



aktiv.

Grasgjelbakken 2, 5357 FJELL

**FJELL | Meget flott bolig med gode
kvaliteter i svært naturskjønne
omgivelser | Påkostet | Herlige
terrasearealer |**



Eiendomsmegler MNEF/ Partner

Fredrik Tøsdal

Mobil 930 21 497

E-post Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken

Laguneveien 7, 5239 Rådal. TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 490 000,-
Omkostn.: Kr 88 600,-
Total ink omk.: Kr 3 578 600,-
Selger: Victoria Therese Linge
Jensen-Haugom

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1986
P-rom/BRA 146/167 kvm
Tomtstr.: 2049 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 52, bnr. 236
Oppdragsnr.: 1506250135

FJELL | Meget flott bolig med gode kvaliteter i svært naturskjønne omgivelser | Påkostet |

Velkommen til Grasgjelbakken 2 presentert av Aktiv Laguneparken AS v/Fredrik Tøsdal! En flott bolig som er vesentlig oppgradert i nyere tid. Eiendommen er i utgangspunktet en fritidsbolig, men har vært benyttet som en helårsbolig - i likhet med flere andre i nabolaget. Dette er kommunen kjent med. Her får du en romslig og godt gjennomført bolig i naturskjønne og rolige omgivelser.

Kort om eiendommen:

- 4 soverom av god størrelse
- 2 bad – hvorav det ene er fra 2022
- Vaskerom
- Flere solrike og usjenerte terrasseområder
- Påkostet med blant annet fornyet takkonstruksjon og takteking
- Oppført i 2024 bod - med plass til bil
- Rør i rør system
- Beliggenhet i majestetiske omgivelser - naturen rett utenfor døren

Velkommen til vsining! - Husk påmelding



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	47
Egenerklæring	64
Nabolagsprofil	89
Budskjema	97

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 167kvm
P-rom 146kvm
BTA 187

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2049 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med gruslagt tilkomst, biloppstillingsplasser, murer og terrasser.

Beliggenhet

Eiendommen har en solrik beliggenhet i et landlig og rolig område. Her har man hyttedrømmen kun 40 minutter fra Bergen sentrum.

Nærområdet består av både eneboliger og fritidseiendommer. For den spreke og turglade er det flotte turterreng i området. Det er også en fantastisk skjærgård med flere fine badeplasser. Tar man i bruk båten og drar sørover i fjorden kommer man til flere fiskeplasser.

Fra hytten er det en flott utsikt utover sjø og naturområder, og det er bare en kort spasertur ned til idyllisk parkområde og sjøen. Sund senter ligger ca. 8 kilometer unna. Her finner du "alt" av nødvendige servicetilbud, matbutikk og bensinstasjoner. Fra hytten tar det ca. 20 minutter til Sartor senter, og videre ca. 20 minutter til Bergen sentrum.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Eiendommen ligger i et etablert hytteområde med samme type bebyggelse. Fritidsboliger og eneboliger i området.

Offentlig kommunikasjon

Haganes snuplass - 700 meter, bussforbindelser med linje 420, 452 og 454

Bygningssakkyndig

Mats Hansen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av leca- og murkonstruksjoner. Etasjeskiller av trebjelkelag. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med liggende trekledning. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med duk, lekter og takstein.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Svar: Ja, kun av faglært
- Beskrivelse: Bygget bad i 1 etasje + vaskerom (oppgradert)
- Arbeid utført av: Sotra rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

- Ja
- Beskrivelse: Fagarbeiderene til sotra rør bygget badet

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

- Nei

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

- Svar :Ja, kun av faglært
- Beskrivelse: koblet på kommunalt vann , privat avløp m ny septik tank
- Arbeid utført av: Sotra rør

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

- Ja
- Beskrivelse: Tak er totalt byttet

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

- Svar: Ja, kun av faglært
- Beskrivelse: Satt opp div kontakter, lamper & brytere + varmekabler på bad + vaskerom
- Arbeid utført av: Algrøy elektro

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

- Ja

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

- Ja
- Beskrivelse: sjekking av jording og sikringskap

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

- Svar: Ja, kun av faglært
- Beskrivelse: Byttet tak, bygget bod, byttet terrasse bak huset+ ny trapp opp til loft.
- Arbeid utført av: Best i bygg

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

- Ja
- Beskrivelse: På tak som er byttet

Innhold

1. Etasje: Gang(17,3m²), trappegang(8,9m²), mellomgang(7m²), bad(3,9m²), vaskerom(3,1m²), soverom(10,8m²), soverom(11,7m²), bod(5,1m²), bod(3,7m²).
2. Etasje: Gang(10,4m²), mellomgang(5,7m²), bad(3,8m²), soverom(10,3m²), soverom(7,2m²), stue(31,7m²), kjøkken(7,3m²), bod(3,4m²), bod(2,5m²).

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Huset står på antatt faste masser av komprimert sprengstein / grov pukk på fjell.

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Videre grunnforhold er ikke kjent. Fundament, søyler og pilarer under terreng var ikke tilgjengelige for inspeksjon. Gulv mot grunn av betong. Grunnmuren er oppført i leca- og murkonstruksjoner. Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning. Hulltaking i rom under terreng: Det er gjennomført hulltaking fra gangen mot vegg under terreng (utført ved tidligere salg). Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det ble gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Det gjøres oppmerksom på at rom som er innredet og ligger helt eller delvis under terreng regnes som risikokonstruksjon, og kan som følge av dette ha kortere levetid enn tilsvarende konstruksjoner over terreng. Merknad/vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si. Det er ikke benyttet topplst på utvendig knotteplast/grunnmursplast, manglende topplst øker risikoen for fuktvandring i murene. På bakgrunn av alder (1987) og konstruksjonsmåte på grunnmurer/ytterkonstruksjoner i underetasjen, betraktes disse og underetasjen i sin helhet som en risikokonstruksjon.

2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner. Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene. Ytterveggkonstruksjonene over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner. På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente feil og mangler ved veggkonstruksjonene, det ble heller ikke observert synlige tegn til avvik på veggkonstruksjonene utover det som kan forventes av yttervegger fra aktuell byggeår. Veggene er oppført etter byggemetode som gjaldt for det aktuelle byggeåret, ytterveggene vil ha noe mindre isolasjon og

tetthet enn hva man har etter dagens standard.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig

kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Det er benyttet liggende og stående trekledning.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid er overskredet på trekledningen som ikke er skiftet i nyere tid. Trekledningen må jevnlig

kontrolleres og kledningsbord må skiftes ved behov. Skader kan plutselig oppstå på eldre ytterkledning, hjørnebord og

utvendig belistning og utgjør dermed en risiko.

3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Vinduene i 1.etasje er fra byggeår med unntak av to vinduer fra 2019 og ett fra 2014.

Vinduene i 2.etasje er fra byggeår, 2017 og 2019.

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass, fra byggeår.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Merknad/vurdering av avvik:

Som følge av alder på de eldste vinduene og dørene må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader

i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene og dørene vil restlevetid være vanskelig å anslå. Vinduer må

skiftes ved behov.

Vinduene og dørene som stammer fra byggeår er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre

bygningsdeler og utgjør dermed en risiko.

Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag/vannbord under vinduene.

Kan føre til fuktoppsug i

trevirket

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Fra stuen er det utgang til terrasse på 21,5m².

På baksiden av boligen er det terrasse på 30m².

Terrassene er oppført i trekonstruksjoner, jevnlig vedlikehold må utføres. Utvendige konstruksjoner er en risikoutsatt

bygningsdel med tanke klimatiske forhold og ytre påkjenninger, særlig utsatt er trevirke.

Merknad/vurdering av avvik:

Rekkverket på terrassen med adkomst fra stuen oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,94m. Dagens krav er på 1 meter.
Rekkverket på terrassen med adkomst fra baksiden oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,81m. Dagens krav er på 1 meter

Bad 1.etasje

7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er benyttet fliser på gulvet på badet i 1.etasje.
Merknad/vurdering av avvik:
Det ble registrert bom i enkelte fliser (høy grad). Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.
Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt

Bad 2.etasje

7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen på badet i 2.etasje.
Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.
Det er påvist mindre riss/sprekker i enkelte av veggfugene, vedlikehold må utføres.
Riss/sprekker utgjør en risiko for skader.

7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er benyttet fliser på gulvet på badet i 2.etasje.
Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå.
Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir

kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på

befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot

påforet/tykk vegg eller innredning på motsatt side. Hulltaking er en

inspeksjonsmetode hvor det borres et

inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll

med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet i 2.etasje inneholder: Toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjvegg i klart glass.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0

eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder

må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. Vær oppmerksom på at skader plutselig kan oppstå på eldre våtrom.

7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet på vaskerommet.

Merknad/vurdering av avvik:

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter. Manglende fall mot sluk utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tiliggende konstruksjoner.

7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Det er benyttet plastsluk (av eldre dato).

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, hulltaking vil ikke være hensiktsmessig.

Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier.

Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Vaskerommet inneholder: Opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, varmtvannsbereder, fordelerskap til rørsystemet.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

Sluket er plassert for nærme vegg, det anbefales at avstanden til vegg skal være minst 30cm fra slukets ytterside

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterner.
Det er spalte på innebygget sisterner for WC.
Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert.
Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.
Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.
Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.
Boligen har sluk og avløpsrør i plast.
Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.
Merknad/vurdering av avvik:
Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning med unntak av på badene. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.
Manglende merking av rør-i-rørsystemet/rørkurser i fordelerskapet.

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.

Moderniseringer og påkostninger

- I 2022 ble boligen tilkoblet offentlig vann, samtidig ble septiktanken fornyet.
- Oppført badet i 1.etasje i 2022, samtidig ble vaskerommet oppgradert med varmekabler, flislagt gulv, ny varmtvannsbereder og utslagsvask.
- Ny ytterkledning på nord og sørvegg i 2011. Ny kledning på vestvegg, samt i gavl mot øst i 2019.
- I 2023 ble rekkverket på altanen forhøyet, utvidelse av parkeringsplassen og igjenfylling av brønn ble utført.
- I 2023/2024 ble takkonstruksjonen og taktekingen fornyet.
- I 2024 ble himlingen og gulvet i trappegangen fornyet.
- I 2024 ble det støpt dekke og oppført frittstående bod.
- I 2024 ble det bygget overbygg ved inngangspartiet.
- I 2024 ble det skiftet ut masser på baksiden av boligen, samtidig ble det bygget

terrasse og trapp til loftet.

