

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF

## Roger Glesnes

**Mobil** 916 61 534

**E-post** roger.glesnes@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum

Strandgaten 53, 5004 Bergen

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 11 990 000,-  
**Omkostn.:** Kr 301 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 12 291 140,-  
**Selger:** Remi Karlsen  
Stine Hamre Karlsen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2004  
**BRA-i/BRA Total** 231/252 kvm  
**Tomtstr.:** 653.7 kvm  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 43, bnr. 694  
Gnr. 43, bnr. 24  
Gnr. 43, bnr. 262  
**Oppdragsnr.:** 1503260043

# Ditt nye hjem?

Aktiv Eiendomsmegling v/ Roger Glesnes har gleden av å presentere Nygårdsvegen 87 – en romslig og innholdsrik enebolig med nydelig sjøutsikt og flotte bokvaliteter. Boligen er fordelt over flere plan og byr på store oppholdsrom, flere soverom, flere bad, eget vaskerom m.m. Eiendommen har også attraktive uteplasser samt eget naust, noe som gjør dette til en bolig med kvaliteter for både hverdag og fritid. Boligen byr på en nydelig sjøutsikt som strekker seg utover fjorden og de idylliske holmene rundt.

Kort oppsummert:

- Naust på 21m<sup>2</sup>.
- Parkering på egen eiendom.
- Lekker Kvik kjøkken fra 2019.
- Vannbåren varme i gulv med tilhørende borehull og ny Nibe varmepumpe installert i 2025.

Velkommen på visning. Husk påmelding!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	81
Nabolagsprofil .....	98
Budskjema .....	107

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 231 kvm

BRA - e: 21 kvm

BRA totalt: 252 kvm

TBA: 43 kvm

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 51 kvm

Vindfang 2.4m<sup>2</sup>

Stue/kjøkken - 29.7m<sup>2</sup>

Bad/vaskerom - 4.2m<sup>2</sup>

Bod - 3.6m<sup>2</sup>

Soverom - 8.7m<sup>2</sup>

1. etasje

BRA-i: 84 kvm

Vindfang - 4.1m<sup>2</sup>

Hall m/trapp - 20.6m<sup>2</sup>

Gang - 2.3m<sup>2</sup>

Bad - 4.7m<sup>2</sup>

Bad - 5.3m<sup>2</sup>

Vaskerom - 4.4m<sup>2</sup>

Soverom - 11.5m<sup>2</sup>

Soverom - 11.5m<sup>2</sup>

Soverom 10.6m<sup>2</sup>

2. etasje

BRA-i: 86 kvm

Stue m/trapp - 66.2m<sup>2</sup>

Kjøkken - 18.2m<sup>2</sup>

3. etasje

BRA-i: 10 kvm Hems - 10m<sup>2</sup>

TBA fordelt på etasje

1. etasje

20 kvm

2. etasje

23 kvm

### **Naust**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 21 kvm Naust - 21m<sup>2</sup>

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

653.7 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Opparbeidet tomt med plen og platninger.

Tomteareal er hentet fra matrikkelrapport, mottatt fra kommunen. Det kan forekomme avvik i arealet. Ønsker kjøper nøyaktige grenselinjer og tomtestørrelse kan en i ettertid rekvirere oppmåling via kommune.

I tillegg medfølger ideell andel i veiareal og naust.

### **Beliggenhet**

Nygårdsvegen 87 har en attraktiv beliggenhet på Brattholmen i Øygarden kommune, i et etablert og rolig boligområde med hovedsakelig eneboligbebyggelse. Området oppleves som svært trygt og familievennlig, og er spesielt godt egnet for barnefamilier, etablerere og godt voksne.

Eiendommen ligger nær sjø og kystmiljø, med gode tur- og friluftsmuligheter i umiddelbar nærhet. Nabolaget beskrives som fredelig, med hyggelige naboer og tilgang til flotte naturområder som inviterer til både hverdagsmosjon og rekreasjon.

Det er kort avstand til daglige servicefunksjoner som dagligvarehandel, barnehager og skoler, herunder Brattholmen skole. Sartor Storsenter på Straume, med sitt brede utvalg av butikker, spisesteder, servicetilbud og kollektivterminal, ligger kun få minutters kjøring unna.

Området har gode kollektivforbindelser med buss i nærområdet, samt enkel adkomst

mot Bergen via Sotrabroen. Dette gir en praktisk kombinasjon av landlig og maritim beliggenhet, samtidig som bytilbud og arbeidsplasser nås enkelt. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei og interne boligveier i området.

#### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

#### **Bebyggelsen**

Boligbebyggelse.

#### **Bygningssakkyndig**

Daniel Ulvatn

#### **Type rapport**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking:

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag:

Takrenner og nedløp i plast.

Veggkonstruksjon:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden er kledd med liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft:

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører:

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Balkong med tilkomst fra stue i 2 etasje, oppmålt til ca 23m<sup>2</sup>.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger :

Terrasse med utvendig tilkomst, oppmålt til ca 20m<sup>2</sup>.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Støpt gulv mot grunn, Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Gulvene er kontrollert for høydeavvik med laser.

Pipe og ildsted:

Boligen har elementpipe og vedovn.

Rom Under Terreng:

Det er søkt etter fukt i vegg konstruksjon i 1 etasje og i kjeller uten avvik i målinger.

Tomteforhold:

Byggegrunn:

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Fuktsikring og drenering:

Dreneringen er fra 2004.

Grunnmur og fundamenter:

Bygningen har betonggrunnmur.

Terrengforhold:

Opparbeidet tomt med terrengfall fra bygningskropp.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2004. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2004. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

NAUST

Naust med enkel tilkomst fra bolig. Oppført i 2012 med grunnmur i betong og yttervegg konstruksjon i bindingsverk med liggende bordkledning.

Takkonstruksjon med A takstoler, det er innredet loft med takhøyde under 1.9meter takhøyde. Arealet på loftet er derfor ikke målbart som bruksareal.

Flytebrygge fra 2010.

TG2

Taktekking

Det er noe mose på taket.

Konsekvens/tiltak: Bør fjernes for å unngå utvikling av sprekker i takstein.

Nedløp og beslag

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.

#### Veggkonstruksjon

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak: Musesperre bør etableres.

#### 1.Etasje - Bad - 4.7m<sup>2</sup> - Overflater vegger og himling

Overflatene har passert forventet levetid og tiltak må påregnes.

Konsekvens/tiltak: Flislagte overflater på bad har en forventet levetid på ca. 20 år.

Levetiden forutsetter korrekt utførelse, intakt membran og tilfredsstillende ventilasjon.

Det er særlig fuger, overganger og detaljer rundt sluk som er utsatte områder hvor svikt ofte oppstår først.

#### 1.Etasje - Bad - 4.7m<sup>2</sup> - Overflater Gulv

Overflatene har passert forventet levetid og tiltak må påregnes.

Konsekvens/tiltak: Flislagte overflater på bad har en forventet levetid på ca. 20 år.

Levetiden forutsetter korrekt utførelse, intakt membran og tilfredsstillende ventilasjon.

Det er særlig fuger, overganger og detaljer rundt sluk som er utsatte områder hvor svikt ofte oppstår først.

#### 1.Etasje - Bad - 4.7m<sup>2</sup> - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak: Smøremembran har en naturlig aldriingsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere tett dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.

#### 1.Etasje - Bad - 4.7m<sup>2</sup> - Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak: Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasje på den innebygde systerne pågå over lang tid uten å bli oppdaget.

#### 1.Etasje - Bad - 4.7m<sup>2</sup> - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

#### 1.Etasje - Bad - 5.3m<sup>2</sup> - Overflater vegger og himling

Overflatene har passert forventet levetid og tiltak må påregnes.

Konsekvens/tiltak: Flislagte overflater på bad har en forventet levetid på ca. 20 år.

Levetiden forutsetter korrekt utførelse, intakt membran og tilfredsstillende ventilasjon.

Det er særlig fuger, overganger og detaljer rundt sluk som er utsatte områder hvor svikt ofte oppstår først.

#### 1.Etasje - Bad - 5.3m<sup>2</sup> - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Overflatene har passert forventet levetid og tiltak må påregnes.

Konsekvens/tiltak: Flislagte overflater på bad har en forventet levetid på ca. 20 år. Levetiden forutsetter korrekt utførelse, intakt membran og tilfredsstillende ventilasjon. Det er særlig fuger, overganger og detaljer rundt sluk som er utsatte områder hvor svikt ofte oppstår først.

#### 1.Etasje - Bad - 5.3m<sup>2</sup> - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak: Smøremembran har en naturlig aldriingsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved videre bruk av tett dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.

#### 1.Etasje - Bad - 5.3m<sup>2</sup> - Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak: Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasje på den innebygde systerne pågå over lang tid uten å bli oppdaget.

#### 1.Etasje - Vaskerom - 4.4m<sup>2</sup> - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Overflatene har passert forventet levetid og tiltak må påregnes.

Konsekvens/tiltak: Flislagte overflater på bad har en forventet levetid på ca. 20 år. Levetiden forutsetter korrekt utførelse, intakt membran og tilfredsstillende ventilasjon. Det er særlig fuger, overganger og detaljer rundt sluk som er utsatte områder hvor svikt ofte oppstår først.

#### 1.Etasje - Vaskerom - 4.4m<sup>2</sup> - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak: Smøremembran har en naturlig aldriingsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

#### Kjeller - Bad/vaskerom - 4.2m<sup>2</sup> - Overflater vegger og himling

Overflatene har passert forventet levetid og tiltak må påregnes.

Konsekvens/tiltak: Flislagte overflater på bad har en forventet levetid på ca. 20 år. Levetiden forutsetter korrekt utførelse, intakt membran og tilfredsstillende ventilasjon. Det er særlig fuger, overganger og detaljer rundt sluk som er utsatte områder hvor svikt ofte oppstår først.

#### Kjeller - Bad/vaskerom - 4.2m<sup>2</sup> - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved

dørterskel er mindre enn 25 mm. Overflatene har passert forventet levetid og tiltak må påregnes.

Konsekvens/tiltak: Flislagte overflater på bad har en forventet levetid på ca. 20 år. Levetiden forutsetter korrekt utførelse, intakt membran og tilfredsstillende ventilasjon. Det er særlig fuger, overganger og detaljer rundt sluk som er utsatte områder hvor svikt ofte oppstår først.

Kjeller - Bad/vaskerom - 4.2m<sup>2</sup> - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak: Smøremembran har en naturlig aldriingsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved videre bruk av tett dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.

