

PROAKTIV

RORBULEILIGHET VED PORTEN TIL STORHAVET

Ro i sjelen, duften av sjø
og vakre omgivelser!

MARØYVEGEN 154B





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

Sandnes

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

Sola

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

Jæren

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

Lillestrøm

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

KVALHEIMSNESET

En innbydende rorbuleilighet ved porten til storhavet, med flott sjøutsikt, solrike uteplasser og båtplass like ved.



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Marøyvegen 154B, 5937
BØVÅGEN

Gnr./Bnr.: Gnr. 428, bnr. 178, i Alver
kommune

Prisantydning: 2.450.000,-

Omkostninger: 75.240,-

Totalpris: 2.525.240,-

Kommunale avgifter: 5.110,-

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 2008

Rom/soverom: 3/2

BRA: 57 m²

BRA-i: 51 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Parkering på felles
parkeringsplass.

Tomt: 260 m²

Energimerke: Energiklasse: Gul D.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
16	24	48	50
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
56	58	86	94
Vedlegg	Tilstandsrapport	Egenerklærings- skjema	Energiattest
100	108	115	126
Sameievedtekter	Byggetegninger & ferdigattest	Regulerings- og planinformasjon	Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

«Megler Brynjulf Hardang er gjennomført profesjonell og holder det han lover.»

«Han er ærlig, pålitelig og i tillegg lydhør for selgeres synspunkter og ønsker. Et viktig argument for å bruke samme megler er at interessenter føler seg trygge og ivaretatt fordi han ivaretar både kjøper og selger på en god måte. Da er det lettere for folk å legge inn bud.»

Selger: Morten Askeland

«Han er dyktig og profesjonell megler og vi er svært fornøyd med hans innsats.»

«Da vi kjøpte leiligheten for vel 5 år siden, fikk vi et meget godt inntrykk av Brynjulf Hardang. Det var derfor vårt førstevalg å få tak i ham til å hjelpe oss med salget. Heldigvis var han tilgjengelig, og han har gjort en meget god jobb for oss.»

Selger: Egil Kommedal

«Er svært fornøyd med Proaktiv. Megleren var dyktig, effektiv, nøy og behagelig.»

«Bruker gjerne samme megler i fremtiden om behov!»

«Megleren Brynjulf gjorde en veldig god og ryddig jobb her. Det var ingen lett eiendom og selge, men han satt seg grundig inn i det som berørt salget.»

Selger: Tone Østervold Marcellius

«Jeg opplevde en veldig hyggelig og pålitelig megler. Ikke minst et veldig engasjement.»

Selger: Guro Moen

«Megler var høflig, imøtekommende, behagelig og hjelpsom.»

"As si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. liqui nobitiundae suntiis sani andit donis senis moluptae pra denihit ut con consequiat Apic totatis molore nat de incte voluptatque voluptur? Ersped mos excaequi consere laut ressequam dem et aut.Et inisque pla iur alitatas rerrumqui".

Selger: Ingvard Jakobsen

«Veldig god oppfølging fra ende til annen i salgsprosess. Alltid tilgjengelig og imøtekommende. Kunne med andre ord ikke bedt om bedre megler.»

Selger: Erica Blakstad

«Meget vel fornøyd!»

«Svært god og tett oppfølging, høy kvalitet på samarbeidet, med intensitet og fokus på målet. Dette gir trygghet for meg som selger.»

Selger: Karen Helen Doublet

«Tusen takk!»

«Proaktiv Eiendomsmegling tilbyr en heidundrende fest av et boligsalg. Hurtighet og profesjonalitet er nøkkelord som beskriver deres effektive meglere. Jeg vil gladelig kjøpe og selge via Proaktiv igjen!»

Selger: Joakim Simensen

«Gjennomgående god og ryddig prosess.»

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Megler: Brynjulf Hardang



Brynjulf Hardang
Fagansvarlig/Daglig leder/Megler/Jurist/Partner
Mobil: 480 81 358
E-post: bh@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Eiendomsmegling
Telefon: 55 36 40 40
Proaktiv Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 987 281 790

MARØYVEGEN 154B

Mine kunder skal vite at de får en profesjonell meglertjeneste der alt blir gjort for å sikre en personlig, trygg og effektiv salgsprosess der intet overlates til tilfeldighetene. En god megler er en god investering. Måten megleren jobber på, meglereens fokus på kvalitet i de ulike ledd av salgsprosessen og meglereens entusiasme og ståpåvilje vil være klart utslagsgivende for sluttresultatet.

Meglerfaget er prestasjonsbasert. Det er den megleren som har den beste metoden, de rette holdningene og det beste materialet som alltid vil oppnå det beste resultatet.

Nå har du muligheten til å sikre deg ditt eget feriested i sjøkanten. Her ligger forholdene til rette for idylliske helger og opplevelsrike ferier for hele familien.

Drømmer du om et lettstelt feriested helt i sjøkanten? I Marøyvegen 154 B på Kvalheimsneset får du en pen og innbydende fritidsleilighet med en helt spesiell beliggenhet, der sjøen, marinaen og det åpne kystlandskapet danner rammen rundt oppholdet. Her bor du lunt og fredelig til, samtidig som fjord, holmer, skjær og storhav ligger rett utenfor og venter. Leiligheten er en sjarmerende rorbuleilighet fra 2008 med to soverom, bad med badstue, stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til en stor, solrik uteplass med flott utsikt over marinaen og innseilingen. Her kan du nyte lange, lyse dager med frokost i solen, fersk sjømat på terrassen og rolige kvelder med utsikt til båter, hav og

himmel. Kvalheimsneset er et sted for deg som søker ro, nærhet til naturen og enkel tilgang til båtlivet. Spaser ned til marinaen, løsne fortøyningen og sett kursen ut mellom holmer og skjær. Når dagen går mot kveld, er det godt å komme tilbake til lune omgivelser, varm badstue og en leilighet som er akkurat passe stor til å nytes uten vedlikeholdet en større fritidsbolig krever. Området beskrives som et eldorado for båtliv, fiske og naturopplevelser, med bare få meter til sjøen.

Megler **Brynjulf Hardang**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Småstrandgaten

Beliggenhet

Kontoret vårt ligger vis-à-vis
Galleriet og Xhibition kjøpesenter.
Midt i Bergen sentrum.
Velkommen!

Proaktiv Småstrandgaten

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
T: 55 36 40 40
E: proaktiv.bergen@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig. Det vet vi.

I våre flotte lokaler i Småstrandgaten 6, midt i Bergen sentrum, har vi mange, meget kompetente meglere.

I 4. etasje sitter meglere som i all hovedsak er spesialister på bruksalg, men også flere som har høy kompetanse på prosjekt- og næringsmegling.

I 3. etasje sitter oppgjørsavdelingen, sammen med Proaktiv sin kjedeledelse.

Alle jobber for å skape et så godt resultat for våre kunder som overhodet mulig.

Kvaliteten i de rådene vi gir, det materiellet vi produserer i forbindelse med presentasjon av våre eiendommer og den motivasjonen vi har i vårt daglige virke, vil være avgjørende for et godt resultat.

Vi tror at den beste meglingen gir det beste resultatet - hver gang. Ikke fordi vi presser interessenter til å betale mer, men fordi vi tilstreber å finne den helt riktige kjøperen til rett eiendom.

Velkommen til oss!



BØVÅGEN

Kommune: BØVÅGEN / Område: BØVÅGEN

Bølgeskulp, båtliv og blank fjord. En innbydende rorbuleilighet ved porten til storhavet, med flott sjøutsikt, solrik uteplass og båtplass like ved. Her ligger alt til rette for rolige fridager, turer på sjøen og gode stunder med familie og venner.

Beliggenhet

Kvalheim ligger nordvest i Alver kommune. En lun og trygg vik, men utenfor ligger fjord, utallige holmer og skjær og storhavet. Et storslagent kystmiljø med store områder med urørt kystlandskap og som venter på å bli utforsket. Idylliske vik og holmer gjør dette til et eldorado for deg som er glad i båtlivet. Kom og opplev den varme sommerdagen med stille sjø og fjord som ligger speilblank og blå, glitrende i solen mellom holmer og skjær med et yrende liv av flagerende fugl og hoppende fisk. Våkne til lyden av sjøfugl, slå vinduer og dører opp og fyll lungene med frisk og sval sjøluft og kjenn på frihetsfølelsen.

Nyt en god frokost i solveggen på terrassen, mens du studerer sjøkartet og finner stedet du skal prøve fiskelykken. Når kaffekoppen er tom og planen for dagen er klar, spaserer du de få meterne ned til marinaen med fiskestang og kjølebagg. Ut i båten som ligger fortøyd på sin faste plass. Du vrir om nøkkelen og



OFFENTLIG TRANSPORT

✈ Bergen Flesland	1 t 17 min
🚗 Radøytnet Linje 325	7 min 0.6 km
🚗 Byngja kryss Linje 325	14 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Bøvågen PostNord	3 min 2.8 km
Coop Extra Manger Post i butikk, PostNord	11 min 10.1 km

VARER/TJENESTER

🏪 Apotek1 Manger	11 min
🍷 Radøy Vinmonopol	11 min

SPORT

🏊 Hordabøhallen - fleirbrukshall Aktivitetshall	5 min 4 km
⚽ Hordabø idrettspark Fotball	5 min 4.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

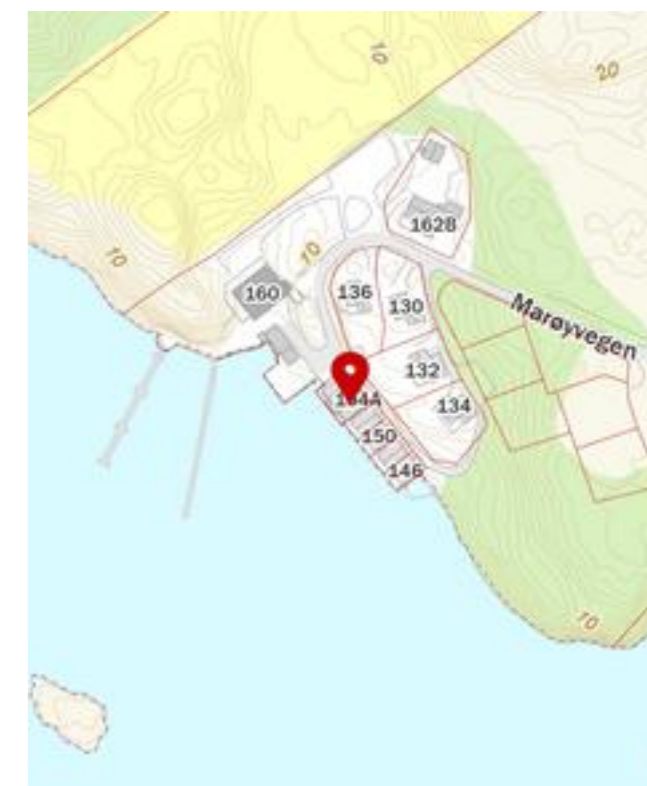
🚗 Rema 1000 Manger	11 min
🚗 Manger folkehøgskule - Vestland fyl...	11 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



setter kursen mot det åpne hav. Hverdagens tanker og stress ligger igjen på kaien og du kjenner på den eventyrlige frihetsfølelsen det er å få frisk sjøluft- og vann treffe deg i ansiktet som nå bærer et bredt og ekte smil. Etter en lang dag på sjøen venter krabbekoking på høsten eller griller makrellen om sommeren. Et idyllisk sted som vil få deg til å trekke pusten, senke skuldrene, nyte livet og finne overskudd til hverdagen. Det er gode muligheter for utleie av fritidsboligen slik at du kan få dekket store deler av kostnadene ved å eie

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?



HELT I SJØKANTEN PÅ KVALHEIMSNESET

Eiendommene ligger for seg selv, helt i sjøkanten på Kvalheimsneset men tett på vakker natur. Området byr på nærhet til skjærgården med båtliv, fiske og badeplasser, samt flotte turområder. Dagligvarebutikk finnes kun 5 minutter unna, og det er kort avstand til Knarvik og Bergen for ytterligere servicetilbud.

din egen fritidsbolig. Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

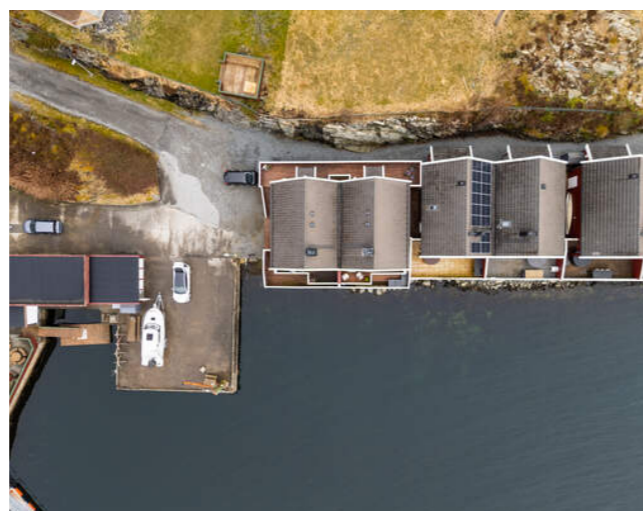
Bebyggelse

Eiendommene ligger for seg selv, helt i sjøkanten på Kvalheimsneset men tett på vakker natur.

Adkomst

Fra Bergen sentrum kjører du E39 til Knarvik, når du kommer til Knarvik tar du 2. til høyre i rundkjøringen inn på Lindåsvegen, etter å ha kjørt et lite stykke tar du 2. til høyre i denne rundkjøringen også, da kjører du inn fylkesvei 565. Følg veien mot Manger, deretter fortsetter du inn på Radøyvegen og følger den mot Bøvågen. Omtrent en kilometer før Bøvågen tar du til venstre inn på Marøyvegen og følger den i to-tre minutter. Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.

Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.



AVSTAND TIL BYER

Bergen

1 t 4 min





VELKOMMEN TIL MARØYVEGEN 154B

Parkering

Parkering på felles parkeringsplass.

Tomtestørrelse

260 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for sameiet. Tomten er opparbeidet med gruslagt gangsti, gruslagte partier og terrasser.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Fritidsbolig med byggeår fra 2008. Leiligheten har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer. Det må påregnes jevnlig vedlikehold av boligen. Bygningsdeler og installasjoner har begrenset levetid, og oppgraderinger eller utskiftninger må forventes i takt med alder og normal bruksslitasje.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Beskrivelse: Taktekking med sutak, feder/lekter og betongtakstein.

Taket ble vurdert fra bakkenivå, med de begrensninger det medfører. Evt. skjulte feil, skader eller mangler som ikke er synlige fra bakkenivå, er ikke omfattet av inspeksjonen.

Forventet levetid: Vindskier og dekkbord: ca. 15–25 år.
Betongtakstein: ca. 30–60 år. TG1.

Nedløp og beslag

Beskrivelse: Takrenner og nedløp i plast. Forventet brukstid: Takrenner og nedløp: 20–30 år. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Når takrenner og nedløp eldes, øker risikoen for lekkasjer som kan medføre kostbare skader på underliggende konstruksjoner dersom tiltak ikke utføres i tide. TG2.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse: Yttervegger av bindingsverk. Ytterkledning med liggende, enkeltfasett trekledning. Merk: Konstruksjonene er oppført etter datidens byggeforskrifter og har begrenset isoleringsevne sammenlignet med dagens krav. Det gjøres ikke destruktive inngrep på dette undersøkelsesnivået. Ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes, vil eventuelle skjulte feil og mangler kunne avdekkes, og oppgraderinger eller utskiftninger må påregnes ved behov. TG1.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Beskrivelse: Takkonstruksjon med tresperrer. Merk: Takkonstruksjonen er fra byggeår og oppført etter datidens byggestandarder. Isolasjonsverdi, lufting og fuktsikring er ofte mangelfull sett opp mot dagens krav. Det er ikke foretatt prøvetaking for



mugg eller soppspor. Regelmessig tilsyn anbefales. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Isolasjon på kaldloft ligger helt opp mot undertak. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom isolasjon og undertak ved raft. Når isolasjon ligger opp mot undertak kan det oppstå kondens med videre følgeskader. TG2.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Vinduer fra byggeår. To vinduer ble skiftet i 2024. Merk: Det er utført enkel funksjonstest av utvalgte vinduer. Normalt behov for justering regnes ikke som avvik. Punkterte isolerglass kan være svært vanskelig å avdekke visuelt, og risikoen for punktering øker i takt med vinduenes alder. Forventet brukstid: Trevinduer med isolerglass: ca. 20-60 år. TG1.

Dører

Beskrivelse: Ytterdør og balkongdør med malte dørbled og isolerglass. Merk: Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik. Forventet brukstid: Ytterdører i tre: ca. 20-40 år. TG1.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse: Terrasse på 16,8 m² med utgang fra stue/kjøkken og 21,6 m² ved inngangspartiet. Terrassene er oppført i trekonstruksjoner. Trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk med stående panel og toppbord. Rekkverkshøyder ble målt til 0,95 meter. Til informasjon: Ihht. avhendingslovens paragraf 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Fra TEK 17 (paragraf 12-17): Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde; a) minimum 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10 m, b) minimum 1,00 m der nivåforskjellen er inntil 10 m. Forventet levetid (iht. Byggeforskeren 700.320): Terrassebord i trykkimpregnert tre: ca. 20-40 år. Rekkverk i tre/metall: ca. 20-40 år. TG1.

INNVENDIG

Overflater

Beskrivelse: Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje. Forventet levetid: Overflater (maling, parkett, laminat): ca. 10-30 år. Merk: Overflater er vurdert ut fra en visuell og skjønsmessig befaring. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, samt misfarging på gulv etter tepper og lignende må påregnes i brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tyngre møbler eller inventar. Se sammendrag for beskrivelse av overflater i leiligheten. TG1.

Pipe og ildsted

Beskrivelse: Pipe: Murt pipe. Ildsted: Vedovn i stue. Rentbrennende type. Merk: Pipe over tak er vurdert under punktet taktekkning. Øvrige deler av pipen er ikke inspisert eller vurdert, da dette ikke omfattes av kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven. Konf. feier for nærmere opplysninger om

tilstand (evt. tilsynsrapporter fra feier er ikke kontrollert).

Innvendige dører

Beskrivelse: Hvite, formpressede innerdører. Merk: Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlig avvik. Forventet brukstid: Formpressede innerdører: ca. 20-30 år. TG1.

VÅTROM

2. etasje - bad 3,5 m²

Generell

Beskrivelse: Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter. Inneholder: Baderoms møbel med profilerte fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil/skap med belysning, vegghengt toalett og dusj med innfellbar dør i herdet glass samt dusjgarnityr med hånddusj. EL. varmekabler, plastsluk og avtrekksventil i himling. Forventet brukstid: Våtrom som helhet: ca. 15-25 år. Sluk: ca. 30-60 år. Tettesjikt/membran: ca. 20-25 år. Armaturer: ca. 10-30 år. Klosetter og servanter: ca. 25-45 år.

Overflater vegger og himling

Beskrivelse: Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje. TG1.

Overflater gulv

Beskrivelse: Det ble målt 20 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk. Merk: Hull lyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader. Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Varierende/begrenset fall utenfor dusjsone. En del slitasje på fuger. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Det er begrenset risiko forbundet med slitasje på fuger, men en må være oppmerksom på at restlevetiden er usikker grunnet badets alder. Oppgraderinger må påregnes på sikt. TG2.

Varierende/begrenset fall utenfor dusjsone. En del slitasje på fuger. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Det er begrenset risiko forbundet med slitasje på fuger, men en må være oppmerksom på at restlevetiden er usikker grunnet badets alder. Oppgraderinger må påregnes på sikt. TG2.

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse: Plastsluk med vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran. Bilder eller øvrig dokumentasjon på membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollerbare uten destruktive inngrep (fjerning av fliser). Slike undersøkelser utføres ikke ved en tilstandsanalyse. Det



legges til grunn at badet er oppført med smøremembran i områder hvor dette er påkrevd, forutsatt at det er oppført eller rehabilitert etter Byggteknisk forskrift av 1997 (TEK97). Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Eldre membraner svekkes naturlig over tid, noe som kan medføre redusert tettefunksjon og øke risikoen for utettheter og fuktskader på sikt. TG2.

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse: Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Det vegghengte toalettet har en innebygd susterne uten drengåpning eller spalte nederst. Dette betyr at hvis det oppstår lekkasje inne i sisternen, kan vann samle seg bak veggen og føre til skjulte skader som ikke oppdages umiddelbart. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Det var ikke krav om lekkasjesikring av innebygget susterne ved byggetidspunktet. Installasjonen bør jevnlig overvåkes. TG2.

Ventilasjon

Beskrivelse: Avtrekksventil i himling. Tilluft via luftespalte under dør. TG1.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse: Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende rom mot dusjsone, uten å avdekke unormale fuktforhold. Relativ luftfuktighet ble målt med probe. Den viste relativ luftfuktighet på 49,8% ved en temperatur på 13,2 grader. Definisjon av målte verdier: Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt. Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt. Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig. Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig. Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått. Merk: Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen. TGO.

2. etasje- vaskerom med utvendig adkomst 2,7 m²

Generell

Beskrivelse: Keramiske fliser på gulv med sokkelflis, malte flater på vegger og i himling. Inneholder: Utslagsvask i stål med blandebatteri, varmtvannsbereder, fordelerskap til rør-i-rør, sikringsskap og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Plastsluk. Forventet brukstid: Våtrom som helhet: ca. 15-25 år. Sluk: ca. 30-60 år. Tettesjikt/membran: ca. 20-25 år. Armaturer: ca. 10-30 år. Klosetter og servanter: ca. 25-45 år.

Overflater vegger og himling

Beskrivelse: Overflater ble visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Fuktsvelling på foringer. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Foringer med fuktsvelling bør skiftes. Begrenset risiko med fuktsvelling, men det bør vises forsiktighet med vannbruk grunnet løsningen for å unngå videre utvikling. TG2.

Overflater gulv

Beskrivelse: Det ble målt 10 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Merk: Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Det ble registrert riss og oppsprekking i flisfuger. Noe løse fliser. Det er registrert bom i enkelte fliser, som betyr at flisene har sluppet fra underlaget/limet. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Det bør påregnes utskifting av fliser på vaskerommet på sikt for å unngå videre skadeutvikling. TG2.

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse: Plastsluk med vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran. Bilder eller øvrig dokumentasjon på membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollerbare uten destruktive inngrep (fjerning av fliser). Slike undersøkelser utføres ikke ved en tilstandsanalyse. Det legges til grunn at badet er oppført med smøremembran i områder hvor dette er påkrevd, forutsatt at det er oppført eller rehabilitert etter Byggteknisk forskrift av 1997 (TEK97). Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Eldre membraner svekkes naturlig over tid, noe som kan medføre redusert tettefunksjon og øke risikoen for utettheter og fuktskader på sikt. TG2.

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse: Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje. TG1.

Ventilasjon

Beskrivelse: Naturlig ventilasjon. Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Naturlig ventilasjon gir treg luftutskifting, noe som øker risikoen for kondens og fuktskader. Det anbefales å montere en elektrisk avtrekksvifte. For at en slik vifte skal fungere etter hensikten, forutsettes det tilstrekkelig tilluft til rommet. TG2.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse: Det er ikke foretatt hulltaking da dette ikke er fysisk mulig grunnet konstruksjonens oppbygging. Vegger i rommet grenser mot yttervegg/naboseksjon. TGIU.

KJØKKEN

2. etasje - stue/kjøkken 24,0 m²

Overflater og innredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske med ett-greps blandebatteri. Fliser over benkeplate og belysning/stikk under

overskap. Hvitvarer: Komfyr med keramisk platetopp fra Hoover Grepa. Integriert mikrobølgeovn fra IKEA. Integriert oppvaskmaskin med synlig front fra Logik. Frittstående kjøleskap med frysedel fra IKEA. Integriert ventilator fra Villavent. TG1.

Avtrekk

Beskrivelse: Integriert ventilator. Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Eldre ventilator med usikker restlevetid. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Det vil være naturlig å skifte ut ventilator ved oppgradering av kjøkkenet. TG2.

ANDRE ROM

2. etasje - badstue 1,5 m²

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse: Badstu med sittebenker, veggglampe og badstuovn. Dør til badstu med formpresset dørbblad med panel samt enkeltglass. Badstu fra byggeår. TG1.

Teknisk anlegg

Beskrivelse: Badstuovn fra Tyco. Forventet brukstid: Badstuovn: 10-20 år. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovn. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan sviakt lett oppstå. TG2.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse: Vannforsyningsrør av PEX-rør (plastrør). Rør-i-rør system. Fordelerskap og stoppekran er plassert i vaskerom med utvendig adkomst. Forventet brukstid: Vannrør av plast 25-75 år. Vurdering av avvik: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Konsekvens/tiltak: Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes. TG2.

Avløpsrør

Beskrivelse: Avløpsrør av plast. Forventet brukstid: Avløp (plast): 25-100 år. TG1.

Ventilasjon

Beskrivelse: Mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad. Tilluft via div. ventiler. Merk at løsningen er vurdert opp mot gjeldende krav på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens krav til ventilasjon, som boligen ikke vil innfri. TG1.

Varmtvannstank

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra Høiax, plassert på vaskerom med utvendig adkomst. Forventet brukstid: Varmtvannsbereder: ca. 15-25 år. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Konsekvens/tiltak:

Tilstandsrapport

En tilstandsrapport er en grundig og detaljert beskrivelse av boligens status med hensyn til teknisk tilstand og vedlikehold. Den beskriver avvik fra bestemte referansenivåer, det vil si byggeforskriftene og normale forventninger om tilstand etter slitasje og elde. Rapporten kan omfatte hele bygningen eller bare deler av den.

Eierseksjon

Eierseksjon er betegnelsen på en leilighet eller et lokale der eieren har enerett til å bruke selve leiligheten/lokalet, men der hele eiendommen (bygning og tomt) er i sameie med andre seksjonseiere. Slik bruksdeling kan sameiere alltid avtale – det særegne med eierseksjoner er at bruksdelingen er varig og at den gjennomføres med tinglysing slik at hver seksjon behandles som en egen matrikkelenhet.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. TG2.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap er plassert på vaskerom med utvendig adkomst. Automatsikringer (jordfeilautomater). Automatisk strømmåler m/fjernavlesning. Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 40A, 2 kurser på 20A og 6 kurser på 16A. Belysning: Vanlig belysning. Elektrisk oppvarming: Elektrisk oppvarming. El. varmekabler på bad og flislagt del av gang. Se innledning for øvrig oppvarming. Merk: Varmekilder er ikke funksjonstestet. Det er ukjent om det er gjennomført kontroll av det elektriske anlegget av offentlig myndighet (Det lokale eilitsyn) de siste

fem årene. Eier var ikke til stede ved befaringen, og spørsmål til eier er ikke besvart. Vurderingen er normalt basert på en spørreundersøkelse rettet mot eier samt enkel visuell kontroll. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Generell kommentar: Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til en forenklet visuell kontroll og informasjon innhentet fra eier, i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Det er ikke foretatt inngrep eller teknisk måling av anlegget, og vurderingen er derfor ikke sammenlignbar med en kontroll gjennomført av det lokale eltilsyn (DLE) eller autorisert elektrovirksomhet. Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse og har dermed ikke forutsetninger for å vurdere anleggets tekniske utførelse eller sikkerhetsmessige tilstand. Elektriske anlegg er underlagt strenge krav til utførelse og kontroll, og det er kun fagpersoner med nødvendig autorisasjon som har kompetanse til å gjennomføre en fullverdig vurdering. Ved eierskifte anbefales det alltid at det elektriske anlegget inspiseres av registrert elektroinstallatør, særlig dersom det ikke foreligger nyere kontrollrapport eller dokumentasjon. Eier har ansvar for at anlegget til enhver tid tilfredsstillende gjeldende forskrifter, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger. Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes ved en forenklet vurdering. Ved nærmere ettersyn kan det fremkomme avvik eller kostnader til utbedring som ikke fremgår av denne rapporten.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse: I henhold til byggeskikk på oppføringstidspunktet er det sannsynlig at bygningen er fundamentert på kultede masser av grov pukke eller sprengstein på fjell. Det er ikke utført nærmere undersøkelser av grunnforhold. Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS 3600.