- I 2025 ble det montert ny avtrekksvifte på badet i 2.etasje.

Modernisert/Påkostet år

2024

Parkering

Biloppstillingsplass på egen eiendom.

Forsikringsselskap

IF

Polisenummer

4522160

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

- Eiendommen er en frittsbolig, men brukt som en enebolig. Dette har kommunen kjennskap til og det er flere slike tilfeller i nabolaget.

Energi

Oppvarming

Oppvarming: Varmekabler på badene og vaskerommet, varmepumper, ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og

eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 490 000

Kommunale avgifter

Kr 10 360

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen blir redusert til 15% merverdiavgift fra 1. juli 2025.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år

Formuesverdi primær

Kr 189 608

Formuesverdi primær år

2023

Andre utgifter

Felles veikasse (Haganes): ca.1500.- /år (Brøyting / Salting)

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 52, bruksnummer 236 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:

4626/52/236:

11.04.1985 - Dokumentnr: 4604 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vedlikehold av vei

16.06.1989 - Dokumentnr: 8386 - Erklæring/avtale
Målebrev avh. 11.11.1988, areal 2048,1 m2.

10.09.2024 - Dokumentnr: 1928334 - Boret
Rettighetshaver: Haugom Terje
Født: 11/04-1950

24.01.1985 - Dokumentnr: 1078 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4626 Gnr:52 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 1524689 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1246 Gnr:52 Bnr:236

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ingen ferdigattest / midlertidig brukstillatelse på eiendommen. Det er gitt byggetillatelse i 1985.

Det gjøres oppmerksom på at det er avvik på godkjente tegninger og bygget slik det fremstår i dag.

Beskrivelse avvik tegninger: Bakre del hvor inngangsparti og trapp går ned er ikke inntegnet/omsøkt. Hele underetasjen er i godkjente bygningstegninger betegnet som disponibelt rom. Disponible rom er ikke rom godkjent for varig opphold.

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

Vei, vann og avløp

Koblet til offentlig vann i 2022 og septitank

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplan:

Id: 124620130020

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

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 18.06.2015

Delareal: 2 049 m

Arealbruk: Fritidsbebyggelse,NåværendeKommentar: Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse

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.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

3-3 (2).

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

88 600 (Omkostninger totalt)

104 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

107 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 578 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 594 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 597 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 88 600

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fast vederlag tilsvarende 60.000,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

8 500 Kommunale opplysninger
26 990 Markedspakke
7 990 Oppgjørshonorar
14 900 Tilretteleggingsgebyr
2 900 Visninger per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 121 280

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Fredrik Tøsdal
Eiendomsmegler MNEF/ Partner
Fredrik.Tosdal@aktiv.no
Tlf: 930 21 497

Ansvarlig megler bistås av

Fredrik Tøsdal
Eiendomsmegler MNEF/ Partner
Fredrik.Tosdal@aktiv.no
Tlf: 930 21 497