Kjeller - Stue/kjøkken - 29.7m<sup>2</sup> - Avtrekk

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak

TG2 i henhold til NS3600. For å oppnå TG1 må det etableres utblåsning fra kjøkkenventilator til frisk luft.

TGIU

Takkonstruksjon/Loft

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

Konsekvens/tiltak: Takkonstruksjonen er en lukket sperre konstruksjon uten mulighet for inspeksjon.

1.Etasje - Bad - 5.3m<sup>2</sup> - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Tilliggende konstruksjon er vaskerom, det er rør til vannbåren varme, vannrør og varmtvannstank i tilliggende vegg.

Hulltaking er ikke utført grunnet risiko for å treffe vannrør.

Det er søkt i overflater på innsiden av vaskerom uten avvik i målinger.

1.Etasje - Vaskerom - 4.4m<sup>2</sup> - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, tilliggende konstruksjon med vann installasjoner er bad med fliser på vegg, og yttervegg.

Det er søkt i overflater inne på vaskerom uten avvik i målinger.

Helse, miljø og sikkerhet

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

- Ja

Er observert sølvkre i leilighet, etter siste leietaker flyttet ut og vi har begynt å bruke det til eget bruk.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Sølvkrefeller

Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Golten Rør AS

Beskrivelse av arbeidet: Vannbåren varmepumpe ble byttet i sin helhet med Nibe pumpe og Høyax akkumulatortank.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Algrøy Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Fasttilkobling av 2 stk varmtvannsbeholdere

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Firmanavn: Algrøy Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert 2 nye dimmere

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Landro Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Fremlegg av strøm til styreskap (stikkontakt) Direktekobling av Nibe

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: O Solberg Thomsen

Beskrivelse av arbeidet: Montert Easee billader

Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

- Ja

Heftelse på en parkeringsplass tilhørende sjøtomt 43/809 som vil blir overført til selgers nye hus når det er ferdig (påbegynt 2026) 43/793

Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

- Ja

Hybel leilighet

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Ja

Vanninntrengning på dør, utebod. Råte på dør

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

- Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Beskrivelse av arbeidet: Støm til utebod

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Duskabinett installert etter bruksanvisning

Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- Ja

De tre naboene som vi har felles naust tomt og kaianlegg med har gangrett på sti i nordenden av eiendommen.

## **Innhold**

Boligen inneholder:

1 etasje:

Vindfang - 4.1m<sup>2</sup>

Hall m/trapp - 20.6m<sup>2</sup>  
Gang - 2.3m<sup>2</sup>  
Bad - 4.7m<sup>2</sup>  
Bad - 5.3m<sup>2</sup>  
Vaskerom - 4.4m<sup>2</sup>  
Soverom - 11.5m<sup>2</sup>  
Soverom - 11.5m<sup>2</sup>  
Soverom 10.6m<sup>2</sup>

2. etasje:

Stue m/trapp - 66.2m<sup>2</sup>  
Kjøkken - 18.2m<sup>2</sup>

Hems:

Hems - 10m<sup>2</sup>

Kjeller:

Vindfang 2.4m<sup>2</sup>  
Stue/kjøkken - 29.7m<sup>2</sup>  
Bad/vaskerom - 4.2m<sup>2</sup>  
Bod - 3.6m<sup>2</sup>  
Soverom - 8.7m<sup>2</sup>

Naust:

Naust - 21m<sup>2</sup>

### **Standard**

Aktiv Eiendomsmegling v/ Roger Glesnes har gleden av å presentere Nygårdsvegen 87 – en romslig og innholdsrik enebolig med nydelig sjøutsikt og flotte bokvaliteter. Boligen er fordelt over flere plan og byr på store oppholdsrom, flere soverom, flere bad, eget vaskerom m.m. Det er vannbåren varme i hele boligen, kombinert med ny varmepumpe installert i 2025, som gir behagelig og energieffektiv oppvarming året rundt. Eiendommen har også attraktive uteplasser samt eget naust, noe som gjør dette til en bolig med kvaliteter for både hverdag og fritid.

Boligen har et praktisk vindfang i 1. etasje som gir en ryddig og skjermet inngang, med god plass til yttertøy og sko. Videre ledes man inn i en romslig hall med trapp, som oppleves lys og luftig og gir et godt førsteinntrykk av boligen. Hallen fungerer som et naturlig knutepunkt i etasjen og har god plass til garderobeløsninger. En mindre gang gir effektiv forbindelse mellom rommene og bidrar til en funksjonell planløsning.

Stuen ligger i 2. etasje og er et svært romslig og innbydende oppholdsrom på hele 66,2 m<sup>2</sup>. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og gir flott utsikt mot sjøen. Stuen har god plass til både stor sofagruppe og spisebord, og rommets størrelse gjør

det enkelt å etablere flere naturlige soner for samvær. Dette er et ideelt rom for både hverdagsliv og sosiale sammenkomster. Rommet har en generøs takhøyde som skaper en luftig atmosfære. Fra stuen er det direkte utgang til en herlig uteplass, som forlenger oppholdsarealet på fine dager.

Kjøkkenet i 2. etasje er adskilt og har en god størrelse på 18,2 m<sup>2</sup>. Her er det montert stilren Kvik-innredning fra 2019 med glatte fronter. Benkeplaten i laminat gir gode arbeidsflater, og kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Rommet har god skaplass og en utforming som gir mulighet for spiseplass, noe som gjør kjøkkenet funksjonelt både til hverdagsbruk og ved selskap.

Boligen har totalt fire soverom. Tre av disse ligger i 1. etasje og har gode, funksjonelle størrelser på 11,5 m<sup>2</sup>, 11,5 m<sup>2</sup> og 10,6 m<sup>2</sup>. Rommene fremstår lyse, med plass til seng, garderobeløsninger og øvrig møblement. Soverommene egner seg godt som hovedsoverom, barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, og gir stor fleksibilitet for ulike behov. Fra hovedsoverommet er det direkte adkomst til privat bad. Badet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Boligen har et ekstra bad i samme etasje, innredet med servant, veggmontert toalett og dusj med vegg i glassbyggerstein. Begge badene i hovedetasjen er flislagte med fliser på gulv og vegger, malt tak med downlights og vannbåren gulvvarme. Badene fremstår som praktiske og funksjonelle, og er godt tilpasset en familie i hverdagen.

#### Vaskerom

Vaskerommet i 1. etasje er praktisk plassert og har flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Veggene har malte plater, og rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin. Et funksjonelt rom som er godt tilpasset daglig bruk.

#### Hems

Over deler av stuen er det etablert hems på ca. 10 m<sup>2</sup>. Dette gir ekstra bruksareal som kan benyttes til for eksempel TV-stue, lekeområde, kontor eller ekstra soveplass, og er et verdifullt supplement til boligens øvrige rom.

#### Kjeller – innredet leilighet

Kjelleren er innredet som en egen leilighet (ikke godkjent) og består av vindfang, stue med kjøkken, bad/vaskerom, bod og soverom. Det gjøres oppmerksom på at kjelleren ikke har godkjent bad og stue-kjøkkenløsning og er ikke godkjent som egen enhet.

Stue og kjøkken er samlet i en åpen løsning på 29,7 m<sup>2</sup>, med kjøkkeninnredning i glatte fronter og heltre benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn, og gir gode forutsetninger for selvstendig bruk.

Badet i kjelleren er kombinert bad/vaskerom og er flislagt med vannbåren gulvvarme.

Her er innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Soverommet måler 8,7 m<sup>2</sup> og har plass til seng og garderobe. I tillegg finnes en praktisk bod på 3,6 m<sup>2</sup>.

#### Uteplasser og naust

Fra stuen i 2. etasje er det utgang til balkong på ca. 23 m<sup>2</sup> med flott sjøutsikt og plass til utemøbler. I tillegg finnes en terrasse på ca. 20 m<sup>2</sup> med utvendig tilkomst. Eiendommen disponerer også et naust på 21 m<sup>2</sup>, et attraktivt tillegg for deg som ønsker nærhet til sjø, båt og kystliv.

#### 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

Parkering på egen eiendom.

#### Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

## Energi

#### Oppvarming

Vannbåren varme i gulv med tilhørende borehull og ny Nibe varmepumpe installert i 2025

#### Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

#### Energimerke

Ikke angitt

### **Informasjon om 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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 11 990 000

### **Omkostninger kjøper**

11 990 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

299 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

301 140 (Omkostninger totalt)

318 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

320 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

12 291 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

12 308 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

12 310 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 14 025 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inkluderer vann, slam og renovasjon grunngebyr.

Kilopris på restavfall kommer i tillegg til grunngebyret og faktureres etterskuddsvis, det vil si at antall kilo restavfall tømt i mars blir fakturert i april. Gebyr i 2026 er på kr. 5 per kilo.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 649 352 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 6 597 409 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Tilbud om 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 43, bruksnummer 694 i Øygarden kommune. Gårdsnummer 43, bruksnummer 24 i Øygarden kommune. Gårdsnummer 43, bruksnummer 262 i Øygarden kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4626/43/694:

02.04.2003 - Dokumentnr: 4470 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4626 Gnr:43 Bnr:24

01.01.2020 - Dokumentnr: 1648967 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1246 Gnr:43 Bnr:694

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for bolig datert 17.04.2008.

Det foreligger byggemeldte tegninger, men det er noe avvik fra disse. Trapp fra underetasje er fjernet, og boder og tidligere trapperom er omgjort til stue/ kjøkken-løsning og bad. Det foreligger ingen bruksendring av arealet eller godkjent fjerning av trapp. 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.

Andre dokumenter mottatt fra kommunen:

- Kart datert 29.01.2002.

- Tegninger stemplet 29.01.2002.

- Tillatelse til oppføring av bolig med en boenhet datert 29.05.2002.

Byggeår er ikke oppgitt i opplysninger mottatt fra kommunen. Oppgitt byggeår er hentet fra tilstandsrapport.

### **Vei, vann og avløp**

Vei: Tilkomst via privat vei. Det foreligger ingen tinglyst veirett.

Vann: Offentlig vann. Vannledninger er normalt sett private, frem til offentlig ledningsnett. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Avløp: Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig avløp.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige og grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke gitt opplysninger om at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er uregulert, men er avsatt til boligbebyggelse og andre typer bebyggelse og anlegg.

Kommuneplan:

Planid: 124620130020

Plannavn: Kommuneplan for Fjell kommune (2015 - 2026)

Ikrafttrådt: 18.06.2015

Delareal:

Delareal 36 m<sup>2</sup>

Arealbruk Andre typer bebyggelse og anlegg,Nåværende

OmrådenavnN

Delareal 617 m<sup>2</sup>

Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

### **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.

### **Konsesjon**

Tomten for veiareal er ubebygget, mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Konsesjonsfrihet er betinget av at tomten blir bebygget innen fem år. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

## Kontraktsgrunnlag

### Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

#### Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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.

