

PROAKTIV

Idyllisk småbruk ved Bøvågen
med stor tomt, sjøutsikt, naust
m/opptrekk, garasje & carport
Store og velholdte uteområdet.



ROSSNESVEGEN 87



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



RADØY

Idyllisk småbruk ved Bøvågen med stor tomt, sjøutsikt, naust m/opptrekk, garasje og carport, samt flotte uteområder.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Rossnesvegen 87, 5937
BØVÅGEN

Gnr./Bnr.: Gnr. 422, bnr. 13, i Alver
kommune

Prisantydning: 5.000.000,-

Omkostninger: 143.990,-

Totalpris: 5.143.990,-

Kommunale avgifter: 8.221,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1973

Rom/soverom: 3/2

BRA: 311 m²

BRA-i: 180 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Eiendommen har gode parkeringsmuligheter på egen tomt med god plass til flere biler. Den romslige gårdsplassen gir enkel adkomst og god manøvreringsplass, både i hverdagen og ved besøk.

Tomt: 44652.3 m²

Energimerke: Energiklasse: Gul D.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	22	60	64
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
71	73	110	117
Vedlegg	Tilstandsrapport	Egenerklærings-skjema	Byggetegninger
128	136		
Kart	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

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

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

Selger: Morten Askeland

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

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

Selger: Egil Kommedal

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

«Bruker gjerne samme megler i fremtiden om behov!»

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

Selger: Tone Østervold Marcellius

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

Selger: Guro Moen

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

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

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

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

Idyllisk småbruk ved Bøvågen med stor innmark, vakre omgivelser og et sjeldent handlingsrom for både dyrking, dyrehold og friluftsliv. Garasje og stort naust med opptrekk.

En fantastisk mulighet for deg som drømmer om mer plass, mer frihet og en hverdag tett på naturen og tilgang til sjøen. Eiendommen ligger idyllisk til ved Bøvågen. Her får du et småbruk med fantastisk innmark, vakre omgivelser og et uvanlig godt handlingsrom for den som ønsker å dyrke, stelle hage, eller går med en tanke om dyrehold. Her kan du plante bærbusker og frukttrær, anlegge kjøkkenhage, bruke jorden aktivt eller skape et eget grønt fristed med plass til både lek, hobby og rekreasjon for små, store og fribente. Den velholdte eneboligen har en innholdsrik planløsning over to etasjer.

Her er det gode oppholdsrom, flere soverom og en praktisk bolig som

passer godt for familier, naturelskere og alle som ønsker å bo landlig uten å gi slipp på komfort. Store terrasse- og utearealer gir fine soner for sol, utsikt, måltider og rolige dager hjemme. Flere tilleggsbygg som garasje og carport. Annekset gir fleksible bruksmuligheter som hobbyrom, lekestue til barna, arbeidsrom eller ekstra lager. Det store naustet med opptrekk er et av eiendommens klare høydepunkter, og gjør dette til en eiendom som også passer svært godt for den som setter pris på båtliv, fiske og et liv på fjorden. Vel møtt!

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!



RADØY

Kommune: Alver / **Område:** Radøy

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Rossnesvegen 87 har en fredelig og naturskjønn beliggenhet i Bøvågen på Radøy i Alver kommune omgitt av åpent kulturlandskap, sjø, småbruk og vakker vestlandsnatur. Her bor du tilbaketrukket og fritt, med en sjelden kombinasjon av romslighet, naturkontakt og nærhet til sjøen. Eiendommen ligger i et område preget av gårdsbruk, beitemark og spredt bebyggelse bestående av helårsboliger og spredt fritidsbebyggelse, hvor landskapet åpner seg mot himmel, fjord og grønne marker. Dette er et sted hvor tempoet oppleves roligere, og hvor du i større grad lever med naturen rundt seg.

Det første som møter deg er følelsen av plass. Ikke bare fysisk plass, men også rom for en annen måte å leve på. Her kan barna løpe fritt over engen, spille fotball til solen går ned eller bygge små eventyr i skogkanten. Her er det plass til drivhus, kjøkkenhage og dyrking for den som drømmer om å høste egne



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Rikstad nord Linje 325	4 min 0.3 km
✈ Bergen Flesland	1 t 15 min

DAGLIGVARE

Bunnpris Bøvågen PostNord	2 min 1.5 km
Coop Extra Manger Post i butikk, PostNord	13 min 11.1 km

VARER/TJENESTER

🏪 Apotek1 Manger	13 min
🍷 Radøy Vinmonopol	13 min

SPORT

🏊 Hordabøhallen - fleirbrukshall Aktivitetshall	2 min 1.3 km
⚽ Hordabø idrettspark Fotball	2 min 1.3 km
🏊 MOVA Manger	14 min
🏊 MOVA Austrheim	16 min



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg.



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

grønnsaker og leve litt nærmere naturen. Kanskje ønsker du høner, noen sauer eller hestehold i mindre skala? Eiendommen har kvaliteter og arealer som åpner for nettopp dette. Det er denne typen muligheter som gjør eiendommen til mer enn bare en bolig. Den blir et sted som du kan forme rundt egne interesser, drømmer og livsfaser.

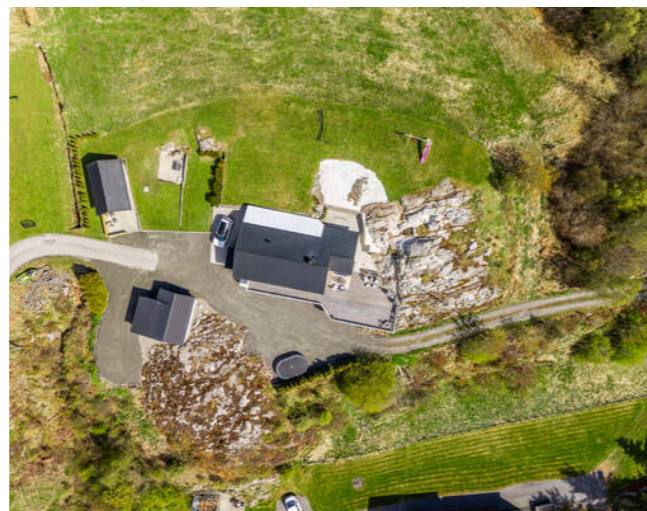
Den store innmarken gir eiendommen et nærmest småbruksaktig preg. Gjennom vår og sommer fylles området

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

av markblomster, fuglekvitte og summingen fra bier i enga. Naturen blir en aktiv del av hverdagen, ikke bare noe man ser på avstand. Engen skaper samtidig et vakkert bakteppe til tunet og gir eiendommen et åpent og harmonisk uttrykk som er sjeldent å finne. Her ligger forholdene til rette for både aktivitet og rekreasjon, enten det handler om å sette opp fotballmål, etablere et lite utslagssted for golf, arrangere hagefester eller bare nyte stillheten med utsikt over landskapet.

Beliggenheten gir også nærhet til sjø og maritime opplevelser. Eiendommen har et stort naust og du får en enkel tilgang til sjøen, noe som gir flotte muligheter for båtliv, fiske og friluftsliv gjennom hele året. Kystlandskapet rundt Rossnes, Bøvågen og Fensfjorden er kjent for sine lune vik, holmer og vakre sjøområder som inviterer til både padling, bading og utforskning. Fensfjorden strekker seg fra Nordsjøen og innover gjennom det karakteristiske vestlandslandskapet og gir området en særegen maritim identitet.

For den friluftinteresserte byr området på et rikt tilbud av naturopplevelser. Alver kommune har et omfattende nettverk av turstier og friluftsområder, både langs sjøen, i skogsområder og i lavlandet. Like i nærheten ligger Byngja, et



populært friluftsområde med badeplasser, sjøfiske, kajakkmuligheter og den flotte dagsturhytten «Sjøbua», vakkert plassert helt nede i sjøkanten. Området er kjent for sitt vakre kystlandskap med lyngmark, knauser og sjøutsikt.

Samtidig som eiendommen oppleves landlig og skjermet, ligger den praktisk til i forhold til daglige behov. Bø og Hordabøområdet tilbyr både skole, barnehage og nærbutikk, samt idrettsanlegg og aktivitetstilbud for barn og unge. Dette gjør området særlig attraktivt for familier som ønsker en trygg og rolig oppvekstarena, uten å måtte gi slipp på viktige hverdagsfunksjoner. Hordabøhallen og fotballbanene i området bidrar til et aktivt og inkluderende nærmiljø.

Knarvik ligger innen komfortabel kjøreavstand og fungerer som regionsenter for Nordhordland. Her finner man et bredt servicetilbud med butikker, spisesteder, kollektivforbindelser og offentlige tjenester. AMFI Knarvik tilbyr et omfattende handels- og servicetilbud med rundt 70 butikker og serveringssteder. Bergen nås også innen overkommelig

SKOLER

Hordabø skule (1-7 kl.) 124 elever, 7 klasser	17 min 1,6 km
Radøy ungdomsskule (8-10 kl.) 173 elever, 14 klasser	14 min 11,6 km
Austrheim vidaregåande skule 250 elever, 19 klasser	17 min 15 km
Knarvik vgs - avd. Juvikstølen 300 elever	32 min 30 km

BARNEHAGER

Bø barnehage (1-5 år) 47 barn	3 min 1,6 km
Prestmarka barnehage (0-5 år) 95 barn	14 min 11,5 km
Austrheim kystbarnehage (1-5 år) 75 barn	16 min 14,5 km

reisetid, noe som gjør det fullt mulig å kombinere en roligere og mer naturnær bosituasjon med arbeid og byliv i Bergen. Mange kjøpere opplever nettopp dette som svært attraktivt. Her får du muligheten til å bytte mindre bolig mot plass, natur og livskvalitet uten å miste tilknytningen til byen.

Rossnesvegen 87 passer derfor for deg som søker noe mer enn en tradisjonell boligeiendom. Dette er et sted for deg som ønsker frihet, plass og nærhet til naturen. Et sted hvor man kan leve litt saktere, litt friere og med større kontakt med omgivelsene rundt seg. Her kan man dyrke interesser, skape minner og bygge en hverdag hvor både barn og voksne får rom til å trives.