Oppdragstaker

Aktiv Laguneparken AS, organisasjonsnummer 924914157
Laguneveien 7, 5239 Rådal

Salgsoppgavedato

20.06.2025













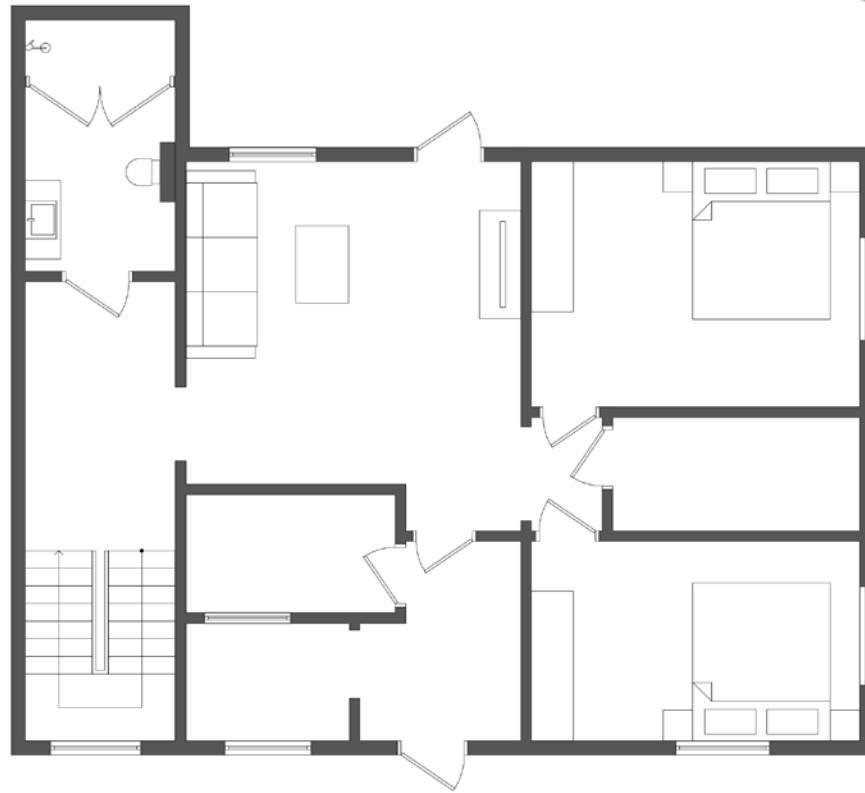










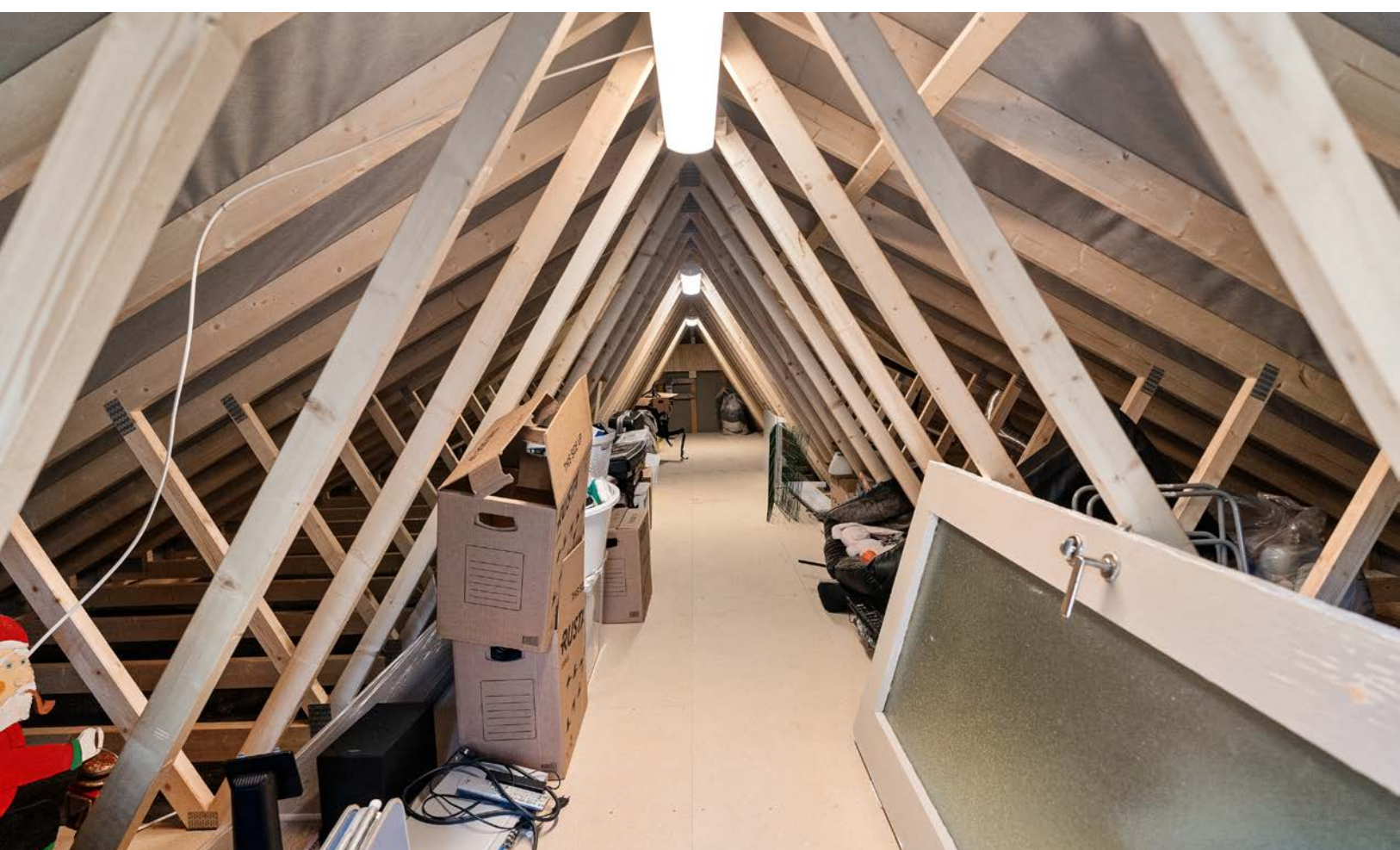








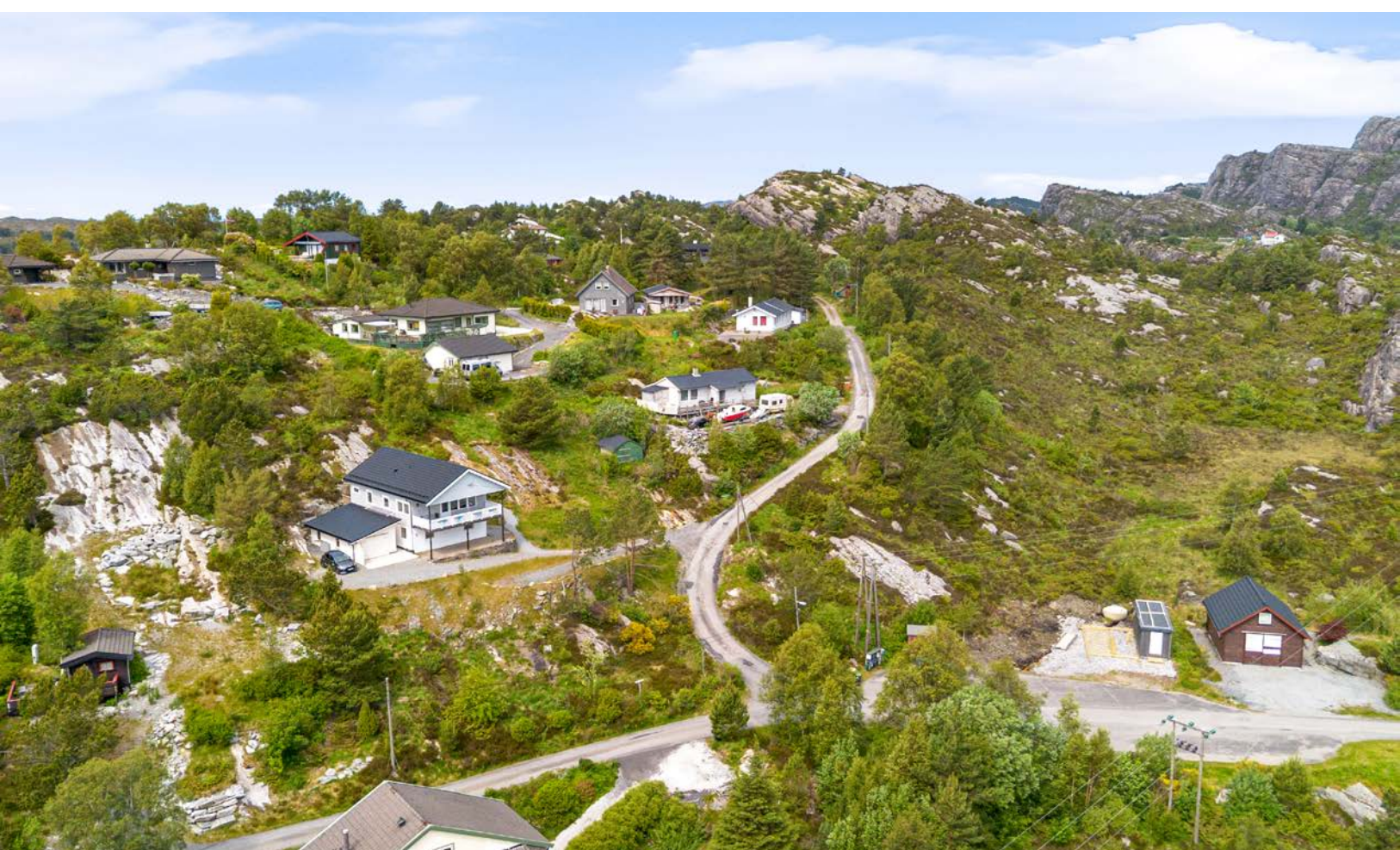














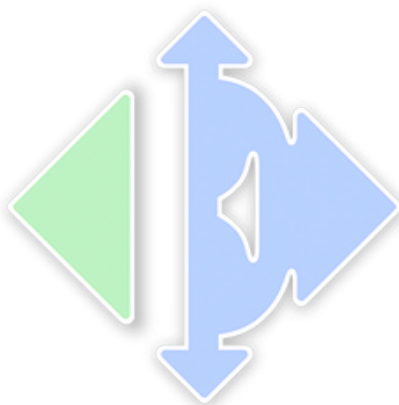






Vedlegg

Selveier fritidsbolig (hytte)
Grasgjelbakken 2
5357 Fjell



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
10	TG 1	Ingen vesentlige avvik
11	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 19/06/2025

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:52, Bnr: 236
Hjemmelshaver:	Victoria Therese Linge Jensen-Haugom
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	2 049 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	
Vann:	
Avløp:	
Regulering:	Ikke fremvist
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	Fastsettes av skatteetaten
Byggeår:	1986

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	16.06.2025
Forutsetninger:	Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.
Oppdragsgiver:	Victoria Therese Linge Jensen-Haugom
Tilstede under befaringen:	Ingen. Nøkler utlevert.
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med gruslagt tilkomst, biloppstillingsplasser, murer og terrasser.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av leca- og murkonstruksjoner. Etasjeskiller av trebjelkelag. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med liggende trekledning. Vinduer med isolerglass i malte trekarmen. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med duk, lekter og takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1986 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

ANNET:

Takstobjektet:

Selveier fritidsbolig (hytte) over to plan.

Fra stuen er det utgang til terrasse på 21,5m².

På baksiden av boligen er det terrasse på 30m².

Oppvarming: Varmekabler på badene og vaskerommet, varmepumper, ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet i gangen i 2.etasje og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

VVS: Boligen har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra rekvirent.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Gangen, vaskerommet og badene har flislagte gulv, resterende rom har laminatgulv.

Vegger: Badene har fliser, resterende rom har tapet og panel.

Tak: Malte flater og panel.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- I 2022 ble boligen tilkoblet offentlig vann, samtidig ble septiktanken fornyet.
- Oppført badet i 1.etasje i 2022, samtidig ble vaskerommet oppgradert med varmekabler, flislagt gulv, ny varmtvannsbereider og utslagsvask.
- Ny ytterkledning på nord og sørvegg i 2011. Ny kledning på vestvegg, samt i gavlmot øst i 2019.
- I 2023 ble rekkverket på altanen forhøyet, utvidelse av parkeringsplassen og igjenfylling av brønn ble utført.
- I 2023/2024 ble takkonstruksjonen og taktekingen fornyet.
- I 2024 ble himlingen og gulvet i trappegangen fornyet.
- I 2024 ble det støpt dekke og oppført frittstående bod.
- I 2024 ble det bygget overbygg ved inngangspartiet.
- I 2024 ble det skiftet ut masser på baksiden av boligen, samtidig ble det bygget terrasse og trapp til loftet.
- I 2025 ble det montert ny avtrekksvifte på badet i 2.etasje.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. Etasje	77	0	0	0	68	9
2. Etasje	87	0	0	52	81	6
SUM BYGNING	164	0	0	52	149	15
SUM BRA	164					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Frittstående bod	0	30	0	0	0	30
SUM BYGNING	0	30	0	0	0	30
SUM BRA	30					

BRA-i:

1. Etasje: Gang(17,3m²), trappegang(8,9m²), mellomgang(7m²), bad(3,9m²), vaskerom(3,1m²), soverom(10,8m²), soverom(11,7m²), bod(5,1m²), bod(3,7m²).

2. Etasje: Gang(10,4m²), mellomgang(5,7m²), bad(3,8m²), soverom(10,3m²), soverom(7,2m²), stue(31,7m²), kjøkken(7,3m²), bod(3,4m²), bod(2,5m²).

BRA-e:**MERKNADER OM AREAL:**

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

GARASJE / UTHUS:

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

19/06/2025



Mats Hansen

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utsett.

Huset står på antatt faste masser av komprimert sprengstein / grov pukk på fjell.

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Videre grunnforhold er ikke kjent.

Fundament, søyler og pilarer under terreng var ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Gulv mot grunn av betong.

Grunnmuren er oppført i leca- og murkonstruksjoner.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning.

Hulltaking i rom under terreng:

Det er gjennomført hulltaking fra gangen mot vegg under terreng (utført ved tidligere salg). Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det ble gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier.

Det gjøres oppmerksom på at rom som er innredet og ligger helt eller delvis under terreng regnes som risikokonstruksjon, og kan som følge av dette ha kortere levetid enn tilsvarende konstruksjoner over terreng.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si.

Det er ikke benyttet toppliste på utvendig knotteplast/grunnmursplast, manglende toppliste øker risikoen for fuktvandring i murene.

På bakgrunn av alder (1987) og konstruksjonsmåte på grunnmurer/ytterkonstruksjoner i underetasjen, betraktes disse og underetasjen i sin helhet som en risikokonstruksjon.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 1** 1.3 Terrengforhold

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente avvik ved terrengforhold, det var heller ingen umiddelbare tegn til større avvik. Det ble ikke observert store vannansamlinger eller lignende inntil grunnmuren som kunne tyde på feil fall mot grunnmur.

Vær oppmerksom på:

Underetasjen ligger delvis eller helt under terreng, dette utgjør en risiko i forhold fukt/kondens (tilsig av vann fra terreng).

Merknader:**2. Yttervegger****TG 2** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Ytterveggkonstruksjonene over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner.

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente feil og mangler ved veggkonstruksjonene, det ble heller ikke observert synlige tegn til avvik på veggkonstruksjonene utover det som kan forventes av yttervegger fra aktuell byggeår.

Veggene er oppført etter byggemetode som gjaldt for det aktuelle byggeåret, ytterveggene vil ha noe mindre isolasjon og tetthet enn hva man har etter dagens standard.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Det er benyttet liggende og stående trekledning.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid er overskredet på trekledningen som ikke er skiftet i nyere tid. Trekledningen må jevnlig kontrolleres og kledningsbord må skiftes ved behov. Skader kan plutselig oppstå på eldre ytterkledning, hjørnebord og utvendig belistning og utgjør dermed en risiko.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Vinduene i 1.etasje er fra byggeår med unntak av to vinduer fra 2019 og ett fra 2014.

Vinduene i 2.etasje er fra byggeår, 2017 og 2019.

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass, fra byggeår.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Merknad/vurdering av avvik:

Som følge av alder på de eldste vinduene og dørene må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene og dørene vil restlevetid være vanskelig å anslå. Vinduer må skiftes ved behov.

Vinduene og dørene som stammer fra byggeår er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko.

Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag/vannbord under vinduene. Kan føre til fuktoppsug i trevirket.

Merknader:

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Takkonstruksjon er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer.

Takkonstruksjonen virker ok, det er ingen tegn til synlig svikt som for eksempel svai eller svanker utover det som anses å være normalt i henhold til alderen.

Takkonstruksjonen er oppført i 2023/2024.

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

www.bmtf.no

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er benyttet duk, lekter og takstein til takteking.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å gå på tak uten sikring. Inspeksjon fra bakkenivå medfører begrensninger i undersøkelsene.

Taktekkingen er fra 2023/2024.

Pipe/ildsted:

Generelt anbefales pipe/ildsted kontrollert av brann/feievesen. Undertegnede takstmann har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Merknader:

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet fremstod ok.

Loftkonstruksjonen er fra 2023/2024.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Fra stuen er det utgang til terrasse på 21,5m².

På baksiden av boligen er det terrasse på 30m².