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er

innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsfor sikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke grunnpakke kr 15 000,-, markedspakke kr 24 900,-, tilretteleggingsgebyr kr 14 990,- og oppgjørshonorar kr 8 990,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 900,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket utlegg og markedspakke. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Roger Glesnes  
Eiendomsmegler MNEF  
[roger.glesnes@aktiv.no](mailto:roger.glesnes@aktiv.no)  
Tlf: 916 61 534

**Ansvarlig megler bistås av**

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

**Oppdragstaker**

Aktiv Bergen Sentrum AS, organisasjonsnummer 993404020  
Strandgaten 53, 5004 Bergen

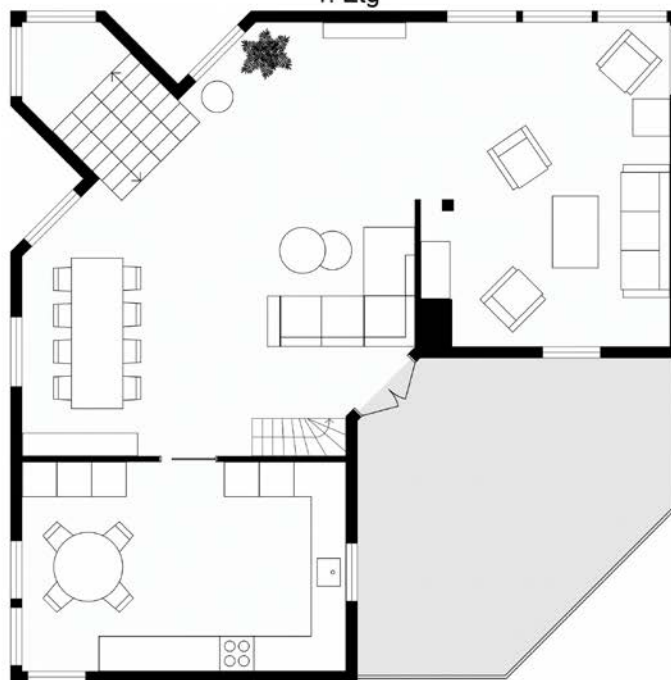
**Salgsoppgavedato**

12.05.2026





Nygårdsvegen 87  
1. Etg



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.











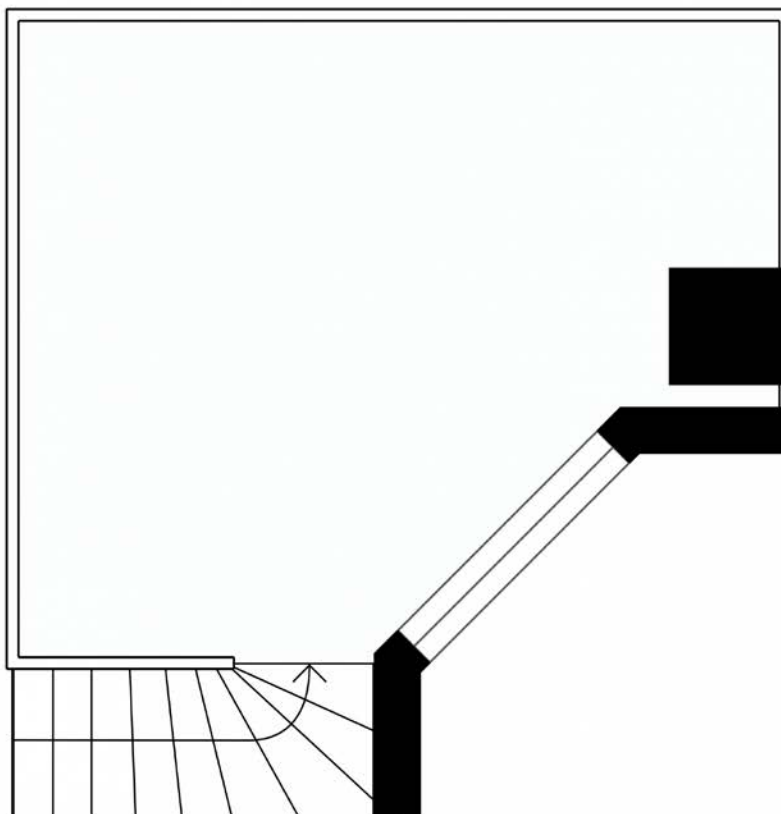








Nygårdsvegen 87  
Loft



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.



Nygårdsvegen 87  
Kjeller



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.







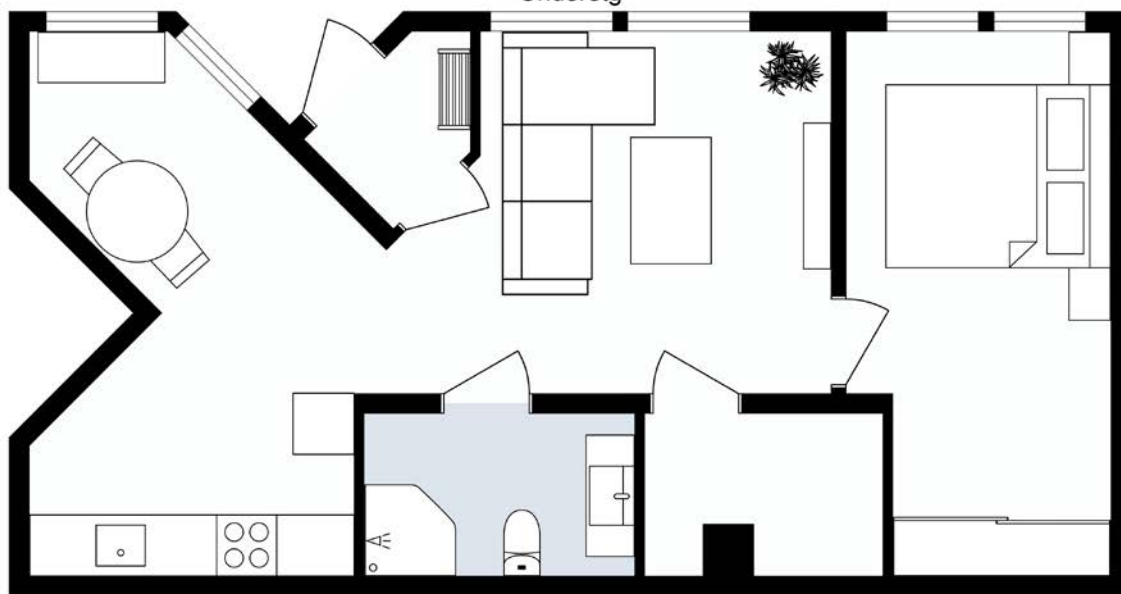






Nygårdsvegen 87

Underetg



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.