Dette er en eiendom hvor mulighetene ikke stopper ved husets vegger. Mulighetene fortsetter utover i landskapet, ut på fjorden, i enga og naturen som omgir eiendommen.

Bebyggelse

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde i Bøvågen i Alver som hovedsakelig er bestående av variert boligbebyggelse som eneboliger, gårdsbruk og fritidsboliger.

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. Fortsett gjennom Bøvågen og Hauglund og fortsett videre på Rossnesvegen. Kjør videre i 2-3 minutter før du tar inn til høyre like etter Kastevik. Fortsett er stykke oppover til du ankommer Rossnesvegen 87.

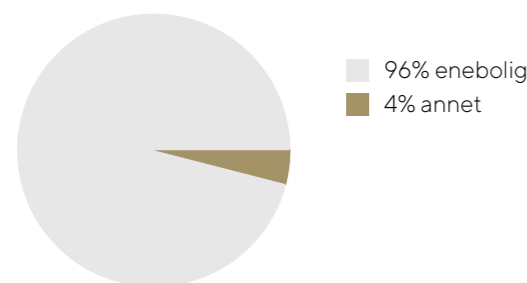
Se kartfunksjonen i boligannonse eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler:
Hordabø skule (1-7 kl.) 17 min
Radøy ungdomsskule (8-10 kl.) 14 min
Austrheim vidaregåande skule 17 min
Knarvik vgs - avd. Juvikstølen 32 min

Barnehager:
Bø barnehage (1-5 år) 3 min
Prestmarka barnehage (0-5 år) 14 min
Austrheim kystbarnehage (1-5 år) 16 min

BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL ROSSNESVEGEN 87

Vi starter utendørs – boligen har flere store uteplasser og det er pent opparbeidede hage- og uteområder.

Parkering

Eiendommen har gode parkeringsmuligheter på egen tomt med god plass til flere biler. Den romslige gårdsplassen gir enkel adkomst og god manøvreringsplass, både i hverdagen og ved besøk. I tillegg er det plass til oppbevaring av tilhenger, båt eller annet fritidsutstyr. Den private adkomsten og de åpne utearealene gjør parkeringen oversiktlig og lett tilgjengelig året rundt.

Tomtestørrelse

44 652 m²

Beskrivelse av tomt

Eiendommen fremstår som et lite småbruksidyll med en stor og vakker innmark som åpner seg rundt tunet og skaper en helt spesiell atmosfære. Her bølger enga seg utover i landskapet, og gjennom vår og sommer fylles området med markblomster, summende bier og fuglekvitte. En sjelden ro som må oppleves. Blomsterenger beskrives ofte som «et bølgende hav av farger, lukter og lyder», med et rikt naturmangfold og levende insektliv.

Den store engen gir eiendommen et mangfold av muligheter. Her ligger forholdene til rette for hestehold, mindre dyrehold eller dyrking for den som drømmer om et mer selvforsynt liv. Samtidig er arealet perfekt for lek og aktivitet, enten det er fotballspill med barna, sommerdager med kubb og hagefester eller etablering av eget utslagssted for golf. Eiendommen har også naust og nærhet til sjøen, noe som gir flotte rammer for båtliv, fiske og naturopplevelser året rundt.

Dette er en eiendom for deg som ønsker plass, frihet og muligheter. Et sted hvor naturen, stillheten og det åpne landskapet skaper en ramme rundt både det aktive og det rolige livet.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Boligen er oppført i 1973 og 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 flere oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer. Det må påregnes jevnlig vedlikehold av boligen. Bygningsdeler og installasjoner har begrenset levetid, og oppgraderinger eller utskiftninger må forventes i takt med alder og normal bruksslitasje.

Utvendig:

Taktekking, TG1:

Taktekking med sutak, feder/lekter og betongtakstein.

Taktekking fra 2020. Taket ble vurdert fra bakkenivå, med de begrensninger det medfører. Evt. skjulte feil, skader eller mangler som ikke er synlige fra bakkenivå, er ikke omfattet av inspeksjonen.

Nedløp og beslag, TG1:

Takrenner og nedløp i sortlakkert metall. Takrenner og nedløpsrør fra 2019/2020.



Veggkonstruksjon, TG2:

Yttervegger av bindingsverk. Ytterkledning med liggende, dobbelfalset trekledning. Kledning ble skiftet i 2020. MERK: Konstruksjonene er oppført etter datidens byggeforskrifter og har begrenset isoleringsevne sammenlignet med dagens krav. Eldre yttervegger er mindre beskyttet, og skjulte avvik som fukt, råte og andre skader 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. Avvik: Begrenset/manglende lufting bak kledning.

Takkonstruksjon/loft, TG2:

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 soppspor. Regelmessig tilsyn anbefales. Avvik: Utettheter i dampsperre.

Vinduer, TG1:

Vinduer med isolerglass i malte trekarmner. Vinduer fra hovedsakelig rundt 2018-2020. 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.

Vindu på vaskerom i underetasjen, TG2:

Vindu med isolerglass i malte trekarmner. Vindu fra 1987. Vindu med isolerglass i malte trekarmner.

Dører, TG2:

Ytterdører med malte/laminerte dørbled og isolerglass. Ytterdører fra 2013. Balkongdør fra 2018. Dør til underetasje av eldre årgang. Elektronisk dørlås på hoveddør. Merk: Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik. MERK: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på dør i underetasjen. Hoveddør (med elektronisk dørlås) er treg.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG1:

Terrasse på ca. 110 m² med utgang fra stue. Terrassen er oppført i trekonstruksjoner. Trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk i PVC. Rekkverkshøyde ble målt til 1,00 meter.

Innvendig:

Overflater, TG1:

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

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskillere av trebjelkelag. Det ble foretatt stikkprøvemessig kontroll av ujevnheter/skjevheter med laservater i relevante

rom. Det ble foretatt kontroll i gang og på det største soverommet i underetasjen samt i stue/spisestue og på det største soverommet i hovedetasjen. Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter. Merk: Det ble ikke flyttet på tunge møbler eller fast innredning under befaringen. Målingene er basert på tilgjengelige flater. I eldre boliger må det påregnes enkelte skjevheter, nedbøyninger, knirk og begrenset lydisolering mellom etasjene.

Pipe og ildsted, TG2:

Murt pipe. Vedovn i stue. Rentbrennende type. Avvik: Sprekker i ildfast stein inne i ovnen. Det anbefales jevnlig tilsyn og kontroll av pipe og ildsted for å avdekke eventuell svekket funksjon. Ved tegn til skader eller lekkasjer bør utbedring vurderes. Manglende oppfølging kan over tid gi økt risiko for brann eller røykgasslekkasje. Feiervesenet eller annen kvalifisert fagperson kan kontaktes for nærmere vurdering, herunder eventuelt behov for pipefornying. Ildfast stein bør skiftes for å lukke avviket.

Rom under terreng, TG1:

Boligen ligger delvis under terreng. Det ble ikke avdekket unormale forhold i tilknytning til rom under terreng i forhold til gjeldende referansenivå.

Krypkjeller, TG2:

Boligen har krypkjeller i bakre del. Krypkjellere er generelt fuktutsatte konstruksjoner. Fuktforholdene kan variere med årstidene, og sommerhalvåret er normalt mest kritisk med tanke på høy relativ luftfuktighet og kondensfare. Ved visuell kontroll kan det ikke utelukkes skjulte fukt- eller råteskader i bjelkelag og øvrige trekonstruksjoner. Det anbefales jevnlig kontroll av krypkjelleren for å følge med på fuktforhold og eventuell skadeutvikling. Avvik: Det er manglende dampsperre på bakken.

Innvendige trapper, TG1:

Lukkede tretrapp med teppe i trinn. Merk: Trapper i eldre bygninger tilfredsstillende normalt ikke dagens krav til stigningsforhold, trinnhøyde, bredde, rekkverk og håndløperutforming. Dette anses som normalt ut fra byggets alder og byggeskikk på oppføringstidspunktet. Noe knirk må forventes i eldre trapper, uten at dette anses som vesentlig avvik.

Innvendige dører, TG1:

Hvite, formpressede innerdører. Dør med glassfelt fra stue/spisestue til gang og fra biingang til gang.

Våtrom:

Vaskerom i underetasje, TG3:

Betonggulv/belegg på gulv, mur/MDF-panel på vegger og delvis platet himling. Vaskerommet inneholder varmtvannsbereider samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Naturlig ventilasjon. Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av en samlet vurdering av alder på membran og slukløsning. Våtrommet vurderes for å være utdatert i forhold



til dagens krav. Det er derfor ikke foretatt en detaljert vurdering av hver enkelt bygningsdel. Kostnadsestimat: 100 000,- - 200 000,-. Det er ikke foretatt hulltaking da rommet utforming gjør dette unødvendig.

Bad i hovedetasje:

Generelt:

Keramiske fliser på gulv og vegger. Takplater i himling. Badet inneholder baderoms møbel med slette fronter og dobbel heldekkende servant med ett-greps blandebatterier, speilskap med belysning vegghengt toalett og dusjkabinett. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte på vegg.

Overflater vegger og himling, TG2:

Overflater ble visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik. Hull etter tidligere innfesting av dusjdører i dusjsone.

Overflater gulv, TG3:

Sluk ligger noe høyere enn dørterskel ved kontroll med nivå laser. Videre kontroll av begrenset grunnet dusjkabinett i rommet. Avvik: Motfall til dør. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. 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. Kostnadsestimat: 20 000,- - 100 000,-.

Sluk, membran og tettesjikt, TG2:

Plastsluk med smøremembran. Det er ikke fremlagt bilder eller annen dokumentasjon som viser utførelsen av membranarbeidene. Tettesjiktets oppbygning, utførelse og kvalitet kan derfor ikke verifiseres fullt ut. Dette medfører noe usikkerhet knyttet til våtrommets tettefunksjon og eventuell risiko for skjulte avvik. Kontrollen er begrenset til synlige forhold i og rundt sluk, herunder overgang mellom sluk og tettesjikt. Øvrige deler av tettesjiktet ligger skjult bak fliser/overflater og lar seg ikke kontrollere uten destruktive inngrep.

