

# PROAKTIV

Fritidsbolig med sørvestvendt beliggenhet, stor terrasse, balkong.

Naturskjønne omgivelser nær skjærgård og turområder.



MARØYVEGEN 130



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

#### • Trondheim

Bassengbakken 4,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 99 22 55  
trondheim.sentrum@proaktiv.no

#### • Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen  
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

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

#### • Sola

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

#### • 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

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

Sol og bølgeskvulp. Sjøsprøyt og frisk sjøluft. Fiske og dykking. Et eldorado for deg som er glad i båtlivet. Nydelig og innholdsrik familiehytte ved porten til storhavet. Tilbring lange dager på fjorden.

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Marøyvegen 130, 5937  
BØVÅGEN

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 428, bnr. 182, i Alver  
kommune

**Prisantydning:** 3.850.000,-

**Omkostninger:** 115.500,-

**Totalpris:** 3.965.500,-

**Kommunale avgifter:** 8.068,-

**Boligtype:** Fritidseiendom

**Byggeår:** 2000

**Rom/soverom:** 7/5

**BRA:** 126 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 108 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 2

**Garasje/Parkering:** Biloppstillingsplasser  
utenfor fritidsboligen. Det er etablert  
elbillader utenfor hytten.

**Tomt:** 675 m<sup>2</sup>

**Energimerke:** Energiklasse: Lysegrønn C.

# INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	24	58	60
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
66	67	100	109
Vedlegg	Tilstandsrapport	Egenerklærings- skjema	Energiattest
115	135	146	
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 ivarettatt 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.»

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:** 48 08 13 58  
**E-post:** bh@proaktiv.no

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

## EN NY HVERDAG

Fritidsbolig med sørvestvendt beliggenhet, stor terrasse, balkong og naturskjønne omgivelser nær skjærgård og turområder.

Drømmer du om ditt eget feriested helt i sjøkanten? På Kvalheimsneset får du en sjelden mulighet til å sikre deg en innholdsrik familiehytte i vakre og maritime omgivelser, der forholdene ligger til rette for idylliske helger, lange sommerdager og minnerike ferier året rundt. Kvalheimsneset ligger lunt og skjermet til nordvest i Alver kommune, samtidig som du har fjorden, holmer, skjær og storhavet rett utenfor. Området byr på et storslått kystlandskap med et rikt maritimt miljø, og er et eldorado for deg som trives på sjøen. Her kan du starte dagen med frokost i solveggen, før turen går ut blant blankskurte svaberg, lune vikar og åpne havstrekninger. Stillheten, sjøluften og nærheten til naturen

skaper en helt egen ro. Hytten er romslig og godt tilrettelagt for storfamilien, med hele fem soverom, to stuer og to bad. I tillegg får du både badstue og jacuzzi – perfekte rammer for avslappende kvelder etter en dag på sjøen. Her er det enkelt å samle familie og venner, enten dagene fylles med båtliv, fisketurer og bading, eller med rolige timer på terrassen mens solen glitrer i fjorden. Båtplass i felles marina følger med, og elbillader er montert på hytteveggen. Her venter høy trivsel, nærhet og kystliv!

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*

Sol, bølgeskvulp og frisk sjøluft. Fiske, kajakk og dykking. Et eldorado for deg som er glad i båtlivet. Nydelig og innholdsrik familiehytte ved porten til stor-havet. Tilbring lange dager på fjorden. Finn din favorittholme for grill og bading.

## 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	6 min 🚶 0.5 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 Aktivitetsshall	5 min 🚗 4 km
🏊 Hordabø idrettspark Fotball	5 min 🚗 4.1 km

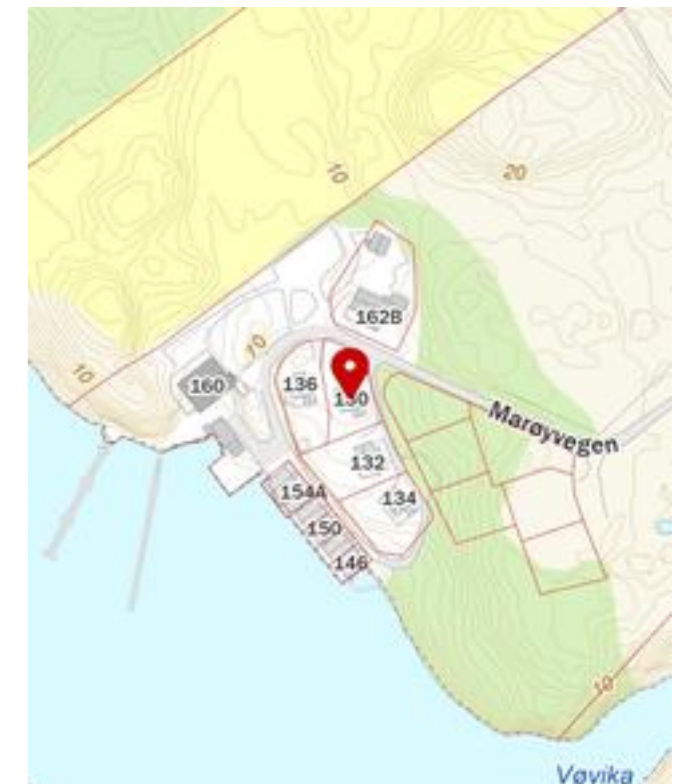
## LADEPUNKT FOR EL-BIL

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



## Nabolaget ditt!

Båtplass i felles marina følger med.



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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. Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.



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



## AVSTAND TIL SJØ

48 m



## AKTIVITETER

Rådhus/Kino	11 min 🚗
Austrheim samfunnshus/bygdekino	18 min 🚗

### Bebyggelse

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

### Adkomst

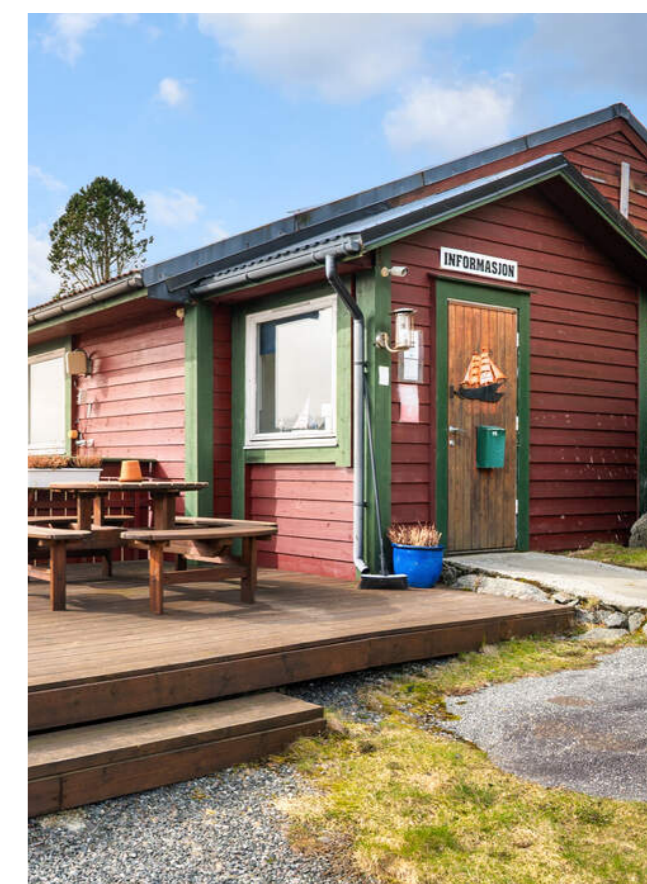
Fra Bergen sentrum kjører du E39 til Knarvik, når du kommer til Knarvik tar du 2. til høyre i rundkjøringen inn på Lindåsvegen, etter å ha kjørt et lite stykke tar du 2. til høyre i denne rundkjøringen også, da kjører du inn fylkesvei 565. Følg veien mot Manger, deretter fortsetter du inn på Radøyvegen 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 1t 4 min 🚗



# VELKOMMEN TIL MARØYVEGEN 130

Eiendommen ligger i sørvestvendt, lett skrånende terreng med tomt på 675 m<sup>2</sup>. Gruset innkjørsel og biloppstillingsplasser med etablert elbillader. Stor terrasse som er delvis overbygget rundt deler av fritidsboligen med tilhørende badestamp.

## Parkering

Biloppstillingsplasser utenfor fritidsboligen. Det er etablert elbillader utenfor hytten.

## Tomtestørrelse

675 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Eiendommen ligger i sørvestvendt, lett skrånende terreng med tomt på 675 m<sup>2</sup>. Gruset innkjørsel og biloppstillingsplass. Stor terrasse som er delvis overbygget rundt deler av fritidsboligen.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Fritidsbolig med byggeår fra 2000. Boligen har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort noen oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer. Boligen er jevnlig vedlikeholdt.

### UTVENDIG

#### Taktekking

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

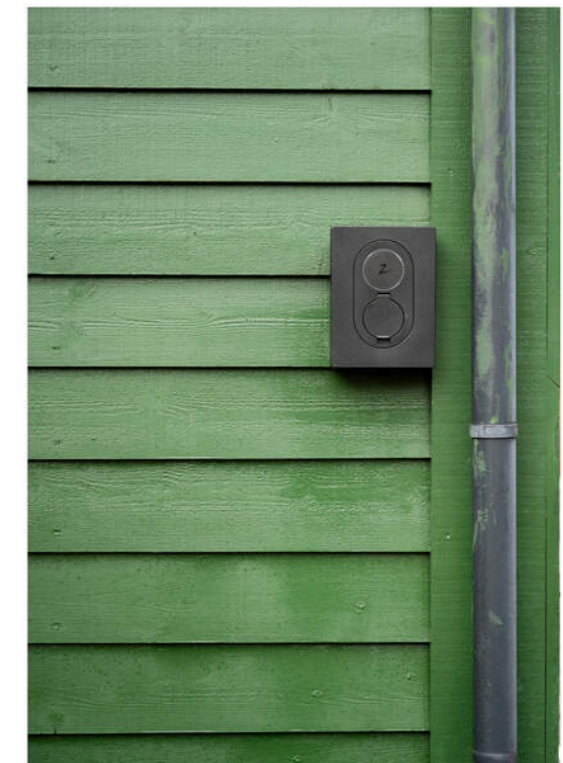
Taktekking fra byggeår. Taktekking ifb. med ny bod fra 2021.

Taket ble vurdert fra bakkenivå, med de begrensninger det medfører. Forventet brukstid: Vindskier og dekkbord: ca. 15–25 år. Betongtakstein: ca. 30–60 år. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Noe lav takvinkel i forhold til type takstein over utvendig bod. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tektekking skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Når taktekking og undertak eldes, øker risikoen for lekkasjer som kan medføre kostbare skader på underliggende konstruksjoner dersom tiltak ikke utføres i tide. Overvåk tilstanden. TG2.

#### Nedløp og beslag

Beskrivelse: Takrenner og nedløp i plast. Forventet brukstid: Takrenner og nedløp: 20–30 år. Vurdering av avvik:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Iht. standarden (NS3600) gis det TG2 når det ikke er snøfangere på hele taket, selv om dette ikke var et krav ved byggemeldingstidspunktet. Løsningen vurderes mot dagens krav (TEK17). 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. Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. 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. Kledning ifb. med ny utvendig bod fra 2021. Merk: Konstruksjonene er oppført etter datidens byggeforskrifter og har begrenset isoleringsevne sammenlignet med dagens krav. Eldre yttervegger er mindre beskyttet, og skjulte avvik som skjevheter, mit og råte kan forekomme. 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. Forventet brukstid: Trekledning: ca. 40–60 år. Overflatebehandling, maling: ca. 6–12 år.

Overflatebehandling, dekkbeis: ca. 4–8 år.

Overflatebehandling, beis: ca. 2–6 år. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Stedvis værslitt kledning. Manglende musesperre. Stedvis kort avstand mellom terreng og kledning. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Det må påregnes vedlikehold. Manglende vedlikehold kan medføre skader på yttervegg over tid. Det bør monteres musebånd. Manglende musebånd medfører risiko for inntrenging av skadedyr. Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom terreng og kledning for å unngå fuktopptrekk og skader på kledning. TG2.

#### 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 fuksikring er ofte mangelfull sett opp mot dagens krav. Det er ikke foretatt prøvetaking for mugg eller soppsporer. Regelmessig tilsyn anbefales. Det var begrenset tilkomst til hele takkonstruksjonen. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Isolasjon ligger tett opp mot sutakspalter. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Det anbefales å forbedre luftgjennomstrømning via takfot og/eller møne. Dårlig lufting fører til kondens og fukt som kan gi mugg, råte og isdannelse med påfølgende risiko for skader. TG2.

#### Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Vinduer fra byggeår. Nye velux-vindusglass på bad og soverom i loftsetasjen i 2021. 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. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Flere vinduer bærer preg av elde/slitasje. Antydninger til noen punkterte glassruter. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Det er påregnelig med utskifting av vinduer på sikt eller etter behov. Tidspunkt for dette er vanskelig å anslå da dette vil avhenge klimatiske

forhold, vedlikeholdsintervall m.m. Grunnet at fritidsboligen ligger i et værutsatt område må det påregnes utskiftninger i nedre del av levetidsintervall. TG2.

#### Dører

Beskrivelse: Ytterdør og balkongdører med malte dørblad og isolerglass. Dører fra byggeår. Nyere dører boddører. Merk: Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik. Forventet brukstid: Ytterdører i tre: ca. 20–40 år. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Treg balkongdør i hovedetasjen. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Balkongdør bør justeres. TG2.

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse: Terrasse på 34,7 m<sup>2</sup> rundt deler av fritidsboligen hvor ca. 10,7 m<sup>2</sup> er overbygget. Overbygget terrasseplattning ved inngangsparti på 8,2 m<sup>2</sup> Sør-vestvendt balkong på 5,3 m<sup>2</sup> med utgang fra loftsstue. Rekkverkshøyde ble målt til 0,93 meter. Balkong og terrasser er oppført i trekonstruksjoner. Trykkimpregnerte terrassebord. Rekkverk med stående bord på balkong. 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 brukstid: Terrassebord i trykkimpregnert tre: ca. 20–40 år. Rekkverk: ca. 20–40 år. TG1.

#### INNSENDIG

##### Overflater

Beskrivelse: Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje. Forventet levetid: Overflater (maling, parkett, laminat): ca. 10–30 år. Merk: Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert ut fra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, misfarging på gulv etter tepper og lignende må forventes i en brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tunge møbler etc. Se sammendrag for beskrivelse av overflater i boligen. TG1.

##### Pipe og ilsted

Beskrivelse: Pipe: Murt pipe. Ildsted: Vedovn i stue. Merk: Pipe over tak er vurdert under punktet taktekking. 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 trapper

Beskrivelse: Åpen tretrapp med spilerekkverk og håndløper. TG1.

##### 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

Hovedetasje - bad 4,9 m<sup>2</sup>

Generell

Beskrivelse: Keramiske fliser på gulv med sokkelflis, malte flater på vegger og i himling. Fliser på vegg i dusjsone. Inneholder: Baderoms møbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, gulvstående toalett og dusj med dusjgarnityr samt hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og avtrekksventil i himling. Bad fra byggeår.

Overflater vegger og himling

Beskrivelse: Overflater ble visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Dør og list med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen). Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag, men en må være oppmerksom på evt. fuktsvelling og vise forsiktighet med vannsøl. TG2.