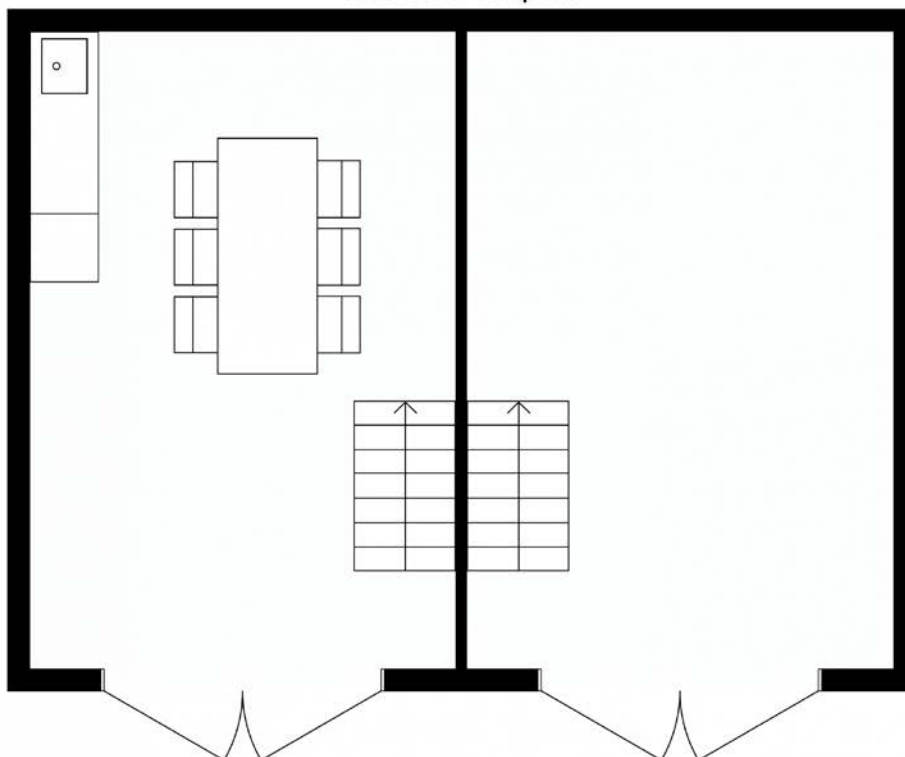








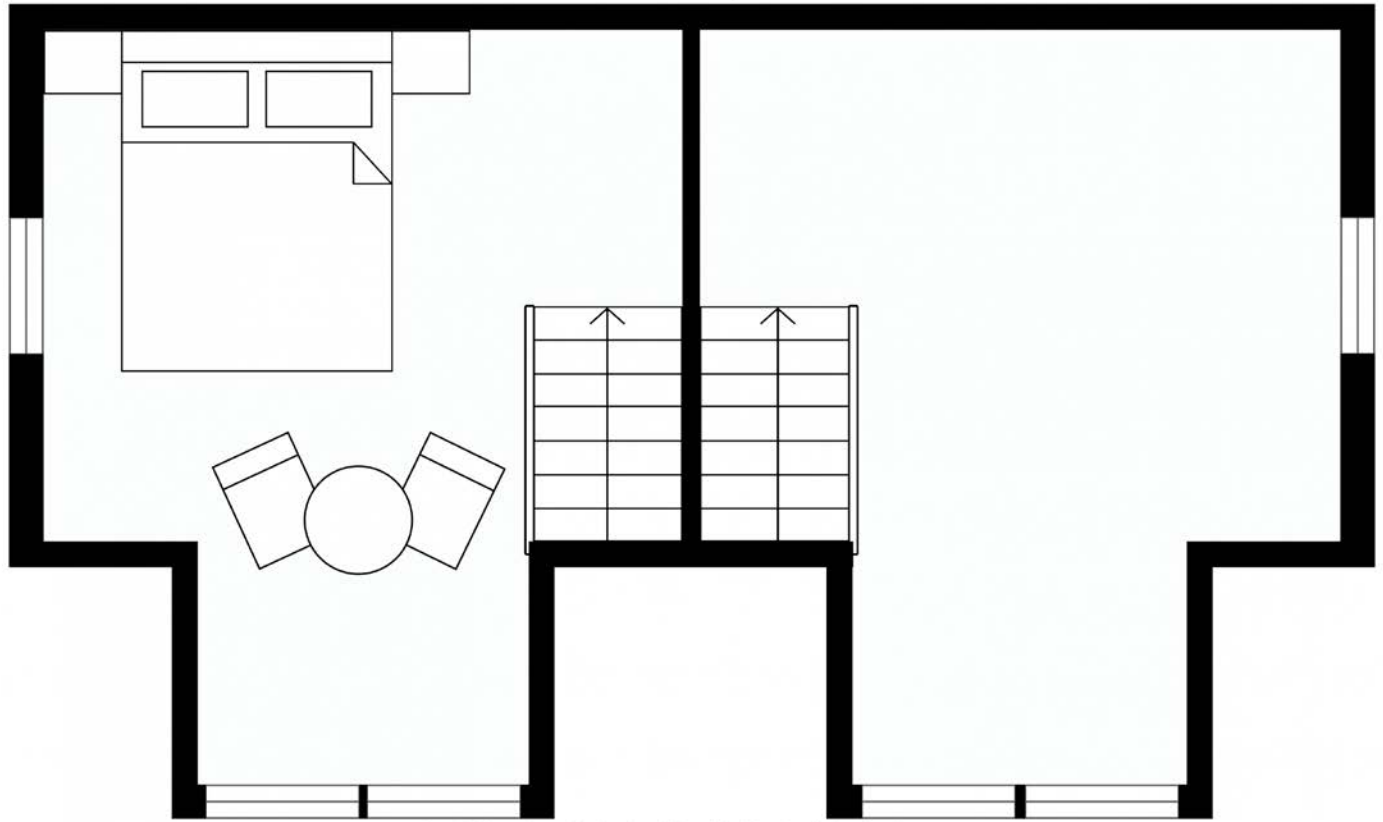
Nygårdsvegen 87  
Naust Hovedplan







# Nygårdsvegen 87 Naust Loftplan



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.









# Vedlegg

# Tilstandsrapport



Enebolig



Nygårdsvegen 87 , 5350 BRATTHOLMEN



ØYGARDEN kommune



gnr. 43, bnr. 694

Sum areal alle bygg: BRA: 252 m<sup>2</sup> BRA-i: 231 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 02.09.2025

Rapportdato: 12.05.2026

Oppdragsnr.: 21285-1143

Eiendomsverdi ref nr: BM3823

Autorisert foretak: TBDU AS



Takstmann & Byggmester  
Daniel Ulvatn

**NITO**

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

Med solid fagkompetanse innen bygg, tilstandsvurdering og teknisk rådgivning leverer Tbdu AS rapporter og tjenester for både bolig og eiendomsmarkedet.

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:

Tilstandsrapporter

Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner

Prosjektledelse og teknisk rådgivning

Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister

Uavhengig kontroll

Fagmann på visning eller overtakelse



Rapportansvarlig

*Daniel Ulvatn*

Daniel Ulvatn

Uavhengig Takstingeniør

du@tbdu.no

955 50 498



NITO

  
Takstmann & Byggmester  
Daniel Ulvatn

# 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 bygningsakkyndig?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre 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 bygningsakkyndig, 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### 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.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 2004

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå.  
Takrenner og nedløp i plast  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden er kledd med liggende bordkledning.  
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.  
Balkong med tilkomst fra stue i 2 etasje, oppmålt til ca 23m2  
Terrasse med utvendig tilkomst, oppmålt til ca 20m2

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater.  
Innvendige tak har panel og malte plater. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene.  
Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.  
Støpt gulv mot grunn, Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Gulvene er kontrollert for høydeavvik med laser.  
Boligen har elementpipe og vedovn.  
Det er søkt etter fukt i vegg konstruksjon i 1 etasje og i kjeller uten avvik i målinger.  
Bygningen har krypkjeller på deler av boligen under trebjelkelag og stubbegulv.  
Boligen har tretrapp med malte vanger og lakkerte trinn.  
Innvendig har boligen malte glatte dører.  
I ca 2015 var det lekkasje fra en oppvaskmaskin i kjellerleilighet. Det ble da byttet gulv i leiligheten av forsikringsselskapet til selger.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad - 4.7m2

Bad med overflater fra byggeår  
Veggene har fliser. Taket er malt og har downlights.  
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2.5cm.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegg i glassbyggerstein  
Det er naturlig ventilering.  
Det er målt etter fukt i vegg fra tiliggende rom. Ingen avvik på målinger.

#### Bad - 5.3m2

Bad med overflater fra byggeår  
Veggene har fliser. Taket er malt og har downlights.  
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 1.5cm.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner.

Tilliggende konstruksjon er vaskerom, det er rør til vannbåren varme, vannrør og varmtvannstank i tiliggende vegg.  
Hulltaking er ikke utført grunnet risiko for å treffe vannrør.

Det er søkt i overflater på innsiden av vaskerom uten avvik i målinger.

#### Vaskerom - 4.4m2

Vaskerom med overflater fra byggeår  
Veggene har malte plater. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 1.5cm .  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Rommet har opplegg for vaskemaskin.  
Det er mekanisk avtrekk.  
Hulltaking er ikke foretatt, tilliggende konstruksjon med vann installasjoner er bad med fliser på vegg, og yttervegg.  
Det er søkt i overflater inne på vaskerom uten avvik i målinger.

#### Bad/vaskerom - 4.2m2

Bad med overflater fra byggeår  
Veggene har fliser. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 1.7cm .  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.  
Det er elektrisk styrt vifte.  
Det er målt etter fukt fra tiliggende konstruksjon uten avvik i målinger.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kvik kjøkken innredning, glatte fronter med gripekant. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.  
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.  
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Nibe varmpumpe med varmtvannstank i hoveddel.  
Varmtvannstank fra 2023 i kjellerleilighet.  
Det er vannbåren varme i hele huset, det er montert ny varmpumpe i 2025.  
VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG  
El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

# Beskrivelse av eiendommen

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.  
Dreneringen er fra 2004.  
Bygningen har betonggrunnmur.  
Opparbeidet tomt med terrengfall fra bygningskropp.  
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2004. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2004. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

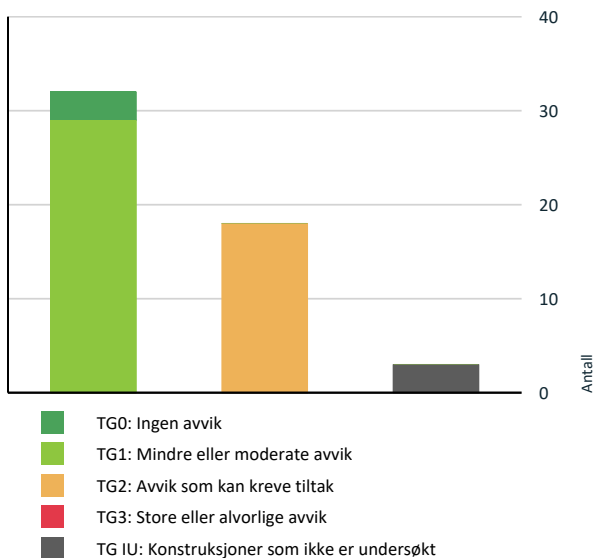
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er laget til leilighet i kjeller, på tegninger fra byggeår er kjeller vist som - kjellerstue, sportsbod, bod og soverom. Kjellerstue og sportsbod er omgjort til entre, stue/kjøkken, bod er delt inn i bad og bod, soverom er tilsvarende som vist på tegning.

Det foreligger ferdigattest datert 2008.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad - 5.3m2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom - 4.4m2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad - 4.7m2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad - 4.7m2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad - 4.7m2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad - 4.7m2 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad - 4.7m2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad - 5.3m2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad - 5.3m2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad - 5.3m2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad - 5.3m2 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom - 4.4m2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom - 4.4m2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken - 29.7m2 > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom - 4.2m2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom - 4.2m2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom - 4.2m2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

#### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
2004

**Kommentar**  
Kilde: Eiendomsverdi

### Anvendelse

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden er kledd med liggende bordkledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Musesperre bør etableres.



## TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Takkonstruksjonen er en lukket sperre konstruksjon uten mulighet for inspeksjon

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

### Beskrivelse

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Det er noe mose på taket.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør fjernes for å unngå utvikling av sprekker i takstein.

### TG 2 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plast

### 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.

### TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Balkong med tilkomst fra stue i 2 etasje, oppmålt til ca 23m<sup>2</sup>

# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasse med utvendig tilkomst, oppmålt til ca 20m<sup>2</sup>



## ! TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Det er søkt etter fukt i vegg konstruksjon i 1 etasje og i kjeller uten avvik i målinger.

## ! TG 1 Kryp kjeller

### Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller på deler av boligen under trebjelkelag og stubbegulv.



## INNSENDIG

## ! TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har panel og malte plater. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

## ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Støpt gulv mot grunn, Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulvene er kontrollert for høydeavvik med laser.

## ! TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.

## ! TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har tretrapp med malte vanger og lakkerte trinn.



# Tilstandsrapport

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

## TG 1 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

I ca 2015 var det lekkasje fra en vaskemaskin i kjellerleilighet. Det ble da byttet gulv i leiligheten av forsikringselskapet til selger.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD - 4.7M2

#### Generell

### Beskrivelse

Bad med overflater fra byggeår



### 1. ETASJE > BAD - 4.7M2

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt og har downlights.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene har passert forventet levetid og tiltak må påregnes.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flislagte overflater på bad har en forventet levetid på ca. 20 år. Levetiden forutsetter korrekt utførelse, intakt membran og tilfredsstillende ventilasjon. Det er særlig fuger, overganger og detaljer rundt sluk som er utsatte områder hvor svikt ofte oppstår først.

### 1. ETASJE > BAD - 4.7M2

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2.5cm.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene har passert forventet levetid og tiltak må påregnes.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flislagte overflater på bad har en forventet levetid på ca. 20 år. Levetiden forutsetter korrekt utførelse, intakt membran og tilfredsstillende ventilasjon. Det er særlig fuger, overganger og detaljer rundt sluk som er utsatte områder hvor svikt ofte oppstår først.