Terrassene er oppført i trekonstruksjoner, jevnlig vedlikehold må utføres. Utvendige konstruksjoner er en risikoutsatt bygningsdel med tanke klimatiske forhold og ytre påkjenninger, særlig utsatt er trevirke.

Merknad/vurdering av avvik:

Rekkverket på terrassen med adkomst fra stuen oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,94m. Dagens krav er på 1 meter.

Rekkverket på terrassen med adkomst fra baksiden oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,81m. Dagens krav er på 1 meter.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad 1.etasje

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen på badet i 1.etasje.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet på badet i 1.etasje.

Merknad/vurdering av avvik:

Det ble registrert bom i enkelte fliser (høy grad). Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Merknader:

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot yttervegger. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet i 1.etasje inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass.

Merknader:

7.2 Bad 2.etasje

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen på badet i 2.etasje.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist mindre riss/sprekker i enkelte av veggfugene, vedlikehold må utføres. Riss/sprekker utgjør en risiko for skader.

Merknader:

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet på badet i 2.etasje.

Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Merknader:

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot påforet/tykk vegg eller innredning på motsatt side. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet i 2.etasje inneholder: Toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjvegg i klart glass.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. Vær oppmerksom på at skader plutselig kan oppstå på eldre våtrom.

Merknader:

7.3 Vaskerom

TG 1 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er benyttet overflater av leca/murkonstruksjoner på veggene og panel i himlingen på vaskerommet.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknader:

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet på vaskerommet.

Merknad/vurdering av avvik:

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter. Manglende fall mot sluk utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.

Merknader:

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Det er benyttet plastsluk (av eldre dato).

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, hulltaking vil ikke være hensiktsmessig. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Vaskerommet inneholder: Opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, varmtvannsbereder, fordelerskap til rørsystemet.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

Sluket er plassert for nærme veggen, det anbefales at avstanden til vegg skal være minst 30cm fra slukets ytterside.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
 Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med slette fronter, heltre benkeplate, over benkeplaten er det benyttet kitchenboard, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Merknader:

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er spalte på innebygget systerne for WC.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning med unntak av på badene. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Manglende merking av rør-i-rørsystemet/rørkurser i fordelerskapet.

Merknader:

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2021

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert på vaskerommet og er av typen Høiax 187 liter.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen tilfredsstiller ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende.

For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i gangen i 2.etasje og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for hele anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknad/vurdering av avvik:

Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget. Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSPPLYSNINGER:

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellesområdet.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radonmålinger: Den bygningssakkyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m³. Det skal gjennomføres radonreducerende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m³ (tiltaksgrense).

Det er ikke montert rekkverk på begge sider av innvendig trapp. For å oppfylle gjeldende krav må det monteres rekkverk/håndløper på begge sider.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si. Det er ikke benyttet topplist på utvendig knotteplast/grunnmursplast, manglende topplist øker risikoen for fuktvandring i murene. På bakgrunn av alder (1987) og konstruksjonsmåte på grunnmurer/ytterkonstruksjoner i underetasjen, betraktes disse og underetasjen i sin helhet som en risikokonstruksjon.
2.1	Yttervegger
	Over halve forventete levetid er overskredet på trekledningen som ikke er skiftet i nyere tid. Trekledningen må jevnlig kontrolleres og kledningsbord må skiftes ved behov. Skader kan plutselig oppstå på eldre ytterkledning, hjørnebord og utvendig belistning og utgjør dermed en risiko.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Som følge av alder på de eldste vinduene og dørene må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene og dørene vil restlevetid være vanskelig å anslå. Vinduer må skiftes ved behov. Vinduene og dørene som stammer fra byggeår er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko. Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag/vannbord under vinduene. Kan føre til fuktoppsug i trevirket.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Rekkverket på terrassen med adkomst fra stuen oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,94m. Dagens krav er på 1 meter. Rekkverket på terrassen med adkomst fra baksiden oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,81m. Dagens krav er på 1 meter.
7.1.2	Bad 1.etasje Overflate gulv
	Det ble registrert bom i enkelte fliser (høy grad). Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning. Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.
7.2.1	Bad 2.etasje Overflate vegger og himling
	Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Det er påvist mindre riss/sprekker i enkelte av veggfugene, vedlikehold må utføres. Riss/sprekker utgjør en risiko for skader.
7.2.2	Bad 2.etasje Overflate gulv
	Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.
7.2.3	Bad 2.etasje Membran, tettesjikt og sluk
	Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. Vær oppmerksom på at skader plutselig kan oppstå på eldre våtrom.
7.3.2	Vaskerom Overflate gulv
	Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter. Manglende fall mot sluk utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tiliggende konstruksjoner.
7.3.3	Vaskerom Membran, tettesjikt og sluk

	Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. Sluket er plassert for nærme veggen, det anbefales at avstanden til vegg skal være minst 30cm fra slukets ytterside.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning med unntak av på badene. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid. Manglende merking av rør-i-rørsystemet/rørkurser i fordelerskapet.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Laguneparken	
Oppdragsnr.	
1506250135	

Selger 1 navn	
Victoria Therese Linge Jensen-Haugom	

Gateadresse	
Grasgjelbakken 2	

Poststed	Postnr
FJELL	5357

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1506250135

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bygget bad i 1 etasje + vaskerom (oppgradert)
Arbeid utført av	sotra rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	fagarbeiderene til sotra rør bygget badet
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	koblet på kommunalt vann , privat avløp m ny septik tank
Arbeid utført av	Sotra rør

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Tak er totalt byttet
-------------	----------------------

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	satt opp div kontakter, lamper & brytere + varmekabler på bad + vaskerom
Arbeid utført av	algrøy elektro

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	sjekking av jording og sikringskap
-------------	------------------------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1506250135

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet tak, bygget bod, byttet terrasse bak huset+ ny trapp opp til loft.
Arbeid utført av	Best i bygg

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	på Tak som er byttet
-------------	----------------------

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1506250135

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1506250135

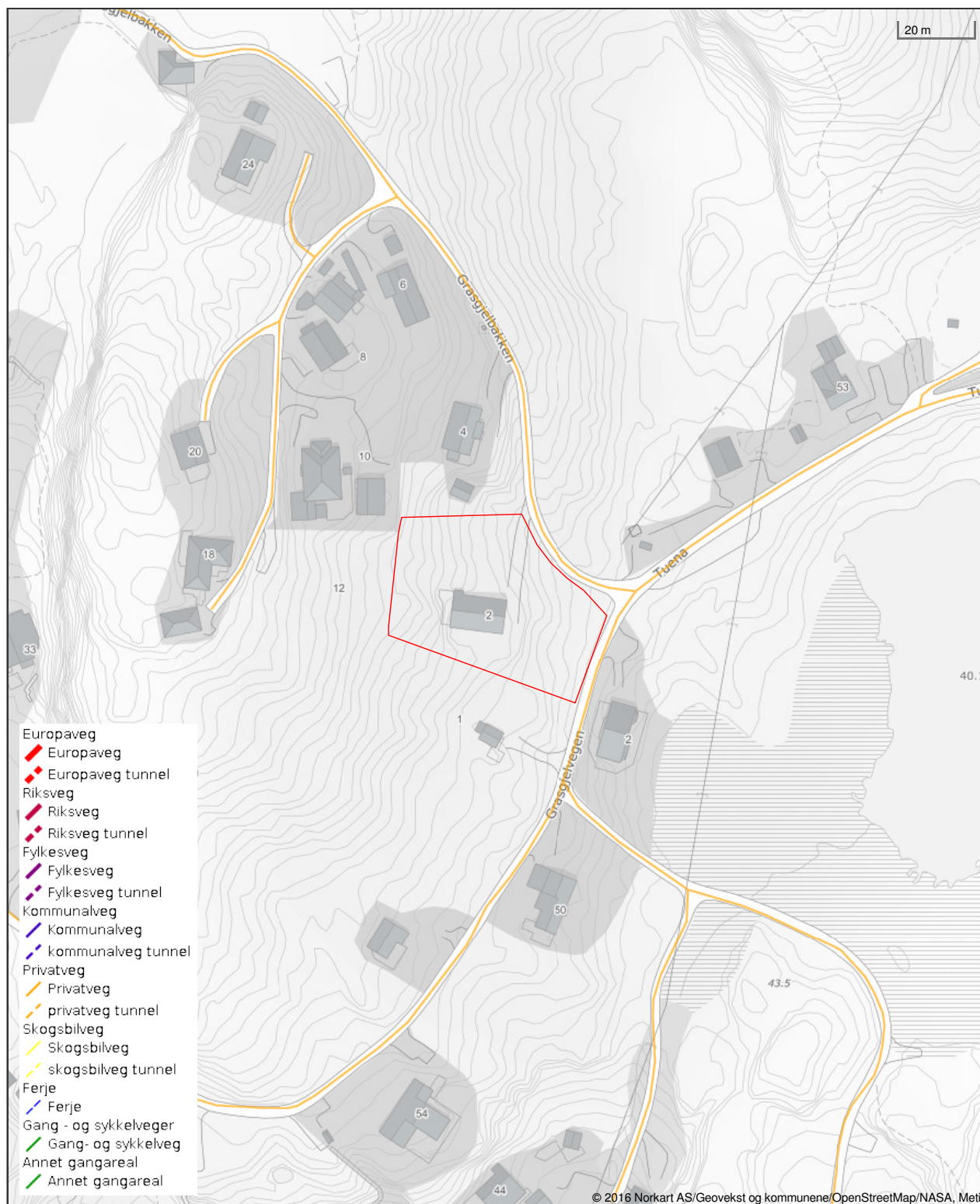
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
victoria jensen Haugom	70b49a418c530b7e23310 598761124c1316b8b7a	04.06.2025 17:39:44 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1506250135

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



Vegstatuskart for eiendom 4626 - 52/236//



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



Eiendomskart for eiendom 4626 - 52/236//



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

----- Eiendomsgr omtvistet
 - - - - - Hjelpelinje vegkant
 - - - - - Hjelpelinje fiktiv
 Hjelpelinje punktfeste
 - - - - - Hjelpelinje vannkant