Sanitærutstyr og innredning, TG2:

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik. Det veggengte toalettet har en innebygd susterne uten drengåpning eller spalte nederst. Dette betyr at hvis det oppstår lekkasje inne i sisternen, kan vann samle seg bak veggen og føre til skjulte skader som ikke oppdages umiddelbart. Undersøk om sisternen har godkjent lekkasjesikring fra produsent, eller vurder å etablere drengåpning/spalte for å sikre at eventuell lekkasje oppdages. Ved lekkasje kan vann samle seg skjult bak veggen og gi skader som oppdages sent.

Ventilasjon, TG2:

Elektrisk vifte på vegg. Våtrommet mangler tilluftsventilering,

f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilliggende konstruksjoner våtrom, TGO:

Det ble foretatt kontroll fra krypkjeller. Det ble utført fuktkontroll med egnet fuktmålerutstyr. Målt fuktnivå ble vurdert som normalt/tørt, og det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskade i undersøkt område på befaringsdagen.

Vaskerom i hovedetasje:

Generelt:

Keramiske fliser på gulv, baderomsplater på vegger og takplater i himling. Vaskerommet inneholder innredning med slette fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvask med vegghengt blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte i himling. Gulvet ble flislagt og det ble montert nye baderomsplater i 2016.

Overflater, vegger og himling, TG1:

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

Overflater gulv, TG2:

Det ble målt 12 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. MERK: Huller 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. Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Sluk, membran og tettesjikt, TG2:

Plastsluk med smøremembran. Det er ikke fremlagt bilder eller annen dokumentasjon som viser utførelsen av membranarbeidene. Tettesjiktets oppbygning, utførelse og kvalitet kan derfor ikke verifiseres fullt ut. Dette medfører noe usikkerhet knyttet til våtrommets tettefunksjon og eventuell risiko for skjulte avvik.

Sanitærutstyr og innredning, TG1:

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

Ventilasjon, TG1:

Elektrisk vifte i himling. Tilluft via div. ventiler.

Tilliggende konstruksjoner våtrom, TGO:

Det ble foretatt kontroll fra krypkjeller. Det ble utført fuktkontroll med egnet fuktmålerutstyr. Målt fuktnivå ble vurdert som normalt/tørt, og det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskade i undersøkt område på befaringsdagen.

Kjøkken, TG1:

Nyere kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter/vitrineskap, benkeplate i laminat og underlimt stålvask med ett-greps blandebatteri. Kitchenboards over



INNHOLDSRIK EIENDOM

Eiendommen har blant annet garasje, carport og anneks.



benkeplate og belysning/stikk under overskap. Integrerte hvitevarer:

- To stekeovner
- Induksjonstopp med nedfelt ventilator
- Oppvaskmaskin
- Kjøleskap
- Fryseskap

Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og lekkasjesensor.

Avtrekk, TG1:

Ventilator integrert i platetopp.

WC i hovedetasje, TG2:

Laminatfliser på gulv, vinyltapet på vegger og takplater i himling. WC inneholder vegghengt servant med ett-greps blandebatteri, speil, vegglampe og gulvstående toalett. Naturlig ventilasjon. Avvik: generell elde/slitasje. Kun naturlig avtrekk fra rommet.

Tekniske installasjoner:

Vannledninger, TG1:

Vannforsyningsrør av PEX-rør (plastrør). Rør-i-rør system. Kobberrør til kjøkken samt bad og vaskerom i hovedetasjen ble skiftet til rør-i-rør i 2024. Stoppekran er plassert på vaskerom.

Vannledninger av eldre årgang, TG2:

Vurdering gjelder for eksisterende røropplegg av kobber. Irr på kobberrør. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Avløpsrør, TG1:

Avløpsrør av plast.

Ventilasjon, TG1:

Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Merk at løsningen er vurdert ut fra byggeskikk og tekniske krav som var gjeldende på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens forskriftskrav til ventilasjon som boligen ikke vil innfri.

Varmepumper, TG1:

Luft-til-luft varmepumper fra Toshiba med innedel plassert i gang i underetasjen og stue i hovedetasjen. Ukjent alder. Anlegget ble kun visuelt kontrollert. Det er ikke utført funksjonstest, og det er ikke opplyst om driftsproblemer. Det anbefales å foreta jevnlig service og rengjøring i henhold til leverandørens anbefalinger for å sikre optimal drift og lengst mulig levetid.

Varmtvannstank, TG1:

Varmtvannsbereider på 198 liter fra Oso Hotwater, plassert på vaskerom. Bereider ble produsert i 2010. Merk: Bereider er tilkoblet med stikkontakt, noe som var vanlig og tillatt da den ble installert. I 2014 ble det innført krav om fast tilkobling for beredere med effekt over 1500 watt (NEK 400:2014). Kravet gjelder ikke med tilbakevirkende kraft, men løsningen er ikke i

tråd med dagens forskrift. Stikkkontakten bør kontrolleres jevnlig for varmgang, for eksempel ved å kjenne på støpsel og kontakt. Det anbefales å etablere fast elektrisk tilkobling for å oppfylle dagens sikkerhetskrav, uavhengig av om berederen byttes ut.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap er plassert i entré. Automatsikringer (jordfeilautomater). Automatisk strømmåler m/fjernavlesning. Sikringsskapet inneholder hovedsikring på 63A, 1 kurs på 20A, 11 kurser på 15A og 6 kurser på 10A. Nytt sikringsskap og nye kabler i hele underetasjen i 2020.

Tomteforhold:

Byggegrunn:

I henhold til byggeskikk på oppføringstidspunktet er det sannsynlig at bygningen er fundamentert på kultede masser av grov pukk eller spengstein på fjell. Det er ikke utført nærmere undersøkelser av grunnforhold.

Fuktsikring og drenering, TG1:

Tilbakefylt med sannsynligvis selvdrenerende masser av spengstein/kult. Drenering fra 2016 i følge selger.

Grunnmur og fundamenter, TG1:

Grunnmur i pusset murkonstruksjon. Lecamur ble skiftet i 2016 i følge eier.

Terrengforhold, TGO:

Det ble ikke avdekket unormale terrengforhold. Eventuelt stående vann på eiendommen er ikke kontrollert, da det var oppholdsvær på befaringsdagen.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikk- og fellesledninger. Privat avløp til septiktank. 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, TG2:

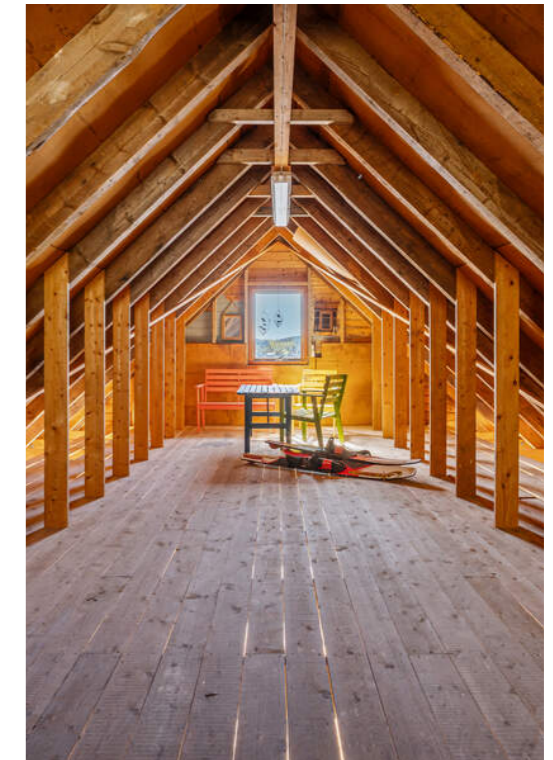
Septiktank av eldre alder.

Garasje med carport:

Gulv og fundamenter av støpt betong. Yttervegger i bindingsverk (trekonstruksjon). Utvendig kledd med liggende, dobbelfalset trekledning. Saltak med sperrekonstruksjon. Taket er tekket med korrugerte metallplater. Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningen. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten.

Anneks:

Gulv av betongelementer. Yttervegger i bindingsverk (trekonstruksjon). Utvendig kledd med liggende, dobbelfalset trekledning. Saltak med sperrekonstruksjon. Taket er tekket



FOR DEG SOM SETTER PRIS PÅ BÅT- OG SJØLIVET.

Stort naust med opptrekk og god plass til oppbevaring av kajakken, tubene, teinene og alt annet som hører sjøen til.



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

Naust:

Byggeår: 2002. Gulv av støpt betongplate. Yttervegger av bindingsverk (trekonstruksjon). Ytterkledning med liggende, dobbelfalset trekledning. Saltak med sperrekonstruksjon. Taket er tekket med betongtakstein. Innlagt strøm og utslagsvask i nauset. Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningen. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten.

Bygningssakskyndig

Patrick Bang (befaringsdato: Onsdag, 4. mars 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger opplyser å ha eid og bebodd boligen siden 2011. Ved kjøp ble det observert fukt i kjeller. Det er i ettertid opplyst utført drenering rundt huset, og Weber har utbedret forhold knyttet til Lecastein i kjellerens yttervegger etter sak mot tidligere eier. Selger opplyser videre at vaskerom ble oppgradert i 2016 med flislagt gulv og baderomsplater, utført som ufaglært arbeid, mens nytt toalett på bad ble montert av Hole VVS samme år. Tak og kledning på hus og uthus ble skiftet i 2020, opplyst utført som ufaglært arbeid. I 2022 ble sikringsskap byttet og det ble trukket nye kabler i hele underetasjen av Gran Elektro. I 2024 ble kobberrør byttet til rør-i-rør på kjøkken, bad og vaskerom av Hole VVS. Selger opplyser at det foreligger dokumentasjon på arbeidene utført av Hole VVS og Gran Elektro. Det er ikke utført radonmåling. For øvrig opplyser selger å ikke kjenne til feil ved elektrisk anlegg, røranlegg, varmeanlegg/ventilasjon, ildsted/pipe, setningsskader, skadedyr, mugg, sopp eller råte, og kjenner ikke til manglende brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak.