Overflater gulv

Beskrivelse: Det ble målt 15 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk. 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. Det er registrert bom i enkelte fliser, som betyr at flisene har sluppet fra underlaget/limet. 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. Tiltak vurderes som ikke nødvendig i dag, men man må være oppmerksom på at fliser med bom kan løsne og på sikt medføre mekanisk skade eller lekkasje i bakenforliggende membran. 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 Byggeteknisk forskrift av 1997 (TEK97). Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. 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. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Sluk bør kontrolleres jevnlig. For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering. 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, alder tatt i betraktning. TG1.

Ventilasjon:

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

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse: Det er ikke foretatt hulltaking da dusjsone grenser mot badstu/yttervegg og kjøkkeninnredning. TGIU.

Hovedetasje - vaskerom 4,3 m<sup>2</sup>

Generell

Beskrivelse: Belegg på gulv, malte flater på vegger og i himling. Inneholder: Utslagsvask i stål med vegghengt blandebatteri, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, varmtvannsbereder, sikringskap og fordelerskap til rør-i-rør. Plastsluk og naturlig ventilasjon. Vaskerom fra byggeår.

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 belegg ved dørterskel. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Overflater bærer preg av elde/slitasje. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Det må påregnes oppgraderinger dersom en skal oppnå dagens krav til standard. TG2.

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse: Plastsluk med vinylbelegg/klemring. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. 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, alder tatt i betraktning. TG1.

#### Ventilasjon

Beskrivelse: Klaffeventil på vegg. Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Det bør etableres tilluft til våtrommet. TG2.

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse: Det er ikke foretatt hulltaking da aktuelle vegger grenser mot yttervegg og flislagt bad. TGIU.

#### Loftsetasje - bad 6,9 m<sup>2</sup>

##### Generell

Beskrivelse: Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Inneholder: Baderomsmøbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, gulvstående toalett og dusj med dusjgarnityr samt hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og avtrekksventil i himling. Badet ble renoveret i 2022 (foruten sluk som er fra byggeår).

##### Overflater gulv

Beskrivelse: Det ble målt ca. 25 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. TG1.

##### Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse: Plastsluk med vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran. Det foreligger bilder og div. dokumentasjon på membranarbeider. 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 slukløsningen. Konsekvens/tiltak: Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. TG2.

##### Sanitærutstyr og innredning:

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

#### 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 43,9% ved en temperatur på 15,1 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.

#### KJØKKEN

##### Hovedetasje - stue/kjøkken 31,3 m<sup>2</sup>

##### Overflater og innredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning fra Multitech med profilerte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt komposittvask med skyllekum, avrenningsbrett og ett-greps blandebatteri. Belysning/stikk under overskap. Skvettplater i metall over platetopp. Hvitevarer: Stekeovn med keramisk platetopp fra Gram. Integrert oppvaskmaskin med synlig front fra Asko. Frittstående kjøleskap med frysedel fra Beko. Integrert ventilator fra Flexit. TG1.

##### Avtrekk

Beskrivelse: Integrert 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

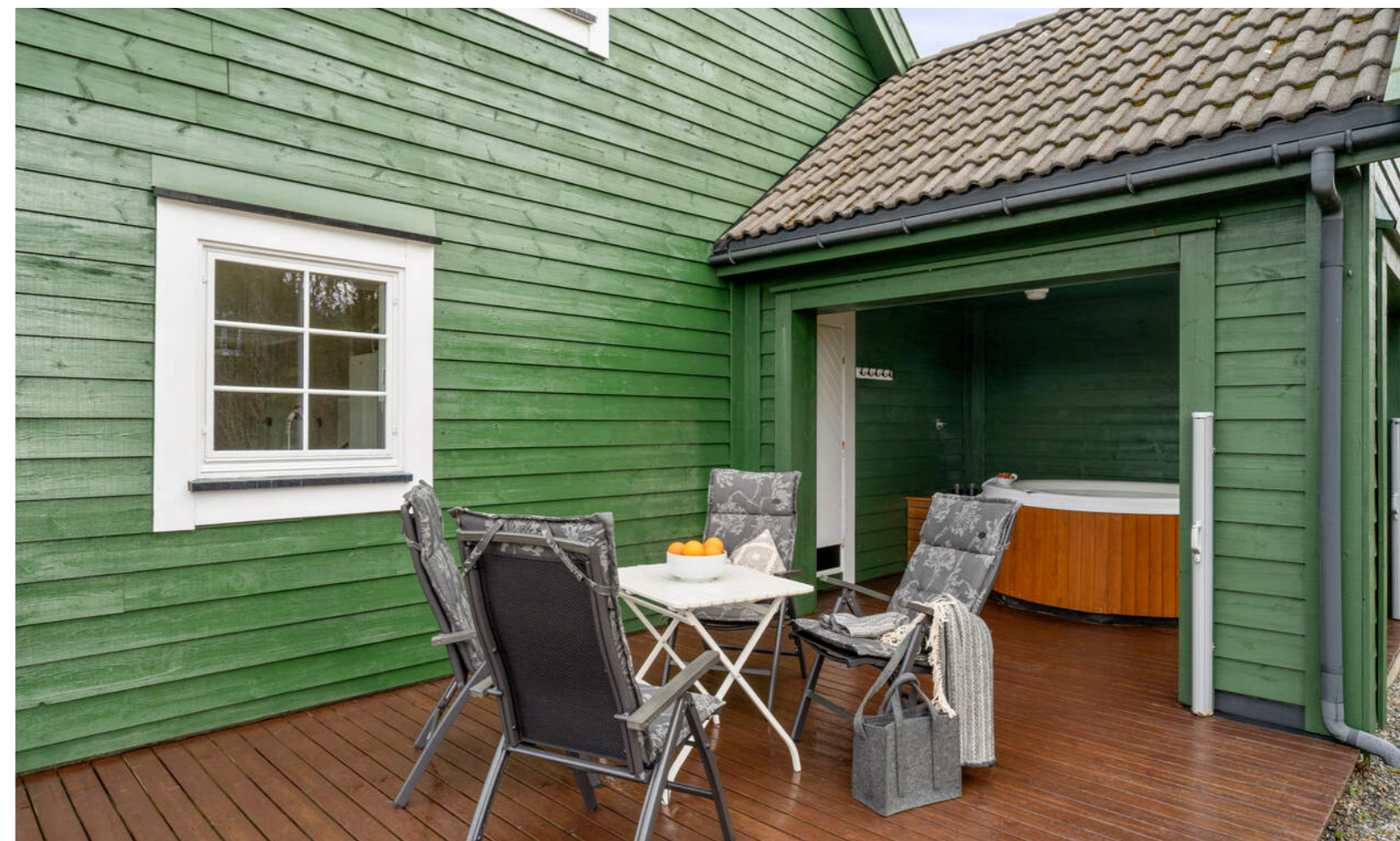
##### Hovedetasje - badstue 2,0 m<sup>2</sup>

##### Overflater og konstruksjon

Beskrivelse: Badstu med sittebenker, veggglampe og badstuovn. Isolert dør badstu med isolerglass. Badstu fra byggeår. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Badstuer i eldre boliger er å anse som en risikokonstruksjon. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Rommet fungerer for dagens bruk, men det må påregnes modernisering for å tilfredsstillere dagens krav til standard og funksjonalitet.

##### Teknisk anlegg

Beskrivelse: Badstuovn fra Helo Sauna. Forventet brukstid: Badstuovn: 10-15 år. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

Beskrivelse: Vannforsyningsrør av PEX-rør (rør-i-rør system). Fordelerskap/stoppekran er plassert på vaskerom. Forventet brukstid: Vannrør av plast: 25-75 år. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Noe rust i bunn av fordelerskap. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Det er ikke behov for umiddelbare utbedringer, men anlegget bør overvåkes jevnlig. På grunn av alder bør man planlegge for utskifting av røropplegget i forbindelse med fremtidig modernisering av våtrom eller kjøkken. Med økt alder stiger øker risikoen for plutselige lekkasjer. Slike skader kan oppstå uten forvarsel og medføre følgeskader på boligen. TG2.

### Avløpsrør

Beskrivelse: Avløpsrør av plast. Forventet brukstid: Avløpsrør av plast: 25-100 år. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Det er ikke behov for umiddelbare utbedringer, men anlegget bør overvåkes jevnlig. På grunn av alder bør man planlegge for utskifting av røropplegget i forbindelse med fremtidig modernisering av våtrom eller kjøkken. Med økt alder øker risikoen for plutselige lekkasjer. Slike skader kan oppstå uten forvarsel og medføre følgeskader på boligen. TG2.

### Ventilasjon

Beskrivelse: Mekanisk ventilasjon, med avtrekk fra kjøkken og bad. Tilluft via div. ventiler. Aggregat er plassert på kryploft. Aggregat fra byggeår. Vifteenhet på loft ble rengjort i 2020 i følge eier. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Ventilasjonsanlegget har en alder som tilsier at det nærmer seg eller har passert forventet levetid på 15-20 år. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, innebærer alderen økt risiko for funksjonssvikt, redusert effektivitet og behov for hyppigere vedlikehold. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Det vurderes ikke for å være behov for tiltak utover vanlig service per i dag. Det anbefales imidlertid å planlegge for fremtidig oppgradering eller utskifting av anlegget, da alderen kan medføre økt risiko for funksjonssvikt. TG2.

### Varmtvannstank

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 194 liter fra CTC plassert på vaskerom. Det er montert fast el-tilkobling til bereder. Bereder ble produsert i 2000. Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320): Varmtvannsbereder: ca. 15-25 år. Vurdering av avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. TG2.

### Elektrisk anlegg

Sikringskap er plassert på vaskerom. Automatsikringer (jordfeilautomater). Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i utvendig målerskap. Elbillader. Sikringskapet

inneholder 1 kurs på 20A og 10 kurser på 16A. Oppgraderinger: Nytt sikringskap med digitale jordfeilautomater og overspenningsvern fra 2021. Nye jordfeilautomater og overspenningsvern i utvendig sikringskap, fremlegg til elbillader og installasjon av utvendig bod i 2021. Belysning: Vanlig belysning. Elektrisk oppvarming: Elektrisk oppvarming. El. varmekabler på begge bad. Se innledning for øvrig oppvarming. Merk: Varmekilder er ikke funksjonstestet.

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.

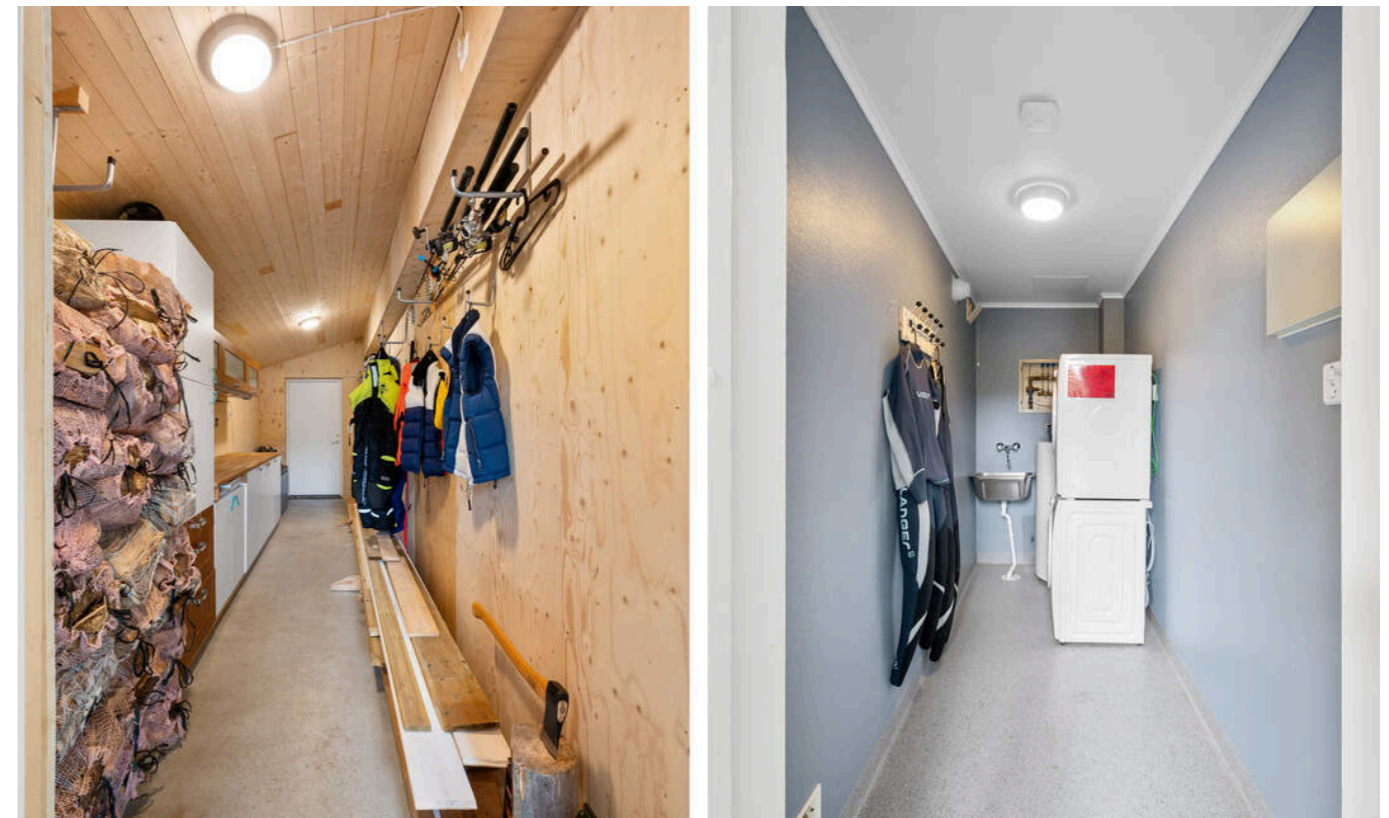
## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Beskrivelse: I henhold til byggeskikk på oppføringstidspunktet er det sannsynlig at bygningen er fundamentert på kultede masser av grov pukk 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. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. TG2.

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

Terrangforhold  
Beskrivelse: Det ble ikke avdekket unormale terrangforhold. TGO.

Utvendige vann- og avløpsledninger  
Beskrivelse: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning. Privat avløp til felles septiktank. 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.

Septiktank  
Beskrivelse: Privat avløp til felles septiktank. Felles septiktank er ikke nærmere vurdert i denne rapporten.

Helse, miljø og sikkerhet  
Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

#### Bygningssakskyndig

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

#### Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2020.  
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja  
Firmanavn: Gjensidige forsikring, saksnr. 14100873,9.  
Beskrivelse: Lekkasje på bad 2. etg. Totalrenovert 2022.  
Utbedring av lekkasjen i 1. etg.

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

Ja  
Firmanavn: Fredheim flis og vedlikehold, Kvalheim VVS, Hammarkammeratene, Rune Lid (elektroinstallatør), 2022.  
Beskrivelse: El.installasjon og nye varmekabler, våtromsplater med membran, flising av gulv og vegger, rørarbeid.

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

Ja  
Firmanavn: Gulvstøping AS, Drange maskin, Rune Lid, 2021.

Beskrivelse: Oppsetning av ny bod: Grunnarbeider og støping av sole, gravearbeid, elektroinstallasjon.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  
Firmanavn: Rune Lid (el.installatør), 2021.  
Beskrivelse: Nye jordfeilautomater og overspenningsvern i innvendig sikringskap, nye jordfeilautomater til elbillader og ny bod, pluss overspenningsvern i utvendig sikringskap. Mange nye stikkontakter i stue, nye termostater i flere rom. Nyinstallasjon av bad 2. etg. med varmekabler.