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse: Boligen er oppført over bakkenivå og terrenget rundt bygget er planert. Det er drenerende masser rundt boligen. TG1.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse: Ringmur, såle og fundamenter i betong. TG1.

Terrengforhold

Beskrivelse: Det ble ikke avdekket unormale terrengforhold.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent alder/type. Utvendige vann- og avløpsledninger er skjult. Det må gjøres nærmere undersøkelser med kamerainspeksjon o.l. for å kunne si noe om tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

ANDRE BYGNINGER PÅ EIENDOMMEN

Bod i rekke

Byggeår: Ca. 2008 (estimert). Standard: Bodene er oppført i bindingsverkskonstruksjon med liggende, dobbelfals trekledning og takkonstruksjon tekket med takpapp. Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningen. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten. Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Bygningssakkyndig

Patrick Bang (befaringsdato: Tirsdag, 10. mars 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2022.

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

Ja Firmanavn: Valle bygg, 2024.

Beskrivelse: Skiftet 2 stk. vinduer.



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser.
Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Leiligheten har et internt bruksareal på 51 m².
Av innhold følger gang, stue/kjøkken, to soverom, bad og badstue. Fra stuen er det tilkomst til en terrasse på 16,8 m².
Utenfor inngangspartiet har man en terrasse på 21,6 m².

Leiligheten har et vaskerom på 2,7 m² med utvendig adkomst.
Leiligheten har en bod på 3,0 m² med utvendig adkomst.

Areal

Bruksareal:
2. etasje
BRA-i: 51 kvm
BRA-e: 3 kvm
Total BRA: 54 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 39 kvm

Bod i rekke

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 3 kvm
Total BRA: 3 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Kjøkken
Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske med ett-greps blandebatteri. Det er fliser over benkeplaten og belysning/stikk under overskap. Hvitevarer består av komfyr med keramisk platetopp fra Hoover Grepa, integrert mikrobølgeovn fra IKEA, integrert oppvaskmaskin med synlig front fra Logik og frittstående kjøleskap med frysedel fra IKEA. Kjøkkenet har en integrert ventilator fra Villavent. Vedr. hvitevarer se pkt. «løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven.

Bad
Bad i 2. etasje med keramiske fliser på gulv og vegger, og malte flater med innfelte spotter i himling. Det er elektriske varmekabler i gulvet. Badet er utstyrt med baderomsmøbel med profilerte fronter, heldekkende servant med ett-greps blandebatteri, speil/skap med belysning, vegghengt toalett og en dusj med innfellbar dør i herdet glass og dusjgarnityr med hånddusj. Ventilasjon via avtrekksventil i himling og tilluft via luftespalte under dør.

Vaskerom med utvendig adkomst i 2. etasje har keramiske fliser på gulv med sokkelflis, og malte flater på vegger og i himling. Rommet er utstyrt med utslagsvask i stål med blandebatteri og har opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Rommet har naturlig ventilasjon.

Badstue i 2. etasje fra byggeår med sittebenker, vegglampe og badstuovn fra Tyco. Døren har formpresset dørbblad med panel og enkeltglass.





Innvendige overflater

Gulv: Keramiske fliser på gulv i bad og vaskerom. Flislagt del av gang.

Vegger: Keramiske fliser på vegger i bad. Malte flater på vegger i vaskerom.

Himling: Malte flater i himling i bad og vaskerom.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Vannforsyningsrør av PEX-rør (rør-i-rør system). Fordelerskap og stoppekran er plassert i vaskerom med utvendig adkomst.

- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.

- Ventilasjon: Mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad. Tilluft via diverse ventiler.

- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra Høiax, plassert på vaskerom med utvendig adkomst.

- Elektrisk anlegg: Sikringskap med automatsikringer (jordfeilautomater) er plassert på vaskerom. Anlegget har en hovedbryter på 40A, 2 kurser på 20A og 6 kurser på 16A. Automatisk strømmåler med fjernavlesning.

- Oppvarming: Elektrisk oppvarming. Det er elektriske varmekabler på bad og i flislagt del av gangen.

Oppvarming

Boligen varmes opp av vedovn i stue/kjøkken, samt elektriske varmekabler på bad og flislagt del av gang. Øvrig oppvarming av elektrisitet.

Info energiklasse

Energiklasse: Lysegrønn C.

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.



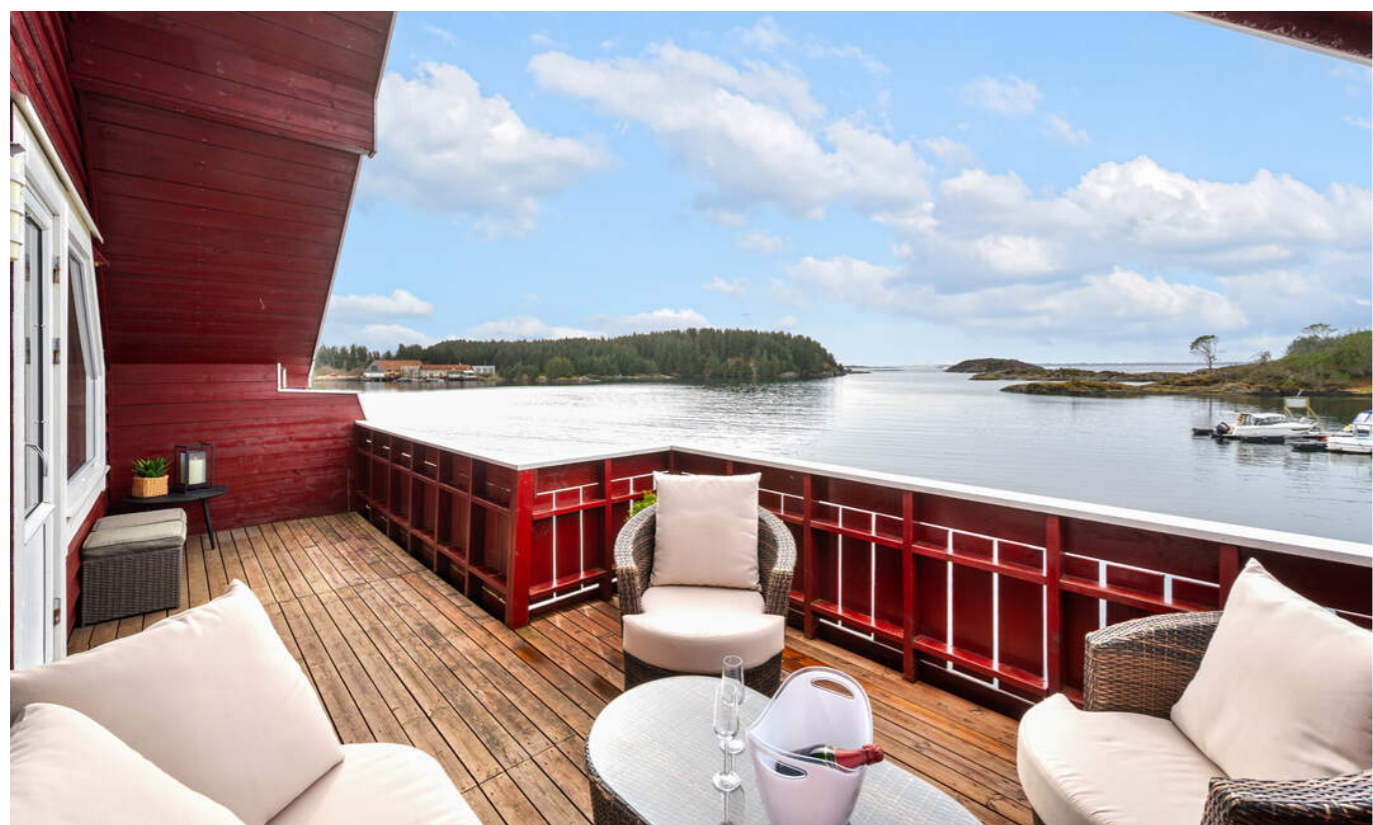






SOLRIK UTEPLASS

Her nytes frokostkaffen i lett morgendugg og kveldens siste glass mens himmelen gløder oransje over sjøen.





ROMSLIG STUE MED FANTASTISK STUE

Innerst finner du en romslig stue med store vindusflater som rammer inn utsikten mot sjøen. Her er det plass til både spisebord og sofagruppe, og vedovnen sørger for lun varme og god stemning på kjølige dager.



KJØKKEN

Kjøkkenet har en pen og tidløs innredning fra IKEA med glatte fronter og lbenkeplate i laminat. Over benkeplaten er det fliser, samt praktisk belysning og stikkontakter under overskapene.



LEILIGHETENS FØRSTE SOVEROM

Leiligheten har to soverom som måler henholdsvis 6,8 m² og 6,6 m². Det ene soverommet har en praktisk plassbygget seng i høyden som gir en ekstra soveplass. Det er også innredet med dobbeltseng.



LEILIGHETENS ANDRE SOVEROM

Soverom nummer to er praktisk innredet med dobbeltseng og garderobeskap, ideelt for overnattingsgjester.





PENT & HELFLISET BAD

Helfliiset bad med god standard, innredet med baderomsmøbel, servant, speilskap, veggengt toalett og dusj. Varmekabler i gulv sørger for en lun og behagelig komfort.



BADSTUE

Etter et forfriskende bad i sjøen er det lite som slår å trekke inn i badstuen og nyte varmen. Badstuen er fra byggeår og er utstyrt med sittebenker, vegglampe og badstuovn fra Tyco.



Tilhørende vaskerom med utvendig adkomst. Rommet er praktisk innredet med utslagsvask i stål og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

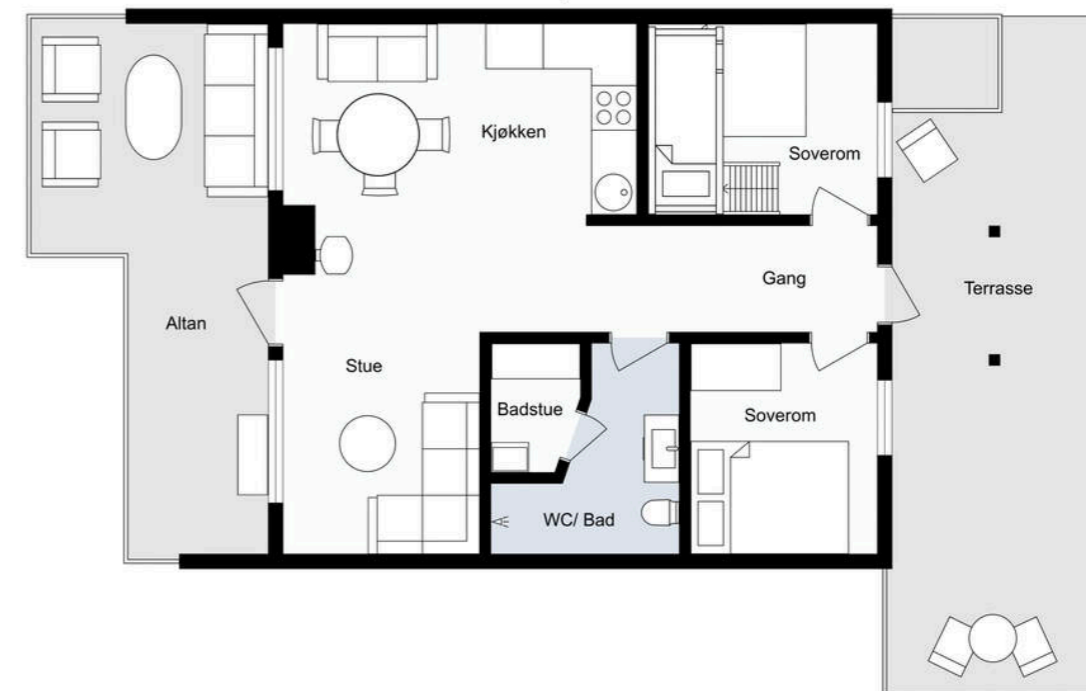
PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

Avvik vil forekomme.



Marøyvegen 154B



Arealsskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forretningsfører

Atle Sundal

Om sameiet

Sameiets navn er Marøyvegen 154-156, og har gårdsnummer 428 og bruksnummer 178 i Alver kommune. Sameiet består av 4 fritidsbolig seksjoner.

Formuesverdi sekundær

570.000,- for 2024

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Kommunale avgifter

5.110,- for 2026

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Fordeling som følger:

-Vatn: Bustad under 90 m²: 4 109,00 kr/år (1 151,00 kr abo.gebyr + 2 958,00 kr stipulert)

-Avløp: 388 kr per bueining. Kostnaden for tilsyn er fordelt på alle innbyggjarar med private avløpsanlegg i kommunen.

-Brannsyn, feiing: Feiegebyr hytte 613,- utan moms.