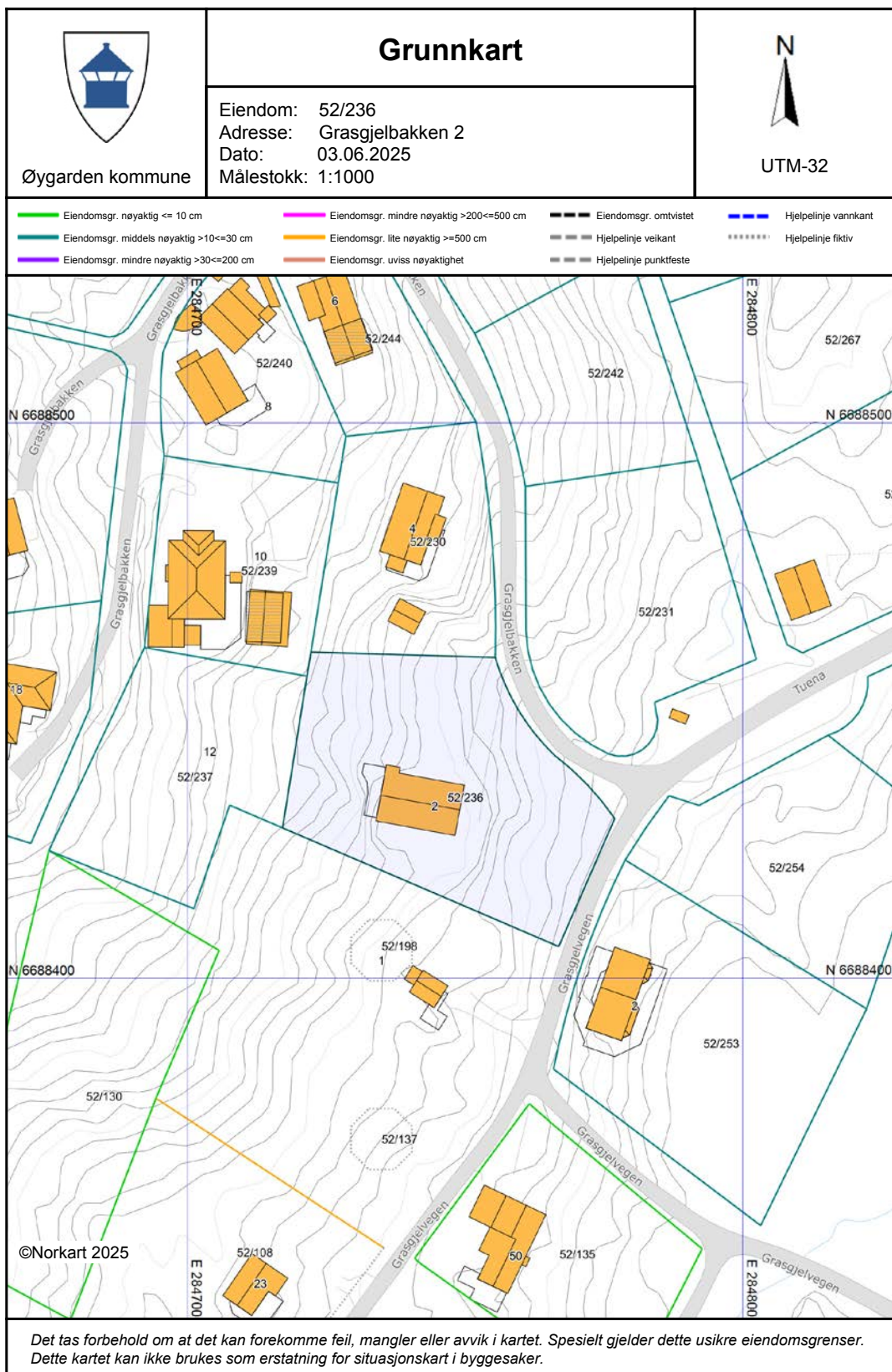
----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$
 ----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$
 ----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10
 ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

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

○ Grensepunkt - offentlig godkjent
 ○ Grensepunkt - bolt
 X Grensepunkt - kors
 □ Grensepunkt - rør
 ● Grensepunkt - hjelpelinje / annet
 ● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		2 049,00 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6688432,33	Øst	284747,28
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6688406,47	284765,07	13 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	52,14			
2	6688405,69	284766,91	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,00			
3	6688428,73	284777	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,15			
4	6688440,12	284766,17	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,78	49,41		
5	6688457,74	284755,48	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,84	40,32		
6	6688457,8	284753,48	13 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	2,00			
7	6688458,71	284722,74	13 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	30,75			
8	6688458,72	284722,28	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,46			
9	6688454,39	284721,57	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,39			
10	6688429,28	284717,52	13 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	25,43			
11	6688427,05	284717,16	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,26			





Øygarden kommune

Adresse: Ternholmvegen 2, 5337 RONG

Telefon: 55097339

Utskriftsdato: 03.06.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Øygarden kommune

Kommunenr.	4626	Gårdsnr.	52	Bruksnr.	236	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Grasgjelbakken 2, 5357 FJELL								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

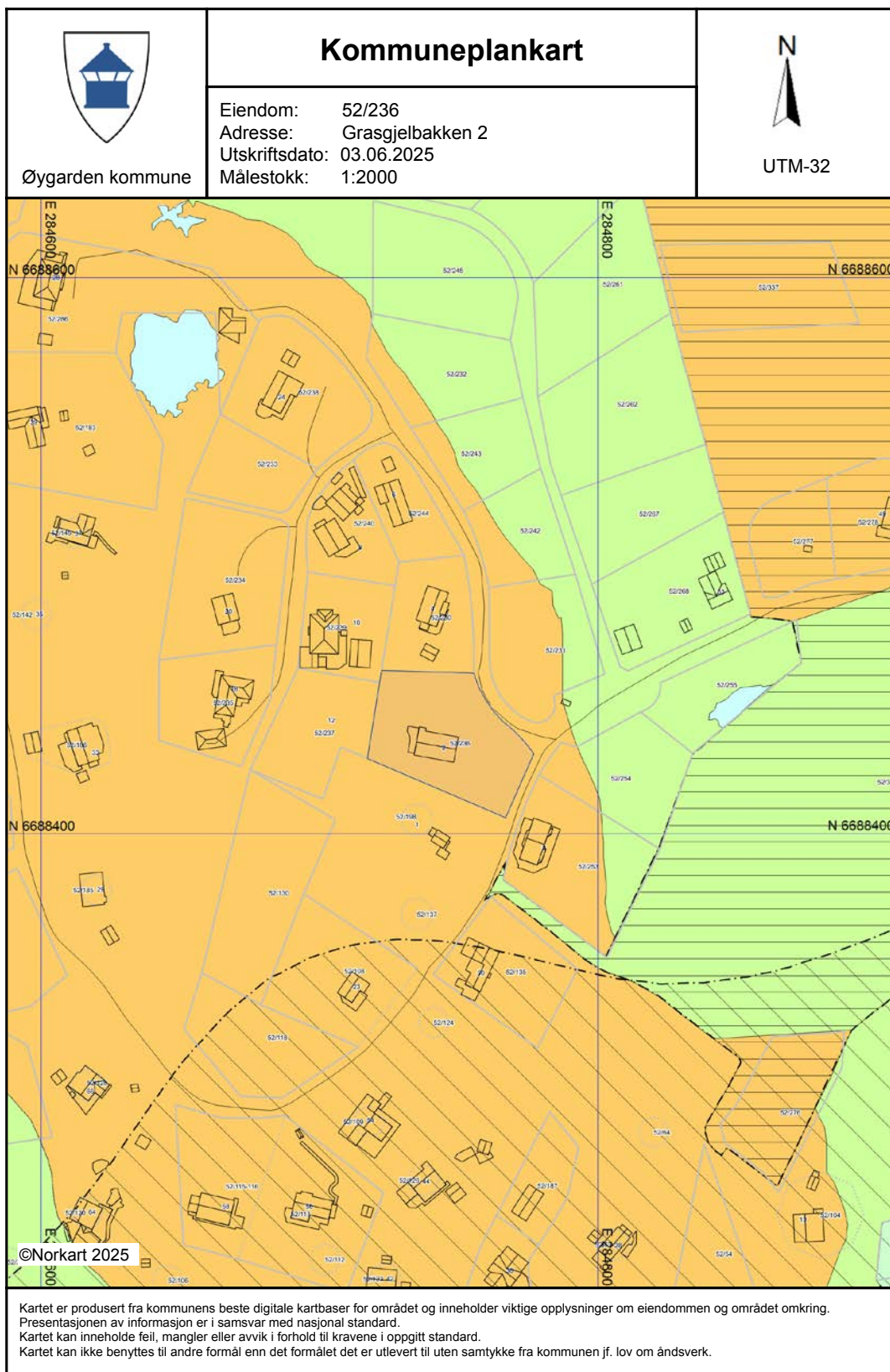
Id	124620130020
Navn	390 KP Kommuneplan for Fjell kommune (2015 - 2026)
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/4979/124620130020_F%cc3%b8resegn_180615.pdf
Delarealer	Delareal 2 049 m ² Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende



Oversiktskart for eiendom 4626 - 52/236//



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



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

 Fritidsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

 LNFR-areal - nåværende

 LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

 Kombinerte formål sjø og vassdrag - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)

 Støysone - Gul sone iht. T-1442

 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2)

 Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

 Sikringsonegrense

 Støysonegrense

 Detaljeringgrense

 Bestemmelsegrense

 Forbudsgrense sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Planens begrensnig

 Grense for arealformål

 Adkomstveg - nåværende



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
 Område for fritidsbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (,
 Kjøreveg

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2
 Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
 Felles avkjørsel