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

Ja  
Beskrivelse: Off.vann, privat avløp til felles septiktank.

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

Ja  
Firmanavn: Kvalheim VVS, 2022.  
Beskrivelse: Bad, 2. etg.

15. Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  
Beskrivelse: Defekt vifte på kaldloft. Defekt kondensator i vifte på kjøkken.

16. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  
Firmanavn: Ufaglært, 2020.  
Beskrivelse: Rengjøring av vifteenheter på kaldloft, bytte av kondensator kjøkken.

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

Ja  
Beskrivelse: Byggeplaner bak hytten.



# VELKOMMEN INN!

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

## Innhold

Boligen har et internt bruksareal på 108 m<sup>2</sup>.

Av innhold i første etasje følger gang, stue/kjøkken, soverom, bad og badstue.

Det er fra stuen utgang til en stor terrasse på 34,7 m<sup>2</sup> rundt deler av fritidsboligen hvor ca. 10,7 m<sup>2</sup> er overbygget og det er plassert en jacuzzi. Utenfor inngangsdøren er det tilkomst til en praktisk vaskerom på 4,3 m<sup>2</sup> og en stor bod på 13,2 m<sup>2</sup>.

Av innhold i andre etasje følger loftsstue, fire soverom og bad. Fra loftsstuen er det utgang til en sør-vestvendt balkong på 5,3 m<sup>2</sup>.

## Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 55 kvm

BRA-e: 18 kvm

Total BRA: 73 kvm

2. etasje

BRA-i: 53 kvm

Total BRA: 53 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 43 kvm

2. etasje: 5 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 Multitech med profilerte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt komposittvask med skyllekum, avrenningsbrett og ett-greps blandebatteri. Det er belysning og stikkontakter under overskap og skvettplater i metall over platetopp. Kjøkkenet har integrert ventilator fra Flexit. Hvitevarer består av stekeovn med keramisk platetopp fra Gram, integrert oppvaskmaskin med synlig front fra Asko og frittstående kjøleskap med frysedel fra Beko. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgspoppgaven.

Bad

Bad i hovedetasje:

Bad fra byggeår med keramiske fliser på gulv med sokkelflis, og malte flater på vegger og i himling. Det er fliser på vegg i dusjsonen. Badet har elektriske varmekabler og er utstyrt med baderomsmøbel med slette fronter, heldekkende servant med ett-greps blandebatteri, gulvstående toalett og dusj med dusjgarnityr samt hånddusj. Rommet har avtrekksventil i himling og tilluft via luftespalte under dør.

Bad i loftsetasje:

Baderom renovert i 2022 med keramiske fliser på gulv og vegger, og malte flater i himling. Sluk er fra byggeår. Badet har elektriske varmekabler og er utstyrt med baderomsmøbel med slette fronter, heldekkende servant med ett-greps blandebatteri, gulvstående toalett og dusj med dusjgarnityr samt hånddusj. Det er avtrekksventil i himling og tilluft via luftespalte under dør.

## HALL

I gangen blir du møtt av en stor, lys og hyggelig gang som fordeler etasjens rom naturlig utover.



Vaskerom i hovedetasje:

Vaskerom fra byggeår med belegg på gulv og malte flater på vegger og i himling. Rommet inneholder utslagsvask i stål med vegghengt blandedbatteri og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Varmtvannsbereder, sikringssskap og fordelerskap til rør-i-rør er plassert her. Ventilasjon via klaffeventil på vegg.

Badstue i hovedetasje:

Badstue fra byggeår med sittebenker, vegglampe og badstuovn fra Helo Sauna. Døren er en isolert badstudør med isolerglass.

Innvendige overflater

Gulv: Keramiske fliser og belegg.

Vegger: Malte flater og keramiske fliser.

Himling: Malte flater.

Tekniske installasjoner

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

- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.

- Ventilasjon: Mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad, og tilluft via diverse ventiler. Aggregat fra byggeår er plassert på kryploft. Viftehet på loft ble rengjort i 2020.

- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 194 liter fra CTC, produsert i 2000, er plassert på vaskerom. Berederen har fast el-tilkobling.

- Elektrisk anlegg: Sikringssskap er plassert på vaskerom.

### Oppvarming

Boligen varmes opp av vedovn i stue/kjøkken, samt elektriske varmekabler på begge bad. Øvrig oppvarming av elektrisitet.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

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

### Info strømforbruk

Selger har oppgitt et årlig strømforbruk på estimert 6.000 kWh per år. Boligen er ikke tilknyttet Norgespris.

### 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.

### Modernisering og påkostninger

2022:

- Badet ble renoveret (foruten sluk som er fra byggeår)

2021:

- Nye velux-vindusglass på bad og soverom i loftsetasjen

- Nytt sikringssskap med digitale jordfeilautomater og overspenningsvern

- Taktekking ifb. med ny bod

- Kledning ifb. med ny utvendig bod

- Nye jordfeilautomater og overspenningsvern i utvendig sikringssskap

- Fremlegg til elbillader

- Installasjon av utvendig bod

2020:

- Viftehet på loft ble rengjort





### DET VIKTIGE FØRSTEINTRYKKET.

Når du går fra gangen inn til boligens åpne stue/kjøkkenløsning er det første du legger merke til det fantastiske lyset og utsikten som slipper inn gjennom de mange store vindusflatene.







## KJØKKEN & SPISESTUE

Lyst og tidløst kjøkken fra Multitech. Her kan man sitte og nyte et bedre måltid med familien til den nydelige utsikten.







PEISKOS PÅ KJØLIGE  
HØST-OG VINTERDAGER.





**BADESTAMP & BADSTUE**

Badstue og badestamp - noe både små og store vil like etter dagens aktiviteter på sjøen eller i fjæra. Her kan du løpe rett fra badestampen til badet og badstuen.



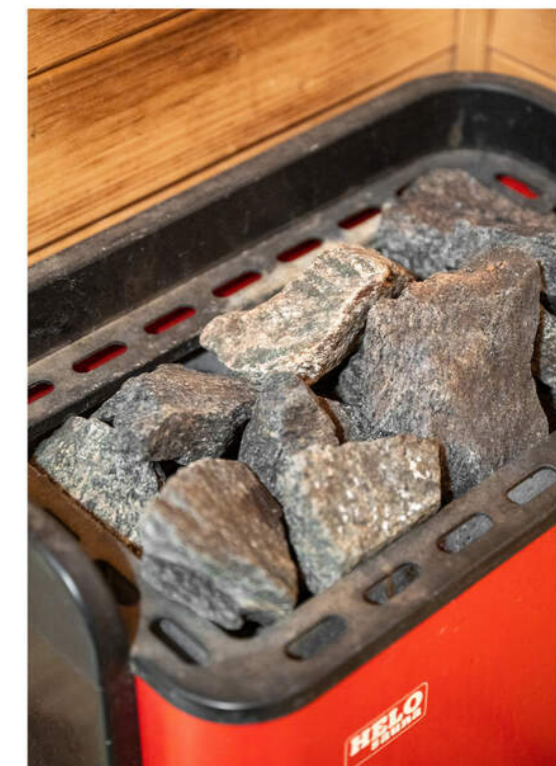
# SOVEROM

Soverommet i første etasje er på 8,3 m<sup>2</sup> og har god plass til seng av ønsket størrelse og annet ønsket møblement. Lyst og svalt - et godt sted å sovne - og muligens et enda bedre sted å våkne!



# BAD

Romslig, lyst og tidløst bad i første etasje på 4,9 m<sup>2</sup> med tilhørende badstue på 2,0 m<sup>2</sup>.





## VI TAR TUREN OPP

I andre etasje har du loftsstue, hele fire soverom og bad. Den store loftsstuen fordeler etasjens rom naturlig utover. Det er god plass til å møblere loftsstuen akkurat slik du ønsker.



# LOFTSETASJENS FIRE SOVEROM

De fire soverommene er på henholdsvis 4,5 m<sup>2</sup>, 7,6 m<sup>2</sup>, 8,1 m<sup>2</sup> og 6,8 m<sup>2</sup>.



## SOVEROM

Alle med god plass til senger av ulike størrelser og/eller annet ønsket møblement. To av soverommene egner seg ideelt for voksne, mens de øvrige to rommene er helt perfekte som barnerom!





# LOFTSETASJENS BAD

Stort og innbydende bad på 6,9 m<sup>2</sup>, renoverert i 2022. Badet har lyse og pene keramiske fliser på gulv og vegger og malte flater i himling. Baderomsmøbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, gulvstående toalett og dusjhjørne.



## BALKONG

---

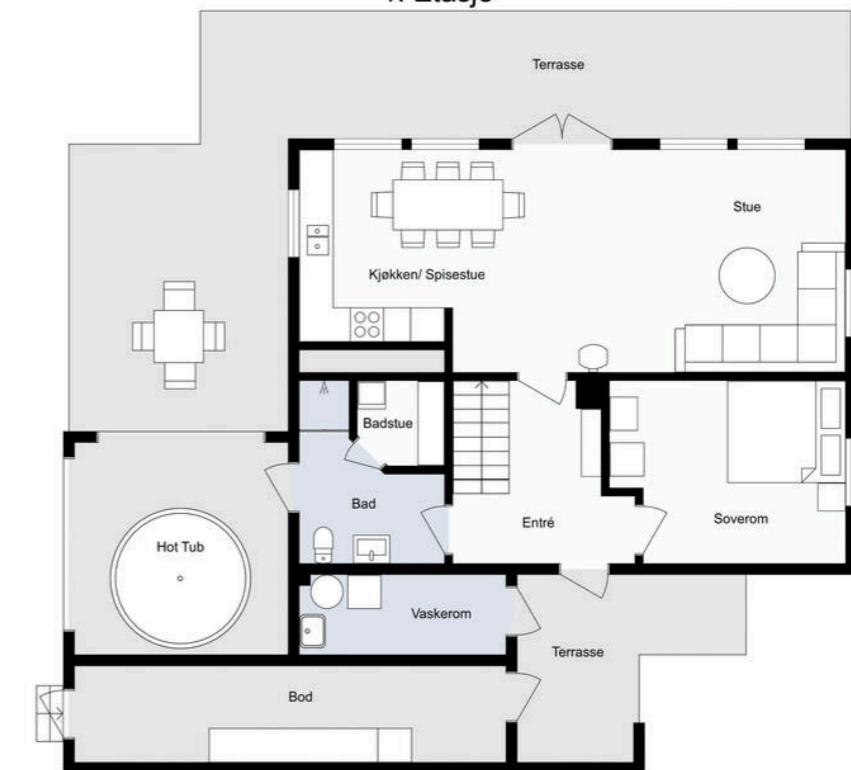
Fra loftsstuen er det utgang til sør-vestvendt balkong på 5,3 m<sup>2</sup> med fantastisk utsikt og meget gode solforhold!





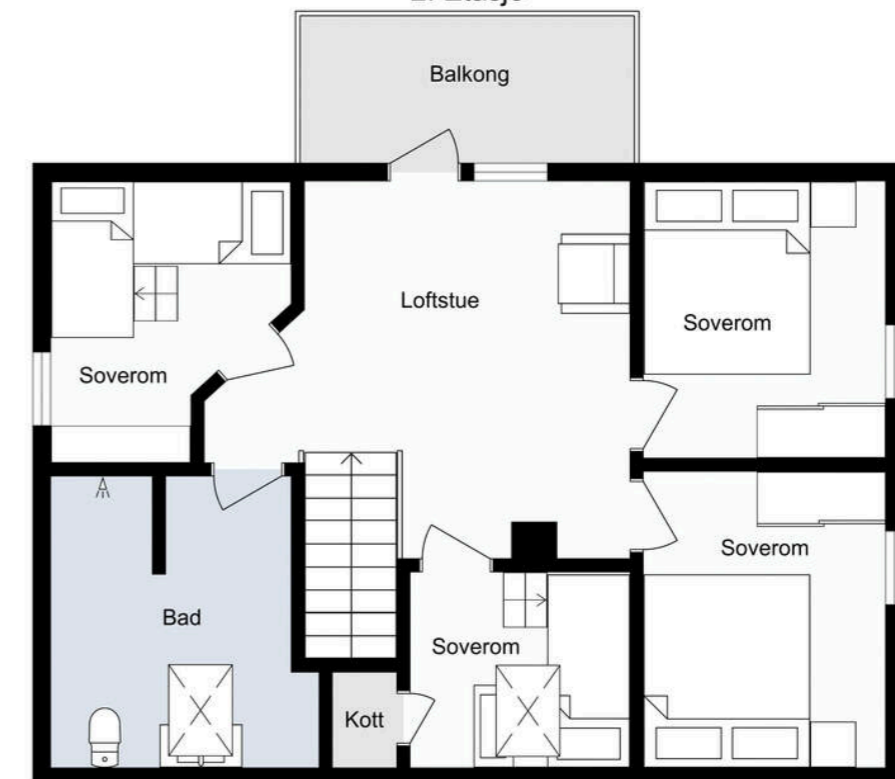
# PLANTEGNINGER

Marøyvegen 130  
1. Etasje



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Marøyvegen 130  
2. Etasje



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring ASA-49  
Polisenummer93019325

### Formuesverdi sekundær

1.186.875,- for 2024

### 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 over 90 m<sup>2</sup>: 7 067,00 kr/år (1 151,00 kr abo.gebyr + 5 916,00 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 eksternt leverandør; NGIR og fordeling er som følger:

1 x Renovasjonsgebyr fritidsbustad: 2 790,- kr per år  
1 x Årleg gebyr for tømning kvart 2. år, tank over 4,5 m<sup>3</sup>: 1 403,46 kr per år

Gebyrene fra NGIR kommer i tillegg til de kommunale avgiftene.

### Kommunale avgifter

8.068,- for 2026

### Info eiendomsskatt

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

### Velforening

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

### Årlig velavgift

Ca. kr 1.500,- pr. år.

### 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.



### Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, utgifter til brøyting, veilys, veivedlikehold kommunale avgifter, avløp- og slamtømming, og ellers løpende abonnement som TV/Internett etc.

### OFFENTLIGE FORHOLD

#### Ferdigattest/Midlertidig brukertilatelse

Det foreligger ferdigattest datert 05.06.2000 som omhandler hytte nr 7 for utleige.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk foruten at den utvendige boden er bygget på i senere tid og ikke er søkt om. Les mer under punktet "diverse".

