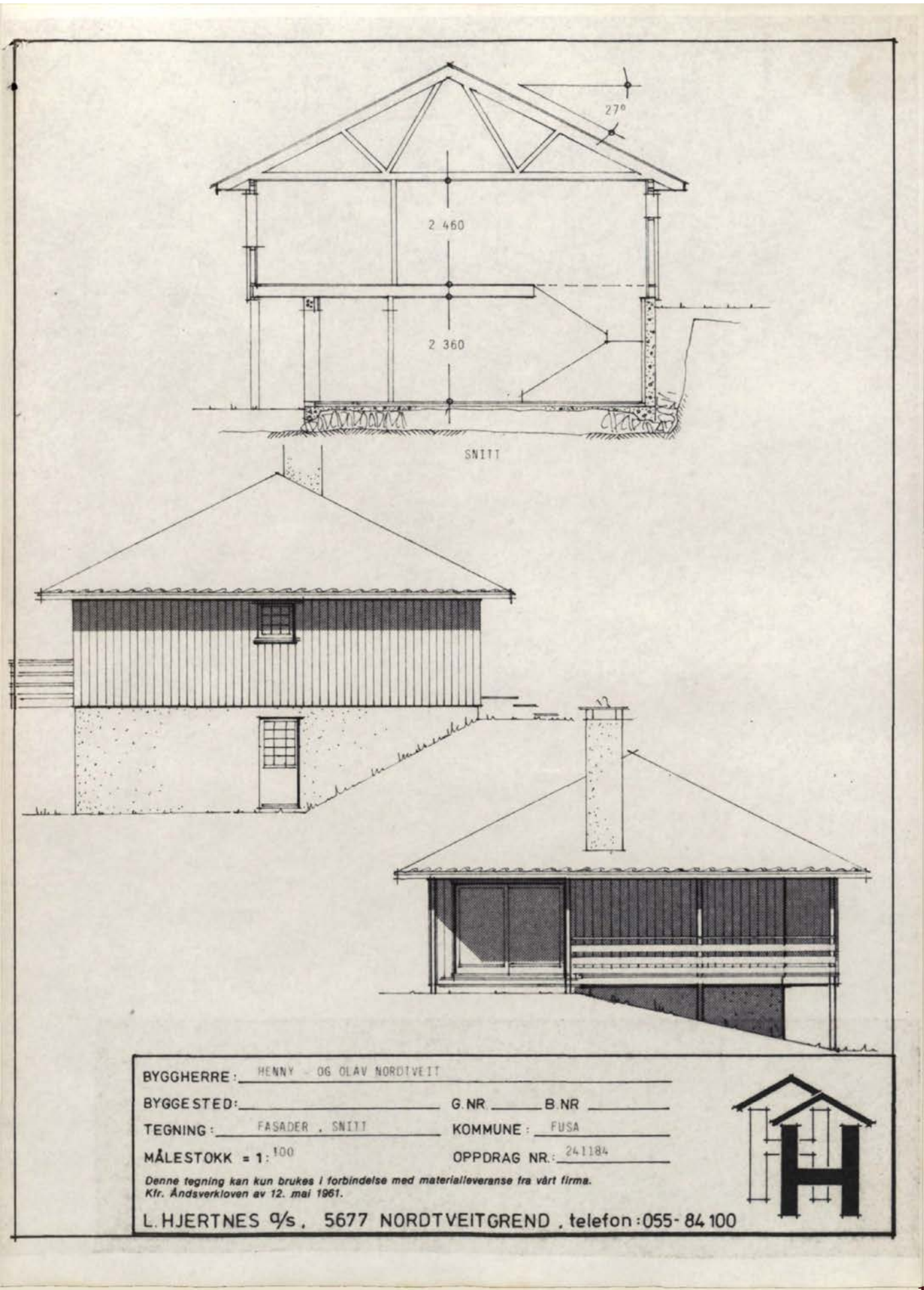
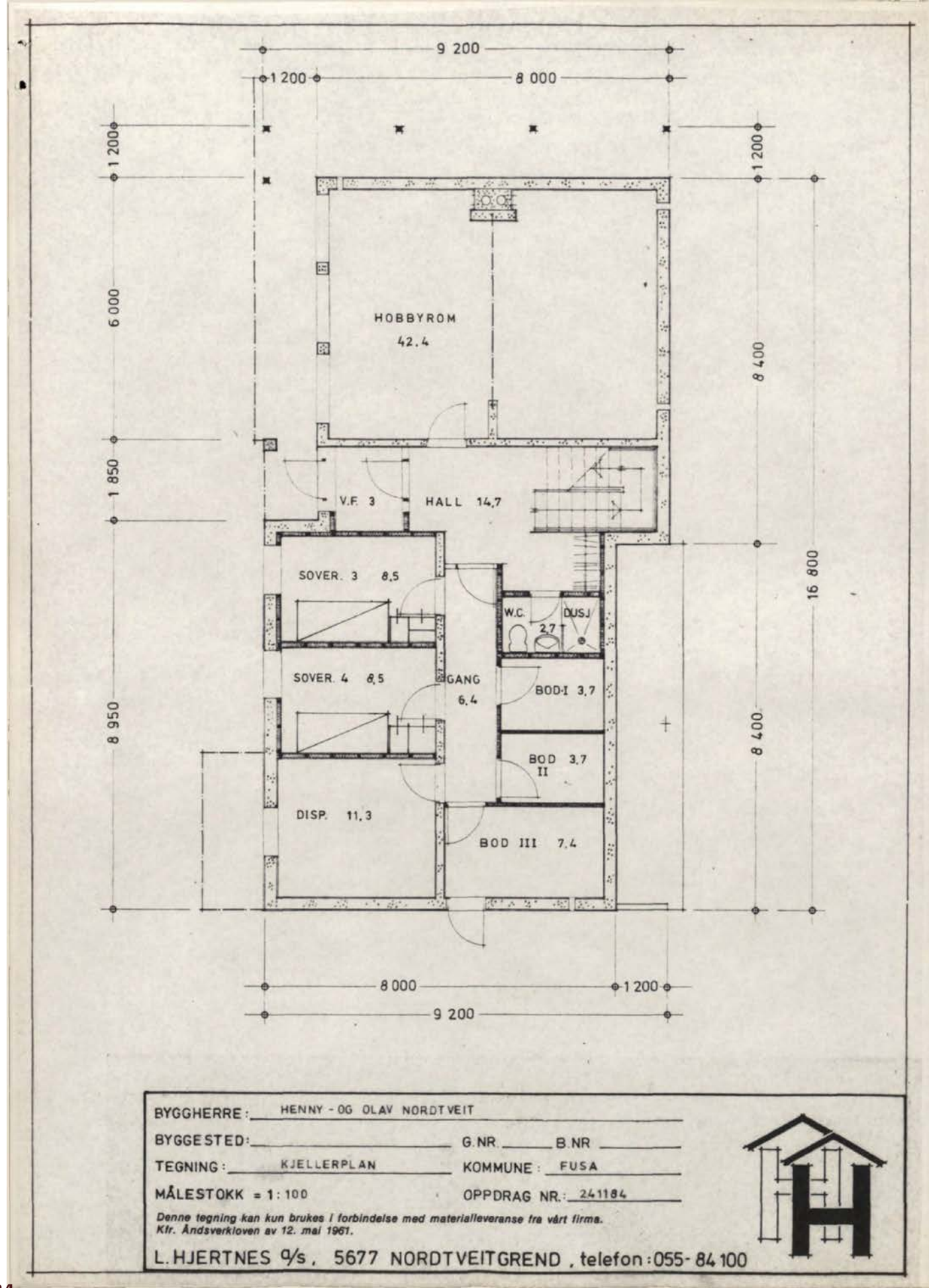