### 1. ETASJE > BAD - 4.7M2

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Smøremembran har en naturlig aldriingsprosess i form av kjemisk uttørring. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere tett dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.



### 1. ETASJE > BAD - 4.7M2

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegg i glassbyggerstein

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasje på den innebygde sistene pågå over lang tid uten å bli oppdaget.

### 1. ETASJE > BAD - 4.7M2

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

### 1.ETASJE > BAD - 4.7M2

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Det er målt etter fukt i vegg fra tilliggende rom. Ingen avvik på målinger.

### 1.ETASJE > BAD - 5.3M2

#### Generell

##### Beskrivelse

Bad med overflater fra byggeår



### 1.ETASJE > BAD - 5.3M2

#### TG 2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt og har downlights.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene har passert forventet levetid og tiltak må påregnes.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flislagte overflater på bad har en forventet levetid på ca. 20 år. Levetiden forutsetter korrekt utførelse, intakt membran og tilfredsstillende ventilasjon. Det er særlig fuger, overganger og detaljer rundt sluk som er utsatte områder hvor svikt ofte oppstår først.

### 1.ETASJE > BAD - 5.3M2

#### TG 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 1.5cm.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er avvik:

Overflatene har passert forventet levetid og tiltak må påregnes.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flislagte overflater på bad har en forventet levetid på ca. 20 år. Levetiden forutsetter korrekt utførelse, intakt membran og tilfredsstillende ventilasjon. Det er særlig fuger, overganger og detaljer rundt sluk som er utsatte områder hvor svikt ofte oppstår først.

### 1.ETASJE > BAD - 5.3M2

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

##### Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Smøremembran har en naturlig aldriingsprosess i form av kjemisk uttørring. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved videre bruk av tett dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.

### 1.ETASJE > BAD - 5.3M2

#### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasje på den innebygde sisterner pågå over lang tid uten å bli oppdaget.

### 1.ETASJE > BAD - 5.3M2

#### TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

### 1.ETASJE > BAD - 5.3M2

#### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilliggende konstruksjon er vaskerom, det er rør til vannbåren varme, vannrør og varmtvannstank i tilliggende vegg. Hulltaking er ikke utført grunnet risiko for å treffe vannrør.

Det er søkt i overflater på innsiden av vaskerom uten avvik i målinger.

### 1.ETASJE > VASKEROM - 4.4M2

# Tilstandsrapport

## Generell

### Beskrivelse

Vaskerom med overflater fra byggeår

## 1. ETASJE > VASKEROM - 4.4M2

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

## 1. ETASJE > VASKEROM - 4.4M2

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 1.5cm .

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er avvik:

Overflatene har passert forventet levetid og tiltak må påregnes.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flislagte overflater på bad har en forventet levetid på ca. 20 år. Levetiden forutsetter korrekt utførelse, intakt membran og tilfredsstillende ventilasjon. Det er særlig fuger, overganger og detaljer rundt sluk som er utsatte områder hvor svikt ofte oppstår først.

## 1. ETASJE > VASKEROM - 4.4M2

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

## 1. ETASJE > VASKEROM - 4.4M2

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

## 1. ETASJE > VASKEROM - 4.4M2

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

## 1. ETASJE > VASKEROM - 4.4M2

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, tilliggende konstruksjon med vann installasjoner er bad med fliser på vegg, og yttervegg. Det er søkt i overflater inne på vaskerom uten avvik i målinger.

## KJELLER > BAD/VASKEROM - 4.2M2

## Generell

### Beskrivelse

Bad med overflater fra byggeår



## KJELLER > BAD/VASKEROM - 4.2M2

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene har passert forventet levetid og tiltak må påregnes.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flislagte overflater på bad har en forventet levetid på ca. 20 år. Levetiden forutsetter korrekt utførelse, intakt membran og tilfredsstillende ventilasjon. Det er særlig fuger, overganger og detaljer rundt sluk som er utsatte områder hvor svikt ofte oppstår først.

## KJELLER > BAD/VASKEROM - 4.2M2

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 1.7cm .

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er avvik:

Overflatene har passert forventet levetid og tiltak må påregnes.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

## • Tiltak:

Flislagte overflater på bad har en forventet levetid på ca. 20 år. Levetiden forutsetter korrekt utførelse, intakt membran og tilfredsstillende ventilasjon. Det er særlig fuger, overganger og detaljer rundt sluk som er utsatte områder hvor svikt ofte oppstår først.

## KJELLER > BAD/VASKEROM - 4.2M2

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørring. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved videre bruk av tett dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.

## KJELLER > BAD/VASKEROM - 4.2M2

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

## KJELLER > BAD/VASKEROM - 4.2M2

### 1 TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

## KJELLER > BAD/VASKEROM - 4.2M2

### 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er målt etter fukt fra tilliggende konstruksjon uten avvik i målinger.

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > KJØKKEN - 18.2M2

### 1 TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kvik kjøkken innredning, glatte fronter med gripekant. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 2019      Kilde: Eier



## 2. ETASJE > KJØKKEN - 18.2M2

### 1 TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2019      Kilde: Eier



## KJELLER > STUE/KJØKKEN - 29.7M2

### 1 TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.



## KJELLER > STUE/KJØKKEN - 29.7M2

### 1 TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak

TG2 i henhold til NS3600. For å oppnå TG1 må det etableres utblåsning fra kjøkkenventilator til frisk luft



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

### TG 1 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Nibe varmepumpe med varmtvannstank i hoveddel.

Varmtvannstank fra 2023 i kjellerleilighet.

### TG 1 Vannbåren varme

#### Beskrivelse

Det er vannbåren varme i hele huset, det er montert ny varmepumpe i 2025.

### 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.*

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

#### Beskrivelse

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmansens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

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

**Nei**

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**0**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med

# Tilstandsrapport

avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

## Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

## Generell kommentar

Det er foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

### 📍 TG 1 Fuksikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 2004.

### 📍 TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

### 📍 TG 0 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Opparbeidet tomt med terrengfall fra bygningskropp.

### 📍 TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2004. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2004. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

# Tilstandsrapport

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befarings tidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

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

# 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

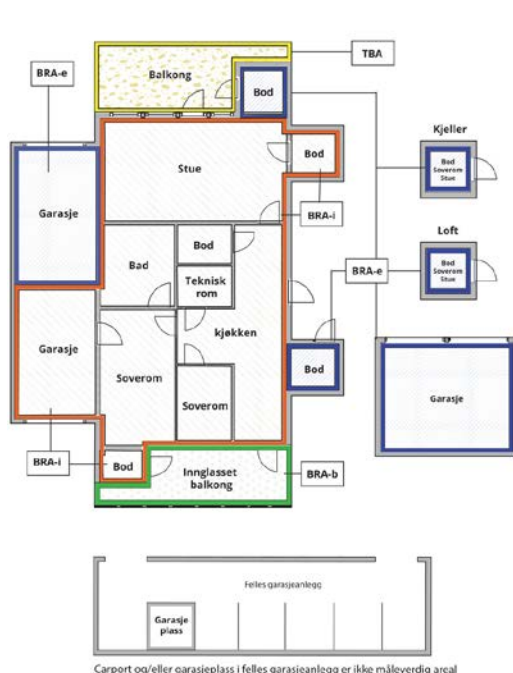
## Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hems	10			10	
2.Etasje	86			86	23
1.Etasje	84			84	20
Kjeller	51			51	
<b>SUM</b>	<b>231</b>				<b>43</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>231</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hems	Hems - 10m <sup>2</sup>		
2.Etasje	Stue m/trapp - 66.2m <sup>2</sup> , kjøkken - 18.2m <sup>2</sup>		
1.Etasje	Vindfang - 4.1m <sup>2</sup> , hall m/trapp - 20.6m <sup>2</sup> , gang - 2.3m <sup>2</sup> , bod - 3m <sup>2</sup> , bad - 4.7m <sup>2</sup> , bad - 5.3m <sup>2</sup> , vaskerom - 4.4m <sup>2</sup> , soverom - 11.5m <sup>2</sup> , soverom - 11.5m <sup>2</sup> , soverom 10.6m <sup>2</sup>		
Kjeller	Vindfang 2.4m <sup>2</sup> , stue/kjøkken - 29.7m <sup>2</sup> , bad/vaskerom - 4.2m <sup>2</sup> , bod - 3.6m <sup>2</sup> , soverom - 8.7m <sup>2</sup>		

### Kommentar

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innvegger, sjakter.mm er ikke medregnet i disse arealene. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hvordan det skal kategoriseres. Bruk i strid med byggeteknisk forskrift og/eller manglende godkjenning for den aktuelle bruken vil ikke ha betydning for takstmannens valg.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Arealet er utfordrende å måle helt nøyaktig grunnet skrå vegger. Oppmåling er utført etter beste skjønn basert på tilgjengelige målemetoder.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Det er laget til leilighet i kjeller, på tegninger fra byggeår er kjeller vist som - kjellerstue, sportsbod, bod og soverom. Kjellerstue og sportsbod er omgjort til entre, stue/kjøkken, bod er delt inn i bad og bod, soverom er tilsvarende som vist på tegning.

Det foreligger ferdigattest datert 2008.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se egenerklæring til selger for nærmere beskrivelse.

## Naust

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		21		21	
<b>SUM</b>		<b>21</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>21</b>				

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Naust - 21m2	

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2025	Daniel Ulvatn	Takstingeniør
	Remi Karlsen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4626 ØYGARDEN	43	694		0	653.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Nygårdsvegen 87

### Hjemmelshaver

Karlsen Remi, Karlsen Stine Hamre

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Brattholmen i Øygarden kommune, i et etablert boligområde med hovedsakelig eneboliger og småhusbebyggelse. Området har nærhet til sjø og kystmiljø, og fremstår rolig og familievennlig. Det er kort avstand til dagligvarebutikk, skole, barnehage og øvrige servicetilbud. Straume sentrum med Sartor Storsenter, kollektivterminal og et bredt utvalg av butikker og tjenester ligger innen kort kjøreavstand. Området har gode forbindelser mot Bergen via Sotrabroen, samt offentlig transport i nærområdet. Adkomst via offentlig vei og interne boligveier i området.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

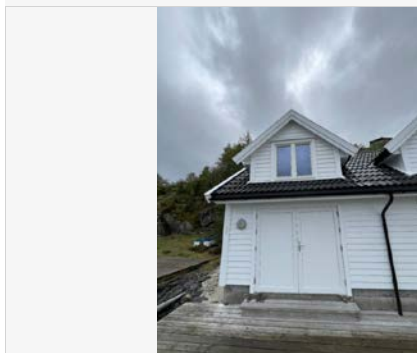
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og platninger.