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

Mandag, 5. juni 2000

#### 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: 63

-1975/5917-1/51 09.10.1975 BESTEMMELSE OM GJERDE  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 4631 GNR: 428 BNR: 63

-1975/5919-1/51 09.10.1975 BESTEMMELSE OM GJERDE  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 4631 GNR: 428 BNR: 63

-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: 63

-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: 63

-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: 63

-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: 63

-2000/3066-2/51 11.05.2000 VILKÅR I KJØPEKONTRAKT  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 4631 GNR: 428 BNR: 63

-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: 63

- 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: 63

- 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: 63

- 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: 63

- 2020/2192750-5/200 05.03.2020 21:00  
BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK  
Bestemmelse om solidarisk vedlikeholdsplikt  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 4631 GNR: 428 BNR: 63

-2020/2567892-4/200 09.06.2020 21:00  
ERKLÆRING/AVTALE  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4631 GNR: 428 BNR: 63  
Plikt til å overta ideell andel ved opprettelse av realsameie

- 2020/2567892-5/200 09.06.2020 21:00  
BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK  
Bestemmelse om solidaransvar  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

-2020/2567892-6/200 09.06.2020 21:00  
BESTEMMELSE OM MEDLEMSKAP I  
VELFORENING/HUSEIERFORENING  
Kvalheimsneset velforening

Grunndata:  
2020/2362292-1/200 22.04.2020 09:15  
REGISTRERING AV GRUNN  
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4631 GNR: 428  
BNR: 63  
ELEKTRONISK INNSENDT

Eiendommens rettigheter:  
Servitutter  
2020/2567892-2/200 09.06.2020 21:00  
BESTEMMELSE OM VEG  
Rettighet hefter i: KNR: 4631 GNR: 428 BNR: 63  
Bestemmelse om solidaransvar  
Bestemmelse om vedlikehold

2020/2567892-3/200 09.06.2020 21:00  
BESTEMMELSE OM PARKERING  
Rettighet hefter i: KNR: 4631 GNR: 428 BNR: 63

-2023/171489-7/200 15.02.2023 21:00  
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE  
Rettighet hefter i: KNR: 4631 GNR: 428 BNR: 181  
Kopi kan fås ved henvendelse til megler.

### Servitutter

Servitutter er positive eller negative. Innehaver av positive servitutter har rett til en eller annen bestemt aktiv rådighet over den beheftede eiendom, f.eks. veirett, drive jakt, hente vann. De negative servitutter gir ingen rett til aktiv rådighet over den beheftede eiendom. Som eksempler kan nevnes utsiktsklausul, forbud mot at det på en eiendom drives en spesiell virksomhet og forbud mot å bygge annet enn enebolig. Servitutter kan tinglyses.

### Regulerings- og arealplaner

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

I bakkant av eksisterende hyttebebyggelse er det regulert inn nye fritidsboligbebyggelse, se vedlagt reguleringskart og bestemmelser.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler

### Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

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

### Radonmåling

Radonmåling

### Adgang til utleie

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

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Alle eiendomsmeglingsforetak 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 bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, 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

### Offentligrettslig pålegg

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

### Grunnboksdato

Søndag, 8. februar 2026

### Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

### Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

### PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

#### Omk. kjøper beskrivelse

3 850 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
96 250,00 (Dokumentavgift)  
260,00 (Panteattest kjøper)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
97 600,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))  
115 500,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

-----  
3 947 600,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))  
3 965 500,00 (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 overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse 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.

## Kjerneinformasjon

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).

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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. 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-nummeret 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.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle

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

### **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. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi 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 tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- 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/>.

## Kjerneinformasjon

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 kundetilbakemelding at 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.

#### **Diverse**

Den utvendige boden er bygget på i senere tid og oversendte byggetegninger fra Alver kommune tilsier at boden ikke er byggesøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid eier eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

#### **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**

Peggy Karin Hammersvik  
Rune Lid

#### **Tilbud på lånefinansiering**

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

#### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. 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, grunnboksutskrift, 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 pålørte visninger, innhenting av opplysninger, markeds pakke 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 salgsoppgave. 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.

#### **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

**Dato salgsoppgave**  
10.4.2026





# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



## Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Marøyvegen 130, 5937 BØVÅGEN  
 ALVER kommune  
 # gnr. 428, bnr. 182

Sum areal alle bygg: BRA: 126 m<sup>2</sup> BRA-i: 108 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.03.2026    Rapportdato: 07.04.2026    Oppdragsnr.: 20932-3234    Eiendomsverdi ref nr: HR6893  
Autorisert foretak: Bang Takst AS    Sertifisert Takstingenør: 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 bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

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

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

## 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 130, 5937 BØVÅGEN  
Gnr 428 - Bnr 182  
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 fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den 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
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens 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 takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Marøyvegen 130, 5937 BØVÅGEN  
Gnr 428 - Bnr 182  
4631 ALVER

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN  
Norsk takst

## 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 tilstandsrapport 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

Tiltak under kr 20 000

Tiltak

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak

Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20932-3234

Befaringsdato: 10.03.2026

Side: 4 av 32

Marøyvegen 130, 5937 BØVÅGEN  
Gnr 428 - Bnr 182  
4631 ALVER

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN  
Norsk takst

## Beskrivelse av eiendommen

### TAKSTOBEKJETET

Fritidsbolig oppført over to etasjer.

Terrasse på 34,7 m<sup>2</sup> rundt deler av fritidsboligen hvor ca. 10,7 m<sup>2</sup> er overbygget.

Sør-vestvendt balkong på 5,3 m<sup>2</sup>.

Utvendig bod på 13,2 m<sup>2</sup>.

### STANDARD

Boligen har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort noen oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

### REFERANSENIVÅ

Boligen er oppført i 2000, og vurderingene er basert på gjeldende tekniske forskrifter og byggeskikk på oppføringstidspunktet, 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.

### EGENSKAPER

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskeriens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Enkelte av boligens egenskaper, som bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

### BEGRENSNINGER

Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

### 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 båtlinje, fiske og badeplasser. Det er etablert flere turområder i nærområdet og på Radøy for øvrig. Kort kjørestand 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

Eiendommen ligger i sørvestvendt, lett skrånende terreng med tomt på 675 m<sup>2</sup>. Gruset innkjørsel og biloppstillingsplass. Stor terrasse som er delvis overbygget rundt deler av fritidsboligen.

### ADKOMST

Adkomst via offentlig vei.

### VANN- OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning. Privat avløp til felles septiktank. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

### PARKERING

Biloppstillingsplasser utenfor fritidsboligen. Elbillader.

### BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

#### Byggegrunn/fundamentering:

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/kult.

Ringmur, såle og fundamenter i betongkonstruksjoner.

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

#### Yttervegger:

Isolert trekonstruksjon med liggende, enkeltfaset trekledning.

#### Tak:

Saltak med tresperrer.

Taktekking med sutaksplater, lekter og takstein av betong.

Takrenner og nedløp i plast.

#### Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

### BESKRIVELSE - INNVENDIG

#### Hovedetasje:

Gang (6,9 m<sup>2</sup>)

Laminatfliser på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Soverom (8,3 m<sup>2</sup>)

Malt gulv, malte flater på vegger og i himling.

Bad (4,9 m<sup>2</sup>)

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

Badstue (2,0 m<sup>2</sup>)

Badstu med sittebenker, vegglampe og badstuovn. Isolert dør badstu med isolerglass.

Stue/kjøkken (31,3 m<sup>2</sup>)

Malt gulv, malte flater på vegger og i himling. Vedovn. Utgang til hage. Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Vaskerom (4,3 m<sup>2</sup>)

Belegg på gulv, malte flater på vegger og i himling. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Bod (13,2 m<sup>2</sup>)

Betonggulv, kryssfiner på vegger og panel i himling. Div. innredning.

Oppdragsnr.: 20932-3234

Befaringsdato: 10.03.2026

Side: 5 av 32

Marøyvegen 130, 5937 BØVÅGEN  
Gnr 428 - Bnr 182  
4631 ALVER

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Beskrivelse av eiendommen

Loftsetasje:

Loftstue (17,2 m<sup>2</sup>)  
Malt gulv, malte flater på vegger og i himling. Utgang til balkong.

Soverom (4,5 m<sup>2</sup>)  
Malt gulv, malte flater på vegger og i himling.

Soverom (7,6 m<sup>2</sup>)  
Malt gulv, malte flater på vegger og i himling.

Soverom (8,1 m<sup>2</sup>)  
Malt gulv, malte flater på vegger og i himling.

Soverom (6,8 m<sup>2</sup>)  
Malt gulv, malte flater på vegger og i himling.

Bad (6,9 m<sup>2</sup>)  
Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

**TEKNISKE INSTALLASJONER**  
Vannforsyningsrør av plast/rør-i-rør.  
Avløpsrør av plast.  
Varmtvannsbereider på 194 liter.  
Sikringskap med automatsikringer.

**OPPVARMING**  
Vedovn i stue/kjøkken.  
El. varmekabler på begge bad.

**Arealer**

[Gå til side](#)

**Forutsetninger og vedlegg**

[Gå til side](#)

**Lovlighet**

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20932-3234

Befaringsdato: 10.03.2026

Side: 6 av 32

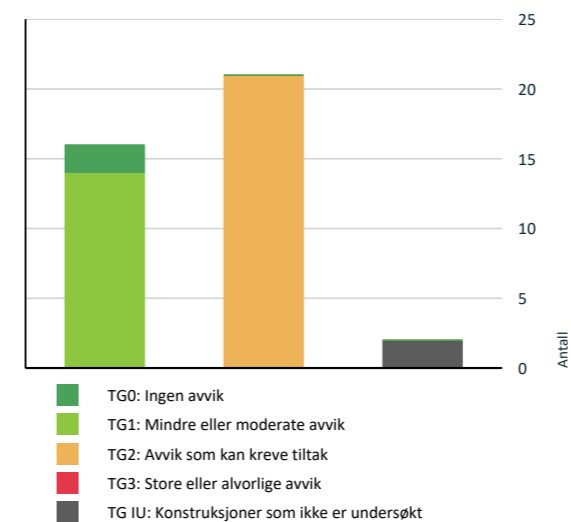
Marøyvegen 130, 5937 BØVÅGEN  
Gnr 428 - Bnr 182  
4631 ALVER

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### 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](http://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.

Byggesak er ikke kontrollert. Rommene i denne rapporten er beskrevet ut i fra bruken på befaringstidspunktet. En må være oppmerksom på at dette kan avvike fra hva disse opprinnelig er omsøkt som.

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

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.

#### Fritidsbolig

##### **TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Våtrom > Hovedetasje > Bad (4,9 m<sup>2</sup>) > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

**Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom (4,3 m<sup>2</sup>) > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

##### **TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Oppdragsnr.: 20932-3234

Befaringsdato: 10.03.2026

Side: 7 av 32

Marøyvegen 130, 5937 BØVÅGEN  
Gnr 428 - Bnr 182  
4631 ALVER

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN Norsk takst

## Sammendrag av boligens tilstand

- Noe lav takvinkel i forhold til type takstein over utvendig bod.

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

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

- Iht. standarden (NS3600) gis det TG2 når det ikke er snøfangere på hele taket, selv om dette ikke var et krav ved byggemeldingstidspunktet. Løsningen vurderes mot dagens krav (TEK17).

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

Det er påvist andre avvik:

- Stedvis værslitt kledning.
- Manglende musesperre.
- Stedvis kort avstand mellom terreng og kledning.

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

Det er påvist andre avvik:

- Begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Isolasjon ligger tett opp mot sutakplater.

### Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Flere vinduer bærer preg av elde/slitasje. Antydninger til noen punkterte glassruter. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.

### Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Treg balkongdør i hovedetasjen.

### Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Noe rust i bunn av fordelerskap.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

Det er påvist andre avvik:

- Ventilasjonsanlegget har en alder som tilsier at det nærmer seg eller har passert forventet levetid på 15–20 år. Selv om anlegget fungerer på befaringsstidspunktet, innebærer alderen økt risiko for funksjonssvikt, redusert effektivitet og behov for hyppigere vedlikehold.

### Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

### Våtrom > Hovedetasje > Bad (4,9 m<sup>2</sup>) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Dør og list med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).

### Våtrom > Hovedetasje > Bad (4,9 m<sup>2</sup>) > 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.

- Det er registrert bom i enkelte fliser, som betyr at flisene har sluppet fra underlaget/limet.

### Våtrom > Hovedetasje > Bad (4,9 m<sup>2</sup>) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

### Spesialrom > Hovedetasje > Badstue (2,0 m<sup>2</sup>) > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Badstuer i eldre boliger er å anse som en risikokonstruksjon.

Oppdragsnr.: 20932-3234

Befaringsdato: 10.03.2026

Side: 8 av 32

Marøyvegen 130, 5937 BØVÅGEN  
Gnr 428 - Bnr 182  
4631 ALVER

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN Norsk takst

## Sammendrag av boligens tilstand

### Spesialrom > Hovedetasje > Badstue (2,0 m<sup>2</sup>) > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat.

### Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom (4,3 m<sup>2</sup>) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Overflater bærer preg av elde/slitasje.

### Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom (4,3 m<sup>2</sup>) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

### Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom (4,3 m<sup>2</sup>) > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

### Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken (31,3 m<sup>2</sup>) > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Eldre ventilator med usikker restlevetid.

### Våtrom > Loftsetasje > Bad (6,9 m<sup>2</sup>) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppdragsnr.: 20932-3234

Befaringsdato: 10.03.2026

Side: 9 av 32

Marøyvegen 130, 5937 BØVÅGEN  
Gnr 428 - Bnr 182  
4631 ALVER

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport

### FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
2000

**Kommentar**  
Kilde: Informasjon fra grunnboken.

#### Standard

Boligen har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort noen oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

#### Vedlikehold

Boligen er jevnlig vedlikeholdt.

### UTVENDIG

#### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekking med sutak, feder/lekter og betongtakstein.

Taktekking fra byggeår.

Taktekking ifb. med ny bod fra 2021.

Taket ble vurdert fra bakkenivå, med de begrensninger det medfører.

#### Forventet brukstid:

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

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Noe lav takvinkel i forhold til type takstein over utvendig bod.

#### Konsekvens/tiltak

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

#### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plast.

#### Forventet brukstid:

- Takrenner og nedløp: 20-30 år

#### Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 20932-3234

Befaringsdato: 10.03.2026

Side: 10 av 32

Marøyvegen 130, 5937 BØVÅGEN  
Gnr 428 - Bnr 182  
4631 ALVER

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport

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

• Iht. standarden (NS3600) gis det TG2 når det ikke er snøfangere på hele taket, selv om dette ikke var et krav ved byggemeldingstidspunktet. Løsningen vurderes mot dagens krav (TEK17).

#### 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.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

• Når takrenner og nedløp eldes, øker risikoen for lekkasjer som kan medføre kostbare skader på underliggende konstruksjoner dersom tiltak ikke utføres i tide.

#### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Yttervegger av bindingsverk. Ytterkledning med liggende, enkeltfaset trekledning.

Kledning ifb. med ny utvendig bod fra 2021.

#### Merk:

Konstruksjonene er oppført etter datidens byggeforskrifter og har begrenset isoleringsevne sammenlignet med dagens krav. Eldre yttervegger er mindre beskyttet, og skjulte avvik som skjevheter, mit og råte kan forekomme. 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.

#### Forventet brukstid:

- Trekledning: ca. 40–60 år
- Overflatebehandling, maling: ca. 6–12 år
- Overflatebehandling, dekkbeis: ca. 4–8 år
- Overflatebehandling, beis: ca. 2–6 år

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Stedvis værslitt kledning.
- Manglende musesperre.
- Stedvis kort avstand mellom terreng og kledning.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det må påregnes vedlikehold. Manglende vedlikehold kan medføre skader på yttervegg over tid.
- Det bør monteres musebånd. Manglende musebånd medfører risiko for inntrenging av skadedyr.
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom terreng og kledning for å unngå fuktopptrekk og skader på kledning.



#### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

#### Beskrivelse

Takkonstruksjon med tresperrer.

Oppdragsnr.: 20932-3234

Befaringsdato: 10.03.2026

Side: 11 av 32

Marøyvegen 130, 5937 BØVÅGEN  
Gnr 428 - Bnr 182  
4631 ALVER

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport

### 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. Det var begrenset tilkomst til hele takkonstruksjonen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Isolasjon ligger tett opp mot sutaksplater.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales å forbedre luftgjennomstrømning via takfot og/eller møne. Dårlig lufting fører til kondens og fukt som kan gi mugg, råte og isdannelse med påfølgende risiko for skader.