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Av innhold i underetasjen følger gang, to soverom og vaskerom. Underetasjen har et internt bruksareal på 63 m². Kjellerarealet er innredet uten søknad. Dagens bruks av kjeller er derav ikke godkjent.

Av innhold i første etasje følger entré, gang med trapp, kjøkken, stue/spisestue, gang, to soverom, bad, wc, vaskerom og biinngang. Første etasje har et internt bruksareal på 117 m². Fra etasjen er det tilkomst til terrasse-/uteareal på totalt 110 m², som gir gode muligheter for opphold, utemøblering og bruk gjennom store deler av året.

Eiendommen har også naust med samlet bruksareal på 74 m². Naustet består av naustrom på 51 m² i første etasje og lagringsrom på 23 m² i andre etasje.

I tillegg er det garasje med carport med bruksareal på 31 m². Garasjen er oppmålt til 30,6 m², og carporten har gulvflate på 13,6 m².

På eiendommen er det også et annekset med bruksareal på 26 m². Annekset består av to innredede rom på henholdsvis 11,3 m² og 14,3 m².

Areal

Enebolig
Bruksareal:
Underetasje
BRA-i: 63 kvm
Total BRA: 63 kvm
1. etasje

BRA-i: 117 kvm
Total BRA: 117 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 110 kvm

Naust

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 51 kvm
Total BRA: 51 kvm

2. etasje
BRA-e: 23 kvm
Total BRA: 23 kvm

Garasje med carport
Bruksareal:
BRA-e: 31 kvm
Total BRA: 31 kvm

Annekset
Bruksareal:
BRA-e: 26 kvm
Total BRA: 26 kvm

Arealene er oppgitt av bygningsakkyndig 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.



ENTRÉ MED TILKOMST TIL
GJESTETOALETT

Ikke målbare arealer

Enebolig: Innvendige vegger utgjør 3,6 m² av bruksarealet i underetasjen. Innvendige vegger utgjør ca. 4,9 m² av bruksarealet i hovedetasjen. Takhøyder: Underetasje: mellom ca. 2,03-2,15 meter målt i gang. Ca. 2,16 meter på begge soverom. Hovedetasje: ca. 2,38 meter målt i alle oppholdsrom. Opptil ca. 2,60 meter i entré.

Naust: Takhøyde på ca. 2,90 meter i hovedplan og opptil ca. 2,53 meter på loft. Loftet har en gulvflate på ca. 35 m² (deler av arealer er ikke målbart iht. måleregler).

Garasje: Garasje har vegger på alle fire sider og er skjønnsmessig medtatt i arealtabellen. Carport vurderes som ikke målbart areal iht. gjeldende måleregler.

Standard

Boligen fremstår som en innholdsrik og velholdt eiendom med en gjennomgående god standard, hvor det er gjort betydelige oppgraderinger og investeringer over tid. Her kombineres den landlige og småbruksinspirerte atmosfæren med moderne komfort og funksjonelle løsninger, noe som gir eiendommen et helhetlig og trivelig preg.

Innvendig oppleves boligen lys, lun og innbydende, med en planløsning som fungerer godt både i hverdagen og ved sosiale sammenkomster. Stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og samtidig trekker naturen og utsikten inn i rommet. Det er god kontakt mellom inne- og uteområdene, og flere av oppholdsrommene har utsyn mot sjø, landskap og den store eiendommen rundt boligen. Overflater og materialvalg fremstår som gjennomgående pene og tidsriktige, med en balansert kombinasjon av moderne uttrykk og varme detaljer.

Kjøkkenet holder en moderne standard med stilrene fronter, integrerte løsninger og godt med skap- og arbeidsplass. Her ligger forholdene godt til rette for både hverdagsliv og større sammenkomster, samtidig som kjøkkenets plassering gir en naturlig tilknytning til spiseplass og oppholdsrom. Badene fremstår moderne og funksjonelle, med flislagte overflater og en gjennomført utførelse som gir et ryddig og tidsriktig uttrykk.

Boligen har flere gode soverom og fleksible romløsninger som gjør eiendommen velegnet både for familier og for den som ønsker plass til hjemmekontor, hobbyrom eller gjester. Det er samtidig gode oppbevaringsmuligheter gjennom blant annet loft og øvrige disponible arealer.

Utvendig fremstår eiendommen som godt vedlikeholdt med store uteområder, terrasser og gode oppholdsplasser som inviterer til å nyte de naturskjønne omgivelsene. Den romslige terrassen gir svært gode solforhold og flotte soner for både avslapning og sosiale sammenkomster. Eiendommen har også garasje og gode parkeringsmuligheter på egen grunn.

Det som særlig skiller eiendommen ut er kombinasjonen av boligstandard, størrelse på tomten og de mange mulighetene eiendommen tilbyr. Her får man ikke bare en bolig, men en helhetlig eiendom hvor det ligger til rette for både småbrukstanker, dyrking, dyrehold, aktivitet og rekreasjon, samtidig som boligen gir den komforten og funksjonaliteten mange ønsker i en moderne hverdag.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. El. varmekabler i alle rom i underetasjen foruten vaskerom samt på bad og i entré i hovedetasjen.

Info strømforbruk

Selger opplyser om et estimert årlig strømforbruk på ca. 22.000 kWh.

Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, og overtas av kjøper.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

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.



INNGANGSPARTI

Fra entréen kommer du inn i en stor og romslig gang. Herfra er det tilkomst til to soverom, bad, vaskerom og de sosiale rommene. Det er også tilkomst til en ekstra gang fra inngangspartiet med god plass.





DET VIKTIGE FØRSTEINTRYKKET

Den store og delvis åpne stue/kjøkkenløsningen er lys og luftig med nydelige lys- og utsiktsforhold.



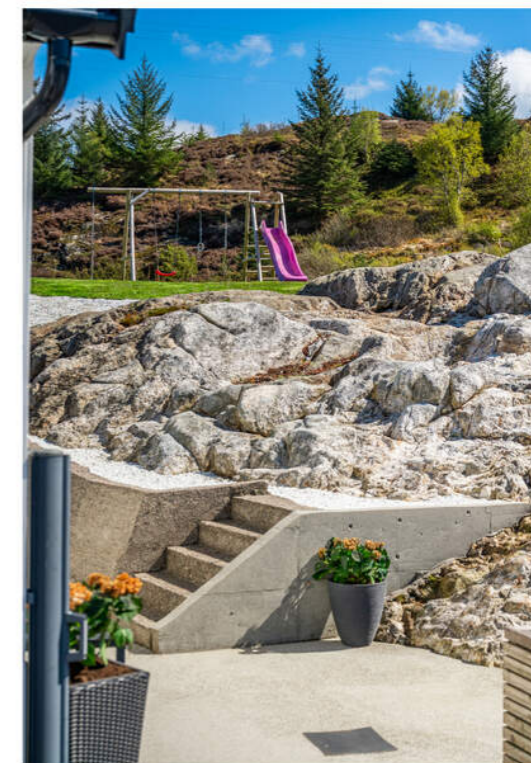
FRA STUEN ER DET
TILKOMST TIL NYDELIGE
UTEOMRÅDER





NÅR UTEAREALENE BLIR EN FORLENGELSE AV STUEN

På varme sommerdager åpner du dobbeltdørene og de fantastiske utearealene blir en forlengelse av stuen.



GOD BOLTREPLASS

Terrassearealene er totalt på ca. 110 kvm - her har du altså svært god plass til alt du ønsker å trenger av møblering og lignende.





FANTASTISKE UTEOMRÅDER

Her er det gode muligheter for opphold, utemøblering og bruk gjennom store deler av året.









DELVIS ÅPEN STUE-/ KJØKKENLØSNING

Her ligger forholdene godt til rette for både hverdagsliv og større sammenkomster, samtidig som kjøkkenets plassering gir en naturlig tilknytning til spiseplass og oppholdsrom.







KJØKKEN

Kjøkkenet holder en moderne standard med stilrene fronter, integrerte løsninger og godt med skap- og arbeidsplass. Kjøkkenets plassering gir en naturlig tilknytning til spise plass og oppholdsrom.



SOVEROM

Boligen har flere gode soverom og fleksible romløsninger som gjør eiendommen velegnet både for familier og for den som ønsker plass til hjemmekontor, hobbyrom eller gjester.



HOVEDSOVEROM

Hovedsoverommet har god plass til stor dobbeltseng og ønsket garderobeløsning.



SOVEROM

Hvem sitt rom blir dette?