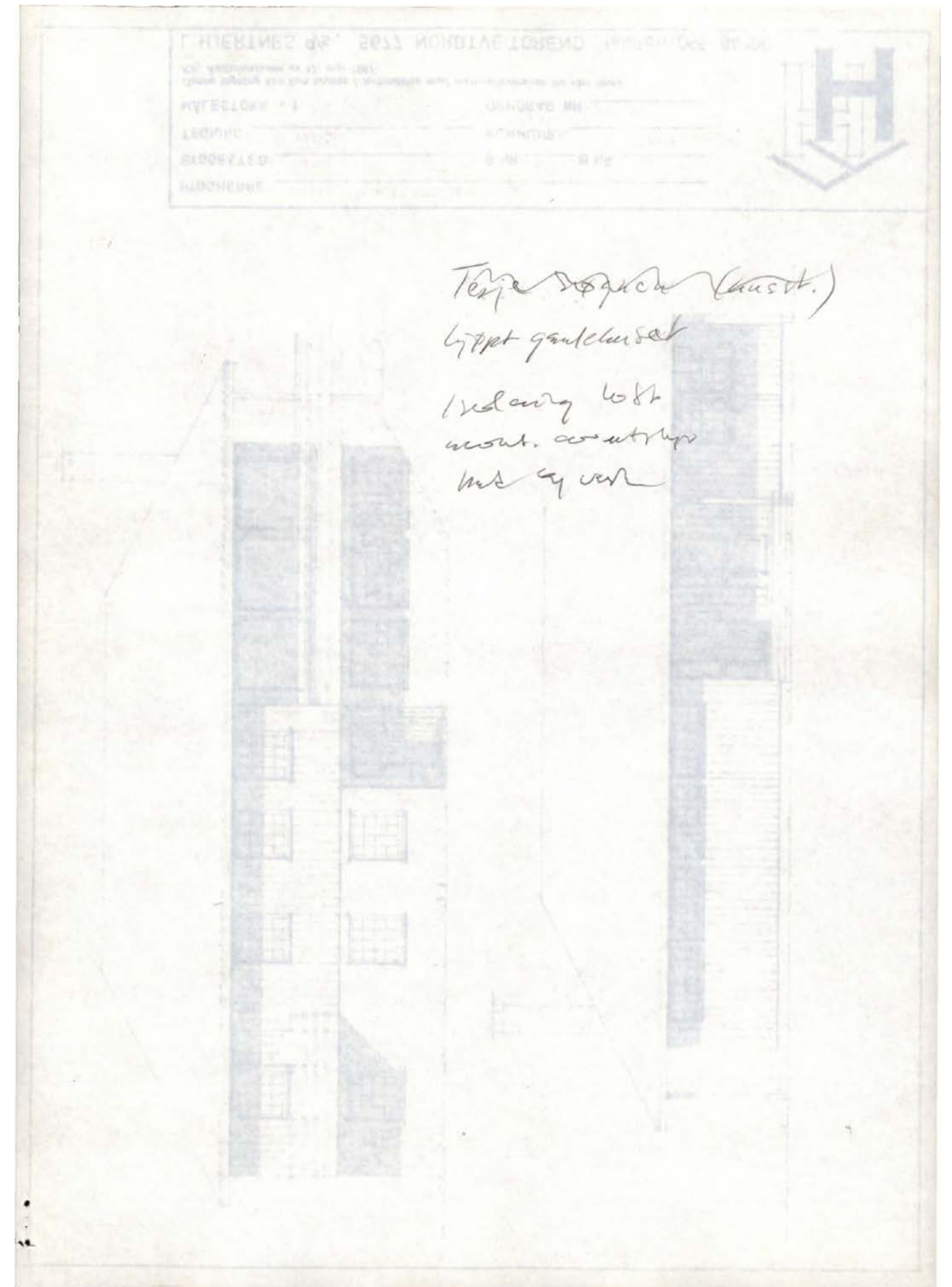