### TO 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i malte trekarmner.

Vinduer fra byggeår.

Nye velux-vindusglass på bad og soverom i loftsetasjen i 2021.

#### 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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Flere vinduer bærer preg av elde/slitasje. Antydninger til noen punkterte glassruter. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmner enn nyere vinduer.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er påregnelig med utskifting av vinduer på sikt eller etter behov. Tidspunkt for dette er vanskelig å anslå da dette vil avhenge klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall m.m. Grunnet at fritidsboligen ligger i et værutsatt område må det påregnes utskiftninger i nedre del av levetidsintervall.

Oppdragsnr.: 20932-3234

Befaringsdato: 10.03.2026

Side: 12 av 32

Marøyvegen 130, 5937 BØVÅGEN  
Gnr 428 - Bnr 182  
4631 ALVER

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport



### TO 2 Dører

#### Beskrivelse

Ytterdør og balkongdører med malte dørblad og isolerglass.

Dører fra byggeår. Nyere dører boddører.

#### Merk:

Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

#### Forventet brukstid:

- Ytterdører i tre: ca. 20–40 år

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Treg balkongdør i hovedetasjen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Balkongdør bør justeres.



### TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Terrasse på 34,7 m<sup>2</sup> rundt deler av fritidsboligen hvor ca. 10,7 m<sup>2</sup> er overbygget.

Overbygget terrasseplattning ved inngangsparti på 8,2 m<sup>2</sup>

Sør-vestvendt balkong på 5,3 m<sup>2</sup> med utgang fra loftsstue.  
Rekkverkshøyde ble målt til 0,93 meter.

Balkong og terrasser er oppført i trekonstruksjoner. Trykkimpregnerte terrassebord. Rekkverk med stående bord på balkong.

#### Til informasjon:

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

Fra TEK 17 (paragraf 12-17):

Oppdragsnr.: 20932-3234

Befaringsdato: 10.03.2026

Side: 13 av 32

Marøyvegen 130, 5937 BØVÅGEN  
Gnr 428 - Bnr 182  
4631 ALVER

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport

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 brukstid:

- Terrassebord i trykkimpregnert tre: ca. 20–40 år
- Rekkverk: ca. 20–40 år

### INNVEDIG

#### TG 1 Overflater

##### Beskrivelse

Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje.

Forventet levetid:

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

Merk:

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert ut fra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, misfarging på gulv etter tepper og lignende må forventes i en brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tunge møbler etc.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i boligen.

#### Pipe og ildsted

##### Beskrivelse

Pipe:  
Murt pipe.

Ildsted:

Vedovn i stue.

Merk:

Pipe over tak er vurdert under punktet takteking. 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).



#### TG 1 Innvendige trapper

##### Beskrivelse

Åpen tretrapp med spilerekkverk og håndløper.

Oppdragsnr.: 20932-3234

Befaringsdato: 10.03.2026

Side: 14 av 32

Marøyvegen 130, 5937 BØVÅGEN  
Gnr 428 - Bnr 182  
4631 ALVER

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport

#### TG 1 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

### VÅTROM

#### HOVEDETASJE > BAD (4,9 M<sup>2</sup>)

##### Generell

##### Beskrivelse

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

Inneholder:

Baderoms møbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, gulvstående toalett og dusj med dusjgarnityr samt hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og avtrekksventil i himling.

Bad fra byggeår.

#### HOVEDETASJE > BAD (4,9 M<sup>2</sup>)

#### TG 2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Overflater ble visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Dør og list med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag, men en må være oppmerksom på evt. fuktsvelling og vise forsiktighet med vannspøl.



#### HOVEDETASJE > BAD (4,9 M<sup>2</sup>)

#### TG 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Det ble målt 15 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk.

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 20932-3234

Befaringsdato: 10.03.2026

Side: 15 av 32

Marøyvegen 130, 5937 BØVÅGEN  
Gnr 428 - Bnr 182  
4631 ALVER

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport

- 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.
- Det er registrert bom i enkelte fliser, som betyr at flisene har sluppet fra underlaget/limet.

### 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.
  - Tiltak vurderes som ikke nødvendig i dag, men man må være oppmerksom på at fliser med bom kan løsne og på sikt medføre mekanisk skade eller lekkasje i bakenforliggende membran.

### HOVEDETASJE > BAD (4,9 M<sup>2</sup>)

#### TG 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 Byggteknisk forskrift av 1997 (TEK97).

##### Vurdering av avvik:

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

##### 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.
- Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Sluk bør kontrolleres jevnlig. For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering. Eldre membraner svekkes naturlig over tid, noe som kan medføre redusert tettefunksjon og øke risikoen for utettheter og fuktskader på sikt.



### HOVEDETASJE > BAD (4,9 M<sup>2</sup>)

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal brukslitasje, alder tatt i betraktning.

### HOVEDETASJE > BAD (4,9 M<sup>2</sup>)

#### TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Avtrekkventil i himling. Tilluft via luftespalte under dør.

Oppdragsnr.: 20932-3234

Befaringsdato: 10.03.2026

Side: 16 av 32

Marøyvegen 130, 5937 BØVÅGEN  
Gnr 428 - Bnr 182  
4631 ALVER

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport

### HOVEDETASJE > BAD (4,9 M<sup>2</sup>)

#### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da dusjsone grenser mot badstu/yttervegg og kjøkkeninnredning.

### HOVEDETASJE > VASKEROM (4,3 M<sup>2</sup>)

#### Generell

##### Beskrivelse

Belegg på gulv, malte flater på vegger og i himling.

##### Inneholder:

Utslagsvask i stål med vegghengt blandebatteri, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, varmtvannsbereder, sikringsskap og fordelerskap til rør-i-rør. Plastsluk og naturlig ventilasjon.

Vaskerom fra byggeår.

### HOVEDETASJE > VASKEROM (4,3 M<sup>2</sup>)

#### TG 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

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

### HOVEDETASJE > VASKEROM (4,3 M<sup>2</sup>)

#### TG 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Det ble målt 20 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp belegg ved dørterskel.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Overflater bærer preg av elde/slitasje.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
  - Det må påregnes oppgraderinger dersom en skal oppnå dagens krav til standard.

### HOVEDETASJE > VASKEROM (4,3 M<sup>2</sup>)

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Plastsluk med vinylbelegg/klemring.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

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

### HOVEDETASJE > VASKEROM (4,3 M<sup>2</sup>)

Oppdragsnr.: 20932-3234

Befaringsdato: 10.03.2026

Side: 17 av 32

Marøyvegen 130, 5937 BØVÅGEN  
Gnr 428 - Bnr 182  
4631 ALVER

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.

### HOVEDETASJE > VASKEROM (4,3 M<sup>2</sup>)

#### TO 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Klaffeventil på vegg.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

### HOVEDETASJE > VASKEROM (4,3 M<sup>2</sup>)

#### TO 4 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da aktuelle vegger grenser mot yttervegg og flislagt bad.

### LOFTSETASJE > BAD (6,9 M<sup>2</sup>)

#### Generell

#### Beskrivelse

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

#### Inneholder:

Baderoms møbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandeblender, gulvstående toalett og dusj med dusjgarnityr samt håndduj. El. varmekabler, plastsluk og avtrekksventil i himling.

Badet ble renoverert i 2022 (foruten sluk som er fra byggeår).

### LOFTSETASJE > BAD (6,9 M<sup>2</sup>)

#### TO 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

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

### LOFTSETASJE > BAD (6,9 M<sup>2</sup>)

#### TO 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Det ble målt ca. 25 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.

Oppdragsnr.: 20932-3234

Befaringsdato: 10.03.2026

Side: 18 av 32

Marøyvegen 130, 5937 BØVÅGEN  
Gnr 428 - Bnr 182  
4631 ALVER

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport

### LOFTSETASJE > BAD (6,9 M<sup>2</sup>)

#### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk med vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Det foreligger bilder og div. dokumentasjon på membranarbeider.

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 slukløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.



### LOFTSETASJE > BAD (6,9 M<sup>2</sup>)

#### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

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

### LOFTSETASJE > BAD (6,9 M<sup>2</sup>)

#### TO 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Avtrekksventil i himling. Tilluft via luftspalte under dør.

### LOFTSETASJE > BAD (6,9 M<sup>2</sup>)

#### TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking fra tiliggende rom mot dusjsone, uten å avdekke unormale fuktforhold.

Relativ luftfuktighet ble målt med probe. Den viste relativ luftfuktighet på 43,9% ved en temperatur på 15,1 grader.

#### Definisjon av målte verdier:

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

Oppdragsnr.: 20932-3234

Befaringsdato: 10.03.2026

Side: 19 av 32

Marøyvegen 130, 5937 BØVÅGEN  
Gnr 428 - Bnr 182  
4631 ALVER

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport

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.



### KJØKKEN

#### HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN (31,3 M<sup>2</sup>)

##### TO 1 Overflater og innredning

###### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Multitech med profilerte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt komposittvask med skyllekum, avrenningsbrett og ett-greps blandeblender. Belysning/stikk under overskap. Skvettplater i metall over platetopp.

Hvitevarer:

- Stekeovn med keramisk platetopp fra Gram
- Integriert oppvaskmaskin med synlig front fra Asko
- Frittstående kjøleskap med frysedel fra Beko

Integrert ventilator fra Flexit.

#### HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN (31,3 M<sup>2</sup>)

##### TO 2 Avtrekk

###### Beskrivelse

Integrert 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

#### HOVEDETASJE > BADSTUE (2,0 M<sup>2</sup>)

##### TO 2 Overflater og konstruksjon

###### Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20932-3234

Befaringsdato: 10.03.2026

Side: 20 av 32

Marøyvegen 130, 5937 BØVÅGEN  
Gnr 428 - Bnr 182  
4631 ALVER

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport

Badstu med sittebenker, vegglampe og badstuovn. Isolert dør badstu med isolerglass.

Badstu fra byggeår.

###### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Vurdering er gjort på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Badstuer i eldre boliger er å anse som en risikokonstruksjon.

###### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Rommet fungerer for dagens bruk, men det må påregnes modernisering for å tilfredsstillere dagens krav til standard og funksjonalitet.

#### HOVEDETASJE > BADSTUE (2,0 M<sup>2</sup>)

##### TO 2 Teknisk anlegg

###### Beskrivelse

Badstuovn fra Helo Sauna.

Forventet brukstid:

- Badstuovn: 10-15 år

###### Vurdering av avvik:

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

###### 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 (rør-i-rør system)  
Fordelerskap/stoppekran er plassert på vaskerom.

Forventet brukstid:

- Vannrør av plast: 25-75 år

###### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Noe rust i bunn av fordelerskap.

###### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringer, men anlegget bør overvåkes jevnlig. På grunn av alder bør man planlegge utskifting av røropplegget i forbindelse med fremtidig modernisering av våtrom eller kjøkken. Med økt alder stiger øker risikoen for plutselige lekkasjer. Slike skader kan oppstå uten forvarsel og medføre følgeskader på boligen.

Oppdragsnr.: 20932-3234

Befaringsdato: 10.03.2026

Side: 21 av 32

Marøyvegen 130, 5937 BØVÅGEN  
Gnr 428 - Bnr 182  
4631 ALVER

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport



### TO 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Forventet brukstid:

- Avløpsrør av plast: 25-100 år

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringer, men anlegget bør overvåkes jevnlig. På grunn av alder bør man planlegge for utskifting av røropplegget i forbindelse med fremtidig modernisering av våtrom eller kjøkken. Med økt alder øker risikoen for plutselige lekkasjer. Slike skader kan oppstå uten forvarsel og medføre følgeskader på boligen.

### TO 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

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

Aggregat er plassert på kryp loft.

Aggregat fra byggeår.

Vifteenhet på loft ble rengjort i 2020 i følge eier.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Ventilasjonsanlegget har en alder som tilsier at det nærmer seg eller har passert forventet levetid på 15–20 år. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, innebærer alderen økt risiko for funksjonssvikt, redusert effektivitet og behov for hyppigere vedlikehold.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det vurderes ikke for å være behov for tiltak utover vanlig service per i dag. Det anbefales imidlertid å planlegge for fremtidig oppgradering eller utskifting av anlegget, da alderen kan medføre økt risiko for funksjonssvikt.

### TO 2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannsbereider på 194 liter fra CTC plassert på vaskerom.

Det er montert fast el-tilkobling til bereder.

Bereider ble produsert i 2000.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):

Oppdragsnr.: 20932-3234

Befaringsdato: 10.03.2026

Side: 22 av 32

Marøyvegen 130, 5937 BØVÅGEN  
Gnr 428 - Bnr 182  
4631 ALVER

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport

- Varmtvannsbereider: ca. 15–25 år.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

#### Konsekvens/tiltak

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



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

#### Beskrivelse

##### ELEKTRISK ANLEGG

Sikringskap er plassert på vaskerom.

Automatsikringer (jordfeilautomater).

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i utvendig målerskap.

Elbillader.

Sikringskapet inneholder 1 kurs på 20A og 10 kurser på 16A.

#### Oppgraderinger:

Nytt sikringskap med digitale jordfeilautomater og overspenningsvern fra 2021. Nye jordfeilautomater og overspenningsvern i utvendig sikringskap, fremlegg til elbillader og installasjon av utvendig bod i 2021.

#### BELYSNING

Vanlig belysning.

#### EL. OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

El. varmekabler på begge bad.

Se innledning for øvrig oppvarming.

#### Merk:

Varmekilder er ikke funksjonstestet.

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

**Nei**

#### Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja 2021 og 2022**

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

Oppdragsnr.: 20932-3234

Befaringsdato: 10.03.2026

Side: 23 av 32

Marøyvegen 130, 5937 BØVÅGEN  
Gnr 428 - Bnr 182  
4631 ALVER

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

### Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

### Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

11. 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. Det anbefales derfor å foreta en utvidet kontroll av anlegget ved eierskifte.

### 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.



Oppdragsnr.: 20932-3234

Befaringsdato: 10.03.2026

Side: 24 av 32

Marøyvegen 130, 5937 BØVÅGEN  
Gnr 428 - Bnr 182  
4631 ALVER

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport

### 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.

Det er ikke utført nærmere undersøkelser av grunnforhold.

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS 3600.

### TO 2 Fuktisikring og drenering

##### Beskrivelse

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

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

##### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### TO 1 Grunnmur og fundamenter

##### Beskrivelse

Ringmur, såle og fundamenter i betong.

### TO 0 Terrenghorhold

##### Beskrivelse

Det ble ikke avdekket unormale terrenghorhold.

### Utvendige vann- og avløpsledninger

##### Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning. Privat avløp til felles septiktank.

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.

### Septiktank

##### Beskrivelse

Privat avløp til felles septiktank.

Felles septiktank er ikke nærmere vurdert i denne rapporten.