 Felles lekeareal for barn

 Felles grøntanlegg

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

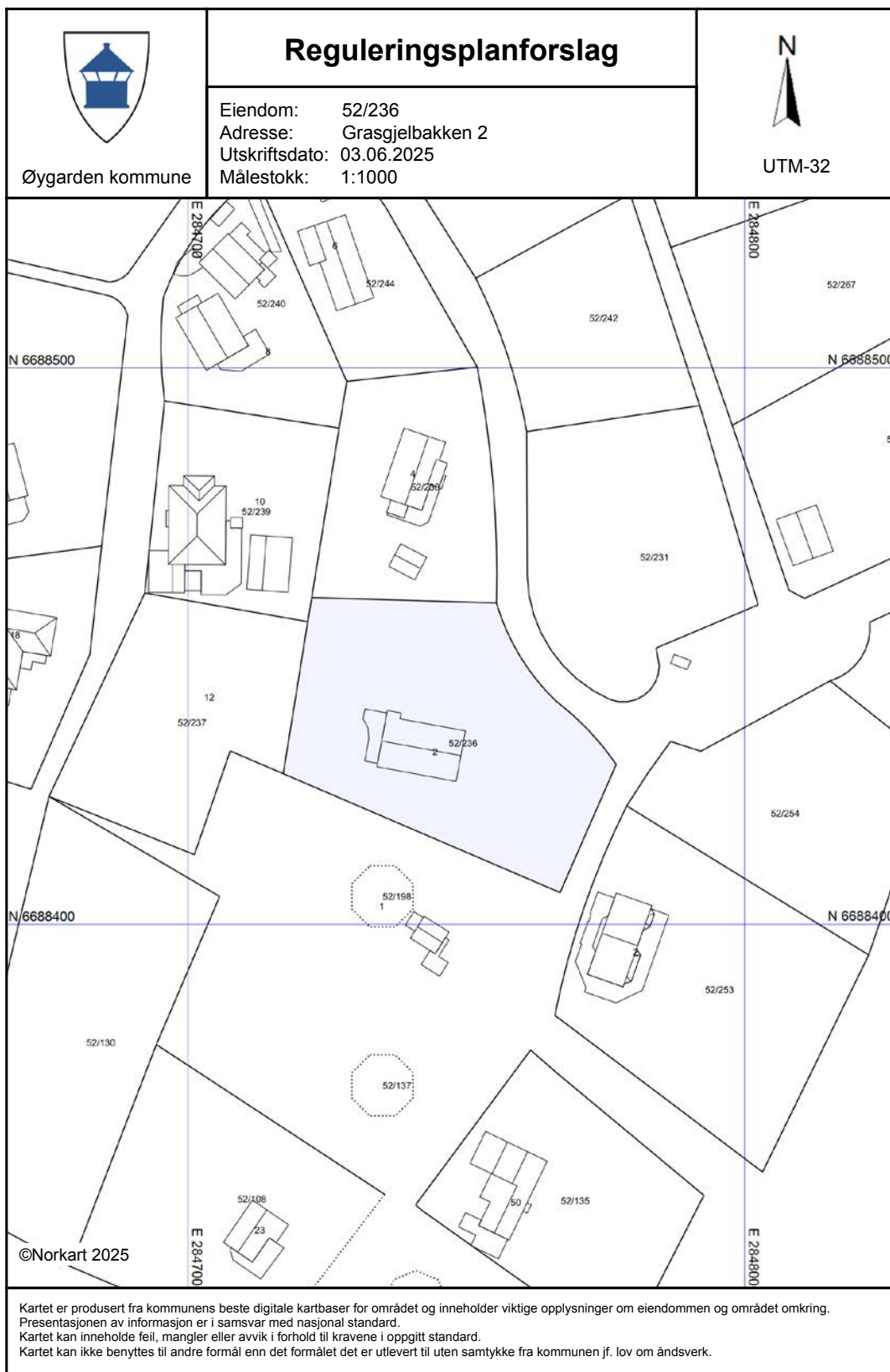
 Planens begrensning

 Faresonegrense

 Formålsgrense

 Planlagt bebyggelse

 Regulert senterlinje



Tegnförklaring

--



ØyVAR AS

Adresse: Lonavegen 20, 5353 Straume

Telefon: 56 31 59 30

Utskriftsdato: 03.06.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: ØyVAR AS

Kommunenr.	4626	Gårdsnr.	52	Bruksnr.	236	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Grasgjelbakken 2, 5357 FJELL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Renovasjon	4 102,00 kr
Slam	1 549,96 kr
Vann	3 513,92 kr
Sum	9 165,88 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vatn - Abonnement fast	1 stk	792.00	1/1	0 %	792,00 kr	330,00 kr
Vatn - Abonnement variabel	143 m2	10.56	1/1	0 %	1 510,44 kr	629,38 kr
Vatn - Forbruk akonto, vassmålar	57 m3	23.52	1/1	0 %	1 340,64 kr	558,63 kr
Slam - Årsgebyr bustad, tømm. kvart 2. år	1 stk	1893.00	1/1	0 %	1 893,00 kr	788,75 kr
Slam - Årsgebyr kontroll septik	1 stk	67.00	1/1	0 %	67,00 kr	27,90 kr
Reno - Hushald med sentralkompost	1 stk	4757.00	1/1	0 %	4 757,00 kr	1 982,06 kr
				Sum	10 360,08 kr	4 316,72 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen blir redusert til 15% merverdiavgift fra 1. juli 2025.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER:

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

24. Saniteranlegg (Må meldast særskilt L. § 75)	Klosett, bad, eluk etc.
25. Ventilasjon (L. § 106, F.kap. 47)	Spesifikasjon ☐ Frisklufts- og avtrekks-ventilator er vist på teikningene ☐ Mekanisk ventilasjon (egne teikningar må sendast inn) ☐ Ventilasjon
26. Soppelnedkast, -rom, -plass (F. kap. 31-33, 46)	Til på luker, ventilasjon, brannisolasjon, transportveg m.m.
27. Oppvarmingsystem, pipor og eldstader (Må meldast særskilt til brannsjefen) (L. § 106, F.kap. 49)	☒ Områ-tyring ☒ Elektrisk oppvarming Type: _____ ☐ Fels ☐ Sentralvarmeanlegg Eldstad med flytende brenne ☐ Tank for flytende brenne ☐ Eldstader og feielerør er vist på teikningene
28. Brannvern (F. kap. 56)	Bygningen er: ☐ Branntrygg ☐ Brannherdig ☒ Trebygning Teikningane viser bygningdelane sin branntekniske klasse For større bygg: ☐ brannventilasjon, brannisolasjon m.v.
29. Særskilt søknad (L. § 93, F. kap. 46/2)	☐ Halsar ☐ Skjermmur ☐ Inngjerdning mot veg
30. Tilleggsopplysningar	
31. Underskrifter	Byggherre-underskrift: <u>Hop</u> den <u>25/10-84</u> Meldar-underskrift: <u>Arne S. Wilcke</u>

796/84

BYGGJEMELDING 1
for nybygg og større arbeid

Jfr. bygningslova av 18 juni 1965 (L.) og bygningsforskriftene av 1. aug. 1969 (F.). Mangelfull utfylling og mangelfulle teikningar vil teirka sakshandlinga. Set "X" i rutene og gje turvande tilleggsopplysningar. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin. Søknaden må sendast i 2 eksemplar.

Til bygningsrådet i: Fjell

Arbeidstad: Haganes Registrert (Gnr/bnr/festnr.) av parselen: Gnr 52/ bnr 13

Eigar/fester av tomt (egen og fellestomt): LUCAS NILSEN 37032838656 Adresse: Hopsåsen 22e Tit.: 220339
Kaare S. Wilcke 14052739652 Adresse: Sørås Hop

Byggherre (nær): Kaare S. Wilcke Adresse: _____ Tit.: Godkjent

Meldar (nær): _____ Adresse: _____ Tit.: Fjell Bygningsråd

- Kva slags arbeid (L. § 93, F.kap. 14): ☒ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Endring ☐ Hovudreparasjon
 Anna (gjei ut): _____
- Kva slags bygning (L. § 70-86): ☐ Bustadbygg ☐ Kontor-/forrbygg ☐ Industri- ☐ Bilverkstad ☐ Driftbygning for jordbruk
☐ Skule ☐ Forsamlings- ☐ Lokale ☐ Garasje ☐ Uthus ☒ Flytte
 Anna (gjei ut): _____
- Vedlegg til søknaden (L. § 94 nr. 3, F.kap. 14, 15, 52): ☒ Gjensert av nabovarsel med kvittering (bruk blankett)
☒ Situasjonsplan/kart påskrive namn på naboeane og gjenbruarene
☒ Etasjeplanar ☐ Snitt ☒ Etsader
☐ Statiske utreikningar ☐ Konstruksjonsteikningar
- Dispensasjonsøknad (L. § 71): Grunngjeven søknad om dispensasjon frå det som er kært i: _____ Bygges: ☐ Bygningslov ☐ forskrifter ☐ Vedtekter ☐ Reguleringsplan

BUSETNADEN

- Minste avstandar (L. § 70-72, 81, F.kap. 26): Til eigedomsgrense: m Til midten av veg: m Til annan bygning på same eigedom: m
 Minsteavstanden er målest i: _____ Går det hegepent kraft- line over eigedom: ☐ Ja ☐ Nei
☐ på situasjonsplanen/kartet
- Busetnaden (L. § 70-77, F.kap. 26): Busett grunflate: _____ Eldre bygg m² Nybygg m² i alt m²
 Brutto golvflate: _____ Eldre bygg m² Nybygg m² i alt m²
 Tal på høgd: _____ Tal på hovudvei: _____ Tomteareal m² Truleg verdi av byggesarbeidet (ekskl. tomt): ca 1300 m² ca. kr. 150000
- Innreiing (F.kap. 31, 56): På teikninga er påført: ☒ Romareal ☐ Romhøgde ☐ Romvolum ☒ Lysflate ☒ Areal på uterom (i buer m. v.)
☐ Tiffuktrum er pålagt ☐ Vedlagt ☐ Frå
☐ i samvar med Justidept. sine krav ☐ godkjenning

Nr 212/L Forlag Sem & Stenseth A/S Oslo 12-79

BYGGJETOMTA

8. Regulerings Oppmåling (L 55 22 - 23, 62 - 64)	Ligg tomta i regulert område? ☒ Ja ☐ Nei	Er tomta oppmålt? ☐ Ja ☐ Nei
9. Veg (L 5 66)	For busselsbygg skal situasjonsplan/-kart vise garasjeplassering (også framtidig)	
	A. ☐ Tomta har vegsamband med rikveg (fylkesveg)	Ligg det føre an- køyringsbrygge frå vegsiden? ☐ Ja ☐ Nei
	B. ☐ Tomta har vegsamband med kommunal veg	
	C. ☒ Tomta har vegsamband med privat veg	Er vegrett sikra ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei
	Er sambandsvegen ferdig opparbeidd? ☒ Ja ☐ Nei	
10. Vatn (L 5 65)	Vassfor- syning frå: ☐ Offentleg vassverk ☒ Privat felles vassverk ☐ Eigen/felles brunn ☐ Seterne ☐ Anna	
	Vatn frå anna enn offentlig vassverk krav særskild godkjenning. Ligg slik godkjenning føre? ☐ Ja ☐ Nei ☐ Kopi vedlagt	
11. Kloakk (L 5 66, nr. 2)	Kloakk vil- tømmystast ☐ Offentleg kloakk ☒ Privat kloakkanlegg ☒ Vassklosett skal installeras	Ordninga er teikna inn på situasjonsplan/-kart og gjort greie for i eige vedlegg. ☐ Ja ☐ Nei ☐ Rapport
12. Byggegrunn, Drenering (L 5 68, F.kap. 42/5, 45/2)	Grunnen er: ☒ Fjell ☐ Grus/sand ☐ Leire ☐ Rapport	
	Drenering ved: ☐ Røyr ☐ Røyr ☐ Kultgrøft ☐ Spjeldrenering	
	Drenesvatn vil- førast til: ☐ Offl. avløps- system ☒ Terrenng ☐ Overvatn vil- førast til: ☐ Offl. avløps- system ☒ Terrenng	