## Bygninger på eiendommen

### Naust



#### Anvendelse

#### Byggeår

2012

#### Kommentar

Kilde: eier

#### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Beskrivelse

Naust med enkel tilkomst fra bolig. Oppført i 2012 med grunnmur i betong og yttervegg konstruksjon i bindingsverk med liggende bordkledning.

Takkonstruksjon med A takstoler, det er innredet loft med takhøyde under 1.9meter takhøyde. Arealet på loftet er derfor ikke målbart som bruksareal.

Flytebrygge fra 2010.

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	11.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	11.05.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	
2	12.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Skadegjører: 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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Stine Hamre Karlsen

Remi Karlsen

---

## Boligen

Nygårdsvegen 87  
5350 Brattholmen

4626-43/694/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2004
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

Er observert sølvkre i leilighet, etter siste leietaker flyttet ut og vi har begynt å bruke det til eget bruk.



Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Sølvkrefeller

---

## Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Golten Rør AS

Beskrivelse av arbeidet: Vannbåren varmpumpe ble byttet i sin helhet med Nibe pumpe og Høyax akkumulatortank.

---

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023  
**Firmanavn:** Algrøy Elektro AS  
**Beskrivelse av arbeidet:** Fasttilkobling av 2 stk varmtvannsbeholdere
  2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009  
**Firmanavn:** Algrøy Elektro AS  
**Beskrivelse av arbeidet:** Montert 2 nye dimmere
  3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025  
**Firmanavn:** Landro Elektro AS  
**Beskrivelse av arbeidet:** Fremlegg av strøm til styreskap (stikkontakt) Direktekobling av Nibe
  4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020  
**Firmanavn:** O Solberg Thomsen  
**Beskrivelse av arbeidet:** Montert Easee billader
- 

## Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Ja

Heftelse på en parkeringsplass tilhørende sjøtomt 43/809 som vil bli overført til selgers nye hus når det er ferdig (påbegynt 2026) 43/793

---

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Ja



Hybel leilighet

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vanninntrengning på dør, utebod. Råte på dør

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006

**Beskrivelse av arbeidet:** Støm til utebod

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

**Beskrivelse av arbeidet:** Dusjkabinett installert etter bruksanvisning

---



39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

De tre naboene som vi har felles naust tomt og kaianlegg med har gangrett på sti i nordenden av eiendommen.

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

 <p><b>Fjell kommune</b> Postboks 184  5342 STRAUME</p>	<b>Ferdigattest</b>			
	Saksnr 2008/1157		Løpenr 8198/2008	
	Eigedom/byggjestad Snekkevik			
	Gnr 43	Bnr 694	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarleg søker (namn og adresse) Nordbohus B Telle Trearbeid AS Tellnes Næringspark 5357 Fjell	Tiltakshavar (namn og adresse) Det same
--	--

<b>Spesifikasjon</b>			
Dykkar søknad 11.04.2008			
Tiltak/bygg: Bustad			
Vedtak gjort av: Teknisk sjef		Vedtak dato 29.05.2002	Vedtaksnr 146/02
Dato sluttkontroll 09.04.2008	Kontrollansvarleg B Telle Trearbeid AS, Sotra Rør & Sanitær AS, Sartor Maskin AS, Betongbygg AS		
Ut frå innsendt dokumentasjon finn kommunen at tiltaket er utført i samsvar med løyve og gjeldande lover og retningsliner.			
Ferdigattest er gjeve i medhald av plan- og bygningslova § 99.1			

<b>Underskrift</b>		
Stad Straume	Dato 17.04.2008	Stempel/underskrift Bjørn Erik Kristiansen



<b>Kopi til</b>			



## FJELL KOMMUNE

Teknisk sjef

### Melding om vedtak

Delegert sak teknisk - saknr. 146/02

Norbohus B.Telle's Trearbeid as

Tellnes Næringspark  
5357 FJELL

Dykkar ref.	Vår ref.	Saksh. - tittel	Ark. kode	Dato
	99/00256-9	Kari Anne Gislefoss 56 32 65 24	43/24/3	29.05.02

### Løype til tiltak - bustad m/garasje - gnr 43/24, hus 3 - Snekkevik Tiltakshavar: B.Telle's Trearbeid

Saka gjeld søknad om løype til oppføring av bustadhus med ei brukseining, og bruksareal på 229m<sup>2</sup> oppgjeve i søknaden.

Søknad er motteken	: 26.05.99
Ansvarleg søkjar	: NORDBOHUS B. Telle's Trearbeid AS
Tiltak	: Einebustad
Eigedom	: Gnr 43, bnr 24
Vassforsyning	: Offentlig
Kloakk	: Privat i samsvar med vedtak i delingssaka, HT.287/01
Vegtilkomst:	: Privat til kommunal veg
Planstatus	: Bustadområde i kommuneplanen
Nabovarsling	: Klage frå eigarar av gnr. 43/568 i samband med nabovarslet.

Saka vert handsama av teknisk sjef i medhald av delegert fullmakt frå kommunestyret.

#### Opplysningar:

I samband med delingssaka, HT.287/01 er det gjeve utsløppsøyve og dispensasjon frå plankravet i kommuneplanen. Tomta har fått vegrett etter dom og skjønn i Midthordland Herredsrett 08.09.2000, sak nr. 00-00055 B.

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon: 56 32 64 00	Bankgiro:	6516 05 05200
Postboks 184	Rådhuset	Telefaks: 56 32 65 00	Postgiro:	0805 5786306
5342 STRAUME		www.fjell.kommune.no	Postgiro for skatt og avgift:	0827 5812464

06.06.06 kom det inn klage på 3 pkt. frå cigarar av gnr. 43/568, Inger og Geir Mordal.

1. Klagar peikar på at bnr. 24 ikkje har vegrett.
2. Dei meiner området vert for sterkt utnytta med 2 bustader, og øydelegg karakteren i området.
3. Dei meiner husa vert for høge, og kjem til å øydelegge utsikts- og soltilhøva for naboane.

#### Vurdering:

1. Vegsaka er løyst gjennom skjønn og dom. Dommen er rettskraftig.
2. Utnyttingsgraden TU vert om lag 27%, ikkje medrekna garasje. Dette er ein normal grad av utnytting i nye regulerte bustadområde. Dersom området hadde vorte regulert, er det sannsynleg at utnyttingsgraden ville vore den same.  
Ein kan vere samd med klagar i at husa endrar området sin karakter. Likevel må ein sjå på tilhøva i tida, både med omsyn til byggjestil og utnyttingsgrad. Eksisterande bustader i området er frå 70- og 80-talet, og har byggjestil frå den tida. Det er naturleg at hus i dag har ein annan stil. Dersom dei nye husa endrar inntrykket av heile området, må ein vurdere om dei passar inn i omgjevnaden, både med omsyn til landskap og eksisterande bustader. Her vert det vurdert slik at dei 3 husa det er søkt om har ei innbyrdes grei tilpassing til landskapet og gjev eit akseptabelt inntrykk i høve til omgjevnaden.
3. Husa er på 2 etasjar over bakkenivå. I tillegg har det nederste huset kjeller under halve huset for å utnytte det skrå terrenget. Husa er såleis ikkje unormalt høge. Plasseringa i terrenget er gjort ut frå tilkomst. Adkomstveggar i byggeområde bør ikkje vera brattare enn 1:10, men kan på kortare strekningar vere brattare. Her er stigninga i overkant av 1:10 (brattare) i gjennomsnitt, og har enkelte brattare parti. Det er såleis ikkje mogleg å senke tilkomsten ytterlegare.  
Bnr. 568 har sin hovudutsikt i annan retning enn mot bnr. 24, og tap av utsikt vert difor ikkje tillagt vekt i dette tilfellet. Andre naboar har ikkje klaga på tap av utsikt. Det er mogleg at soltilhøva vert endra, men ikkje på ein slik måte at det gjev grunn til å avslå byggesøknaden.

Delegert vedtak:

**I medhald av plan- og bygningslova § 93 godkjenner teknisk sjef oppføring av bustadhus på eigedomen gnr 43, bnr 24 slik det går fram av søknad, situasjonskart og teikningar stempla 29.05.02, samt vedtak i delingssak HT.287/01.**

**Overordna kontrollplanar for prosjektering og utføring vert godkjent slik dei ligg føre.**

**Tiltaket skal utførast i samsvar med dokumentasjonen ovanfor og elles på dei vilkår som går fram av saka.**

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Bankgiro:	6516 05 05200
Postboks 184	Rådhuset	56 32 64 00	Postgiro:	0805 5786306
5342 STRAUME		www.fjell.kommune.no	Postgiro for skatt og avgift:	0827 5812464

Det vert på dette grunnlag gjeve løyve til å setja tiltaket i gang.

---

**Vilkår:**

**Ansvar og kontroll:**

Ansvarlege føretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett.

Tiltaket skal utførast slik at krav i eller i medhald av plan- og bygningslova vert etterkome. Ansvarleg kontrollføretak er ansvarleg for at kontroll vert gjennomført og dokumentert slik som fastsett i kontrollplanar og tildelt ansvarsrett.

Dette løyvet saman med godkjende teikningar, kontrollplanar og ansvarsrettskjema skal alltid vera tilstades på byggeplassen.

**Plassering:**

Dette tiltaket skal plasserast i terrenget av godkjent føretak og dokumentasjon for plassering skal sendast teknisk etat 2 dagar før tiltaket vert sett i gang.

Tiltaket skal plasserast i samsvar med situasjonskart stempla 29.05.02. Høgd for OK ferdig golv i underetasje kote +15.00. Topp møne vert ut i frå teikningane fastsett til ca kote 26.80

**Ferdigstilling:**

Når tiltaket er ferdig skal ansvarleg kontrollerande / samordnar sjå til at det er gjeve mellombels bruksløyve eller ferdigattest før tiltaket vert teke i bruk. Krav om ferdigattest eller mellombels bruksløyve skal vera vedlagt naudsynt dokumentasjon med signert kontrollplan og ferdigstillingserklæring(ar).

**Vatn og kloakk:**

Eigedomen skal knytast til off. vassnett og eingongsavgifta for tilknytning skal vera betalt før fysisk tilknytning skjer.

**Endring av løyvet:**

Løyvet er gyldig i 3 år frå vedtaksdato. Etter denne tid fell løyvet bort, dersom det ikkje er søkt om fornying innan 3-årsfristen er gått ut. Det same gjeld dersom arbeidet stoppar i lengre tid enn 2 år, jf pbl § 96, 1.ledd.