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

Oppdragsnr.: 20932-3234

Befaringsdato: 10.03.2026

Side: 25 av 32

Marøyvegen 130, 5937 BØVÅGEN  
Gnr 428 - Bnr 182  
4631 ALVER

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige 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 radonspærre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

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

Oppdragsnr.: 20932-3234

Befaringsdato: 10.03.2026

Side: 26 av 32

Marøyvegen 130, 5937 BØVÅGEN  
Gnr 428 - Bnr 182  
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

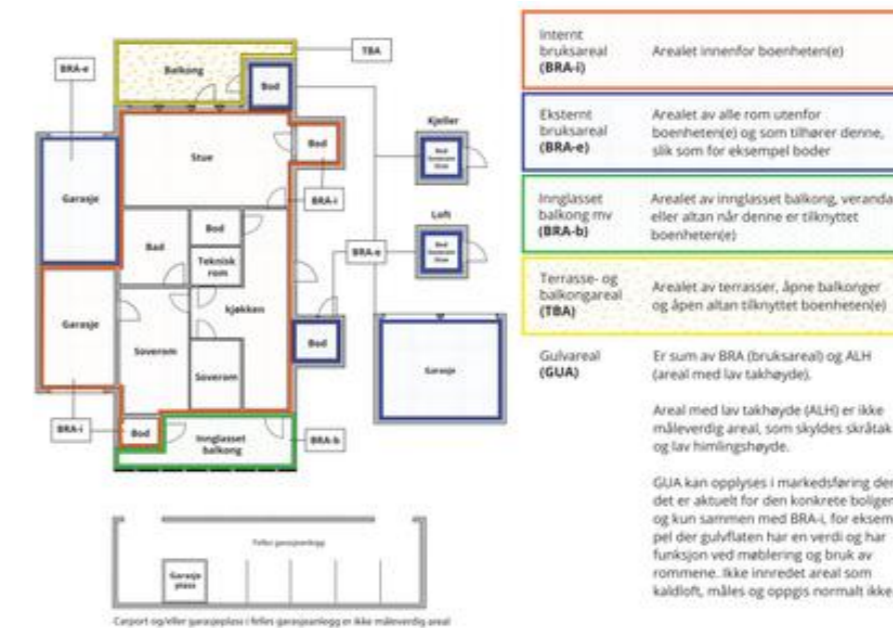
### Hva er måleverdig areal?

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 målbar 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.: 20932-3234

Befaringsdato: 10.03.2026

Side: 27 av 32

Marøyvegen 130, 5937 BØVÅGEN  
Gnr 428 - Bnr 182  
4631 ALVER

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	55	18		73	43
Loftsetasje	53			53	5
<b>SUM</b>	<b>108</b>	<b>18</b>			<b>48</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>126</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Gang (6,9 m <sup>2</sup> ), soverom (8,3 m <sup>2</sup> ), bad (4,9 m <sup>2</sup> ), badstue (2,0 m <sup>2</sup> ), stue/kjøkken (31,3 m <sup>2</sup> )	Vaskerom (4,3 m <sup>2</sup> ), bod (13,2 m <sup>2</sup> )	
Loftsetasje	Loftsstue (17,2 m <sup>2</sup> ), soverom (4,5 m <sup>2</sup> ), soverom (7,6 m <sup>2</sup> ), soverom (8,1 m <sup>2</sup> ), soverom (6,8 m <sup>2</sup> ), bad (6,9 m <sup>2</sup> )		

## Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

## Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 2,0 m<sup>2</sup> av bruksarealet i hovedetasjen.

Innvendige vegger utgjør ca. 1,4 m<sup>2</sup> av bruksarealet i loftsetasjen.

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

## TAKHØYDER

Hovedetasje: ca. 2,40 meter målt i stue.

Loftsetasje: ca. 2,44 meter målt i loftsstue.

## 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.

## Lovlighet

## Byggetegninger

## Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

Kommentar: Det henvises til enkeltpunkter i rapporten samt selgers egenerklæringskjema 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.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Oppdragsnr.: 20932-3234

Befaringsdato: 10.03.2026

Side: 28 av 32

Marøyvegen 130, 5937 BØVÅGEN  
Gnr 428 - Bnr 182  
4631 ALVER

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



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.

Fritidsbolig	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
	108	18

## Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	Patrick Bang	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4631 ALVER	428	182		0	675 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

## Adresse

Marøyvegen 130

## Hjemmelshaver

Hammersvik Peggy Karin, Lid Rune

## Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.03.2026	Innhenting av generelle opplysninger ifb. med tidligere omsetninger av aktuell bolig, samt generell informasjon.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	10.03.2026	Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	10.03.2026		Gjennomgått		Nei

Oppdragsnr.: 20932-3234

Befaringsdato: 10.03.2026

Side: 29 av 32

Marøyvegen 130, 5937 BØVÅGEN  
Gnr 428 - Bnr 182  
4631 ALVER

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.04.2026	
2	07.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20932-3234

Befaringsdato: 10.03.2026

Side: 30 av 32

Marøyvegen 130, 5937 BØVÅGEN  
Gnr 428 - Bnr 182  
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 befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

Oppdragsnr.: 20932-3234

Befaringsdato: 10.03.2026

Side: 31 av 32

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 av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av 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 130, 5937 BØVÅGEN  
Gnr 428 - Bnr 182  
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 fuktinnhold 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 slitasje: 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.
- Areal 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/HR6893>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

## Egenerklæringskjema

Proaktiv Eiendomsmegling  
AS



## Egenerklæring

Marøyvegen 130, 5937 BØVÅGEN

06 Apr 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Marøyvegen 130	Marøyvegen 130	

### 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?

Mai 2020

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Fritidsbolig

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 93019325

### Informasjon om selger

Selger

Hammersvik, Peggy Karin

Selger

Lid, Rune

### Forbehold

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

Side 1



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.

### Våtrom

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje på bad 2. etg. Totalrenovert 2022. Utbedring av lekkasjen i 1. etg. Gjensidige forsikring, saksnr. 14100873.9.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2022

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Et installasjon og nye varmekabler, våtromsplater med membran, flising av gulv og vegger, rørarbeid.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Fredheim flis og vedlikehold, Kvalheim VVS, Hammarkammeratene, Rune Lid (elektroinstallatør).

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

### Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og 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

2021

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Side 2



Oppsetning av ny bod: Grunnarbeider og stoping av sole, gravearbeid, elektroinstallasjon.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Gulvstoping AS, Drange maskin, Rune Lid.

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**  
Tømrerarbeid, inkl. takteking (delvis av faglært tømrer).

### Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**  
Ikke relevant for denne boligen.

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

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

10.1.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**  
2021

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Nye jordfeilautomater og overspenningsvern i innvendig sikringskap, nye jordfeilautomater til elbillader og ny bod, pluss overspenningsvern i utvendig sikringskap. Mange nye stikkontakter i stue, nye termostater i flere rom. Nyinstallasjon av bad 2. etg. med varmekabler.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Rune Lid (el. installator).

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

Side 3



### Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Spesifiser hvilken type**

Off vann, privat avløp til felles septiktank.

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

13.1.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**  
2022

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Bad, 2. etg.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Kvalheim VVS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

### 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 varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget**  
Defekt vifte på kaldloft. Defekt kondensator i vifte på kjøkken.

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**  
2020

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Side 4



Faglært  Ufaglært

16.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**  
Rengjøring av vifteenheter på kaldloft, bytte av kondensator  
kjøkken.

#### 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

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?**

Ikke relevant for denne boligen.

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?**

Ikke relevant for denne boligen.

#### 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 sjanse for eiendommen eller nærområdet?**

Side 5



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv nærmere hvilke forhold**

Byggeplaner bak hytten.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

#### 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

#### 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 50639231**

Side 6

### Egenerklæringskjema

Name	Date	Name	Date
<b>Peggy Karin Hammersvik</b>	<b>2026-04-06</b>	<b>Rune Lid</b>	<b>2026-04-06</b>
Identification		Identification	
 Peggy Karin Hammersvik		 Rune Lid	

### Egenerklæringskjema

---


Signed by:		
Peggy Karin Hammersvik	06/04-2026	BankID OIDC
Rune Lid	14:28:27	High
	06/04-2026	BankID OIDC
	14:30:40	High



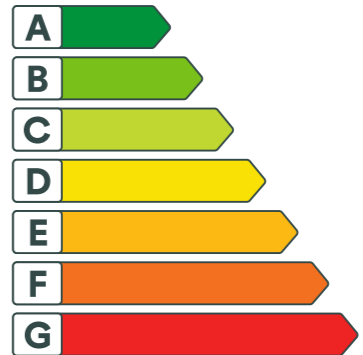

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



## Energiattest



Adresse <b>Marøyvegen 130, 5937 BØVAGEN</b>	
Dato for energimerking <b>08.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-278570</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>13277613</b>
Gårdsnummer <b>428</b>	Bruksnummer <b>182</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>

 **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 <b>2000</b>	Bygningstype <b>Fritidsbolig</b>
Bruksareal <b>126,0 m²</b>	Oppvarmet bruksareal <b>126,0 m²</b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Mekanisk avtrekk</b>	

 **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  
**167,29 kWh/m²**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år  
**162,42 kWh/m²**

Totalt levert pr. år  
**21 379 kWh**

## Energiattest



## Marøyvegen 130, 5937 BØVÅGEN

 <b>Detaljer</b>	
Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Marøyvegen 130, 5937 BØVÅGEN



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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 2: 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 3: 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 4: 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 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: 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 7: 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 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: 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 10: 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 11: 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 varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

**Tiltak utendørs****Tiltak 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: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer**

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

**Bygningsmessige tiltak****Tiltak 16: Montering tetningslister**

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

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg****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. m<sup>2</sup>.

**Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskifting (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 på elektriske anlegg****Tiltak 19: 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>

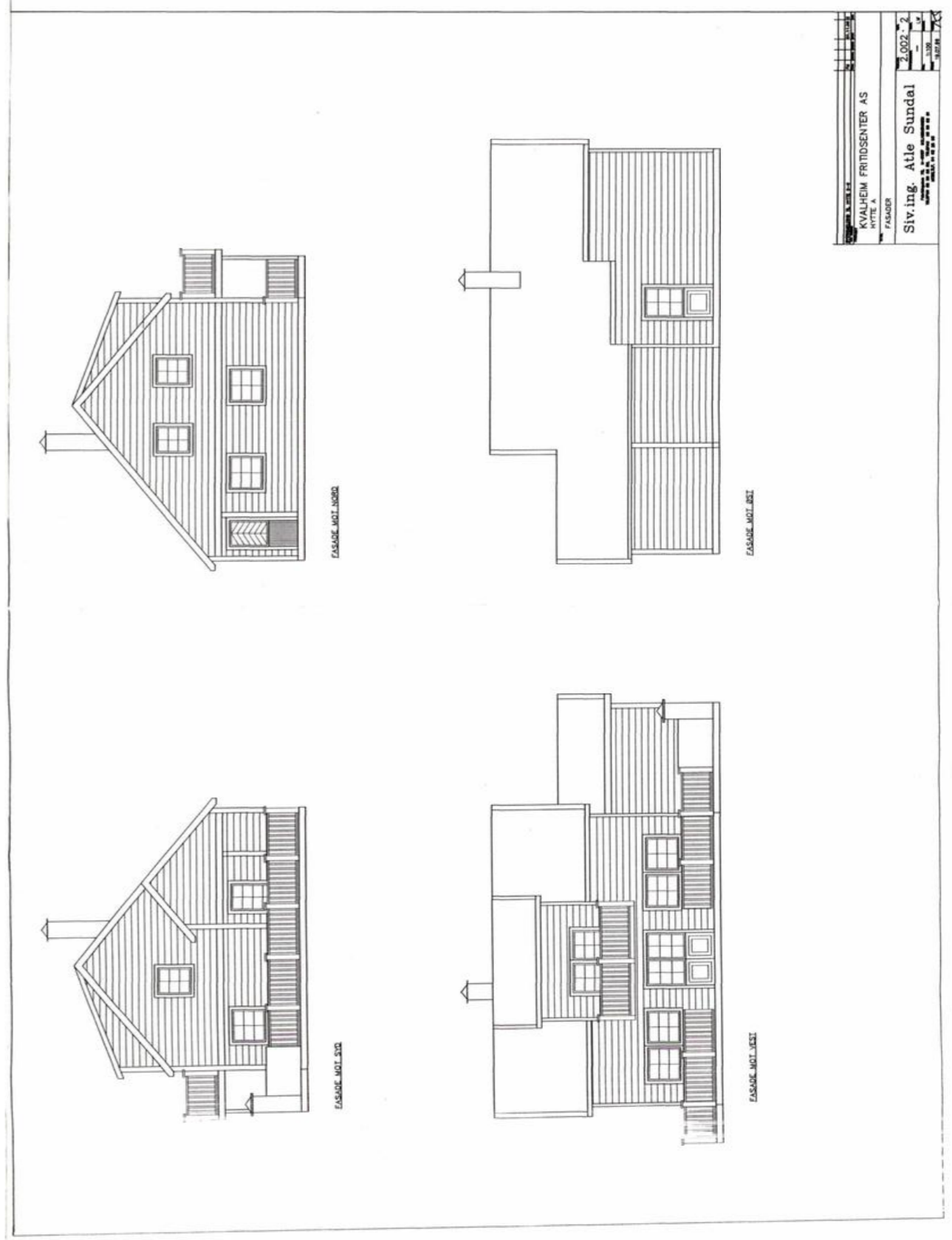
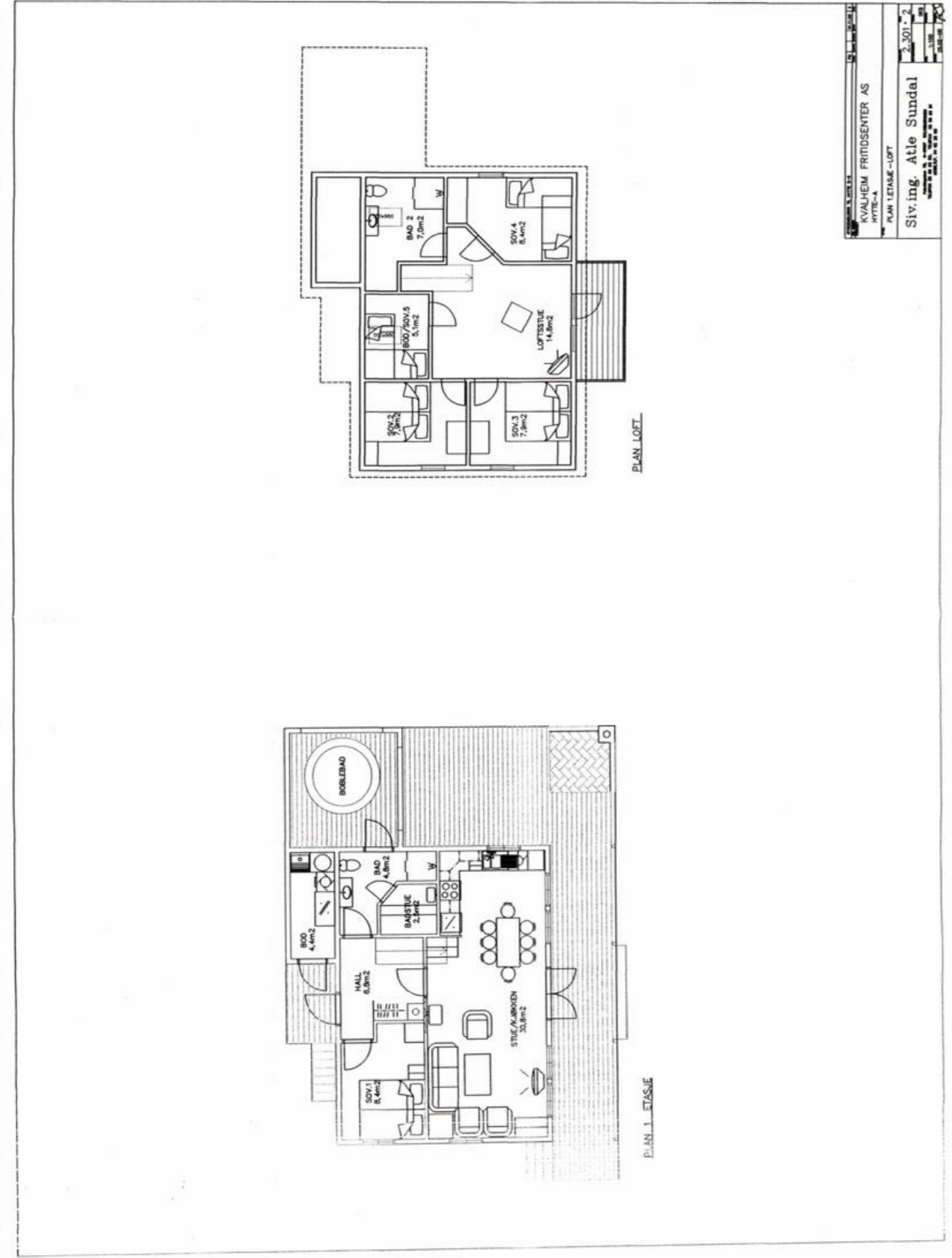
**Spørsmål om energiattesten**