DETALJAR OM BYGNINGEN

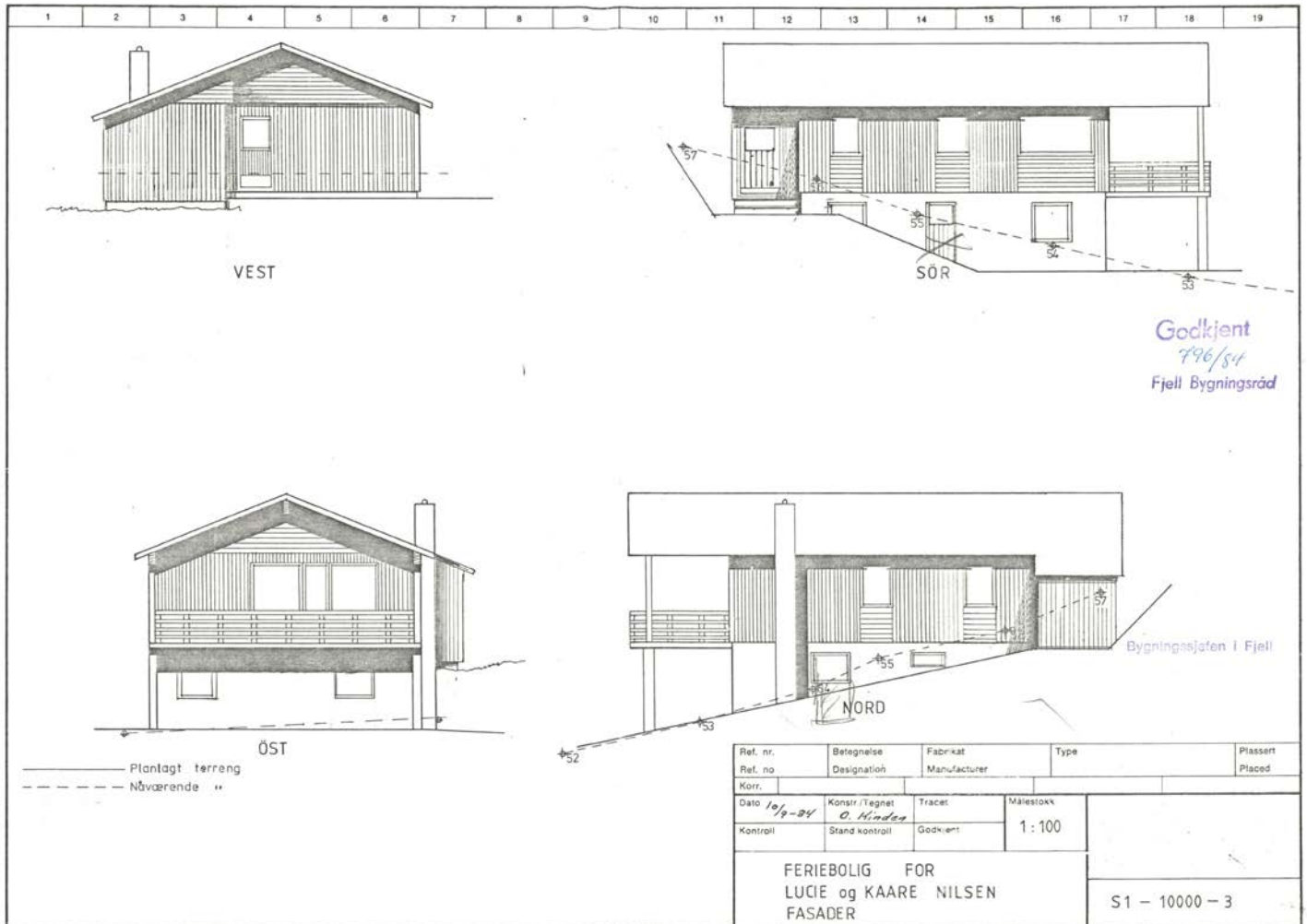
13. Kjellergolv, Golv på terrenng (F.kap. 42/4, 31/24, 54)	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjonar	
	<i>Sjå opp</i>	
	Dokumentasjon	Tilv.
	Gjeven på ☐ teikningar ☐ Eige vedlegg ☐ nr. ☐ Jfr. statlege ☐ byggeforskrifter	
14. Kjellaryttervegger (F.kap. 42/3, 54)	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjonar	
	<i>Leka stein</i>	
	Dokumentasjon	Tilv.
	Gjeven på ☐ teikningar ☐ Eige vedlegg ☐ nr. ☐ Jfr. statlege ☐ byggeforskrifter	
15. Yttervegger (F.kap. 43/1, 54, 56)	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjonar	
	☐ Plasterbygd ☒ Prefabrikkerte element/seksjonar <i>Moelven seksjonar</i>	
	Dokumentasjon	Tilv.
	Gjeven på ☐ teikningar ☐ Eige bilag ☐ nr. ☐ Jfr. statlege ☐ byggeforskrifter	
16. Dører, Vindauge (F.kap. 43/2, 54)	Materiale, konstruksjon	
	☐ Høvestalet i/F er ført på plan-teikningane	I = vindauge, dørflatar F = Total ytterveggflate
	Dokumentasjon	Tilv.
	Gjeven på ☐ teikningar ☐ Eige bilag ☐ nr. ☐ Jfr. statlege ☐ byggeforskrifter	

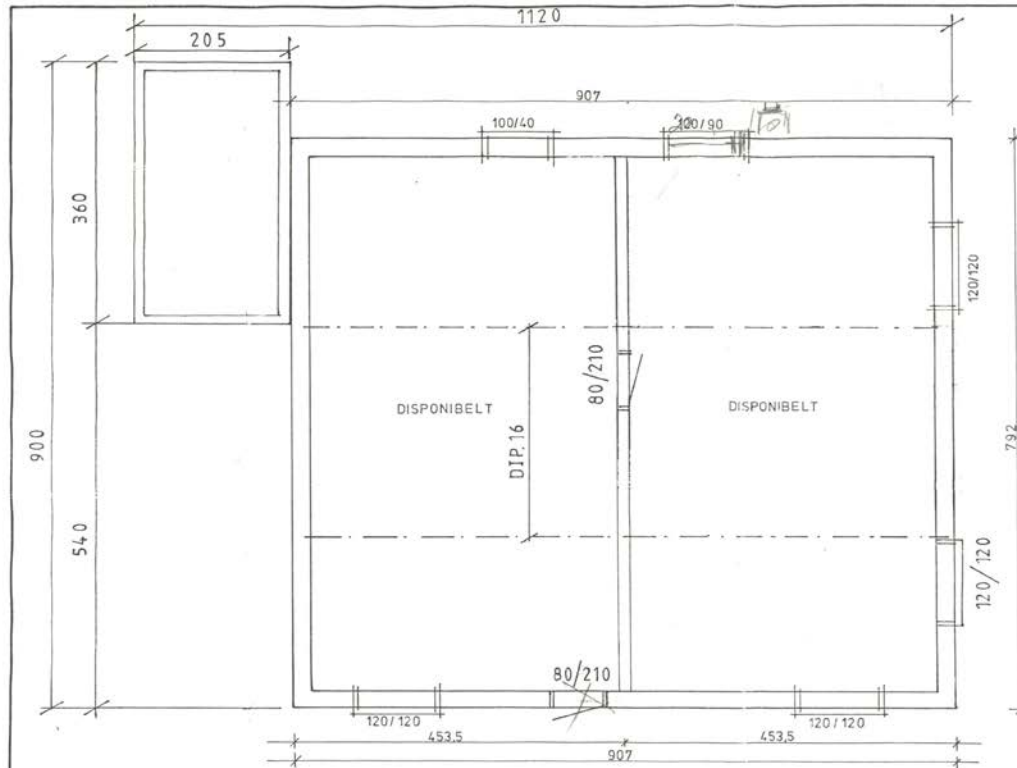
17. Innvendige berøvegger (F. kap. 43, 53, 55)	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjonar (lydisolasjon for skiljevegg mellom husare)	
	☐ Plasterbygd ☒ Prefabrikkerte element/seksjonar <i>Moelven seksjonar</i>	
	Dokumentasjon	Tilv.
	Gjeven på ☐ teikningar ☐ Eige bilag ☐ nr. ☐ Jfr. statlege ☐ byggeforskrifter	
18. Andre innvendige vegger (F. kap. 43, 53, 55)	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjonar (lydisolasjon for skiljevegg mellom husare)	
	☐ Plasterbygd ☒ Prefabrikkerte element/seksjonar <i>Moelven seksjonar</i>	
	Dokumentasjon	Tilv.
	Gjeven på ☐ teikningar ☐ Eige bilag ☐ nr. ☐ Jfr. statlege ☐ byggeforskrifter	
19. Etasjeskilje (F. kap. 44/1, 53, 54, 55/4)	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjonar	
	☐ Plasterbygd ☒ Prefabrikkerte element/seksjonar <i>Moelven seksjonar</i>	
	Dokumentasjon	Tilv.
	Gjeven på ☐ teikningar ☐ Eige bilag ☐ nr. ☐ Jfr. statlege ☐ byggeforskrifter	
20. Tak (F. kap. 45, 54, 55)	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjonar, takvinkel, gesims	
	<i>3° x 8° spurr 22° Hellingsvinkel 15cm isolasjon</i>	
	Tekke ☐ Takstein ☒ Takpapp ☐ Asbest ☐ Asbest ☐ Natur- skifer ☒ Metall- skifer ☐ Anna	
	☐ Plasterbygd ☐ element/seksjonar ☐ Fabrik, type	
	Ventilasjon m.v.: i tak/loft	
	Dokumentasjon	Tilv.
	Gjeven på ☐ teikningar ☐ Eige bilag ☐ nr. ☐ Jfr. statlege ☐ byggeforskrifter	
21. Oppbygg over tak	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjonar	
22. Balkonger, terrassar og andre fasade- framspring (F. kap. 44/2)	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjonar, rekkverk/høg m.v.	
	Dokumentasjon	Tilv.
	Gjeven på ☐ teikningar ☐ Eige bilag ☐ nr. ☐ Jfr. statlege ☐ byggeforskrifter	
23. Trapper (F. kap. 46)	Materiale, konstruksjon, dimensjonar, stigningsforhold, rekkverk/høg, lysforhold m.v.	
	Dokumentasjon	Tilv.
	Gjeven på ☐ teikningar ☐ Eige bilag ☐ nr. ☐ Jfr. statlege ☐ byggeforskrifter	

Denne tegning er et bilde av et hus. Den er ikke tegnet i et perspektiv, men i et plan. Dette betyr at informasjonen er ikke fullstendig, og at det er viktig å se på tegningen i sammenheng med de andre tegningene. Den er tegnet i et perspektiv, og det er viktig å se på tegningen i sammenheng med de andre tegningene.