Renovasjon og slamtømming er levert av ekstern leverandør; NGIR og fordeling er som følger:

-1 x Renovasjonsgebyr fritidsbustad: 2 790,- kr per år

-1 x Årleg gebyr for tømning kvart 4. år, tank over 4,5 m³: 254,64 kr per år

Gebyrene fra NGIR kommer i tillegg til de kommunale avgiftene.

Info eiendomsskatt

Det praktiseres ikke eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen.

Årlig velavgift

Ca. kr 1.500,- pr. år.

Velforening

Det er tinglyst pliktig medlemskap i stedets velforening. Årlig velforeningskontigent og dugnadsplikter må forventes.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter, avløps og slamtømming og ellers løpende abonnement som TV/Internett etc.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 04.07.2008 som omhandler oppføring av 2 rorbuer med til sammen 4 utleigeleiligheter med eit totalt bruksareal på ca. 232 kvm.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Fredag, 4. juli 2008

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Heftelser i eiendomsrett:

- 1975/5915-2/51 09.10.1975 BESTEMMELSE OM GJERDE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4631 GNR: 428 BNR: 178

-1975/5917-1/51 09.10.1975 BESTEMMELSE OM GJERDE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4631 GNR: 428 BNR: 178

-1975/5919-1/51 09.10.1975 BESTEMMELSE OM GJERDE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4631 GNR: 428 BNR: 178

-1986/3937-2/51 21.05.1986 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4631 GNR: 428 BNR: 80
Bestemmelse om kloakk m.m.

Med flere bestemmelser
Bestemmelse om vannrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4631 GNR: 428 BNR: 178

-1994/1962-2/51 14.02.1994 BESTEMMELSE OM VEG
Rettighetshaver: RADØY KOMMUNE OG SEINERE
TOMTEKJØPERE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4631 GNR: 428 BNR: 178

-1994/1962-3/51 14.02.1994 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Rettighetshaver: RADØY KOMMUNE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4631 GNR: 428 BNR: 178

-1994/1962-4/51 14.02.1994 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE
Bestemmelse om tilknytningsavgift for vann- og kloakkledning
Bestemmelse om kai m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4631 GNR: 428 BNR: 178

-2000/3066-2/51 11.05.2000 VILKÅR I KJØPEKONTRAKT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4631 GNR: 428 BNR: 178
2000/3067-4/51 11.05.2000 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE
Rett for kommunen til å leggja opp og halda ved like leidningar m.m.

Plikt for kjøper til evt. oppgradering eller utbygging av avløpssystem.
(Se avtale dgbnr. 3066/00).
Bestemmelse om gjerde- Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4631 GNR: 428 BNR: 178

-2007/903814-1/200 07.11.2007 JORDSKIFTE
Sak 1200-2007-0013 v/Nord- og Midhordland
jordskifterett.
Grensegang etter jordskiftelova § 88.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4631 GNR: 428 BNR: 178

- 2020/2192750-2/200 05.03.2020 21:00
BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4631 GNR: 428 BNR: 174
Bestemmelse om solidaransvar
Bestemmelse om vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4631 GNR: 428 BNR: 178

- 2020/2192750-3/200 05.03.2020 21:00
BESTEMMELSE OM PARKERING
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4631 GNR: 428 BNR: 174
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4631 GNR: 428 BNR: 178

- 2020/2192750-5/200 05.03.2020 21:00
BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
Bestemmelse om solidarisk vedlikeholdsplikt
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Kjerneinformasjon

Overført fra: KNR: 4631 GNR: 428 BNR: 178

- 2022/1028392-4/200 15.09.2022 21:00
ERKLÆRING/AVTALE
Plikt til overtakelse av ideell andel i realsameie

-2022/1028392-5/200 15.09.2022 21:00
BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
Bestemmelse om solidaransvar
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

-2022/1028392-6/200 15.09.2022 21:00
BESTEMMELSE OM MEDLEMSKAP I
VELFORENING/HUSEIERFORENING

-2022/1028392-7/200 15.09.2022 21:00
BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om solidaransvar
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Grunndata
- 2020/2432664-1/200 08.05.2020 21:00
SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 22/100

Kopi kan fås ved henvendelse til megler.

Regulerings- og arealplaner

Eigedomen er regulert til BFR, fritidsbebyggelse i reguleringsplanen Kvalheimsneset fritidsbustad og serviceområde, planID. 4631_126020170001000.

På østsiden (i bakkant av eksisterende hyttebebyggelse) er det regulert inn ny fritidsboligbebyggelse, se vedlagt reguleringskart og bestemmelser.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar. Eiendommen er tilknyttet offentlig vatn-ledningsnett via private stikkledninger. Eigedomen er tilknyttet privat avløpsnett. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det

betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Torsdag, 19. mars 2026

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kjerneinformasjon

beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmeidler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
2 450 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
61 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

62 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
75 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

2 512 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
2 525 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtakelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtakelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeidlerforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med

megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

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.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på ei- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Ann Kristin Hannisdal

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 59.000,- I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 17.900,-, oppgjørshonorar kr. 5.990,-, visninger pr. stk. kr. 5.000,-, overtagelse kr. 2.500,- og markedsføringspakke 28.800,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 8 720,-. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppgjøret. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Andre forsikringer

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det

kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
10.4.2026

VEDLEGG





«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport



Tilstandsrapport

-  3-roms rorbuleilighet (selveier)
-  Marøyvegen 154 B, 5937 BØVÅGEN
-  ALVER kommune
-  gnr. 428, bnr. 178, snr. 3



Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 10.03.2026 Rapportdato: 07.04.2026 Oppdragsnr.: 20932-3235 Eiendomsverdi ref nr: IX7230

Autorisert foretak: Bang Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang



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



Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

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

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

Bang Takst AS

Bang Takst AS er etablert og drives av Patrick Bang, byggingeniør siden 2011 og takstmann siden 2021. Med bakgrunn fra rådgivende ingeniørarbeid og byggeledelse har selskapet opparbeidet seg en solid og bred erfaring.

Selskapet spesialiserer seg på:

- Tilstandsrapporter etter ny forskrift (NS 3600)
- Verditakst for bolig og fritidsbolig.

Bang Takst AS legger stor vekt på faglig grundighet, høy kvalitet og tydelig kommunikasjon. Oppdrag utføres for eiendomsmeglere, privatpersoner og profesjonelle aktører – med mål om å levere uavhengige og profesjonelle vurderinger av høy standard.



Rapportansvarlig

Patrick Bang
Uavhengig Takstingeniør
post@bangtakst.no
979 16 572

Marøyvegen 154 B, 5937 BØVÅGEN
Gnr 428 - Bnr 178
4631 ALVER

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støtmurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingenører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 20932-3235

Befaringsdato: 10.03.2026

Side: 3 av 27

Marøyvegen 154 B, 5937 BØVÅGEN
Gnr 428 - Bnr 178
4631 ALVER

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20932-3235

Befaringsdato: 10.03.2026

Side: 4 av 27

Marøyvegen 154 B, 5937 BØVÅGEN
Gnr 428 - Bnr 178
4631 ALVER

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

3-roms rorbuleilighet (selveier) i byggets 2. etasje.
Terrasse på 16,8 m² med utgang fra stue/kjøkken.
Terrasse på 21,6 m² ved inngangsparti.
Vaskerom med utvendig adkomst på 2,7 m².
Bod med utvendig adkomst på ca. 3 m².

STANDARD

Leiligheten har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

REFERANSENIVÅ

Boligen er oppført i 2008. Vurderingene er basert på gjeldende tekniske forskrifter og byggeskikk da boligen ble omsøkt og prosjektert, herunder TEK97 og tilhørende veiledninger. Eventuelle oppgraderinger og endringer som er gjennomført etter dette, er vurdert i henhold til forskrifter og praksis som var gjeldende på tidspunktet for gjennomføringen.

BELIGGENHET

Eiendommen er beliggende i naturskjønne omgivelser på Marøy i Alver kommune. Området preges av spredt bolig- og fritidsbebyggelse med umiddelbar nærhet til skjærgård med tilgang til båtliv, fiske og badeplasser. Det er etablert flere turområder i nærområdet og på Radøy for øvrig. Kort kjøreavstand til Bøvågen (ca. 5 minutter) hvor det er dagligvarebutikk (Bunnpris). Det er ca. 40 minutters kjøretid til regionsenteret Knarvik med de fleste servicetilbud, og ca. en time til Bergen sentrum.

TOMT

Tomten er opparbeidet med gruslagt gangsti, gruslagte partier og terrasser.

ADKOMST

Adkomst via offentlig vei.

VANN- OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledning via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PARKERING

Parkering på felles parkeringsplass.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Byggegrunn/fundamentering:

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/kult. Ringmur, såle og fundamenter i betongkonstruksjoner. Gulvet er antatt støpt på EPS (lastbærende isolasjon) og dampspærre. Boligen er oppført over bakkenivå og terrenget rundt bygget er planert. Det er drenerende masser rundt boligen.

Yttervegger:

Yttervegger av bindingsverk. Ytterkledning med liggende,

enkeltofaset trekledning.

Tak:

Saltak med tresperrer.
Taktekking med sutak, feder/lekter og betongtakstein.
Takrenner og nedløp i plast.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Gang (6,2 m²)

Keramiske fliser/laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Soverom 1 (6,8 m²)

Laminat på gulv, malte flater/panel på vegger og malte flater i himling.

Soverom 2 (6,6 m²)

Laminat på gulv, malte flater/panel på vegger og malte flater i himling.

Stue/kjøkken (24,0 m²)

Laminat på gulv, malte flater/panel på vegger og malte flater i himling. Vedovn. Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Bad (3,5 m²)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Badstue (1,5 m²)

Badstu med sittebenker, vegg Lampe og badstuovn. Dør til badstu med formpresset dørblad med panel samt enkeltglass. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør av plast. Rør-i-rør.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereider på ca. 200 liter.
Sikringsskap med automatsikringer.

OPPVARMING

Vedovn i stue/kjøkken.
El. varmekabler på bad og flislagt del av gang.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20932-3235

Befaringsdato: 10.03.2026

Side: 5 av 27

Marøyvegen 154 B, 5937 BØVÅGEN
Gnr 428 - Bnr 178
4631 ALVER

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

3-roms rorbuleilighet (selveier)

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Oppdragsnr.: 20932-3235

Befaringsdato: 10.03.2026

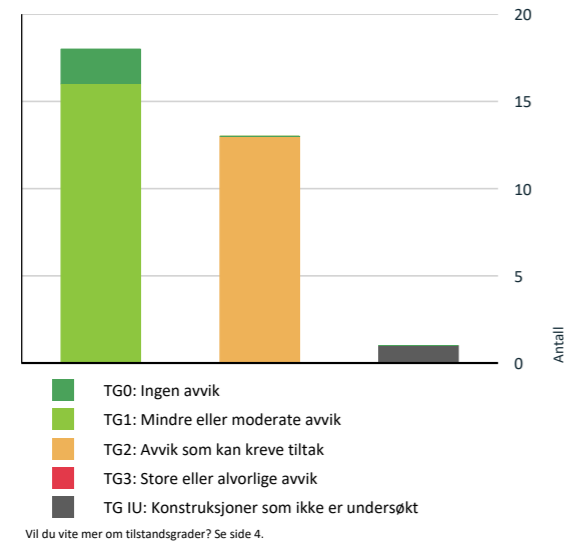
Side: 6 av 27

Marøyvegen 154 B, 5937 BØVÅGEN
Gnr 428 - Bnr 178
4631 ALVER

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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 takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger.

Egenerklærings skjema blir utfyllt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller om det foreligger relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst om.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.

Oppsummering av avvik

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

3-roms rorbuleilighet (selveier)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje 2 > Vaskerom med utvendig adkomst (2,7 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
• Isolasjon på kaldloft ligger helt opp mot undertak.

Oppdragsnr.: 20932-3235

Befaringsdato: 10.03.2026

Side: 7 av 27

Marøyvegen 154 B, 5937 BØVÅGEN
Gnr 428 - Bnr 178
4631 ALVER

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

• Fuktsvelling på foringer.

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken (24,0 m²) > Avtrekk [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
• Eldre ventilator med usikker restlevetid.

Våtrom > 2. etasje > Bad (3,5 m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Varierende/begrenset fall utenfor dusjsone.
• En del slitasje på fuger.

Våtrom > 2. etasje > Bad (3,5 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > 2. etasje > Bad (3,5 m²) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
• Det vegghegte toalettet har en innebygd susterne uten drengåpning eller spalte nederst. Dette betyr at hvis det oppstår lekkasje inne i sisternen, kan vann samle seg bak veggen og føre til skjulte skader som ikke oppdages umiddelbart.

Spesialrom > 2. etasje > Badstue (1,5 m²) > Teknisk anlegg [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovn.

Våtrom > Etasje 2 > Vaskerom med utvendig adkomst (2,7 m²) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

Våtrom > Etasje 2 > Vaskerom med utvendig adkomst (2,7 m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

- Det ble registrert riss og oppsprekking i flisfuger. Noe løse fliser.
- Det er registrert bom i enkelte fliser, som betyr at flisene har sluppet fra underlaget/limet.

Våtrom > Etasje 2 > Vaskerom med utvendig adkomst (2,7 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > Etasje 2 > Vaskerom med utvendig adkomst (2,7 m²) > Ventilasjon [Gå til side](#)
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Oppdragsnr.: 20932-3235

Befaringsdato: 10.03.2026

Side: 8 av 27

Marøyvegen 154 B, 5937 BØVÅGEN
Gnr 428 - Bnr 178
4631 ALVER

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

3-ROMS ROBBULEILIGHET (SELVEIER)



Byggeår
2008

Kommentar
Kilde: Informasjon fra grunnboken.

Standard

Leiligheten har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

Vedlikehold

Det må påregnes jevnlig vedlikehold av boligen. Bygningsdeler og installasjoner har begrenset levetid, og oppgraderinger eller utskiftninger må forventes i takt med alder og normal bruksslitasje.