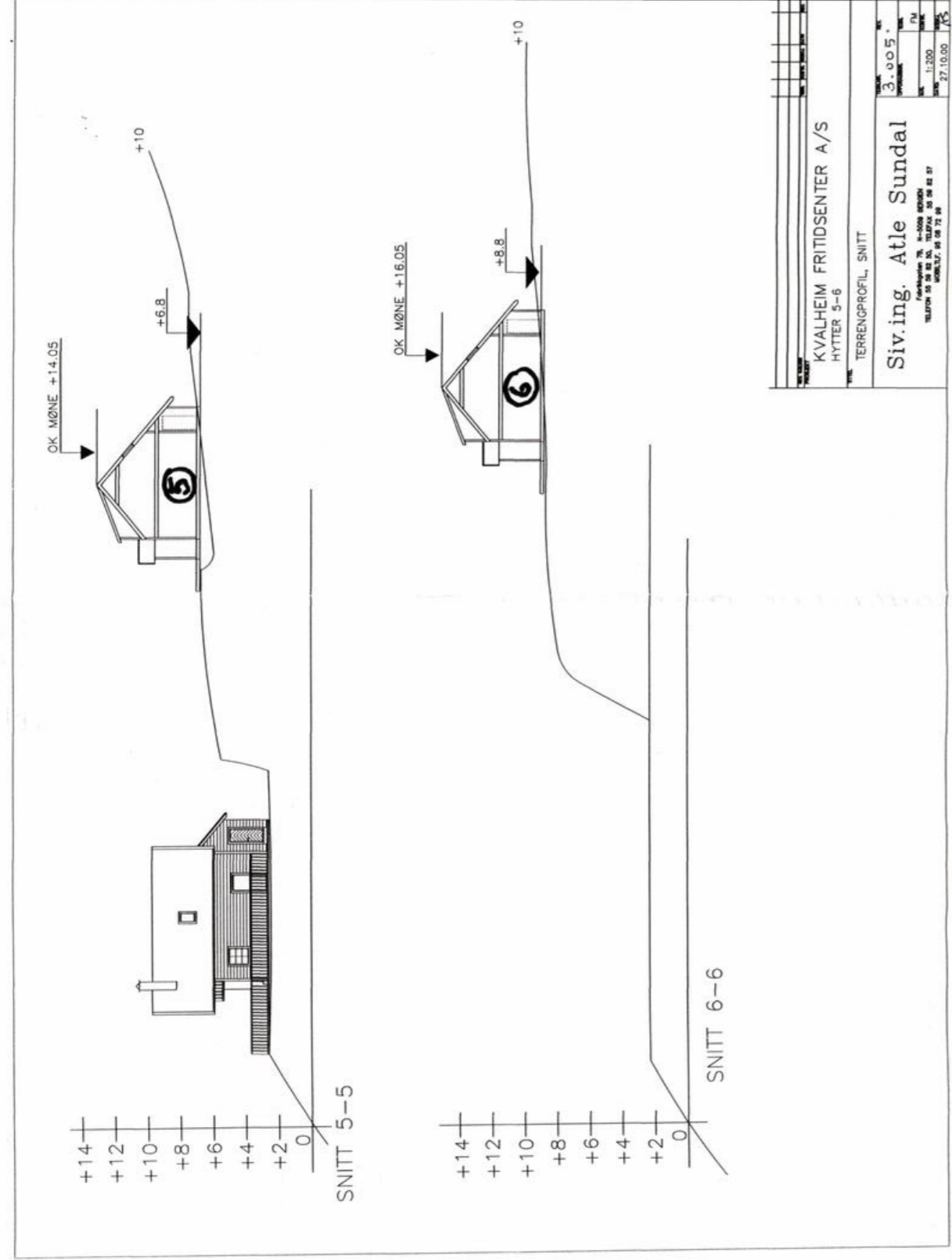
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

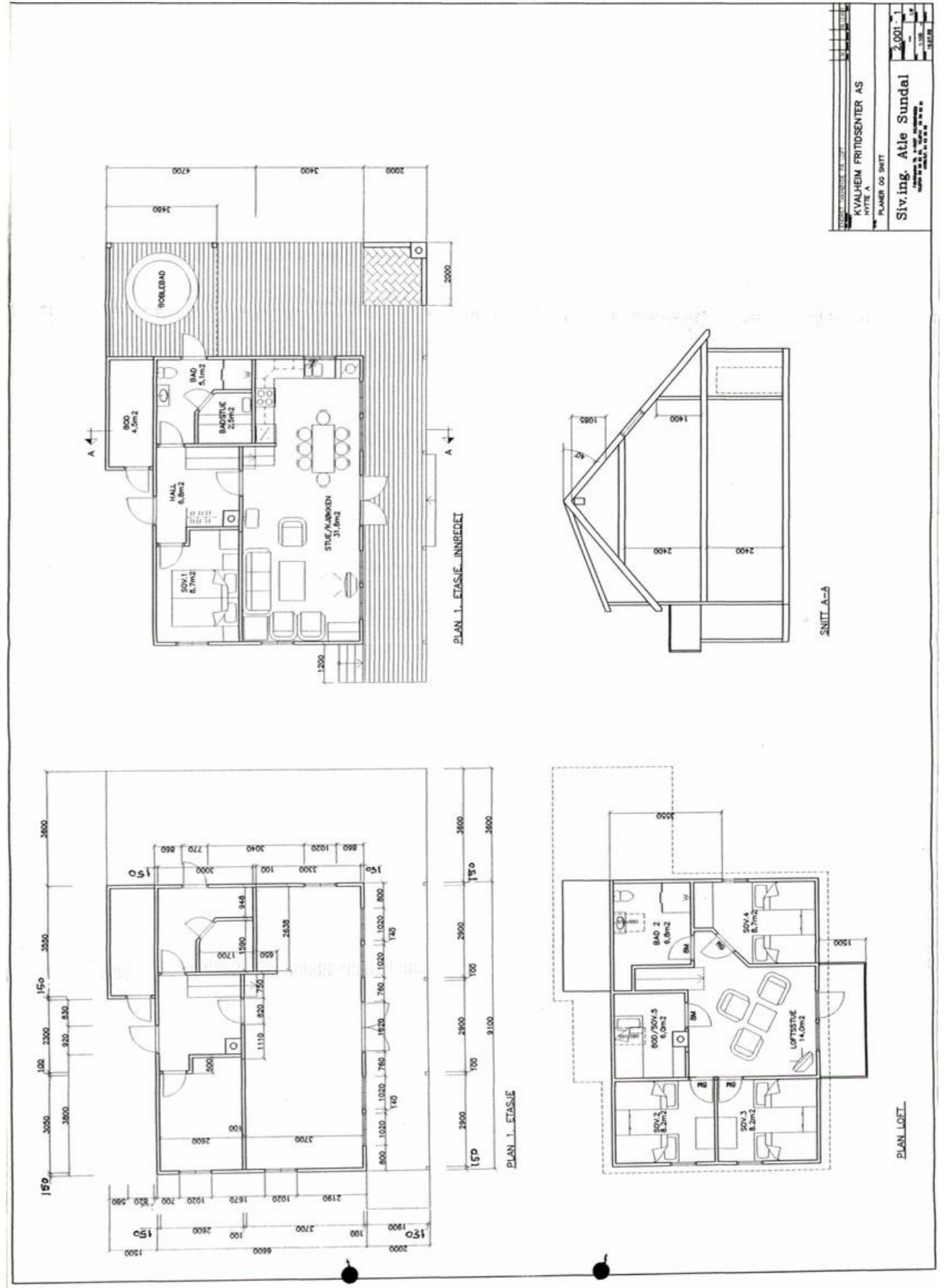
<https://www.enova.no>







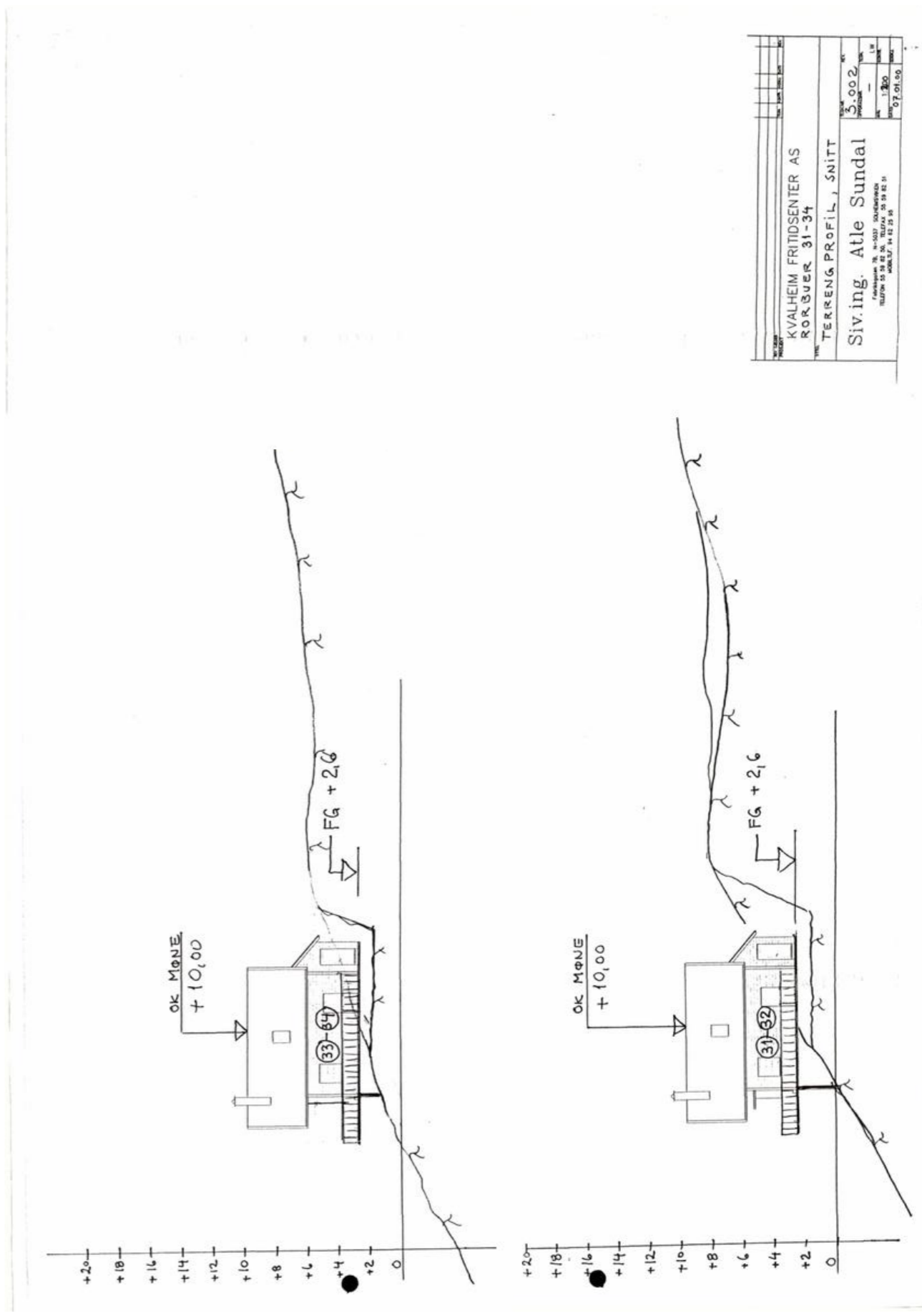
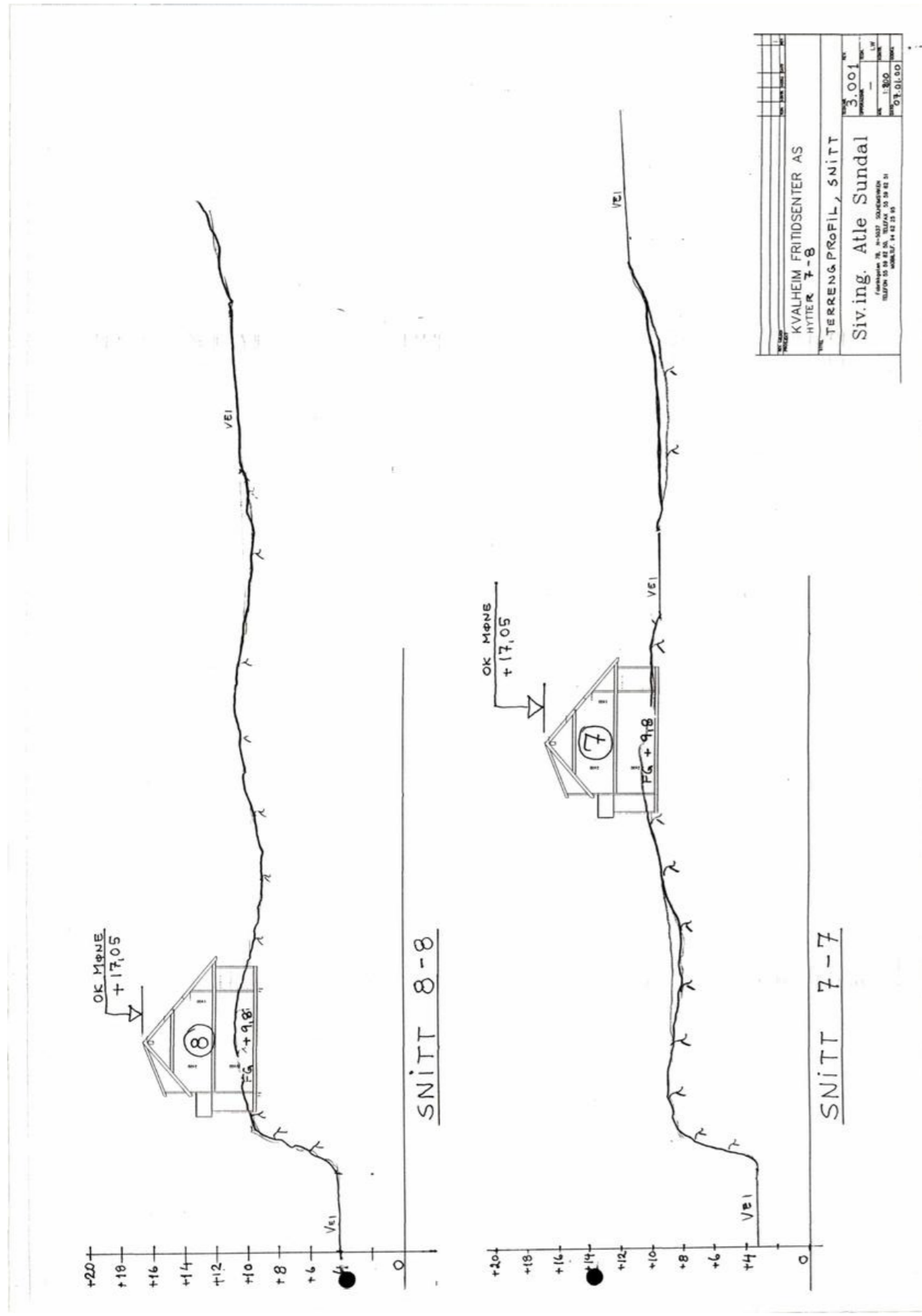
KVALHEIM FRITIDSENTER A/S	
HYTTER 3-6	
TERRENGPROFIL, SNITT	
Siv.ing. Atle Sundal	
3.005	
1:200	
27.10.00	