SOVEROM

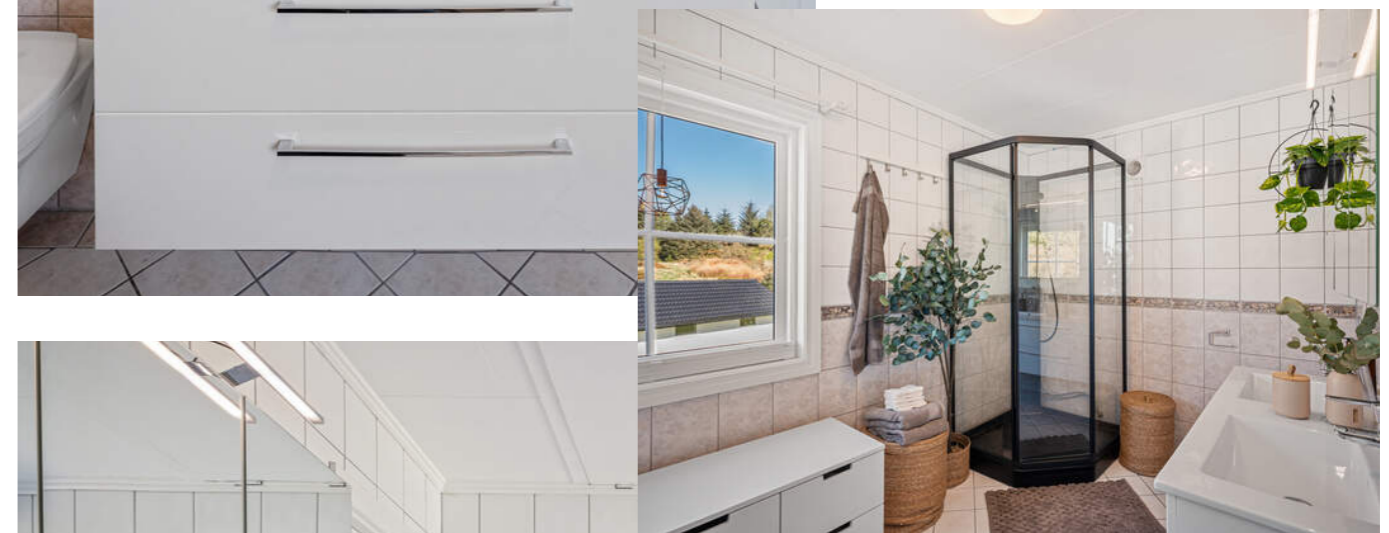
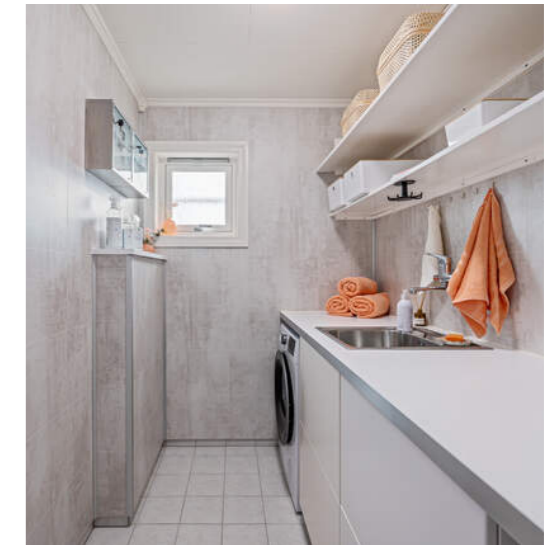
Fra kjøkkenet er det tilkomst til det tredje soverommet i hovedetasjen. Egner seg ypperlig som gjesterom, hjemmekontor eller walk-in closet.

MERK: Ombygget fra matbod/klesbod til soverom uten å være bruksendret.



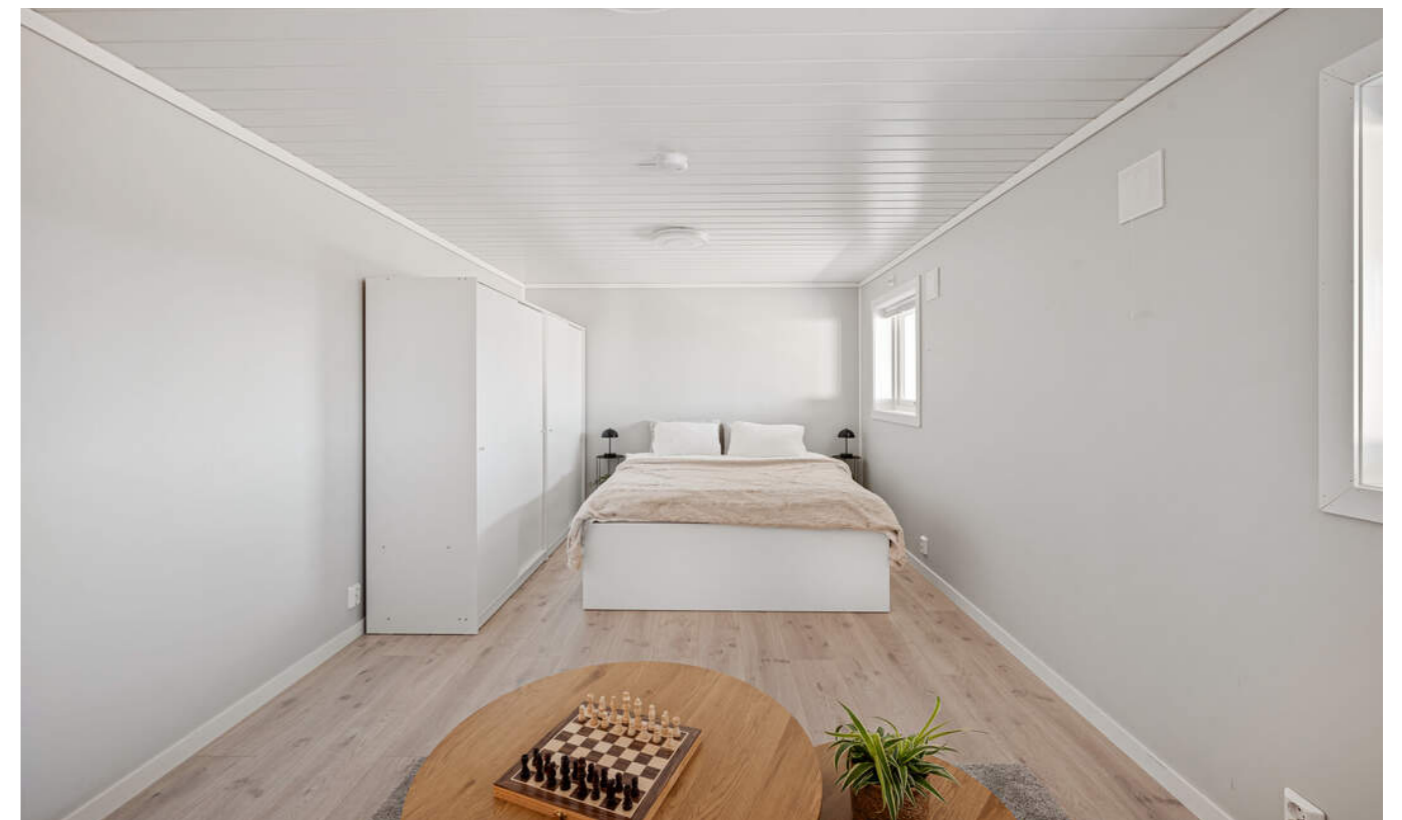
BAD

Badet fremstår moderne og funksjonelt med flislagte overflater og en gjennomført utførelse som gir et ryddig og tidsriktig uttrykk. Vegg-i-vegg med badet har du også et praktisk separat vaskerom.



UNDERETASJE

I underetasjen følger gang, to soverom og vaskerom/bod. Kjellerarealet er innredet uten søknad. Dagens bruk av kjeller er derav ikke godkjent.





FLERE BRUKSMULIGHETER

Rommene i underetasjen er lyse og romslige med god plass til ønsket bruk og møblering.

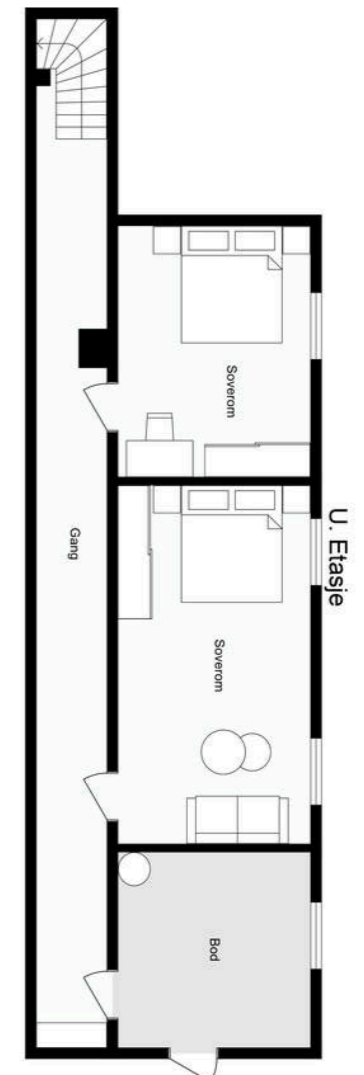




PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

Avvik vil forekomme. Kjellerarealet er innredet uten søknad. Dagens bruks av kjeller er derav ikke godkjent.



ANNEKS

Isolert annekst gir god lagringsplass eller rom for hobbyrom eller fin lekestue for barna.



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

644.738,- for 2024

Formuesverdi sekundær

2.578.951,- 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.

Renovasjon og slamtømming faktureres fra eksternt leverandør NGIR og er ikke inkludert i de kommunale avgiftene.

De kommunale avgiftene ser slik ut:

Vann: Bustad over 90 m²: 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 hus 613,- utan moms.

Årsgebyr/restansar renovasjon og/eller slam fra NGIR ser slik ut:

Årsgebyr på eigedomen er som fylgjer (inkludert moms):

1x Renovasjonsgebyr bustad: 5 580,- kr per år

1x Tillegg for stor restavfallsdunk: 444,- kr per år

1x Rabatt for heimekompostering: - 564,- kr per år

1x Årleg gebyr for slamtømming kvart 2. år, tank inntil 4,5 m³: 1 435,- kr per år.

Kommunale avgifter

8.221,- for 2026

Info eiendomsskatt

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

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, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.



Antatte løpende kostnader for denne bolig per år kr 75.316,-.

Kostnadene er fordelt som følger:

Strøm: Estimert kr 28.000,- per år.

Andre fyringskilder: Ca. 2.000,- per år.

Kommunale avgifter: Ca. 8.221,- per år.

Slam/renovasjon: Ca. kr 6.895,- per år.

Byggforsikring: Ca. kr 14.000,- per år.

Innboforsikring: kr : 3.000,- per år.

TV/internett: Ca. kr 13.000,- per år.

Beløpet er basert på nåværende eiers forbruk og avtaler.

Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, og overtas av kjøper.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men midlertidig brukstillatelse var gitt 11.07.1973 på følgende vilkår: Kledning av badevegger, isolasjon i himling må legges ned. Dør til terrasse må holdes låst inntil terrassen er ferdig. Resterende puss av utvendig grunnmur. Det er uvisst om dette er utført.