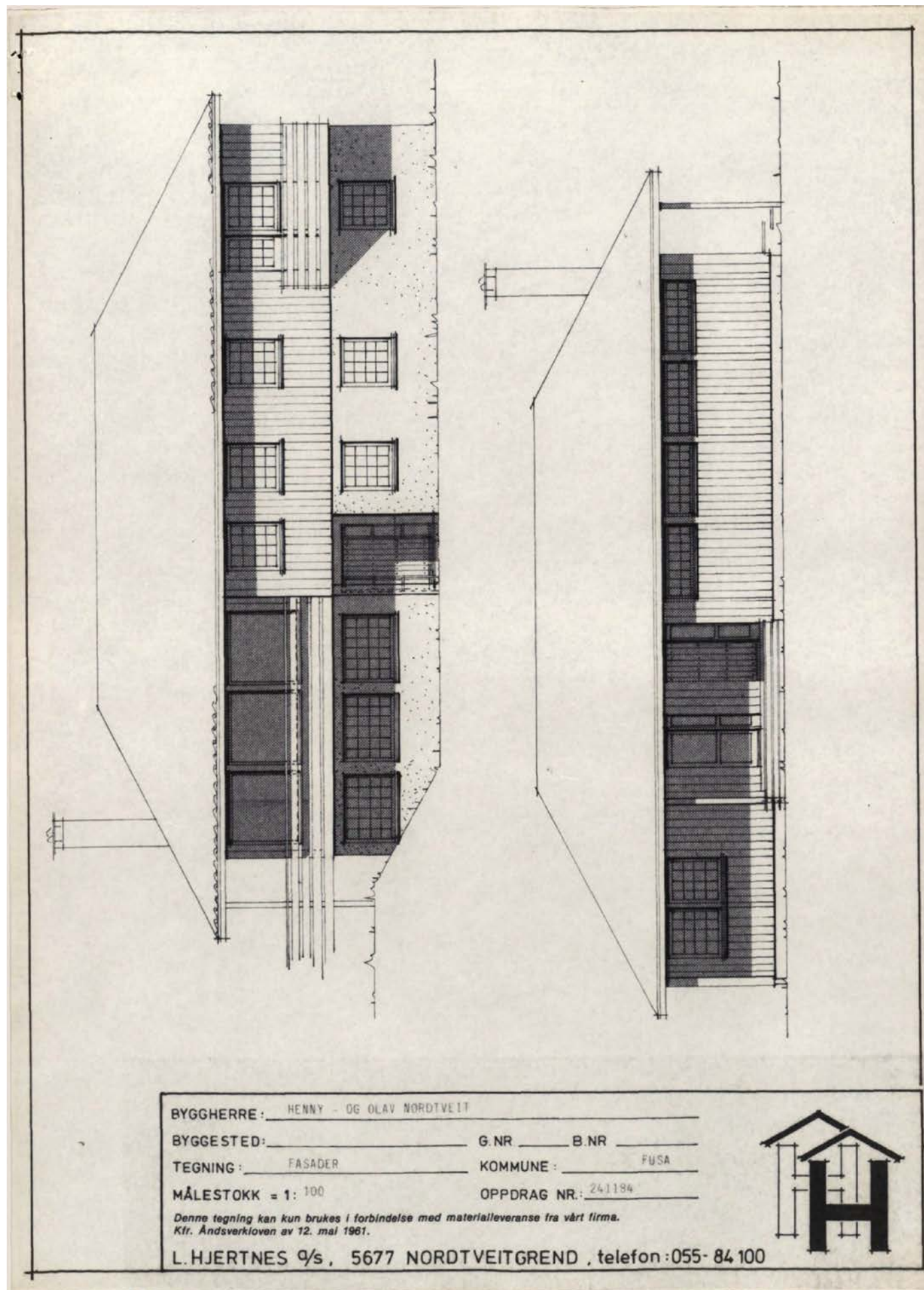
©Norkart 2025