UTVENDIG

1 TO 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med sutak, feder/lekter og betongtakstein.

Taket ble vurdert fra bakkenivå, med de begrensninger det medfører. Evt. skjulte feil, skader eller mangler som ikke er synlige fra bakkenivå, er ikke omfattet av inspeksjonen.

Forventet levetid:
- Vindskier og dekkbord: ca. 15–25 år
- Betongtakstein: ca. 30–60 år

1 TO 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plast.

Forventet brukstid:
- Takrenner og nedløp: 20-30 år

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takrenner og nedløp eldes, øker risikoen for lekkasjer som kan medføre kostbare skader på underliggende konstruksjoner dersom tiltak ikke utføres i tide.

1 TO 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av bindingsverk. Ytterkledning med liggende, enkeltfaset trekledning.

Oppdragsnr.: 20932-3235

Befaringsdato: 10.03.2026

Side: 9 av 27

Marøyvegen 154 B, 5937 BØVÅGEN
Gnr 428 - Bnr 178
4631 ALVER

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Merk:

Konstruksjonene er oppført etter datidens byggeforskrifter og har begrenset isoleringsevne sammenlignet med dagens krav. Det gjøres ikke destruktive inngrep på dette undersøkelsesnivået. Ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes, vil eventuelle skjulte feil og mangler kunne avdekkes, og oppgraderinger eller utskiftninger må påregnes ved behov.

1 TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjon med tresperrer.

Merk:

Takkonstruksjonen er fra byggeår og oppført etter datidens byggestandarder. Isolasjonsverdi, lufting og fuksikring er ofte mangelfull sett opp mot dagens krav. Det er ikke foretatt prøvetaking for mugg eller soppsporer. Regelmessig tilsyn anbefales

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Isolasjon på kaldloft ligger helt opp mot undertak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom isolasjon og undertak ved raft. Når isolasjon ligger opp mot undertak kan det oppstå kondens med videre følgeskader.

1 TO 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i malte trekarmner.

Vinduer fra byggeår.

To vinduer ble skiftet i 2024.

Merk:

Det er utført enkel funksjonstest av utvalgte vinduer. Normalt behov for justering regnes ikke som avvik. Punkterte isolerglass kan være svært vanskelig å avdekke visuelt, og risikoen for punktering øker i takt med vinduernes alder.

Forventet brukstid:

- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

1 TO 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør og balkongdør med malte dørblad og isolerglass.

Merk:

Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Forventet brukstid:

- Ytterdører i tre: ca. 20–40 år

1 TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på 16,8 m² med utgang fra stue/kjøkken og 21,6 m² ved inngangspartiet. Terrassene er oppført i trekonstruksjoner. Trykkimpregnerte

Oppdragsnr.: 20932-3235

Befaringsdato: 10.03.2026

Side: 10 av 27

Marøyvegen 154 B, 5937 BØVÅGEN
Gnr 428 - Bnr 178
4631 ALVER

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

terrassebord og rekkverk med stående panel og toppbord. Rekkverkshøyder ble målt til 0,95 meter.

Til informasjon:

Ihht. avhendingslovens paragraf 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Fra TEK 17 (paragraf 12-17):

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde;

- a) minimum 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10 m
- b) minimum 1,00 m der nivåforskjellen er inntil 10 m.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):
- Terrassebord i trykkimpregnet tre: ca. 20–40 år
- Rekkverk i tre/metall: ca. 20–40 år

INNSENDIG

TO 1 Overflater

Beskrivelse

Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje.

Forventet levetid:

- Overflater (maling, parkett, laminat): ca. 10-30 år.

Merk:

Overflater er vurdert ut fra en visuell og skjønnsmessig befaring. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, samt misfarging på gulv etter tepper og lignende må påregnes i brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tyngre møbler eller inventar.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i leiligheten.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe:
Murt pipe.

Ildsted:

Vedovn i stue. Rentbrennende type.

Merk:

Pipe over tak er vurdert under punktet taktekkning. Øvrige deler av pipen er ikke inspisert eller vurdert, da dette ikke omfattes av kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven. Konf. feier for nærmere opplysninger om tilstand (evt. tilsynsrapporter fra feier er ikke kontrollert).



TO 1 Innvendige dører

Oppdragsnr.: 20932-3235

Befaringsdato: 10.03.2026

Side: 11 av 27

Marøyvegen 154 B, 5937 BØVÅGEN
Gnr 428 - Bnr 178
4631 ALVER

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hvite, formpressede innerdører.

Merk:

Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlig avvik.

Forventet brukstid:

- Formpressede innerdører: ca. 20-30 år

VÅTROM

2. ETASJE > BAD (3,5 M²)

Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter.

Inneholder:

Baderoms møbel med profilerte fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil/skap med belysning, vegghengt toalett og dusj med innfellbar dør i herdet glass samt dusjgarnityr med hånddusj. EL. varmekabler, plastsluk og avtrekksventil i himling.

Forventet brukstid:

- Våtrom som helhet: ca. 15–25 år
- Sluk: ca. 30–60 år
- Tettesjikt/membran: ca. 20–25 år
- Armaturer: ca. 10–30 år
- Klosetter og servanter: ca. 25–45 år

2. ETASJE > BAD (3,5 M²)

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

2. ETASJE > BAD (3,5 M²)

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det ble målt 20 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk.

Merk:

Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Varierende/begrenset fall utenfor dusjsone.
- En del slitasje på fuger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppdragsnr.: 20932-3235

Befaringsdato: 10.03.2026

Side: 12 av 27

Marøyvegen 154 B, 5937 BØVÅGEN
Gnr 428 - Bnr 178
4631 ALVER

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
- Det er begrenset risiko forbundet med slitasje på fuger, men en må være oppmerksom på at restlevetiden er usikker grunnet badets alder. Oppgraderinger må påregnes på sikt.

2. ETASJE > BAD (3,5 M²)

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med vannlås. Synlig klemrings i sluk. Smøremembran.

Bilder eller øvrig dokumentasjon på membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollerbare uten destruktive inngrep (fjerning av fliser). Slike undersøkelser utføres ikke ved en tilstandsanalyse.

Det legges til grunn at badet er oppført med smøremembran i områder hvor dette er påkrevd, forutsatt at det er oppført eller rehabilitert etter Byggeteknisk forskrift av 1997 (TEK97).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Eldre membraner svekkes naturlig over tid, noe som kan medføre redusert tettefunksjon og øke risikoen for utettheter og fuktskader på sikt.

2. ETASJE > BAD (3,5 M²)

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det vegghegte toalettet har en innebygd systerne uten dreinsåpning eller spalte nederst. Dette betyr at hvis det oppstår lekkasje inne i sisternen, kan vann samle seg bak veggen og føre til skjulte skader som ikke oppdages umiddelbart.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det var ikke krav om lekkasjesikring av innebygget systerne ved byggetidspunktet. Installasjonen bør jevnlig overvåkes.

2. ETASJE > BAD (3,5 M²)

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekkventil i himling. Tilluft via luftespalte under dør.

2. ETASJE > BAD (3,5 M²)

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende rom mot dusjone, uten å avdekke unormale fuktforhold.

Relativ luftfuktighet ble målt med probe. Den viste relativ luftfuktighet på 49,8% ved en temperatur på 13,2 grader.

Definisjon av målte verdier:

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.

Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.

Oppdragsnr.: 20932-3235

Befaringsdato: 10.03.2026

Side: 13 av 27

Marøyvegen 154 B, 5937 BØVÅGEN
Gnr 428 - Bnr 178
4631 ALVER

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Merk:

Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen.



ETASJE 2 > VASKEROM MED UTVENDIG ADKOMST (2,7 M²)

Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv med sokkelflis, malte flater på vegger og i himling.

Inneholder:

Utslagsvask i stål med blandedbatteri, varmtvannsbereeder, fordelerskap til rør-i-rør, sikringsskap og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Plastsluk.

Forventet brukstid:

- Våtrom som helhet: ca. 15–25 år
- Sluk: ca. 30–60 år
- Tettesjikt/membran: ca. 20–25 år
- Armaturer: ca. 10–30 år
- Klosetter og servanter: ca. 25–45 år

ETASJE 2 > VASKEROM MED UTVENDIG ADKOMST (2,7 M²)

TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater ble visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Fuktsvelling på foringer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Foringer med fuktsvelling bør skiftes. Begrenset risiko med fuktsvelling, men det bør vises forsiktighet med vannbruk grunnet løsningen for å unngå videre utvikling.

ETASJE 2 > VASKEROM MED UTVENDIG ADKOMST (2,7 M²)

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det ble målt 10 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel.

Merk:

Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.

Oppdragsnr.: 20932-3235

Befaringsdato: 10.03.2026

Side: 14 av 27

Marøyvegen 154 B, 5937 BØVÅGEN
Gnr 428 - Bnr 178
4631 ALVER

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det ble registrert riss og oppsprekking i flisfuger. Noe løse fliser.
- Det er registrert bom i enkelte fliser, som betyr at flisene har sluppet fra underlaget/limet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør påregnes utskifting av fliser på vaskerommet på sikt for å unngå videre skadeutvikling.



ETASJE 2 > VASKEROM MED UTVENDIG ADKOMST (2,7 M²)

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Bilder eller øvrig dokumentasjon på membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollerbare uten destruktive inngrep (fjerning av fliser). Slike undersøkelser utføres ikke ved en tilstandsanalyse.

Det legges til grunn at badet er oppført med smøremembran i områder hvor dette er påkrevd, forutsatt at det er oppført eller rehabilitert etter Byggeteknisk forskrift av 1997 (TEK97).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Eldre membraner svekkes naturlig over tid, noe som kan medføre redusert tettefunksjon og øke risikoen for utettheter og fuktskader på sikt.

ETASJE 2 > VASKEROM MED UTVENDIG ADKOMST (2,7 M²)

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

ETASJE 2 > VASKEROM MED UTVENDIG ADKOMST (2,7 M²)

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppdragsnr.: 20932-3235

Befaringsdato: 10.03.2026

Side: 15 av 27

Marøyvegen 154 B, 5937 BØVÅGEN
Gnr 428 - Bnr 178
4631 ALVER

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

- Naturlig ventilasjon gir treg luftutskifting, noe som øker risikoen for kondens og fuktskader. Det anbefales å montere en elektrisk avtrekksvifte. For at en slik vifte skal fungere etter hensikten, forutsettes det tilstrekkelig tilluft til rommet.

ETASJE 2 > VASKEROM MED UTVENDIG ADKOMST (2,7 M²)

TO 4 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da dette ikke er fysisk mulig grunnet konstruksjonens oppbygging. Vegger i rommet grenser mot yttervegg/naboseksjon.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN (24,0 M²)

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske med ett-greps blandedbatteri. Fliser over benkeplate og belysning/stikk under overskap.

Hvitevarer:

- Komfyr med keramisk platetopp fra Hoover Grepa.
- Integrrert mikrobølgeovn fra IKEA.
- Integrrert oppvaskmaskin med synlig front fra Logik
- Frittstående kjøleskap med frysedel fra IKEA

Integrrert ventilator fra Villavent.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN (24,0 M²)

TO 2 Avtrekk

Beskrivelse

Integrrert ventilator.

Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Eldre ventilator med usikker restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det vil være naturlig å skifte ut ventilator ved oppgradering av kjøkkenet.

SPESIALROM

2. ETASJE > BADSTUE (1,5 M²)

TO 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstu med sittebenker, vegglampe og badstuovn. Dør til badstu med formpresset dørblad med panel samt enkeltglass.

Badstu fra byggeår.

2. ETASJE > BADSTUE (1,5 M²)

Oppdragsnr.: 20932-3235

Befaringsdato: 10.03.2026

Side: 16 av 27

Marøyvegen 154 B, 5937 BØVÅGEN
Gnr 428 - Bnr 178
4631 ALVER

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

TO 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Badstuovn fra Tycø.

Forventet brukstid:
Badstuovn: 10-20 år

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av PEX-rør (plastrør). Rør-i-rør system.

Fordelerskap og stoppekran er plassert i vaskerom med utvendig adkomst.

Forventet brukstid:
- Vannrør av plast 25-75 år

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



TO 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Oppdragsnr.: 20932-3235

Befaringsdato: 10.03.2026

Side: 17 av 27

Marøyvegen 154 B, 5937 BØVÅGEN
Gnr 428 - Bnr 178
4631 ALVER

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Forventet brukstid:
- Avløp (plast): 25-100 år

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad. Tilluft via div. ventiler.

Merk at løsningen er vurdert opp mot gjeldende krav på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens krav til ventilasjon, som boligen ikke vil innfri.

TO 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter fra Høiax, plassert på vaskerom med utvendig adkomst.

Forventet brukstid:
- Varmtvannsbereider: ca. 15-25 år.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringskap er plassert på vaskerom med utvendig adkomst.

Automatsikringer (jordfeilautomater).

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning.

Sikringskapet inneholder hovedbryter på 40A, 2 kurser på 20A og 6 kurser på 16A.

BELYSNING

Vanlig belysning.

EL. OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

El. varmekabler på bad og flislagt del av gang.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:

Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Det er ukjent om det er gjennomført kontroll av det elektriske anlegget av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) de siste fem årene. Eier var ikke til stede ved befaringen, og spørsmål til eier er ikke besvart. Vurderingen er normalt basert på en spørreundersøkelse rettet mot eier samt enkel visuell kontroll.

Oppdragsnr.: 20932-3235

Befaringsdato: 10.03.2026

Side: 18 av 27

Marøyvegen 154 B, 5937 BØVÅGEN
Gnr 428 - Bnr 178
4631 ALVER

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

1. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
2. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

3. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
4. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. Det er ukjent om det er foretatt tilsyn i de senere år.

Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, eller for endringer på anlegg fra før 1999 skal samsvarserklæring foreligge iht. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det er ukjent om det foreligger samsvarserklæringer for anlegget.

Oppdraget er utført som nøkkelføring uten eier tilstede, og takstmann kjenner ikke til om det er foretatt arbeid på det elektriske anlegget eller om det foreligger dokumentasjon på eventuelle arbeider. Spørsmål til eier er ikke besvart. Egenerklæringskjema er ikke mottatt/kontrollert.

På bakgrunn av de nevnte forholdene og manglende dokumentasjon anbefales det å foreta en utvidet kontroll av det elektriske anlegget dersom dette ikke er foretatt og avvik er lukket i de senere år.

Generell kommentar

Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til en forenklet visuell kontroll og informasjon innhentet fra eier, i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Det er ikke foretatt inngrep eller teknisk måling av anlegget, og vurderingen er derfor ikke sammenlignbar med en kontroll gjennomført av det lokale eltilsyn (DLE) eller autorisert elektrovirksomhet.

Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse og har dermed ikke forutsetninger for å vurdere anleggets tekniske utførelse eller sikkerhetsmessige tilstand. Elektriske anlegg er underlagt strenge krav til utførelse og kontroll, og det er kun fagpersoner med nødvendig autorisasjon som har kompetanse til å gjennomføre en fullverdig vurdering.

Ved eierskifte anbefales det alltid at det elektriske anlegget inspiseres av registrert elektroinstallatør, særlig dersom det ikke foreligger nyere kontrollrapport eller dokumentasjon. Eier har ansvar for at anlegget til enhver tid tilfredsstiller gjeldende forskrifter, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes ved en forenklet vurdering. Ved nærmere ettersyn kan det fremkomme avvik eller kostnader til utbedring som ikke fremgår av denne rapporten.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

I henhold til byggeskikk på oppføringstidspunktet er det sannsynlig at bygningen er fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell.

Oppdragsnr.: 20932-3235

Befaringsdato: 10.03.2026

Side: 19 av 27

Marøyvegen 154 B, 5937 BØVÅGEN
Gnr 428 - Bnr 178
4631 ALVER

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Det er ikke utført nærmere undersøkelser av grunnforhold.

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS 3600.

1 TO 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen er oppført over bakkenivå og terrenget rundt bygget er planert. Det er drenerende masser rundt boligen.

1 TO 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmur, såle og fundamenter i betong.

1 TO 0 Terrenghorhold

Beskrivelse

Det ble ikke avdekket unormale terrenghorhold.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent alder/type.

Utvendige vann- og avløpsledninger er skjult. Det må gjøres nærmere undersøkelser med kamerainspeksjon o.l. for å kunne si noe om tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Oppdragsnr.: 20932-3235

Befaringsdato: 10.03.2026

Side: 20 av 27

Marøyvegen 154 B, 5937 BØVÅGEN
Gnr 428 - Bnr 178
4631 ALVER

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Bygninger på eiendommen

Bod i rekke



Anvendelse

Byggeår
2008

Kommentar
Ca. byggeår (estimert)

Standard

Boden er oppført i bindingsverkskonstruksjon med liggende, dobbelfals trekledning og takkonstruksjon teknet med takpapp.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningen. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Oppdragsnr.: 20932-3235

Befaringsdato: 10.03.2026

Side: 21 av 27

Marøyvegen 154 B, 5937 BØVÅGEN
Gnr 428 - Bnr 178
4631 ALVER

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

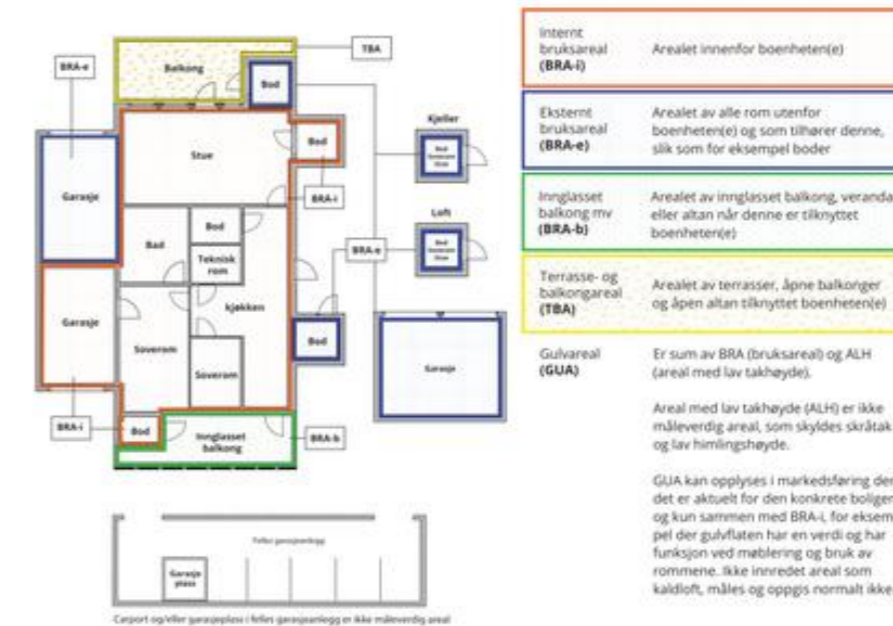
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Oppdragsnr.: 20932-3235

Befaringsdato: 10.03.2026

Side: 22 av 27

Marøyvegen 154 B, 5937 BØVÅGEN
Gnr 428 - Bnr 178
4631 ALVER

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



3-roms rorbuleilighet (selveier)

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	51			51	39
Etasje 2		3		3	
SUM	51	3			39
SUM BRA	54				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang (6,2 m ²), soverom 1 (6,8 m ²), soverom 2 (6,6 m ²), stue/kjøkken (24,0 m ²), bad (3,5 m ²), badstue (1,5 m ²)		
Etasje 2		Vaskerom med utvendig adkomst (2,7 m ²)	

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 2,0 m² av bruksarealet.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

TAKHØYDER

Ca. 2,41 meter målt i stue/kjøkken.

GENERELT

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene. Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken. I hovedsak er det bruken av rommet på befaringdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom. Sjakter for el og rør opplegg og pipeløp er med i oppgitt areal. Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Oppmålingen er kontrollert mot tegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det henvises til enkeltpunkter i rapporten samt selgers egenerklæringsskjema vedr. utførte arbeider siste 5 år.

Takstmannen har ikke kontrollert eller verifisert fremlagt dokumentasjon i sin helhet, og har lagt selgers informasjon til grunn. Der det er utført håndverkstjenester de siste fem årene, bør selger fremlegge fakturaer og relevant dokumentasjon (f.eks. via Boligmappa eller fysiske bilag) i forbindelse med salget. Det er ikke opplyst om eller fremlagt dokumentasjon på arbeider utført av tidligere eiere.

Bod i rekke

Oppdragsnr.: 20932-3235

Befaringsdato: 10.03.2026

Side: 23 av 27

Marøyvegen 154 B, 5937 BØVÅGEN
Gnr 428 - Bnr 178
4631 ALVER

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		3		3	
SUM		3			
SUM BRA	3				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod (ca. 3 m ²)	

Kommentar

Arealer er hentet fra tidl. salgsoppgave grunnet manglende tilkomst på befaringdagen.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
3-roms rorbuleilighet (selveier)	51	0
Bod i rekke	0	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	Patrick Bang	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4631 ALVER	428	178		3	261 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet

Adresse

Marøyvegen 154 B

Hjemmelshaver

Hannisdal Ann-Kristin

Oppdragsnr.: 20932-3235

Befaringsdato: 10.03.2026

Side: 24 av 27

Marøyvegen 154 B, 5937 BØVÅGEN
Gnr 428 - Bnr 178
4631 ALVER

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no. Egenerklæringsskjema. Bilder fra befaring. Seiendom.no.		Informasjon er hentet fra nevnte kilder. Dokumentasjon fra befaringen er lagret internt. Oppdraget er utført uten eier tilstede.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20932-3235

Befaringsdato: 10.03.2026

Side: 25 av 27

Marøyvegen 154 B, 5937 BØVÅGEN
Gnr 428 - Bnr 178
4631 ALVER

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

Oppdragsnr.: 20932-3235

Befaringsdato: 10.03.2026

Side: 26 av 27

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette er hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Marøyvegen 154 B, 5937 BØVÅGEN
Gnr 428 - Bnr 178
4631 ALVER

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/X7230>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæringskjema

Egenerklæring

Marøyvegen 154B, 5937 BØVÅGEN

24 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Marøyvegen 154B	Marøyvegen 154B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

 Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

1 sep.2022

Har du selv bodd i boligen?

 Ja Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Eika Forsikring AS-75

Informasjon om selger

Selger

Hannisdal, Ann-Kristin

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2024

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet 2 vinduer

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Valle bygg

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei

Kjeller

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

Side 2



9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

Side 3



19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4



Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 25795761

Egenerklæringskjema

Name	Date
Ann Kristin Hannisdal	2026-03-24

Identification

 Ann Kristin Hannisdal



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

Egenerklæringskjema

Signed by:

Ann Kristin Hannisdal

24/03-2026
21:41:15

BankID OIDC
High




Energiattest

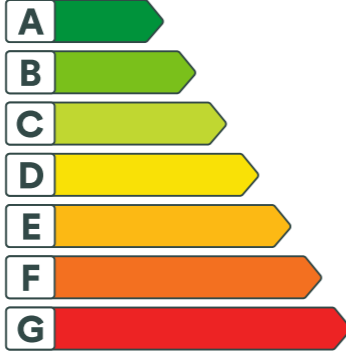





Energiaattest



Adresse Marøyvegen 154B, 5937 BØVÅGEN	
Dato for energimerking 08.04.2026	Merkenummer Energiaattest-2026-278565
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 24210294
Gårdsnummer 428	Bruksnummer 178
Seksjonsnummer 3	Bruksenhetsnummer H0201






Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.


Boliginformasjon

Byggeår 2008	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 51,0 m²	Oppvarmet bruksareal 51,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
167,81 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 163,88 kWh/m²	Totalt levert pr. år 8 735 kWh
---	--

**Marøyvegen 154B, 5937 BØVÅGEN**

Detaljer

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Marøyvegen 154B, 5937 BØVÅGEN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnsvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Sameievedtekter



**VEDTEKTER
FOR SAMEIET MARØYVEGEN 154-156.**

Vedtatt 22.04.2020
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Marøyvegen 154-156, og har gårdsnummer 428 og bruksnummer 178 i Alver kommune. Sameiet består av 4 fritidsbolig seksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

1

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Å kontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av å konto beløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereeder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) innvendige flater på balkong eller terrasse.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

2

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheter for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheter, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad om tillatelse kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheter (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheter etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale

seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.11. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.12. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redigjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.13. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha minst 2 (to) medlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierne felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner kunngjort 16. juni 2017, LOV-2017-06-16-65.

Kvalheimsneset, 22.04.2020

Kvalheim Fritidsenter AS

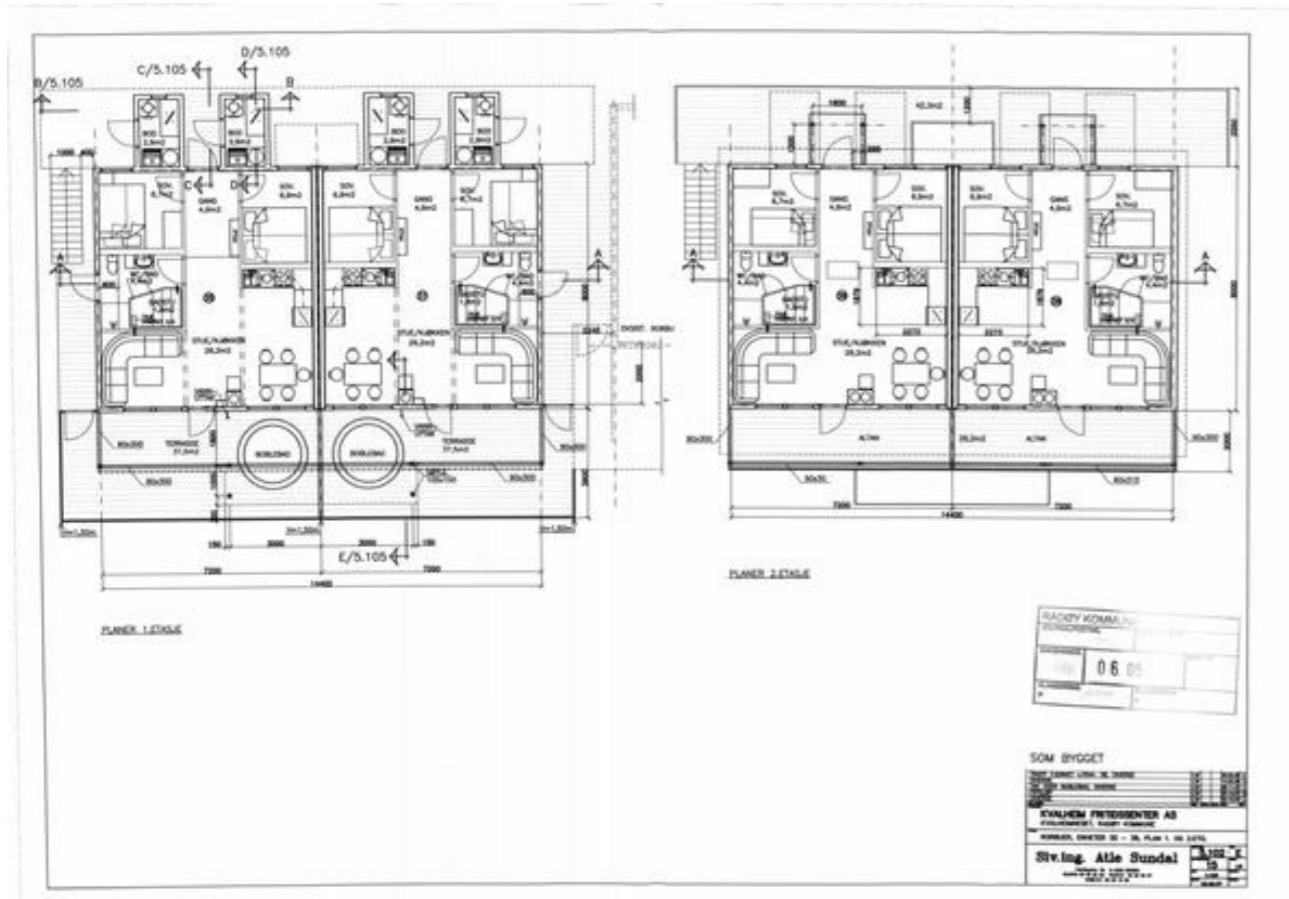
Marit H. Rosland

Atle Sundal



Byggetegninger og ferdigattest





Siv. ing. Atle Sundal
Fabrikkgt 7B

5059 BERGEN

Dykkar ref.