De godkjente tegningene datert den 21/5- 1971 viser en "Toftegaardhytte" på et plan og blindkjeller, se vedlagte tegninger i salgsoppgaven. Deler av blindkjeller er på et tidspunkt innredet til rom for varig opphold. Det er satt inn vinduer og dører i kjeller, bruksarealet er utvidet og det er etablert rom for varig opphold. Det er også satt inn innvendig trapp mellom etasjene. Sportsbod er omgjort til entré, mat- og klesbod er omgjort til soverom. Det er satt inn vindu/fasadeendring. Overnevnte endringer er ikke søkt om. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er eier av 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. Ferdigattest utstedes ikke på tiltak som er søkt før 01.01.1998. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell oppfølging fra kommunen sin side.

Den 14.11.2002 ble søknad om/melding om tiltak for oppføring av garasje/redskapshus godkjent.

Det ble den 15.12.2011 gitt løyve til fasadeendring (overbygg/tak over inngangsparti mot nord/aust). Tiltaket utført i 2008, søkt om i 2011.

Terrassen ut fra stue er utvidet/bygget ut. Den 1. juli 2014 sendte selger inn søknad om dispensasjon innen LNF-område for påbygg av eksisterende terrasse, samt å bygge et tak over terrassen som eksisterte. Kommunen aviser søknad da tiltakets karakter krever ansvarlig søker. Kommunen etterlyser også tegninger med mål på tak, levegg og søyler. Terrassen er slik den nå er utformet ikke godkjent. Kjøper overtar ansvar, regning og risiko for dette forhold, samt eventuelle krav om tilbakeføring, eller eventuell prosess knyttet til legalisering/søknad om utvidelse/fasadeendring.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspåliggende 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

Tirsdag, 10. juli 1973

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Heftelser i eiendomsrett:

-1932/900442-1/51 19.12.1932 BESTEMMELSE OM VEG

Bestemmelse om vedlikehold

- 1968/3287-1/51 31.05.1968 BESTEMMELSE OM VEG

Bnr. 13 og bnr. 3 gis rett til å bruke en gammelse

gårdsvei - med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

- 1971/666-2/51 28.01.1971 BESTEMMELSE OM GJERDE

Bestemmelse om vedlikehold

Overført fra: KNR: 1260 GNR: 22 BNR: 39

1971/6664-2/51 25.08.1971 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4631 GNR: 422 BNR: 40

Bestemmelse om vedlikehold

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om septiktank m.m.

Bestemmelse om vannrett

- 1971/6666-2/51 25.08.1971 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1260 GNR: 22 BNR: 39
Bestemmelse om vedlikehold
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om septiktank m.m.
Bestemmelse om vannrett

- 1971/9775-1/51 26.11.1971 BESTEMMELSE OM GJERDE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1974/6660-2/51 01.11.1974 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4631 GNR: 422 BNR: 44

-1976/3625-1/51 09.06.1976 ERKLÆRING/AVTALE
Grensegang og avl. av torvrett m.v

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
-1991/3737-1/51 12.06.1991 JORDSKIFTE
Jordskifte av utmark til Rekstad, gnr. 22 i Radøy,
slutta den 08.01.91.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

-2009/480762-3/200 02.07.2009 BESTEMMELSE IFLG.
SKJØTE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4631 GNR: 422 BNR: 59
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Bestemmelse om septiktank m.m.
Bestemmelse om veg

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Servitutter:
- 2009/480762-2/200 02.07.2009 BESTEMMELSE IFLG.
SKJØTE
Rettighet hefter i: KNR: 4631 GNR: 422 BNR: 59
Bestemmelse om gjerde

- 2011/343400-1/200 05.05.2011 BEST. OM ADKOMSTRETT
Rettighet hefter i: KNR: 4631 GNR: 422 BNR: 5

Kopi kan fås ved henvendelse til megler.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er omfattet av kommunedelplanen for Radøy, og ligger i et LNF-område.

Radøy, delrevisjon 2018
Endelig vedtatt arealplan
Nasjonal arealplanid
4631_12602013000200
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Planbestemmelser
Med bestemmelser som egen tekst
Lovreferanse: Plan- og bygningsloven av 1985 eller før
Ikrafttredelsesdato: 20.06.2019
Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Dokumentavgift

Dokumentavgift er en særavgift til statskassen. Avgiftsplikten inntre ved tinglysing av dokumenter som overfører hjemmel til fast eiendom. Avgiften er 2,5 % av eiendommens markedsverdi, dog minst 250 kroner. Dok. avgiften avløste stempelavgiften i 1976. Dokumentavgiften har kun til hensikt å skaffe staten inntekter. Borettslagsleiligheter og boligaksjeselskaper er fritatt for dok. avgift.

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

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

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

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Onsdag, 4. mars 2026

Konsesjon

Fordi eiendommen er over to dekar, forplikter kjøper seg til å undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kontraktsignering. Denne må godkjennes av kommunen før overskjøting kan gjennomføres.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

5 000 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
125 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

126 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
143 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

5 126 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
5 143 990,00 (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.

Alle eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggforsikring 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. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig 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 eiendomsmeuler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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 avtale er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

Skjøte sendes for tinglysning 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 tinglysning av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

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

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på 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 egenerklæringskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Raymond Espenes
Trine Hellesund

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,50% av salgssum. Estimert provisjon kr. 125 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 59 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 600,00, Kommunale opplysninger kr 3 655,00, Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 23 500,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 500,00, Oppgjørshonorar kr 5 990,00, Spørring i grunnboken kr 420,00, Tilretteleggingsgebyr kr 18 900,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 3 900,00.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Boligannonse Finn.no kr 7 500,00, Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180,00, utskrift av heftelser/servitutter kr 300,00.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som

tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & 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 - markedsplasser 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 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 kundetilbak på begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

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





Dato salgsoppgave

19.5.2026





Tilstandsrapport

-  Enebolig
-  Rossnesvegen 87, 5937 BØVVÅGEN
-  ALVER kommune
-  gnr. 422, bnr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 311 m² BRA-i: 180 m²



Befaringsdato: 12.05.2026 Rapportdato: 13.05.2026 Oppdragsnr.: 20932-3397 Eiendomsverdi ref nr: EB1260
 Autorisert foretak: Bang Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang



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

Tilstandsrapport

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 eiendomsめglere, 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



Rossnesvegen 87, 5937 BØVÅGEN
Gnr 422 - Bnr 13
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.

Rosnesvegen 87, 5937 BØVÅGEN
Gnr 422 - Bnr 13
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 straktiltak 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.

1000

Tiltak under kr 20 000

10000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

100000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

1000000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

10000000

Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20932-3397

Befaringsdato: 12.05.2026

Side: 4 av 36

Rosnesvegen 87, 5937 BØVÅGEN
Gnr 422 - Bnr 13
4631 ALVER

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBIKTET

Enebolig oppført over to etasjer samt kaldloft.
Terrasse på ca. 110 m² med utgang fra stue.
Tilhørende garasje m/carport, annekst og naust.

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 flere oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

REFERANSE NIVÅ

Det er lagt til grunn at bygget er oppført i samsvar med Byggeforskriften av 1965 og Byggeforskriften av 1. august 1969, samt datidens byggeskikk og fagmessig utførelse. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer som er gjennomført, er vurdert ut fra gjeldende krav og byggeskikk på tidspunktet for arbeidene.

EGENSKAPER

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggeforskeriens 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. Mange 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 ligger fint til med gode solforhold og en landlig beliggenhet. Det er kort vei til butikk og bensinstasjon, om lag 2 km unna. Området har nær tilknytning til sjøen, med gode muligheter for fiske og friluftsliv i skjærgården. I nærheten finnes flere fine fiske- og badeplasser. Fra området er det også kort vei med båt til Fedje, hvor det finnes serveringslokale. Det er ca. 12 km til Manger og ca. 30 km til Knarvik, som er regionsenter med et bredt utvalg av fasiliteter. Barnehage og barneskole ligger innenfor ca. 3 km. Ungdomsskole finnes på Manger, og videregående skoler ligger i Knarvik og på Austrheim.

TOMT

Tomten er pent opparbeidet med delvis asfaltert og gruset innkjørsel, plen, beplantning, terrasser m.m.

ADKOMST

Adkomst via offentlig til privat vei.

VANN- OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private

stikk- og fellesledninger. Privat avløp til septiktenk. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PARKERING

Parkering i garasje og carport.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:
Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprekstein/grov pukk på fjell.
Grunnmur i pusset murkonstruksjon.
Drenering og ny grunnmur fra 2016.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Yttervegger:

Yttervegger av bindingsverk. Ytterkledning med liggende, dobbelfalset trekledning.
Kledning ble skiftet i 2020.

Vinduer:

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.
Vinduer fra hovedsakelig rundt 2018-2020.
Ett eldre vindu i underetasjen.

Dører:

Ytterdører med malte/laminerte dørblad og isolerglass.
Ytterdører fra 2013. Balkongdør fra 2018. Dør til underetasje av eldre årgang.
Elektronisk dørlås på hoveddør.

Takkonstruksjon:

Takkonstruksjon med tresperrer.
Taktekking med sutak, leker og betongtakstein.
Takrenner og nedløpsrør i sortlakkert metall.
Taktekking fra 2020.

BESKRIVELSE - INNENDIG

Underetasje:

Vaskerom (11,6 m²)
Betonggulv/belegg på gulv, mur/MDF-panel på vegger og delvis plattet himling. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Gang (19,0 m²)

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

Soverom (17,1 m²)

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

Soverom (11,9 m²)

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

Oppdragsnr.: 20932-3397

Befaringsdato: 12.05.2026

Side: 5 av 36

Rossnesvegen 87, 5937 BØVÅGEN
Gnr 422 - Bnr 13
4631 ALVER

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Beskrivelse av eiendommen

Hovedetasje:

Entré (9,3 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling.

Gang med trapp (2,3 m²)
Laminat på gulv, MDF-panel på vegger og takplater i himling.
Innfelt spot.

Soverom (8,7 m²)
Laminat på gulv, MDF-panel/malte flater på vegger og takplater i himling.