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

Tegnforklaring







Trykt på selvkopierende papir

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parselInr		
Baldersheim		108/1		
Arbeids art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
nybygg	bustad	29.11.84	10.12.85	122/84
Byggherre		Adresse		Tif.
Henny og Olav Nordtveit		5676 Baldersheim		
Anmelder		Adresse		Tif.
Ansvarshavende		Adresse		Tif.

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

- utlegging av noko isolasjon på loft
- montering av noko utstyr på bad og vaskerom
- pussing av kjellarmur
- div. innreiring i kjellar
- tilrettelegging av terreng rundt huset

Arbeidet må være utført innen: 29.11.86

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Eikelandssosen	BYGNINGSSJEFEN I FUSA
29.11.85	Bystein Havsgård
	Underskrift

Sendes til				
☒ Byggherre	☐ Anmelder	☐ Ansvarshavende	☒ Byggeøyvemyndighet	☐

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Bjørnafjorden kommune: Grunneiendom 4624-208/61

Norkart
Utskriftsdato: 06.08.2025 12:10

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	1859
Etablert dato	25.10.2005	Historisk oppgitt areal	1860,7
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☒ Bestående ☐ Under sammenståing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	208/61
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Kvalitetshaving for eksist. eiendom	07.11.2017	17/1469		
Oppmålingsforr.	23.01.2018			1241-108/60, 208/1, 208/9, 208/57, 208/61, 209/2, 209/3
Fullføring av midlertidig forretning DL	07.11.2017	17/1469		208/9 (-2187,7), 208/57 (2187,7)
Oppmålingsforr.	23.01.2018			1241-108/60, 208/1, 208/61, 209/2, 209/3
Fullføring av midlertidig forretning DL	04.08.2017			208/9 (-1773,5), 208/57 (1773,5)
Kartforretning	04.08.2017			1241-108/60, 208/1, 208/61, 209/3
Fradeling av grunneiendom	25.10.2005	M 11/8		208/1 (-1860,7), 208/61 (1860,7)
Kart- og delingsforretning		13/05		

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6671590.35	319453.21	0	Ja	1859	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NORDTVEIT MAGNAR OVE F201166*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Monsakleiva 16D 5310 5310 HAUGLANDSHELLA	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Sundvorvegen 829

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5647 BALDERSHEIM	Kirkesogn	07021001 Fusa
Grunnkrets	603 Baldersheim	Tettsted	
Valgkrets	8 Eikelandssosen		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
----	------------	-----	------	----------------	------

1	9757333		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	10.12.1985
2	175306412		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 9757333: Enebolig (111), Tatt i bruk 10.12.1985

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	206
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	206
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk Privat	BTA Totalt	
Avløp	Privat	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	10.12.1984	10.12.1984
Igangsettingstillatelse	02.05.1985	02.05.1985
Tatt i bruk	10.12.1985	10.12.1985

Mellombels bruksløyve 29.11.1984

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sundvorvegen 829	H0101	208/61	249	7	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	106	0	106	0	0	0
U01	0	100	0	100	0	0	0

2: Bygning 175306412: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		22.05.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	208/61	-	-	-	-	-

Vedtekter for Baldersheim Båtlag SA

GRUNNLAG

- 1. **Navn:** Lagets navn er «Baldersheim Båtlag SA».
- 2. **Lokasjon:** Virksomheten til laget er lokalisert på Baldersheim i Fusa Kommune
- 3. **Virksomhet:** Laget skal drive og utvikle småbåthavn for medlemmene og bidra til trygge forhold for båter og medlemmer i Baldersheim Havn.
- 4. **Laget består av medlemmene.** Laget skal arbeide til beste for medlemmene.
- 5. Laget er et «null» foretak, og eventuelle overskudd vil gå inn i driften av laget

ORGANER OG DERES FUNKSJONER

- 6. **Organer:**
 - a. **Årsmøtet:** Årsmøtet er lagets øverste myndighet.
 - i. **Tid:** Årsmøtet skal avholdes hvert år innen utgangen av april.
 - ii. **Innkalling:** Innkalling skal skje ved minst 28 dagers varsel. Innkalling skal skje skriftlig. Forslag til dagsorden og saker skal følge innkallingen. Medlemmene skal gis rimelig tid og anledning til å melde saker for årsmøtet.
 - iii. **Dagsorden:** Dagsorden på årsmøtet skal være:
 - 1. Åpning av årsmøtet ved styrets leder, m/oppmøteprotokoll.
 - 2. Godkjenning av innkalling og dagsorden
 - 3. Valg av møteleder, referent og to personer til å medundertegne protokollen
 - 4. a; Godkjenning av årsberetning og b; Årsregnskap
 - 5. Budsjett
 - 6. Kontingent og strømvavgift
 - 7. Innkomne forslag:
 - 8. Valg av styre, valgkomité og revisor.
 - iv. **Ekstraordinært årsmøte:** Styret kan innkalle til ekstraordinært årsmøte. Styret skal innkalle til ekstraordinært årsmøte dersom minst 1/5 av medlemmene krever det, eller initiert av styret der det kreves at saker må behandles før ordinært årsmøte. innkalling til ekstraordinært årsmøte skal skje ved minst 14 dagers varsel
 - v. **Referat:** Det skal føres referat fra årsmøte. Dette skal distribueres til medlemmene innen rimelig tid.
 - vi. **Vedtekter:** Bare årsmøtet kan vedta og endre vedtekter. Endringer i vedtektene må ha 2/3 flertall for å vedtas.
 - vii. **Vedtak:** Årsmøter fatter vedtak ved simpelt flertall hvor ikke annet er angitt.
 - viii. **Oppmøte:** for at årsmøtet skal være gyldig må minst 1/5 av de stemmeberettigede være tilstede. Medlem som selv ikke har anledning til å stille, kan sende representant, med fullmakt, for seg med fullmakt.
 - ix. **Oppløsning:** Bare årsmøtet kan fatte vedtak om oppløsning av båtlaget. Slikt vedtak skal ta 2/3 flertall på to påfølgende årsmøter for å være gyldig. Overskytende midler skal tilfalle medlemmene.
 - b. **Styret:** Styret velges av årsmøtet.