Vår ref.
07/503-20/08/3886/RTO

Vert sendt til:
Folkeregisteret
Nordhordland likningskontor
Kommunen sitt kartverk
Kommunen sitt avgiftskontor
Brannvernet v/feieren

NR/R

Dato:
Manger: 04.07..2008

FERDIGATTEST

Etter plan- og bygningslova § 99.

GNR 28/63-KVALHEIM FRITIDSENTER-RORBUER, LEILEGHEITER 35-38- FERDIGSTILLING

Dei kontrollansvarlege for utføringa har ordna med sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjonen for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har dei kontrollansvarlege stadfesta overfor kommunen at kontroll er utført med tilfredsstillende resultat, og at byggearbeidet er utført i samsvar med løyver og krav gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova og vedtak i saka datert 04.10.07.

Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna foremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve (jf. pbl. § 93).

Skildring:

Oppføring av 2 rorbuer med til saman 4 utleigeleilegheiter med eit totalt bruksareal på ca. 232m².

Tilknytt offentleg vassverk.

Tilknytt privat felles kloakk.

Med helsing

Tore Rikstad
Tore Rikstad
Senioringeniør

Postadr.: Krossvegen 8 5936 MANGER	Telefon: 56 34 90 00	Telefaks: 56 34 90 01	Bankgiro: 3636 07 00776	Org.nr.: 954 748 634	E post: postmottak@radoy.kommune.no
Opningstider byggesak: Mandag 09.00 – 12.00. Tysdag, torsdag og fredag 09.00 – 15.00. Onsdag: Stengt.					

Regulerings- og planinformasjon

REGULERINGSFØRESEGNER

for Kvalheimsneset fritidsbustad og serviceområde, gnr. 28 bnr. 63, 90, 95 m.fl.

Planid: 126020170001000

Saksnummer:

Dato sist revidert: 07.03.2019

Reguleringsføresegnene gjeld for planområdet med planavgrensning som vist på plankart datert 07.03.2019

1. FELLESFØRESEGNER (pbl § 12-7)**1.1. Planområdet skal nyttast til følgjande føremål:**

1. Bygningar og anlegg (Pbl § 12-5 nr 1)
 - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (BSB)
 - Uteopphaldsareal (BUT)
 - Leikeplass (BLK)
 - Kombinert byggje- og anleggsformål, Fritidsbuseiend (BFR1-10)
 - Kombinert byggje- og anleggsformål, Fritids- og turistformål/Beverting (BKB)

2. Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5 nr 2)

- Veg (SV)
- Køyreveg (SKV)
- Fortau (SF)
- Gangveg/gangareal/gågate (SGG)
- Annan veggrunn -teknisk anlegg (SVT)
- Kai (SK)
- Parkering (SPP)

3. Grøntstruktur (Pbl § 12-5 nr 3)

- Badeplass (GB)

4. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (Pbl § 12-5 nr 6)

1

- Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV)
- Badeanlegg (VB)

5. Omsynssoner

- Frisiktsone ved veg (H140)
- Høgspenningsanlegg (H370)

1.2. Krav til situasjonsplan og estetikk (pbl § 12-7 nr. 1)

Bygningar i området skal ha ein heilskapleg arkitektur som bygger opp under området sin karakter som et attraktivt område.

For å ivareta god arealbruk og heilskapleg arkitektur er det krav om utarbeiding av situasjonsplan for kvart delfelt og førehandsgodkjente fasadeteikningar.

Det skal utarbeidast fasadeteikningar for maksimum fire typar frittliggjande fritidsbustader og maksimum to typar fritidsleilegheiter. Fasadeteikningane skal godkjennast av kommunen. Førehandsgodkjente teikningar er bindande for tiltak i planområdet.

Fritidsbustader i BFR1-BFR10, skal ha saltak med ein takvinkel på 35-45°.

Det skal utarbeidast situasjonsplan for kvart enkelt delfelt som skal utbyggjast, med tilhøyrande infrastruktur og parkering. Det skal utarbeidast felles situasjonsplan for BFR2 - BFR3 og BFR6 - BFR7. Situasjonsplanen skal godkjennast av kommunen. Situasjonsplanen vert bindande for tiltak i delområdet.

Situasjonsplanen skal vise eit kvart tiltak, mellom anna tomteindeling, interne vegar og parkeringsplasser, uteopphaldsareal, byggplassering og terrasseplassering (inkludert eventuelle markterrasser),

kotehøgde for topp golv og topp møne, terrenginngrep og andre utomhustiltak. Det er ikkje høve til å etablere tiltak som ikkje er vist i situasjonsplanen.

Det kan tillates bodar/ carport som integrert del av fritidsbustadene i formåla avsett til fritidsbusetnad bortsett frå område BFR8 som ikkje kan ha carport.

Bygningar skal plasserast i terrenget. Terrenget skal ikkje flateplanerast, og skjeringar og fyllingar skal unngåast. Forstøtningsmurar skal utførast som gråsteinsmur.

I skrånande terreng skal det førast opp bygg med underetasje.

Eksisterande vegetasjon skal takast vare på.

1.3. Krav til VA-rammeplan

Det skal utarbeidast VA-rammeplan som skal godkjennast av VA-etaten i kommunen.

1.4. Byggjeregrensar (pbl § 12-7 nr. 2)

Der byggjeregrensa ikkje er vist, går byggjeregrensa i føremålsgrensa.

Innafor byggjeregrense mot felles veg kan det ikkje utførast andre tiltak enn mindre terrengendringar.

Der det i plankartet ikkje er vist byggjeregrense mot felles veg kan det ikkje utførast andre tiltak enn mindre terrengendringar nærmare formålsgrensa for veg enn 0,5 meter.

I BSB kan forankring til flytebyggjar plasserast utanfor byggjeregrense.

2

1.5. Minste uteopphaldsareal (pbl. § 12-7 nr. 4)

Minste uteopphaldsareal (MUA) skal vere 200 m² for frittliggjande bustadar og fritidsbustadar. Dette kan løysast i BUT, BLK og innanfor dei einskilde byggeformåla.

1.6. Parkering (pbl. § 12-7 nr. 7)

For fritidsbustader skal det etablerast 2 parkeringsplassar per eining, utleigedel inngår som ein del av eininga. Inntil 1 parkeringsplass per eining kan løysast på eigen grunn for BFR1-BFR7 og BFR9-BFR10. Resterande skal løysast på felles p-plass. BFR8 skal ha to parkeringsplasser per eining på felles p-plass.

Konferansesenter/ restaurant skal ha minimum 1 parkeringsplass per 30 m² BRA og maksimum 1 parkeringsplass per 20 m² BRA. 5% av parkeringsplassane skal vere utforma for rørslehemma.

For båt plassar som ikkje er disponert av busetnad innanfor planområdet, skal det etablerast 1 parkeringsplass per 4. båt plass.

1.7. Rekkefølgekrav (pb. § 12-7 nr 10)

Før rammeløyve for tiltak i planområdet kan bli gitt skal det liggje føre godkjent VA-rammeplan for heile planområdet.

Før rammeløyve for tiltak i planområdet kan bli gitt skal det liggje føre godkjente fasadeteikningar for bygningstypar i planområde.

Før rammeløyve for tiltak i det einskilde delfelt kan bli gitt skal det liggje føre godkjent situasjonsplan for delfeltet.

Før ferdigattest/mellombels bruksløyve kan bli gitt skal avkøyrsløse til fylkesveg vere opparbeidd og ferdigstilt.

Før ferdigattest/mellombels bruksløyve kan bli gitt skal VA-anlegg i det aktuelle delfeltet vere ferdigstilt.

Før ferdigattest/mellombels bruksløyve kan bli gitt skal tilkomstveggar til og interne vegar i det enkelte delfeltet vere ferdigstilt.

Før ferdigattest/mellombels bruksløyve kan bli gitt skal parkeringsplass som skal tene det aktuelle delfeltet vere ferdigstilt.

Før ferdigattest/mellombels bruksløyve til bygningar i området kan bli gitt skal leikeplass vere ferdig opparbeidd.

Før ferdigattest/mellombels bruksløyve til bygningar i området kan bli gitt skal det vere etablert renovasjonsplass.

2. BYGNINGAR OG ANLEGG (Pbl § 12-5 nr. 1)

2.1. Fritidsbusetnad (BFR1 – BFR10)

2.1.1 BFR1 og BFR5

I områda BFR1 og BFR5 skal det etablerast frittliggjande fritidsbustader eller fritidsleilegheiter. Dei kan ha separat utleigedel. Utleigeininga kan ha ein storleik som er maksimum 50 % av BRA av hovudeininga. Maksimal byggehøgde for BFR1 og BFR5, er gesimshøgde 4,6 meter over gjennomsnittleg planert terreng.

Fritidsbustadane kan førast opp som ein etasje med hems/ loft og med underetasje.

3

2.1.2 BFR2-3-4 og BFR6-7

I områda BFR2-3-4 og BFR6-7 skal det etablerast frittliggjande fritidsbustader eller fritidsleilegheiter.

Fritidsbustadene kan vere inntil 150 m² BYA. Dei kan ha ein separat utleigedel på inntil 35 m².

Maksimum byggehøgde for BFR2-3-4 OG BFR6-7 er gesimshøgde 4,0 meter over gjennomsnittleg planert terreng.

2.1.3 BFR8

BFR8 er område for eksisterande rorbuer. Maksimum byggehøgde i BFR8 er gesimshøgde 8,2 m over gjennomsnittleg planert terreng. Fritidsbustadene i BFR8 skal vere utforma som rorbuer.

2.1.4 BFR9

BFR9 er område for eksisterande fritidsbustader. Maksimum byggehøgde i BFR9 er gesimshøgde 5,5 m over gjennomsnittleg planert terreng.

2.1.5 BFR10

BFR10 er område for eksisterande frittliggjande einebustad med utleigeleilegheit og garasje med tilhøyrande anlegg. Einebustaden er i dag drivarbustad for Kvalheim Fritidsenter. I framtidig situasjon kan einebustaden være drivarbustad eller fritidsbustad. Maksimum byggehøgde i BFR10 er gesimshøgde 4,6 m over gjennomsnittleg planert terreng.

2.2. Kombinert formål fritids- og turistføremål/bevertning (BKB)

BKB er område for konferansesenter/restaurant/fellesanlegg samt andre felles fasilitetar for fritidssenteret.

Maksimum byggjehøgde er gesimshøgde 8,5 m over gjennomsnittleg planert terreng. Det er tillat å etablere oppstillingsplass for felles renovasjonsanlegg innanfor BKB

2.3. Uteopphaldsareal (BUT1-BUT4)

BUT1-BUT4 er område for felles uteopphald for planområdet.

f_BUT1, f_BUT2, f_BUT3 og BUT 4 skal fungere som buffer mot tilgrensande LNF område.

Det kan etablerast nettstasjon innanfor f_BUT1. Ny nettstasjon må plasserast minimum 3 m frå vegkant og utafor frisisiktsone. Nettstasjonen kan ha ein storleik på inntil 15 m² og skal stå minimum 5 m frå bygg med brennbar flate.

2.4. Leikeplass (f_BLK1 og f_BLK2)

f_BLK1 og f_BLK2 er område for felles leikeplass. Ein av leikeplassane skal opparbeidast med minst to leikeapparat, bord og benkar. Ein av leikeplassane kan opparbeidast med ballbane/ballbinge.

2.5. Småbåtanlegg i sjø (f_BSB)

f_BSB er område for felles småbåtanlegg i sjø. Det kan etablerast flytebrygger innanfor arealføremålet.

4

3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5 nr. 2)

3.1. Køyreveg (o_SKV)

o_SKV er fylkesveg. Vegar skal opparbeidast som vist på plankartet.

3.2. Veg (f_SV1 – f_SV4)

f_SV1-SV4 er felles vegar for planområde. Vegar skal opparbeidast som vist på plankartet.

3.3. Gangveg/gangareal (f_SGG1)

f_SGG1 er felles gangveg for planområde. Gangvegen skal opparbeidast som vist på plankart.

3.4. Fortau (o_SF1 – o_SF2)

o_SF1 og o_SF2 er offentleg fortau langs o_SKV.

Fortau skal opparbeidast som vist på plankart.

3.5. Annan veggrunn – teknisk anlegg (SVT)

o_SVT1-2 er annan offentleg veggrunn knytt o_SKV.

f_SVT 3-10 er annan felles veggrunn knytt til f_SV1.

3.6. Kai (f_SK1-f_SK2)

f_SK1 og f_SK2 er felles kai for planområdet.

I f_SK1 skal det etablerast kai. Det er tillate å etablere feste for flytebrygger i kai. Det er tillat å etablere mindre tiltak for fiske og friluftsliv i området for kai.