Denne tegning er et bilde av et hus. Den er ikke tegnet i et perspektiv, men i et plan. Dette betyr at informasjonen er ikke fullstendig, og at det er viktig å se på tegningen i sammenheng med de andre tegningene. Den er tegnet i et perspektiv, og det er viktig å se på tegningen i sammenheng med de andre tegningene.

Denne tegning er et bilde av et hus. Den er ikke tegnet i et perspektiv, men i et plan. Dette betyr at informasjonen er ikke fullstendig, og at det er viktig å se på tegningen i sammenheng med de andre tegningene. Den er tegnet i et perspektiv, og det er viktig å se på tegningen i sammenheng med de andre tegningene.





796/84

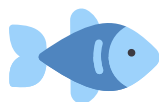
FERIEBOLIG FOR LUCIE og KAARE S. NILSEN Plan kjeller	Målestokk	Tegn. O. Nilsen	11/9-85
	1 50	Trac.	
		Kfr.	
Erstatning for:		S3 - 10000 - 3	
Erstattet av:			

Nabolagsprofil

Grasgjelbakken 2

Avstand til sjø

257 m



Offentlig transport

✈ Bergen Flesland	38 min	🚗
🚆 Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	34 min	🚗
	29.7 km	
🚊 Haganes snuplass Linje 420, 452, 454	8 min	🚶
	0.7 km	
🚊 Telletre Linje 420, 452, 454	11 min	🚶
	1 km	

Avstand til byer

Bergen	36 min	🚗
Stavanger	149.3 km	

Ladepunkt for el-bil

🚗 Forland Autosenter, Skogsvåg	10 min	🚗
🚗 Fjell kyrkje, nedre p-plass	11 min	🚗

Havner i området

- Libasbruket
Drivstoff



Aktiviteter

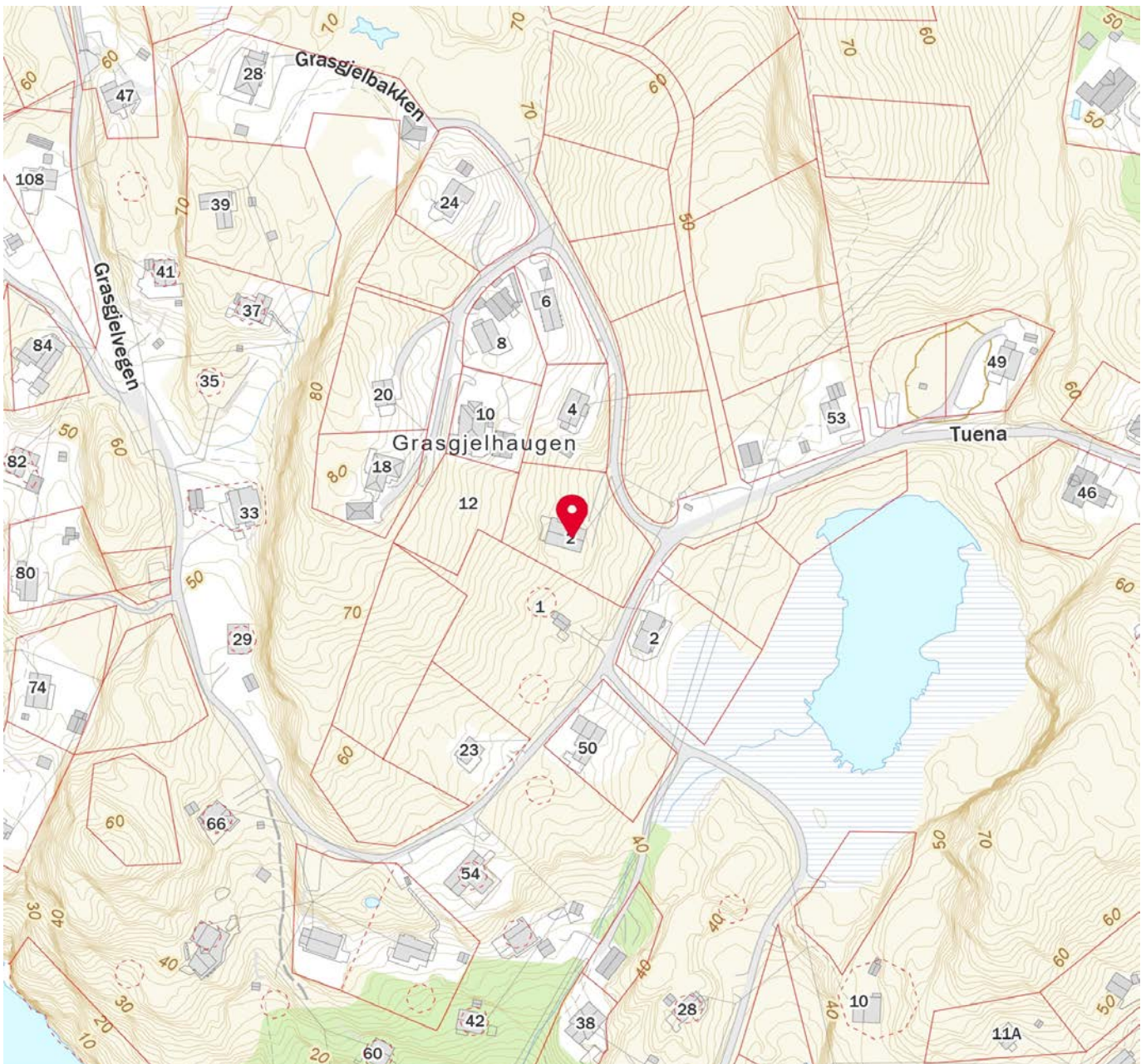
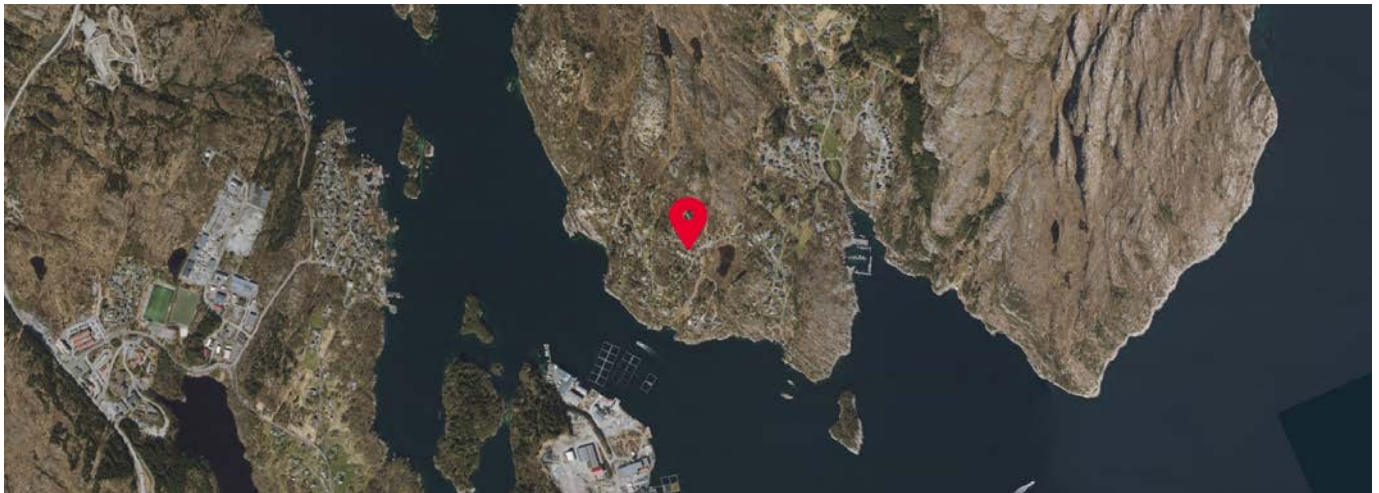
Skjendalen Gård	12 min	🚗
Sotra Golfklubb	16 min	🚗
Bergen Gokart	19 min	🚗
ActionZone	19 min	🚗
Gokart Straume	19 min	🚗
Nordsjøfartmuseet	22 min	🚗
Alvøen Rideklubb	26 min	🚗
Hesteveggen - klatrevegg	26 min	🚗

Sport

⚽ Tellnes skule ballbinge Ballspill	7 min	🚗
	4.9 km	
⚽ Hald stadion Ballspill, fotball	11 min	🚗
	8.5 km	
🏊 Sprek & Blid Skogsvåg	11 min	🚗
🏊 Sprek & Blid Straume	20 min	🚗

Dagligvare

Rema 1000 Skogsvåg PostNord	10 min	🚗
	8.1 km	
Kiwi Sund Senter	11 min	🚗





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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: Grasgjelbakken 2
5357 FJELL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredrik Tøsdal

Telefon: 930 21 497
E-post: Fredrik.Tosdal@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 viderefremidlet 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