- i. **Sammensetning:** Styret skal ha 5 medlemmer. Disse skal velges blant lagets medlemmer.
- ii. **Leder:** Styret skal ha en leder, denne skal velges av årsmøtet i særskilt valg. Styret kan for øvrig stemmes over i sin helhet.
- iii. **Valgperiode:** Styrets medlemmer velges normalt for en periode av to år. Minst to medlemmer skal på valg hvert år.
- iv. **Kasserer:** Laget skal ha en kasserer. For øvrig fordeler styret verv og oppgaver slik det finner det hensiktsmessig.
- v. **Initiativ:** Styret representerer laget utad, men må ikke påføre laget kostnader utover det som er naturlig i den daglige drift. Slike initiativ skal legges frem på årsmøtet ved første anledning.
- vi. **Protokoll:** Styret skal holde protokoll over sine møter. Slike protokoller skal legges frem for medlemmer som ber om det.
- vii. **Delegasjon:** Styret kan utpeke ett eller flere medlemmer til å ivareta bestemte oppgaver for båtlaget. Den eller disse kan gis autorisasjon til å utføre oppgaver som ellers er tillagt styret. Slik autorisasjon skal protokollføres.
- c. **Revisor:** Årsmøtet skal velge to revisorer blant medlemmene.
 - i. **Mandat:** Revisorene skal gjennomgå regnskapet og gi uttalelse til dette på årsmøtet.
- d. **Valgkomite:** Årsmøtet skal utpeke en valgkomite.
 - i. **Styret:** Valgkomiteen skal ta rede på hvilke styremedlemmer som er på valg og eventuelt søke å finne nye kandidater. Valgkomiteen skal presentere forslag til styre for årsmøte.
 - ii. **Revisorer:** Valgkomiteen skal søke og finne to revisorer og foreslå disse for årsmøtet.
 - iii. **Valg:** Valgkomiteen skal foreslå valg på årsmøtet.

MEDLEMMENES RETTER OG PLIKTER

7. Medlemmer

- Den som eier en båtplass i laget er medlem. Ved utleie er det eier som er ansvarlig ovenfor laget.
- a. **Plikt:** Medlemmene plikter generelt og retter seg etter vedtak i årsmøtet og pålegg fra styret.
 - i. **Kontingent:**
 - 1. **Medlemsavgift:** Medlemmer plikter å betale årlig medlemsavgift vedtatt av årsmøtet.
 - 2. **Havneavgift:** Medlemmer med båtplass plikter å betale årlig havneavgift fastsatt av årsmøtet
 - ii. **Andelsinnskudd:** Laget har ingen andelsinnskudd for medlemmene.
 - iii. **Ekstraordinære utgifter:** Medlemmet plikter å betale sin del av utgifter til oppgradering og vedlikehold som vedtatt på årsmøtet.
 - iv. **Dugnad:** Alle medlemmer pliktet å delta på dugnad etter forespørsel fra styret. Arbeidsoppgaver skal så langt mulig tilpasses den enkeltes evner og anlegg. Den som ikke kan delta på dugnad og ikke har anledning til å bidra til båtlaget på en annen måte, kan pålegges å betale kompensasjon til båtlaget. Denne fastsettes av årsmøtet.