Dersom ein ønskjer å endra tiltaket i høve til denne godkjenninga må det søkjast særskilt om dette.

Dersom det vert skifte av tiltakshavar eller ansvarleg søkjar før tiltaket er fullført, skal det straks meldast til kommunen. Det same gjeld ved skifte av eigar. Ifr. pbl §97 nr 4.

*Dette vedtaket kan påklagast til kommunen. Klaggefristen er 3 veker rekna frå den dagen brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristen.*

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon: 56 32 64 00	Bankgiro:	6516 05 05200
Postboks 184	Rådhuset	Telefaks: 56 32 65 00	Postgiro:	0805 5786306
5342 STRAUME		www.fjell.kommune.no	Postgiro for skatt og avgift:	0827 5812464

Klagen skal sendast skrifleg til utvalet som har gjort vedtaket. Vis til vedtaket du klagar over, den eller dei endringar du ønskjer, og dei grunnane du vil vise til i klagen. Dersom du klagar seint slik at det kan vere uklårt for oss om du har klagt i rett tid, må du også oppge datoen denne meldinga kom fram.

Vi ber om at De ved all kontakt med oss gjev opp saka sitt referansenr: 99/00256.

Med helsing

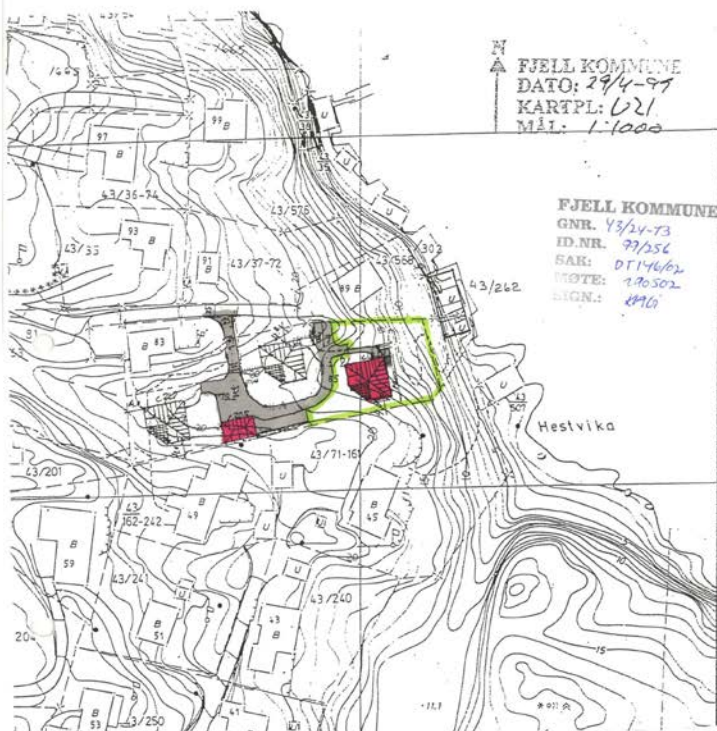
  
Arne Kringle  
avd.leiar

  
Kari Anne Gislefoss  
avd.ing

Vedlegg: Stempla søknad med teikningar og situasjonskart  
Godkjende kontrollplanar  
Godkjende søknader om ansvarsrett

Kopi til: Inger og Geir Mordal, Nygårdsv. 89, 5350 BRATTHOLMEN

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon: 56 32 64 00	Bankgiro:	6516 05 05200
Postboks 184	Rådhuset	Telefaks: 56 32 65 00	Postgiro:	0805 5786306
5342 STRAUME		www.fjell.kommune.no	Postgiro for skatt og avgift:	0827 5812464



FJELL KOMMUNE  
 DATO: 29/4-97  
 KARTPL: L21  
 MÅL: 1:1000

FJELL KOMMUNE  
 GNR. 43/24-73  
 ID.NR. 97/256  
 SAR: DT146/02  
 MOTE: 220502  
 SIGN: 8910

Hestvika

B. TELLE'S TREARBEID AS  
 BRATTHOLMEN  
 FJELL KOMMUNE  
 HUS 3

FJELL KOMMUNE	
Sentralarkivet	
20 JAN. 2002	
J.nr.	L.nr.
Arkiv nr.	Saksh.



**NORDBOHUS**

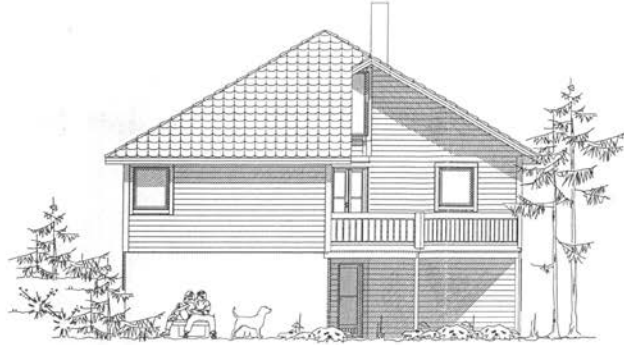
B. Telle's Trearbeid as

Tellex Nettoppark, 5357 Fjell - Tlf.: 56 33 60 30 - Fax: 56 33 61 05

DATO: 29.1.02



FASADE mot nord



FASADE mot vest



FASADE mot sør



FASADE mot øst

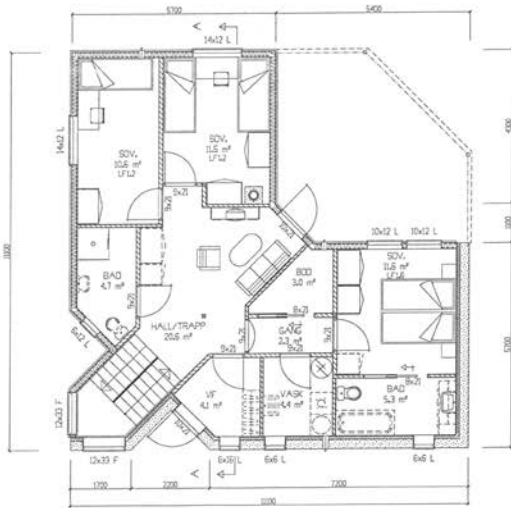
**FJELL KOMMUNE**  
 GNR. 4/24  
 ID.NR. 97/556  
 SAR: DT 146/02  
 MOTE: 29.05.02  
 SIGN: [Signature]

FJELL KOMMUNE  
 Sentralarkivet  
 29 JAN. 2002  
 J.nr. L.  
 Arkiv nr. [Number]

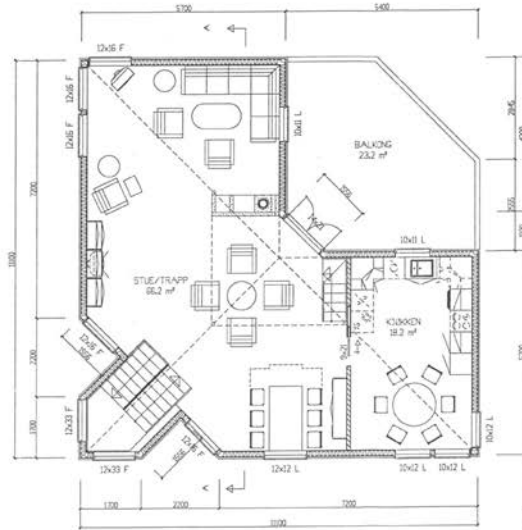
Skala	Kontur	Dato	Trapp	Byggherre : B. Telle's Trearbeid	Bygghyll : Brattholmen	Kommune : Fjell	Mål: 1 : 100	Dato: 09.10.01	Arkiv: 1028	Nr. A05+
				Eier: Lipping tfr. lov om ansvet av 05.98.						
<b>NORDBOHUS</b>										
Tegning Fasader										
Bøllig 3										

BYA = 117,1 m<sup>2</sup>  
 BRA = 227,5 m<sup>2</sup>

LOFTPLAN  
 BRA = 9,8 m<sup>2</sup>



KJELLERPLAN  
 BRA = 85,1 m<sup>2</sup>



HOVEDPLAN  
 BRA = 81,7 m<sup>2</sup>

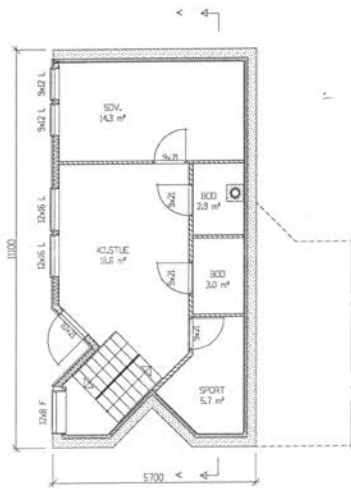
FJELL KOMMUNE  
 GNR. 43/24  
 ID.NR. 89/236  
 SAK: DT 14/62  
 MØTE: 29502  
 EGN.: 676

FJELL KOMMUNE Sentralarkivet	
29 JAN. 2002	
J.nr.	L.nr.
Arkiv nr.	Saksh.

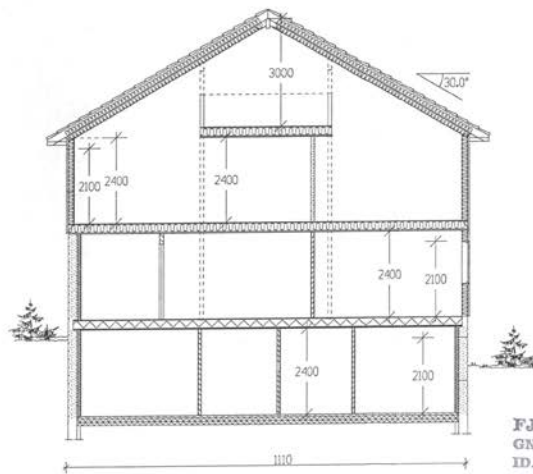
Rev.:	Dato:	Tegning	Delo:	Kontur:	N°:
				Kontur:	
Byggherre: B. Telle's Trearbeid				Dato:	N°:
Bygghjelpes: Bruttoveien Kommune + Fjell					
Mål: 1:100				Tegning	N°:
Dato: 09.11.01				Delo:	
Dette tegning tilhører Nordbohus AS. Etterlytning til, lov om arkivert av DLSJEL.					

**NORDBOHUS**





UNDERETASJE  
BRA = 50.9 m<sup>2</sup>



SNITT A-A

**FJELL KOMMUNE**  
 GNR. 43/24  
 ID.NR. 99/54  
 SAK: 01/16/02  
 DATO: 29/05/02  
 SIGN.: [Signature]

FJELL KOMMUNE Sentralarkivet	
29 JAN. 2002	
J.nr.	L.nr.
Arkiv nr.	Saksh.