Kjøkken (10,1 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling.
Innfelte spotter. Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Stue/spisestue (37,9 m²)
Laminat på gulv, MDF-panel/malte flater på vegger og takplater i himling. Vedovn og varmepumpe. Utgang til terrasse.

Gang (7,7 m²)
Laminat på gulv, MDF-panel/malte flater på vegger og takplater i himling.

Soverom (9,6 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling.

Soverom (12,3 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling.

Bad (6,6 m²)
Keramiske fliser på gulv og vegger. Takplater i himling. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Vaskerom (3,3 m²)
Keramiske fliser på gulv, baderomsplater på vegger og takplater i himling. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Biingang (2,4 m²)
Laminat på gulv, MDF-panel på vegger og takplater i himling.

WC (1,4 m²)
Laminatfliser på gulv, vinyltapet på vegger og takplater i himling.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannforsyningsrør av PEX-rør (plastrør). Rør-i-rør system.
Enkelte kobberrør.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereider på 198 liter.
Sikringssskap med automatsikringer.

OPPVARMING
Vedovn (rentbrennende) i stue/spisestue.
Luft-til-luft varmepumper i gang i underetasjen og stue/spisestue i hovedetasjen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20932-3397

Befaringsdato: 12.05.2026

Side: 6 av 36

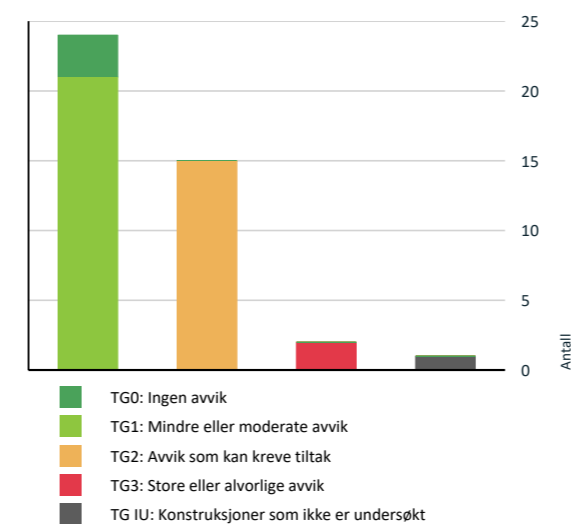
Rossnesvegen 87, 5937 BØVÅGEN
Gnr 422 - Bnr 13
4631 ALVER

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



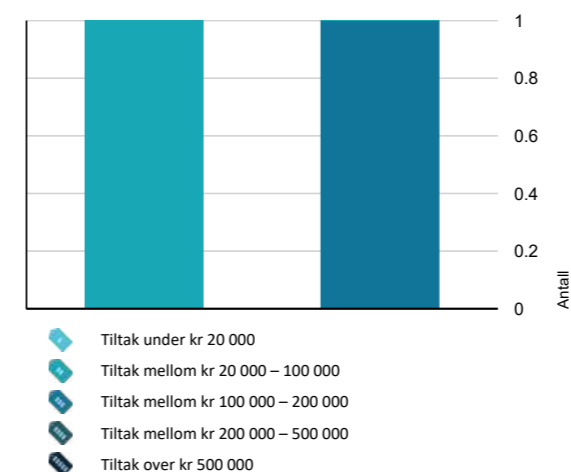
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? 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.

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.

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.

Byggesak er ikke kontrollert.

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.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underetasje > Vaskerom (11,6 m²) > Generell [Gå til side](#)
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
• Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av en samlet vurdering av alder på membran og slukløsning. Våtrommet vurderes for å være utdatert i forhold til dagens krav. Det er derfor ikke foretatt en detaljert vurdering av hver enkelt bygningsdel.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Hovedetasje > Bad (6,6 m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Motfall til dør.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > Vaskerom (11,6 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20932-3397

Befaringsdato: 12.05.2026

Side: 7 av 36

Rossnesvegen 87, 5937 BØVÅGEN
Gnr 422 - Bnr 13
4631 ALVER

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

102 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Begrenset/manglende lufting bak kledding.

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

Det er påvist andre avvik:

- Utettheter i dampsperre.

Utvendig > Vindu på vaskerom i underetasjen [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

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

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på dør i underetasjen.
- Hoveddør (med elektronisk dørlås) er treg.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Det er manglende dampsperre på bakken.

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

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

Irr på kobberrør.

Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Våtrom > Hovedetasje > Bad (6,6 m²) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Hull etter tidligere innfesting av dusjdører i dusjsoene.

Våtrom > Hovedetasje > Bad (6,6 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > Hovedetasje > Bad (6,6 m²) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Det vegghengte toalettet har en innebygd susterne uten drengåpning eller spalte nederst. Dette betyr at hvis det oppstår lekkasje inne i sisternen, kan vann samle seg bak veggen og føre til skjulte skader som ikke oppdages umiddelbart.

Våtrom > Hovedetasje > Bad (6,6 m²) > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom (3,3 m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom (3,3 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Spesialrom > Hovedetasje > WC (1,4 m²) > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Elde/slitasje.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Oppdragsnr.: 20932-3397

Befaringsdato: 12.05.2026

Side: 8 av 36

Rossnesvegen 87, 5937 BØVÅGEN
Gnr 422 - Bnr 13
4631 ALVER

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [ikke utført med radonsperre](#).

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

- Lav frihøyde i trappeløp.

Oppdragsnr.: 20932-3397

Befaringsdato: 12.05.2026

Side: 9 av 36

Rossnesvegen 87, 5937 BØVÅGEN
Gnr 422 - Bnr 13
4631 ALVER

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1973

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 flere oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

Vedlikehold

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

UTVENDIG

TO 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med sutak, feder/lekter og betongtakstein.

Taktekking fra 2020.

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

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

TO 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i sortlakkert metall.

Takrenner og nedløpsrør fra 2019/2020.

Forventet brukstid:
- Takrenner og nedløp: ca. 20–30 år

TO 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av bindingsverk. Ytterkledning med liggende, dobbelfalset trekledning.

Kledning ble skiftet i 2020.

Oppdragsnr.: 20932-3397

Befaringsdato: 12.05.2026

Side: 10 av 36

Rossnesvegen 87, 5937 BØVÅGEN
Gnr 422 - Bnr 13
4631 ALVER

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Merk:

Konstruksjonene er oppført etter datidens byggeforskrifter og har begrenset isoleringsevne sammenlignet med dagens krav. Eldre yttervegger er mindre beskyttet, og skjulte avvik som fukt, råte og andre skader 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.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Begrenset/manglende lufting bak kledning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Lufting bør utbedres der denne ikke er tilfredsstillende, for å sikre tilstrekkelig uttørring av kledningen og redusere risiko for fuktskader og råte i veggkonstruksjonen. Mangelfull lufting kan medføre redusert levetid på kledning og økt fare for skjulte skader.



TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjon med tresperrer.

Merk:

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Utettheter i dampsperre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør utbedres utettheter i dampsperreren for å hindre at varm og fuktig luft trenger inn i takkonstruksjonen. Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for kondens, fuktskader og utvikling av mugg eller sopp i konstruksjonen over tid.



TO 1 Vinduer

Oppdragsnr.: 20932-3397

Befaringsdato: 12.05.2026

Side: 11 av 36

Rossnesvegen 87, 5937 BØVÅGEN
Gnr 422 - Bnr 13
4631 ALVER

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i malte trekarmner.

Vinduer fra hovedsakelig rundt 2018-2020.

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

TO 2 Vindu på vaskerom i underetasjen

Beskrivelse

Vindu med isolerglass i malte trekarmner.

Vindu fra 1987.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vindu.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Eldre vinduer har normalt dårligere isolering og vindtetting, samt økt risiko for punktering av isolerglass. Utskifting bør påregnes på sikt eller etter behov, for å unngå varmetap, trekk og mulige fuktskader.

TO 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdører med malte/laminerte dørbled og isolerglass.

Ytterdører fra 2013. Balkongdør fra 2018. Dør til underetasje av eldre årgang.

Elektronisk dørlås på hoveddør.

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:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på dør i underetasjen.
- Hoveddør (med elektronisk dørlås) er treg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Eldre ytterdører har normalt dårligere isolering og vindtetting, samt økt risiko for punktering av isolerglass. Utskifting bør påregnes på sikt eller etter behov, for å unngå varmetap, trekk og mulige fuktskader.
- Treg hoveddør bør justeres for å sikre tilfredsstillende funksjon og for å unngå unødvendig slitasje på dørlås og beslag.

TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på ca. 110 m² med utgang fra stue.

Oppdragsnr.: 20932-3397

Befaringsdato: 12.05.2026

Side: 12 av 36

Rossnesvegen 87, 5937 BØVÅGEN
Gnr 422 - Bnr 13
4631 ALVER

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Terrassen er oppført i trekonstruksjoner. Trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk i PVC.

Rekkverkshøyde ble målt til 1,00 meter.

Til informasjon:

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

Fra TEK 17 (paragraf 12-17):

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

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

Forventet brukstid:

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

INNVENDIG

TO 1 Overflater

Beskrivelse

Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje.

Forventet brukstid:

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

Merk:

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

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i boligen.

TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Det ble foretatt stikkprøvemessig kontroll av ujevnheter/skjevheter med laservater i relevante rom.

Det ble foretatt kontroll i gang og på det største soverommet i underetasjen samt i stue/spisestue og på det største soverommet i hovedetasjen. Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter.

Merk:

Det ble ikke flyttet på tunge møbler eller fast innredning under befaringen. Målingene er basert på tilgjengelige flater. I eldre boliger må det påregnes enkelte skjevheter, nedbøyninger, knirk og begrenset lydisolering mellom etasjene.

TO 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe:
Murt pipe.

Ildsted:

Vedovn i stue. Rentbrennende type.

Forventet brukstid:

- Murte piper/skorsteiner over tak, uten puss, utskifting: 20-40 år.

Oppdragsnr.: 20932-3397

Befaringsdato: 12.05.2026

Side: 13 av 36

Rossnesvegen 87, 5937 BØVÅGEN
Gnr 422 - Bnr 13
4631 ALVER

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

- Murte skorsteiner, pusset utvendig, ompussing: 10-30 år.