- v. **Fortøyning:** Det enkeltes medlemmet har ansvar for forsvarlig fortøyning av sin båt. Det skal uten unntatt brukes godkjent fjærende fortøyning. Styret skal gi pålegg om utbedring dersom fortøyningen ikke er tilfredsstillende.
 - vi. **Valg:** Medlemmer plikter å ta i mot valg til vedtektsfestede organer, slike funksjoner skal fordeles på en rimelig måte. Årsmøte kan etter anmodning frita for slik plikt.
 - vii. **Omtenkksom bruk:** Ved bruk av båtlagets anlegg og sin egen plass plikter medlemmer å ikke påføre unødige slitasje og vedlikeholdsbehov ved sin adferd.
- b. Rettigheter:**
- i. **Årsmøtet:** Alle medlemmer har møte-, tale- og forslagsrett for årsmøtet.
 - 1. **Stemmerett:** Stemmeretten følger båtplassen. Medlemmer med to plasser har to stemmer.
 - ii. **Bruk:** Medlemmene har lik rett til båtlagets anlegg og eiendom. Medlemmet kan disponeres sin båtplass etter eget for godt befinnende, herunder utlån og framleie.
 - 1. **Brygge:** Brygge og utliggere er ansett som fellesområde
 - 2. **Montasje:** Foruten fortøyning og fender er det ikke anledning til å fastmontere noen form for utstyr eller innretning på brygge eller utliggere. I særlige tilfelle kan styret gi dispensasjon.
 - 3. **Lagring:** Brygger, kai, parkeringsplass og slipp/opptak skal ikke benyttes til lagring. Vinteropplag skal avtales med representant for styret. På brygge og opptak bes medlemmene utvise særskilt hensyn til dette.
 - 4. **Diskvalifikasjon:** Styret kan midlertidig frata et medlem bruksrett til båtplass og/eller fellesarealer. Dette kan kun gjøres av årsaker under punkt 5-c «**eksklusjon**». Dette innebærer også tap av stemmerett.
 - c. **Eksklusjon:** Det kan i noen tilfelle være nødvendig å tvangsavvikle et medlemskap. Dette er et stort inngrep mot det enkelte medlem og skal derfor være det siste virkemiddelet båtlaget tar i bruk
 - i. **Årsak:** Et medlem kan ekskluderes dersom medlemmer unngår å betale kontingent/utgifter til oppgradering/ vedlikehold eller er til vesentlig sjenanse.
 - ii. **Varsel:** Medlem som står i fare for å bli ekskludert skal skriftlig varsles om dette. Medlemmet skal gis rimelig anledning til å uttale seg om forholdet ovenfor styret.
 - iii. **Myndighet:** Vedtak om eksklusjon fattes og iverksettes av styret. Vedtaket skal legges frem for årsmøtet som fatter endelig avgjørelse. Medlemmet skal ha rett til å uttale seg på årsmøtet.
 - iv. **Pålagt avhending:** Medlem som er ekskludert kan bli pålagt til å avhende sin plass. Slik pålegg skal gis skriftlig. Dersom pålegget ikke etterkommes kan båtlaget overta plassen.
 - v. **Overtakelse:** Båtlaget kan overta båtplass fra medlem som ikke har etterkommet pålegg om avhending. Dette skal varsles skriftlig.
 - 1. **Salg:** Permanent overtatt plass kan selges av båtlaget.
 - 2. **Oppgjør:** Etter at medlemmets skyld er dekket skal overskytende del av salgssum, med fratrekk for en årskontingent til godtgjørelse for merarbeid, utbetales medlemmet. Dersom plassen ikke selges skal anskaffelsesverdi legges til grunn, og medlemmet utbetales overskytende som om plassen hadde vært solgt til slik pris.

MATERIELLE FORHOLD

8. **Båtplass:** Alle båtplasser skal merkes.
- a. **Plassering:** Medlemmene har fått tildelt plass ved loddtrekning. Denne plassen er i utgangspunktet fast. Ved etablering av nye plasser skal disse også fordeles ved loddtrekning dersom ansiennitet ikke kan avgjøre.
 - b. **Størrelse:** Standard bredde på plass er 300 cm senter – senter på utliggere. Mindre avvik av praktiske hensyn må påregnes.
 - c. **Antall:** Et medlem har ikke anledning til å eie mer enn to plasser.
 - d. **Strøm:** Medlemmer som bruker strøm fra lagets anlegg til oppvarming og lignende, skal betale egen avgift til å dekke lagets merutgifter til dette. Avgift fastsettes av årsmøtet.
 - e. **Utvidelse**
 - i. **Prioritering:** Ved utvidelse av anlegges anvendes forkjøpsrett for eksisterende medlemmer av laget.
 - ii. **Kostnad:**
 - 1. **Direkte:** Den økonomiske byrden ved utvidelse av nye plasser skal i sin helhet dekkes av de medlemmer som skal ha plassene. Dersom et nytt medlem får gammel plass som følge av internt bytte skald et gjøres oppmerksom på dette før avtaleinngåelse.
 - 2. **Indirekte:** Nye medlemmer vil nyte godt av å komme til et etablert anlegg betalt av eksisterende plasseiere. Årsmøtet kan derfor pålegge en rimelig kompensasjon på dette, som innbetales i tillegg til den direkte konstaden ved utvidelse.
 - f. **Ansvar:** Båtplassen eies av medlemmet, men brygge og utstikkere er lagets eiendom. Medlemmet kan bli holdt økonomisk ansvarlig dersom det ved uaktsomhet påfører anleggets skade.
 - g. **Bytte av plass:**
 - i. **Internt:** Medlemmer kan fritt bytte plass seg imellom. Praktiske justeringer av uteliggere som følge av slikt bytte skal utføres av medlemmene som bytter i samråd med styret. Dersom byttet vil føre til vesentlige endringer for andre medlemmer må disse samtykke for at byttet skal kunne skje. Ved bytte av plass skal styret underrettes skriftlig.
 - ii. **Pålagt:** Styret skal kunne pålegge et eller flere medlemmer og bytte plass dersom dette vil føre til en vesentlig bedre utnyttelse av anlegget, eller dersom det av sikkerhetsmessige årsaker er nødvendig. Slikt pålegg skal ikke gis som følge av hensyn til enkeltmedlemmer.
 - iii. **Varsel:** Et pålegg om bytte av plass skal gis skriftlig til berørte medlemmer. Pålegget skal inneholde en detaljert plan med oversikt over hvem som skal flyttes til hvor. Pålegget skal også inneholde en begrunnelse for pålegget som skal påpeke hvilke fordeler som vil følge av forslaget. Pålegget skal inneholde opplysning om klageadgang.
 - iv. **Innsigelse:** Medlem som er pålagt å bytte plass kan klage på dette til styret. Dersom styret ikke tar klagen til følge kan medlemmet klaget til årsmøtet.
 - v. **Iverksettelse:**
 - 1. **Aksept:** Dersom pålegg om plassbytte aksepteres av berørte parter kan flyttingen iverksettes umiddelbart.