Byggherre : B. Teile's Trearbeid	Byggherrens adresse : Brattholmen	Kommune : Fjell	Mål: 1 : 100	Tegnr. : [Number]	Dato: 15.11.01	Arkiv: 1028	Nr. : A02+
Tegning : Plan, snitt							
Bolig 3							



# Nabolagsprofil

Nygårdsvegen 87 - Nabolaget Arefjord/Bratholmen/Snekkevik - vurdert av 113 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Brattholmen skule Linje 442, 445, 448, 449	8 min 0.7 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	20 min 15.9 km
Bergen Flesland	23 min

## Skoler

Brattholmen skule (1-7 kl.) 348 elever, 15 klasser	9 min 0.7 km
Danielsen barne- og ungdomsskule Sotra... 441 elever, 32 klasser	5 min 2.3 km
Fjell ungdomsskule (8-10 kl.) 504 elever, 20 klasser	9 min 4.1 km
Sotra vidaregåande skule 720 elever	9 min 4.2 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	15 min 9.3 km

## Ladepunkt for el-bil

Brattholmen	9 min
-------------	-------

«Arefjordsdalen ligger landlig til, men med kort avstand til Sartor Senter. Gode turterreng i umiddelbar nærhet. Hyggelig naboer i rolig boligområde.»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



## Kvalitet på skolene

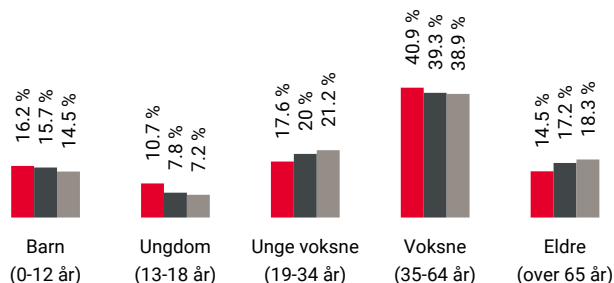
Veldig bra 79/100



## Naboskapet

Godt vennskap 76/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Arefjord/Bratholmen/Snekk...	2 524	1 031
Knarrevik/Straume	12 303	5 214
Norge	5 425 412	2 654 586


## Barnehager


Liljevatnet barnehage (1-5 år) 87 barn	4 min 2 km
Valen barnehage (0-5 år) 97 barn	6 min 2.8 km
Eventus Sartorlunden barnehage (0-6 år) 81 barn	6 min 2.7 km

## Dagligvare

Joker Kaien Brattholmen PostNord, søndagsåpent	13 min 1.1 km
Meny Sartor Søndagsåpent	6 min 2.7 km

## Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss



### Støynivået

Lite støynivå 88/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100





### Gateparkering

Lett 83/100

## Sport

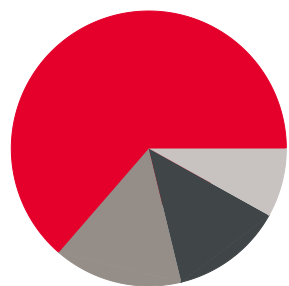
 Brattholmen skule 9 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.7 km

 Liljevatnet bhg - Ballbinge 23 min   
Ballspill 2 km

 Sprek & Blid Straume 6 min 

 Just Padel Sotra 6 min 

## Boligmasse



■ 63% enebolig  
■ 13% rekkehus  
■ 15% blokk  
■ 8% annet

«Fredelig, mye fin natur og koselige mennesker.»

Sitat fra en lokalkjent

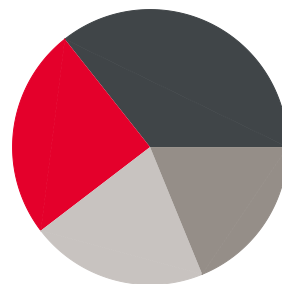


## Varer/Tjenester

 Sartor Storsenter 6 min 

 Boots apotek Sartor Storsenter 6 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 25% i barnehagealder  
■ 36% 6-12 år  
■ 19% 13-15 år  
■ 21% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



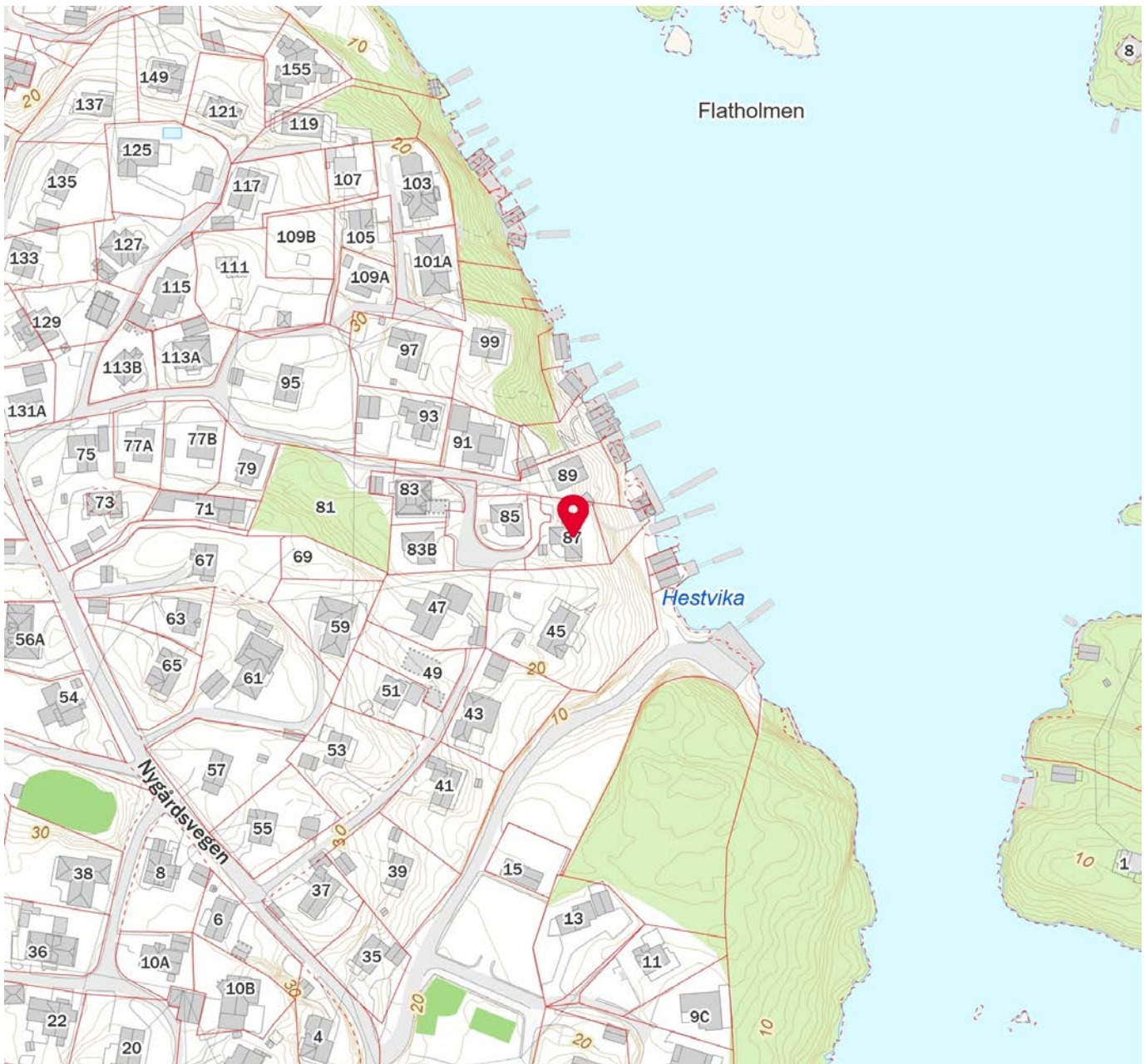
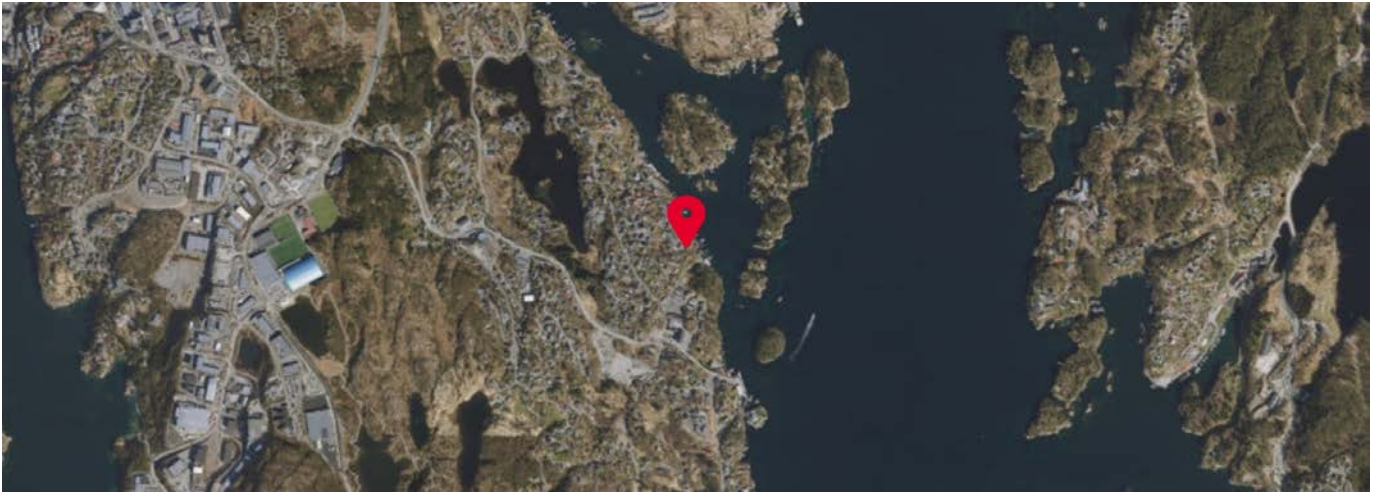
0%


43%

■ Arefjord/Bratholmen/Snekkevik  
■ Knarrevik/Straume  
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



## 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



# 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**

# 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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE 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.

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.

For eiendommen:

**Adresse:** Nygårdsvegen 87  
5350 BRATTHOLMEN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Roger Glesnes

**Telefon:** 916 61 534  
**E-post:** roger.glesnes@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 viderefordlet 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