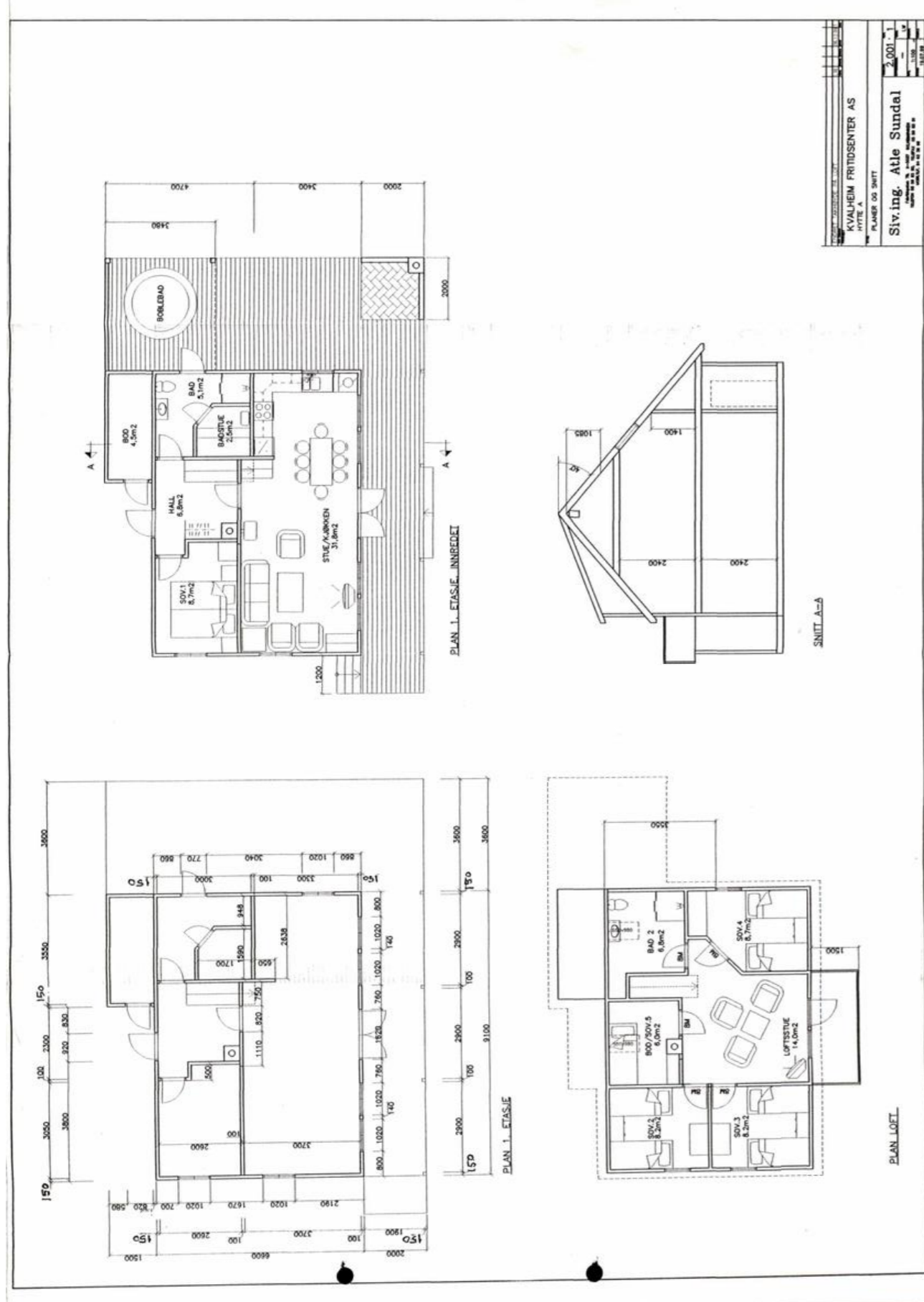


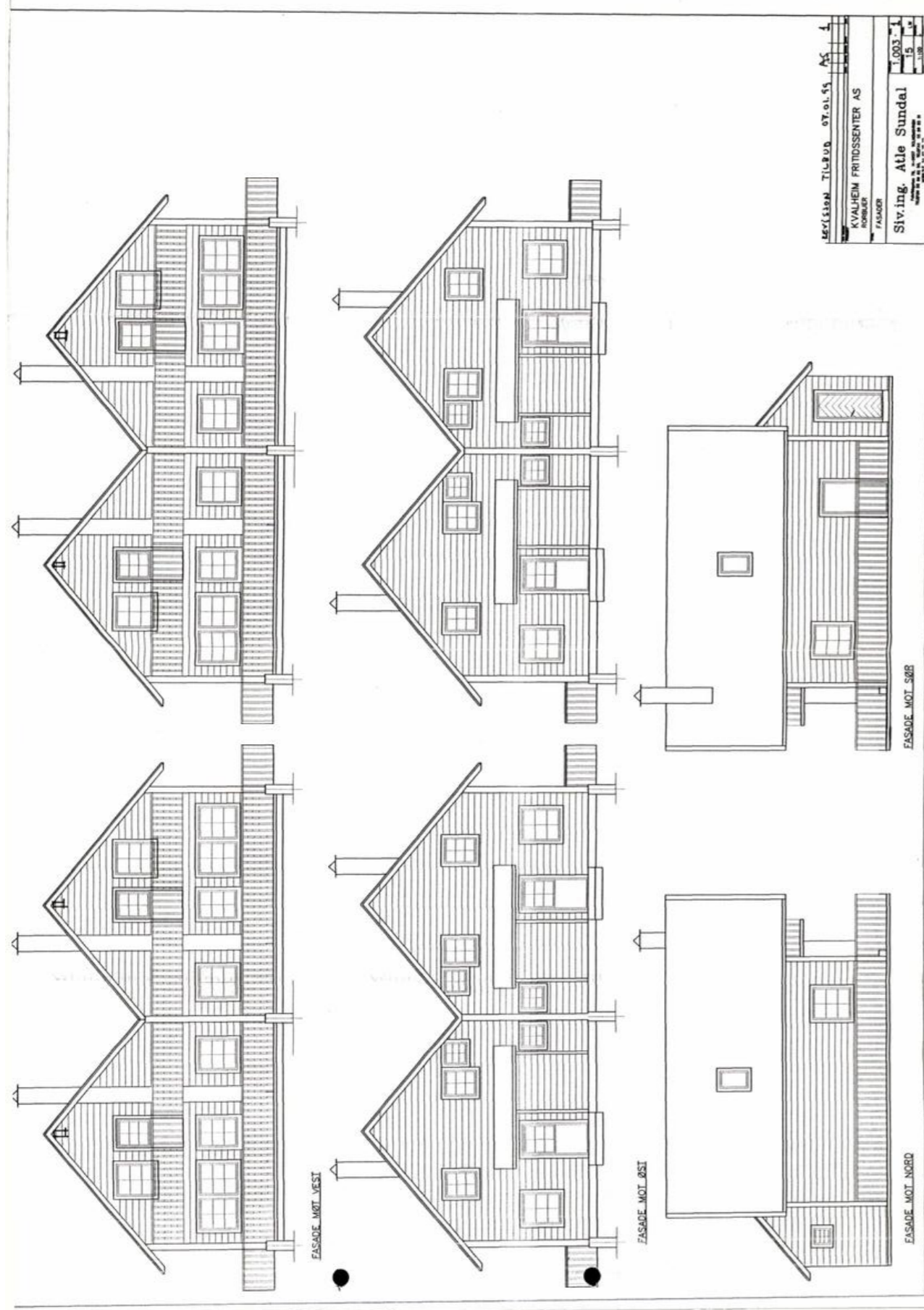
KVALHEIM FRITIDSENTER AS	
HYTTE A	
PLANER OG SNITT	
Siv.ing. Atle Sundal	
2.001	
1:100	
27.10.00	



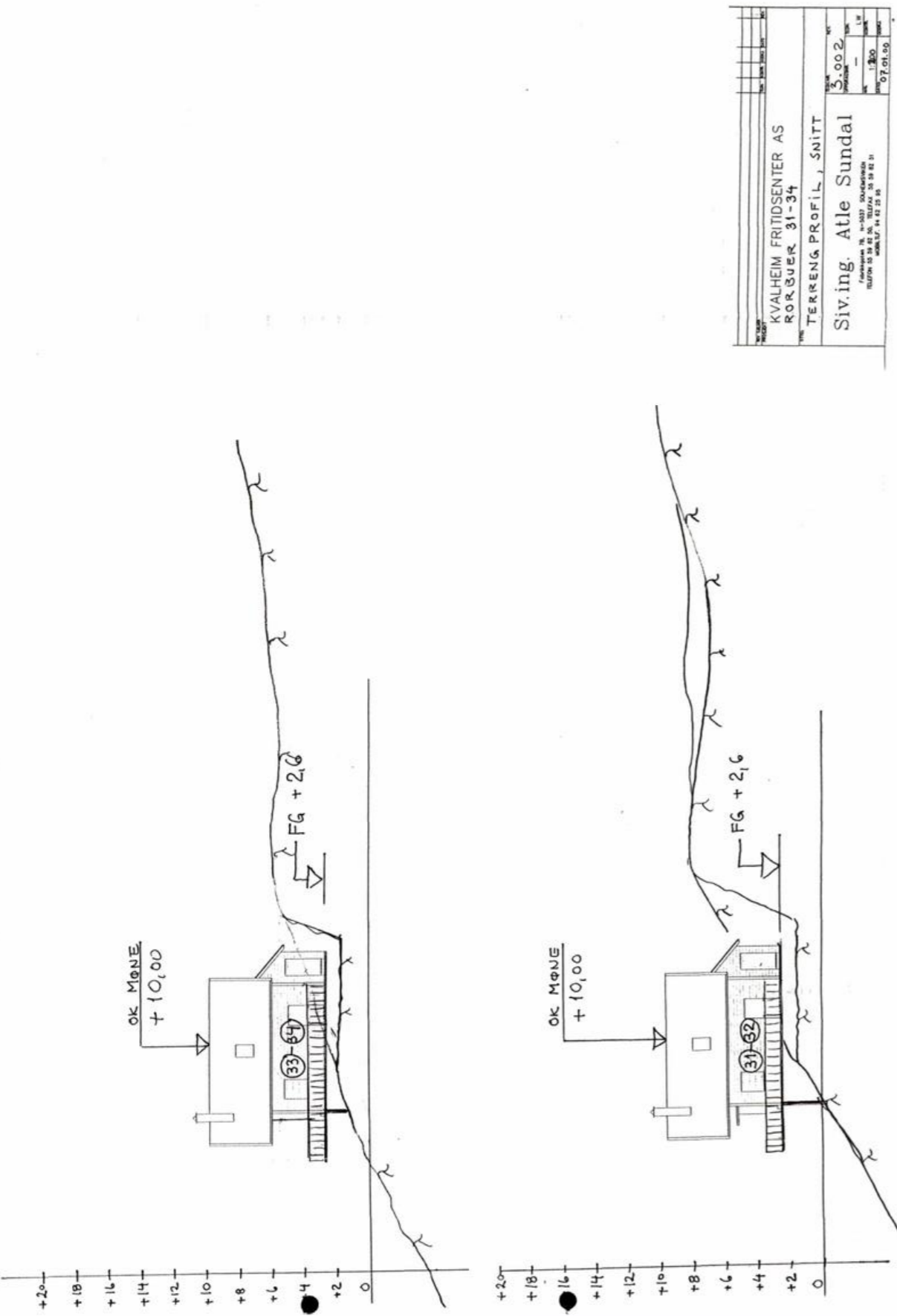













KVALHEIM FRITIDSSENTER AS  
RORBUER 31-34

TERRENGPROFIL, SNITT

Siv.ing. Atle Sundal

5 002

07.01.99

<b>Kommune</b>  <b>Radøy kommune</b> Boks 54 5931 Manger Tlf. 56 349000		<b>Ferdigattest</b> etter plan- og bygningslova (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1	
Ansvarleg søkjar (namn, adresse) Siv.ing Atle Sundal Fabrikkgaten 7b 5059 Bergen		Tiltakshavar (namn, adresse) Kvalheim Fritidsenter V/Tore Kvalheim 5937 Bøvågen	
<b>FERDIGATTEST ER GITT FOR</b>			
Elgdom/adresse	Gnr 28	Bnr 63/90	Festenr Seksjonsnr
<b>SPESIFIKASJON</b> Kva slag bygg/tiltak Hytte nr 7 for utleige			
Vedtak gjort av <b>Radøy Kommune</b>		Vedtak dato	Saksnr
Dato sluttkontroll	Kontrollansvarleg		
Kontrollansvarleg for utføringa har sørget for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarleg stadfesta at kontroll er utført med tilfredsstillande resultat, slik vilkåra er sett for løyve og krav i, eller i medhald av plan- og bygningslova.  Bygningen eller delar av han må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld for (jf pbl § 93). Bruksendring krev særskilt løyve (jf pbl § 93).  Brannalarm og Brannslukkings apparat må monterast innen 23-06-2000			
<b>Merknader</b>			
<b>UNDERSKRIFT</b>			
Stad Manger	Dato 05-06.2000	Stempel/underskrift <b>RADØY KOMMUNE</b> Teknisk kontor Gisle O. Lammensen	
<b>KOPI SENDT TIL</b>			
Funksjon Ansvarleg søkjar	Namn Atle Sundal	Adresse Fabrikkgaten 7b 5059 Bergen	
Funksjon Tiltakshavar	Namn Kvalheim fritidsente	Adresse 5937 Bøvågen.	
Funksjon	Namn	Adresse	
Funksjon	Namn	Adresse	
Funksjon	Namn	Adresse	
Funksjon	Namn	Adresse	

## 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 ikke 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> BRA og maksimum 1 parkeringsplass per 20 m<sup>2</sup> 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. Rekkefølgjekrav (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 avkøyrsløve 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 m<sup>2</sup> BYA. Dei kan ha ein separat utleigedel på inntil 35 m<sup>2</sup>.

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 vere 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 m<sup>2</sup> 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 boligjakt 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

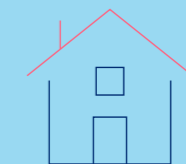
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. 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 monterte 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 monterte.
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 130, 5937 BØVÅGEN. Gnr. 428, bnr. 182, i BØVÅGEN kommune, oppdragsnr.: 1120260037  
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