2.

Innsigelse:

Dersom et av de direkte berørte medlemmer ikke samtykker skal forslaget behandles av årsmøtet før iverksetting.

a.

Unntak:

dersom flyttingen ikke antas å ha praktisk betydning for medlemmet som har innsigelse, kan flytting likevel iverksettes fram til årsmøtet har behandlet saken.
- h.

Avhending:

Båtplassen kan fritt avhendes på en slik måte som det enkelte medlem måtte finne hensiktsmessig. Skriftlig melding om eierskifte skal sendes styret.
9.

Miljø:

Alle medlemmer plikter å opptre ansvarlig og forholde seg til gjeldene lover og regler for bruk og utslipp av kjemikalier, olje og andre stoff som kan medføre forurensningsfare.

a.

Utslipp:

Det er ikke tillatt å slippe ut olje, oljeholdig vann eller kloakk i havnebassenget.

b.

Søppel:

Det enkelte medlem har selv ansvar og plikt til å rydde etter seg og sørge for at avfall deponeres på ansvarlig vis. Forsvarlig deponering er ikke i havnebassenget.

c.

Vedlikehold:

Medlemmer må ikke utføre behandling, reparasjon eller vedlikehold på båt liggende i havnen som anlegget ikke er egnet for og som kan medføre fare for utslipp.

ChA 29/04/2005

ChA 05/03/2006 – redigert etter styremøte febr. 06

ChA 06/01/2007 – redigert etter årsmøte 2007

Gisle Aarvik – redigert etter ekstra ordinært årsmøte 23.09.18

Signert 23.09.2018

Idar Nordtveit

Anders Rusås

Idar Nordtveit

Anders Rusås

Nabolagsprofil

Sundvorvegen 829

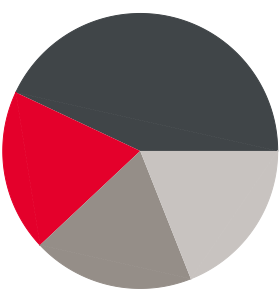
Offentlig transport

 Baldersheim Linje 745	2 min  0.2 km
 Bergen Flesland	1 t 33 min 
 Stord Lufthamn Sørstokken	1 t 51 min 

Skoler

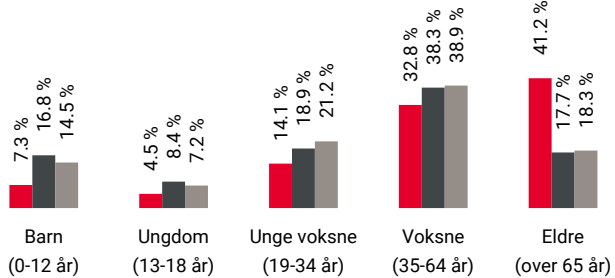
Baldersheim barneskule (1-7 kl.) 20 elever, 2 klasser	10 min  0.9 km
Fusa ungdomsskule (8-10 kl.) 139 elever, 8 klasser	23 min  24.9 km
Fusa vidaregåande skule 220 elever, 23 klasser	23 min  24.8 km
Framnes kristne vgs. 260 elever, 9 klasser	54 min  59.9 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



	19% i barnehagealder
	43% 6-12 år
	19% 13-15 år
	19% 16-18 år

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Baldersheim	179	135
Kommune: Bjørnafjorden	25 213	11 115
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Baldersheim barnehage (1-5 år) 8 barn	10 min  0.9 km
--	--

Dagligvare

Joker Revnestranden PostNord	19 min  1.6 km
Nærbutikken Sævareid Post i butikk	9 min  8.5 km