3.7. Parkeringsplassar (f_SPP1 – f_SPP5)

f_SPP1-f_SPP5 er felles parkeringsplassar for planområdet.

Parkeringsplassar skal opparbeidast som vist på plankartet.

Det er tillat å etablere oppstillingsplass for felles renovasjonsanlegg i BKB, f_SPP1, f_SPP2 og f_SPP3.

4. GRØNNSTRUKTUR (pbl §§ 12-5 nr. 3)

4.1. Badeplass på land (f_GB)

f_GB er felles badeplass for planområdet.

Det er tillat å etablere bord og benkar, samt feste for badebryggje, badetrapp og stupebrett i område

5. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE (pbl § 12-5 nr.6)

5.1. Friluftsområde i sjø (f_VFV)

f_VFV er friluftsområde i sjø.

5.2. Badeanlegg i sjø (f_VB)

f_VB er felles badeområdet i sjø. Det er tillat å etablere badebrygge, badetrapp og stupebrett i området.

5

6. OMSYNSSONER (pbl §§ 12-6, jf. § 11-8 a)

6.1. Frisiktsone (H140)

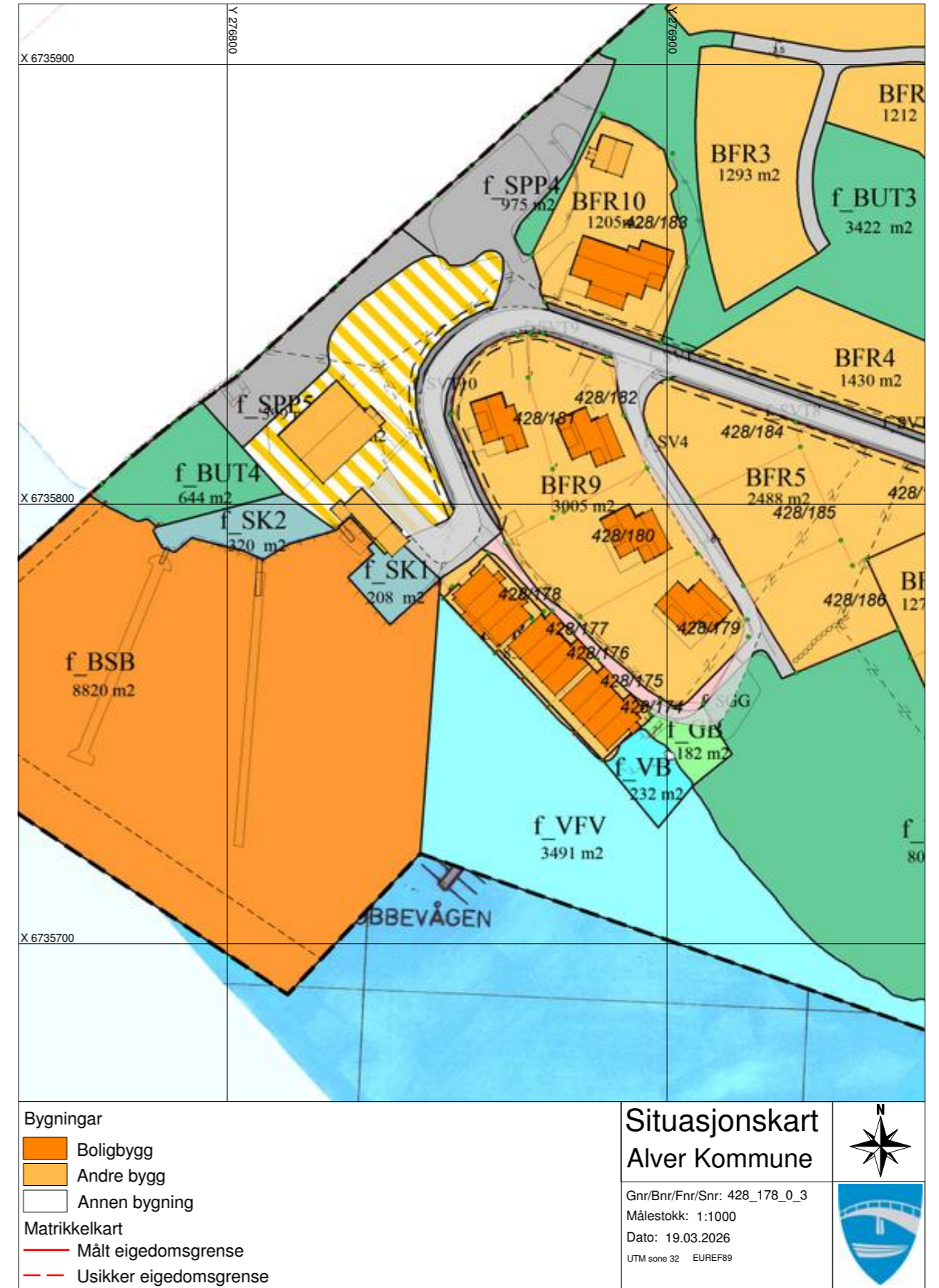
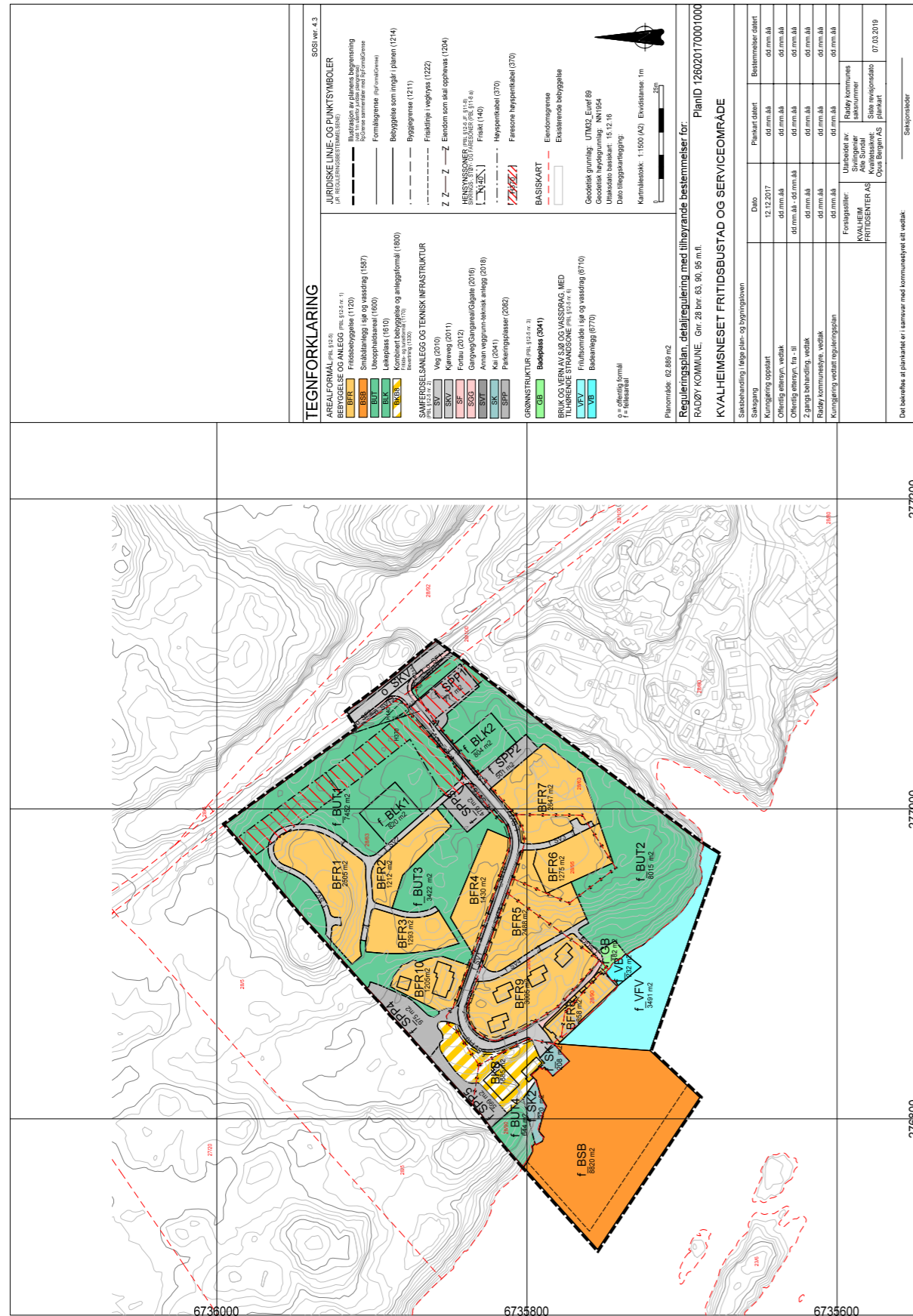
H140 er frisiktsone for kryss mot fylkesveg.

Det skal det til ei kvar tid vere fri sikt i ein høgde av 0,5 m over planert høgde på tilstøytande vegar.

6.2. Høgspent (H370)

Område H370 er faresone for høgspentline.

I områda skravert med fareområde/høgspenningsanlegg kan det ikkje oppførast bygningar eller gjennomførast tiltak som kjem i konflikt med høgspenningsanlegget.



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

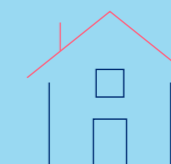
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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, varmpumper 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-antennor 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. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Marøyvegen 154B, 5937 BØVÅGEN. Gnr. 428, bnr. 178, i BØVÅGEN kommune, oppdragsnr.: 1120260051
Megler: Brynjulf Hardang, mobil: 48081358, e-post: bh@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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 MiniID.

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 budgiver 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:

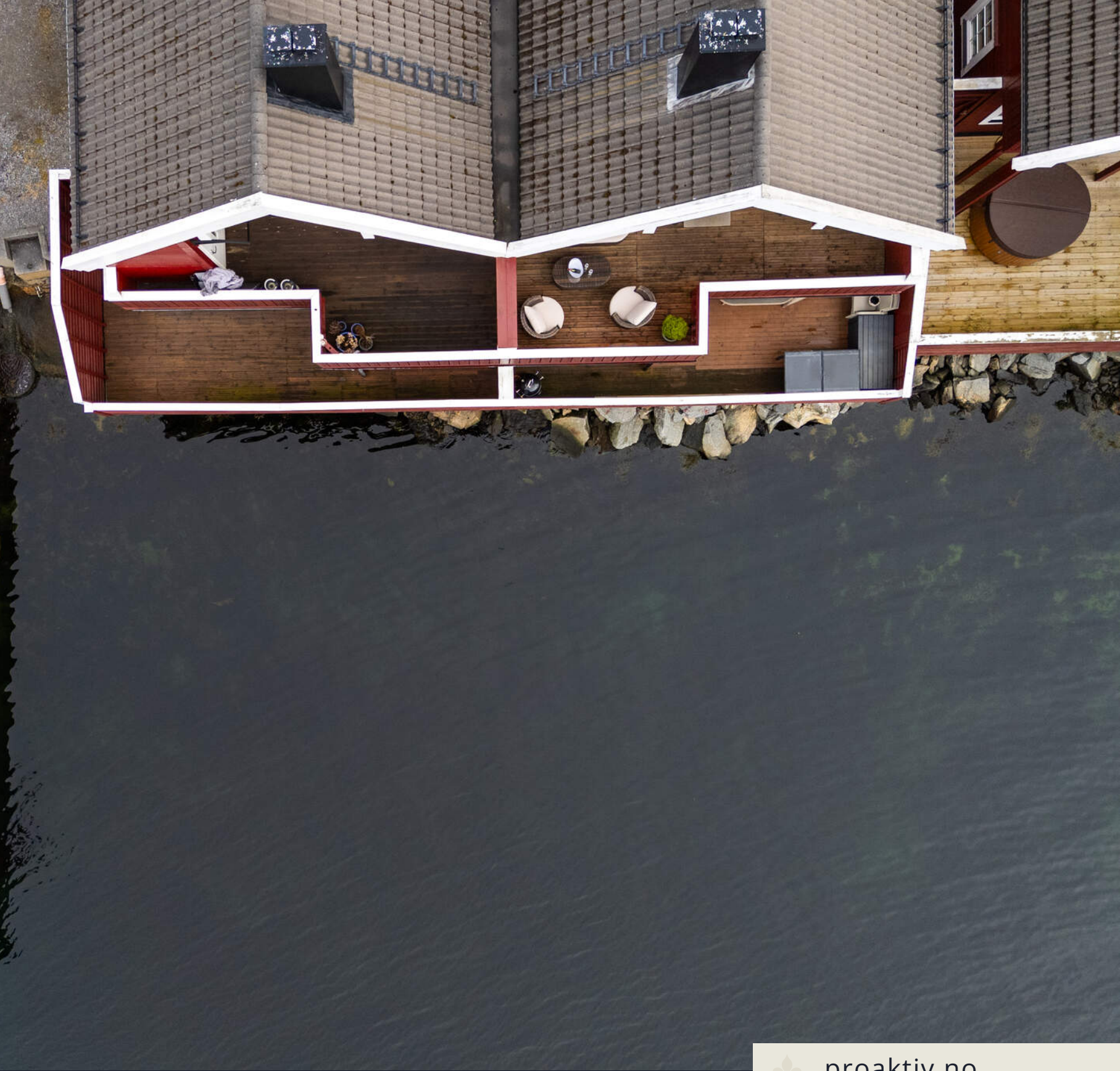
1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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.



proaktiv.no



Brynjulf Hardang
Fagansvarlig/Daglig
leder/Megler/Jurist/Partner
480 81 358
bh@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling AS
Småstrandgaten 6, 5014 BERGEN, 55 36 40 40, proaktiv.bergen@proaktiv.no