Sport

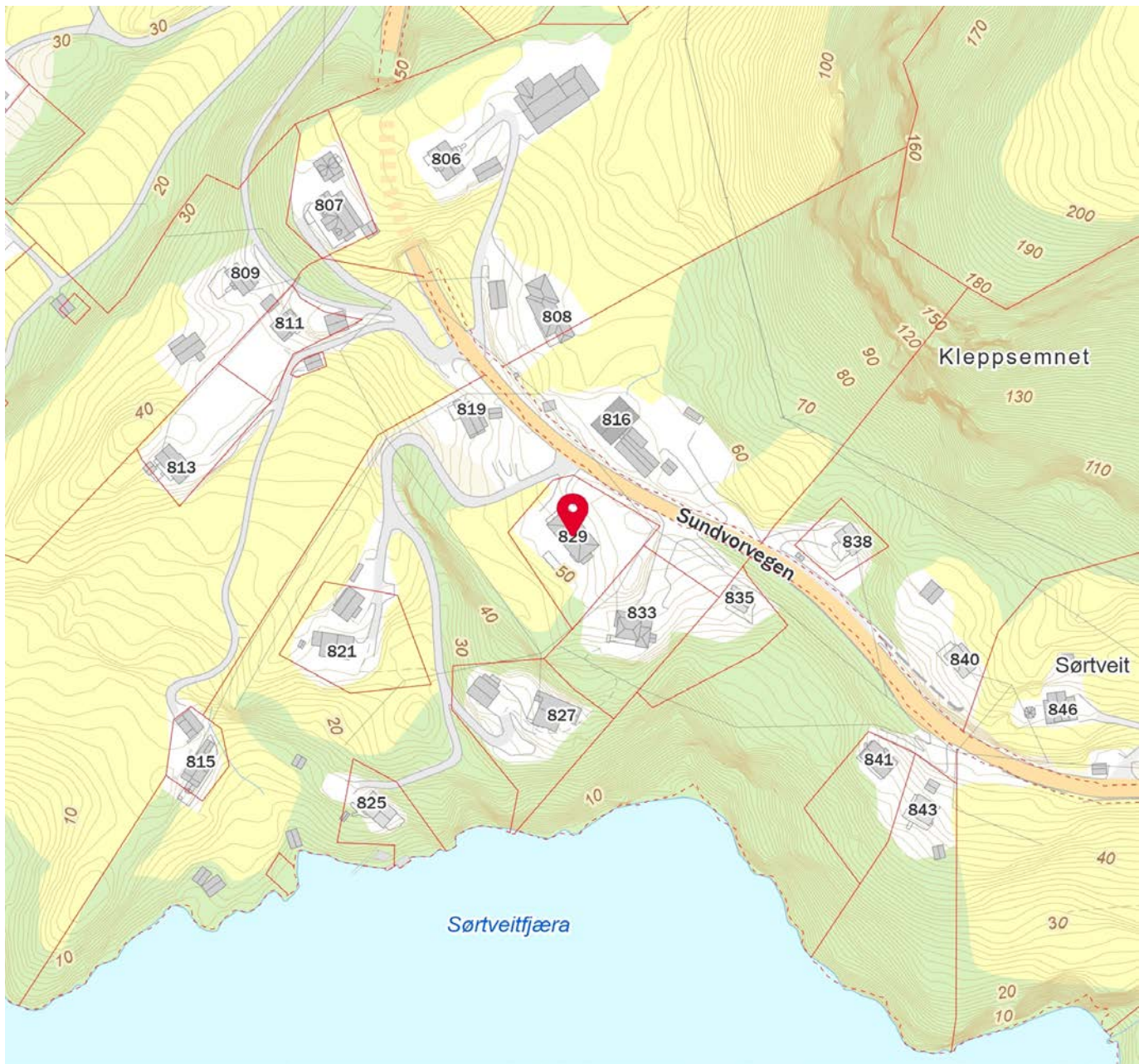
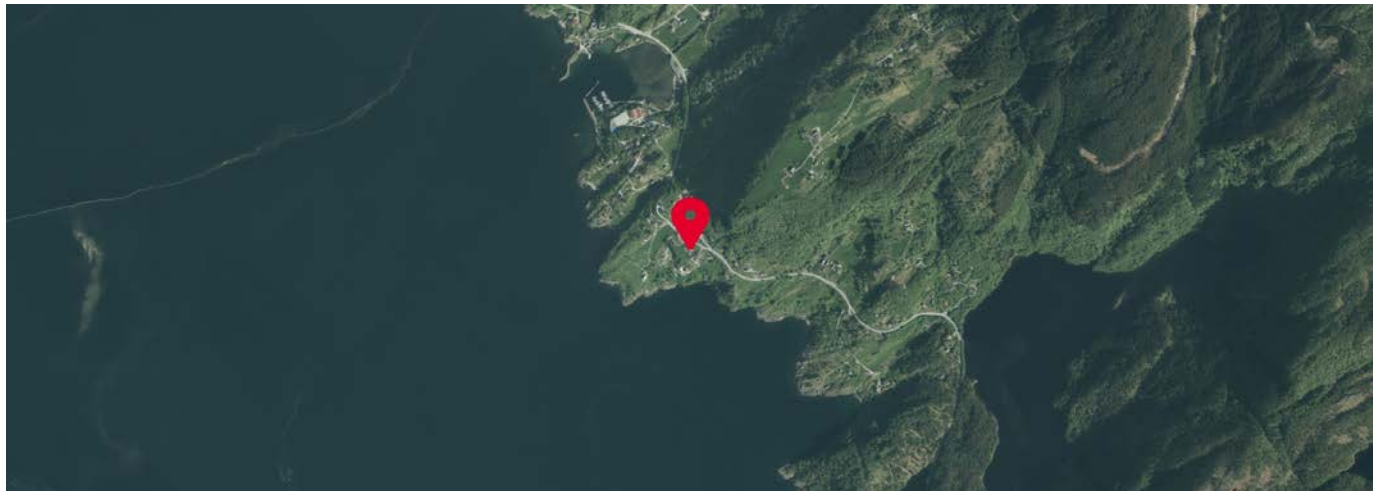
 Baldersheim idrettsplass Aktivitetshall, fotball	11 min  0.9 km
 Ballbinge Søre Fusa oppvekstsenter Ballspill	11 min  1 km

 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

136

137



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

• Samboeravtale, ektepakt og arv

• Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

• Utleie og naboforhold

• Tomtefeste, veirett og andre servitutter

• Plan- og bygningsrett

• Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

• Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Sundvorvegen 829
5647 BALDERSHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Saksbehandler: Bettina Larsen

Telefon: 976 19 234
E-post: bettina.larsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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

aktiv.
Tar deg videre