Vedlikehold:

Pipe og ildsted skal vedlikeholdes, feies og kontrolleres i tråd med krav og intervaller fastsatt av det lokale feiervesenet. Eventuelle pålegg eller anbefalinger gitt ved feing/kontroll bør følges opp umiddelbart.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det anbefales jevnlig tilsyn og kontroll av pipe og ildsted for å avdekke eventuell svekket funksjon. Ved tegn til skader eller lekkasjer bør utbedring vurderes. Manglende oppfølging kan over tid gi økt risiko for brann eller røykgasslekkasje. Feiervesenet eller annen kvalifisert fagperson kan kontaktes for nærmere vurdering, herunder eventuelt behov for pipefornyning.
 - Ildfast stein bør skiftes for å lukke avviket.

TO 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen ligger delvis under terreng.

Det ble ikke avdekket unormale forhold i tilknytning til rom under terreng i forhold til gjeldende referansenivå.

Merk:

Konstruksjoner må antas å være oppført i samsvar med den tids byggeskikk og gjeldende krav og forskrifter. Fuksikring, drenering og isolasjon fra byggeåret kan avvike betydelig fra dagens standarder. Rom under terreng i eldre boliger må derfor generelt sees på som en risikokonstruksjon.

Høy luftfuktighet, mangelfull drenering eller dårlig lufting over tid kan føre til utfordringer som utvikling av sopper, muggdannelse og angrep fra skadeinsekter. Hvis det oppstår tegn på fukt, som lukt, misfarging eller synlige skader, bør dette undersøkes nærmere av fagkyndige for å avdekke eventuelle underliggende problemer.



TO 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Boligen har krypkjeller i bakre del.

Krypkjellere er generelt fuktutsatte konstruksjoner. Fuktforholdene kan variere med årstidene, og sommerhalvåret er normalt mest kritisk med tanke på høy relativ luftfuktighet og kondensfare.

Ved visuell kontroll kan det ikke utelukkes skjulte fukt- eller råteskader i bjelkelag og øvrige trekonstruksjoner. Det anbefales jevnlig kontroll av krypkjelleren for å følge med på fuktforhold og eventuell skadeutvikling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er manglende dampsperre på bakken.

Oppdragsnr.: 20932-3397

Befaringsdato: 12.05.2026

Side: 14 av 36

Rossnesvegen 87, 5937 BØVÅGEN
Gnr 422 - Bnr 13
4631 ALVER

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det anbefales å montere dampsperre (plastfolie) over hele grunnen med overlapp og tetting mot vegger. Fest eventuelt med stein/pukk. Alternativt kan en etablere vintermatter eller isolasjonsplater på bakken. Dette isolerer mot kulde fra grunnen, reduserer faren for sommerkondens og fungerer samtidig som dampsperre. Manglende dampsperre øker risikoen for fuktopptrekk og forhøyet luftfuktighet.

TO 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

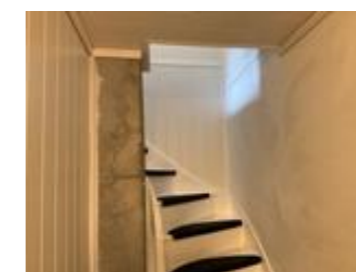
Lukkede tretrapp med teppe i trinn.

Merk:

Trapper i eldre bygninger tilfredsstiller normalt ikke dagens krav til stigningsforhold, trinnhøyde, bredde, rekkverk og håndløperutforming. Dette anses som normalt ut fra byggets alder og byggeskikk på oppføringstidspunktet. Noe knirk må forventes i eldre trapper, uten at dette anses som vesentlig avvik.

Forventet brukstid:

- Innvendige trapper i tre: ca. 20-30 år før større vedlikehold / 30-50 år før utskifting
- Overflatebehandling (maling/lakk): ca. 6-10 år



TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite, formpressede innerdører.

Dør med glassfelt fra stue/spisestue til gang og fra biingang til gang.

Merk:

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

Forventet brukstid:

- Innerdører: ca. 20-30 år

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM (11,6 M²)

TO 3 Generell

Beskrivelse

Betonggulv/belegg på gulv, mur/MDF-panel på vegger og delvis platet himling.

Inneholder:

Varmtvannsbereider samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Naturlig ventilasjon.

Merk:

Det var begrenset tilkomst for inspeksjon grunnet mye lagring på befaringdagen.

Oppdragsnr.: 20932-3397

Befaringsdato: 12.05.2026

Side: 15 av 36

Rossnesvegen 87, 5937 BØVÅGEN
Gnr 422 - Bnr 13
4631 ALVER

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av en samlet vurdering av alder på membran og slukløsning. Våtrommet vurderes for å være utdatert i forhold til dagens krav. Det er derfor ikke foretatt en detaljert vurdering av hver enkelt bygningsdel.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETASJE > VASKEROM (11,6 M²)

TO 4J Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da rommet utforming gjør dette unødvendig.

HOVEDETASJE > BAD (6,6 M²)

Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv og vegger. Takplater i himling.

Inneholder:

Baderoms møbel med slette fronter og dobbel heldekkende servant med ett-greps blandebatterier, speilskap med belysning vegghengt toalett og dusjkabinett. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte på vegg.

HOVEDETASJE > BAD (6,6 M²)

TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater ble visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Hull etter tidligere innfesting av dusjdører i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det vurderes ikke å være behov for tiltak per i dag, da hullene ikke blir utsatt for direkte vannsprut. Løsningen fungerer tilfredsstillende så lenge det fortsatt benyttes dusjkabinett, men dersom dusjkabinettet fjernes, bør hullene tettes for å unngå risiko for vanninntrengning i konstruksjonen.

Oppdragsnr.: 20932-3397

Befaringsdato: 12.05.2026

Side: 16 av 36

Rossnesvegen 87, 5937 BØVÅGEN
Gnr 422 - Bnr 13
4631 ALVER

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD (6,6 M²)

TO 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Sluk ligger noe høyere enn dørterskel ved kontroll med nivå laser.

Videre kontroll av begrenset grunnet dusjkabinett i rommet.

Merk:

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Motfall til dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- 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 renovring, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



HOVEDETASJE > BAD (6,6 M²)

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med smøremembran.

Det er ikke fremlagt bilder eller annen dokumentasjon som viser utførelsen av membranarbeidene. Tettesjiktets oppbygning, utførelse og kvalitet kan derfor ikke verifiseres fullt ut. Dette medfører noe usikkerhet knyttet til våtrommets tettefunksjon og eventuell risiko for skjulte avvik.

Kontrollen er begrenset til synlige forhold i og rundt sluk, herunder overgang mellom sluk og tettesjikt. Øvrige deler av tettesjiktet ligger skjult bak fliser/overflater og lar seg ikke kontrollere uten destruktive inngrep.

Oppdragsnr.: 20932-3397

Befaringsdato: 12.05.2026

Side: 17 av 36

Rossnesvegen 87, 5937 BØVÅGEN
Gnr 422 - Bnr 13
4631 ALVER

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det må påregnes å benytte 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.



HOVEDETASJE > BAD (6,6 M²)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Undersøk om sisternen har godkjent lekkasjesikring fra produsent, eller vurder å etablere drengsøpning/spalte for å sikre at eventuell lekkasje oppdages. Ved lekkasje kan vann samle seg skjult bak veggen og gi skader som oppdages sent.



HOVEDETASJE > BAD (6,6 M²)

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk vifte på vegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Oppdragsnr.: 20932-3397

Befaringsdato: 12.05.2026

Side: 18 av 36

Rossnesvegen 87, 5937 BØVÅGEN
Gnr 422 - Bnr 13
4631 ALVER

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD (6,6 M²)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt kontroll fra krypkjeller.

Det ble utført fuktkontroll med egnet fuktmålerutstyr. Målt fuktnivå ble vurdert som normalt/tørt, og det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskade i undersøkt område på befaringsdagen.

Merk:

Målingen gjelder kun for det aktuelle kontrollpunktet, og utelukker ikke fukt eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



HOVEDETASJE > VASKEROM (3,3 M²)

Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv, badersplater på vegger og takplater i himling.

Inneholder:

Innredning med slette fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvask med vegghegt blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte i himling.

Gulvet ble flislagt og det ble montert nye badersplater i 2016.

HOVEDETASJE > VASKEROM (3,3 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

HOVEDETASJE > VASKEROM (3,3 M²)

Oppdragsnr.: 20932-3397

Befaringsdato: 12.05.2026

Side: 19 av 36

Rossnesvegen 87, 5937 BØVÅGEN
Gnr 422 - Bnr 13
4631 ALVER

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det ble målt 12 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel.

Merk:

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

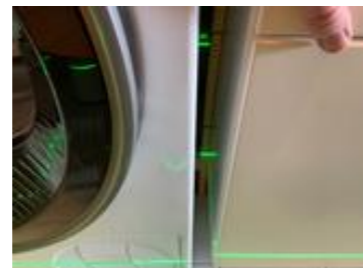
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Vær oppmerksom ved bruk. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved eventuell renovering bør det påses at våtrommet bygges med korrekt fall til sluk. Begrenset høydeforskjell mellom topp slukrist og dørterskel medfører økt risiko for lekkasjer ut av rommet ved større vannansamlinger.



HOVEDETASJE > VASKEROM (3,3 M²)

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med smøremembran.

Det er ikke fremlagt bilder eller annen dokumentasjon som viser utførelsen av membranarbeidene. Tettesjiktets oppbygning, utførelse og kvalitet kan derfor ikke verifiseres fullt ut. Dette medfører noe usikkerhet knyttet til våtrommets tettefunksjon og eventuell risiko for skjulte avvik.

Kontrollen er begrenset til synlige forhold i og rundt sluk, herunder overgang mellom sluk og tettesjikt. Øvrige deler av tettesjiktet ligger skjult bak fliser/overflater og lar seg ikke kontrollere uten destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

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

HOVEDETASJE > VASKEROM (3,3 M²)

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

HOVEDETASJE > VASKEROM (3,3 M²)

TO 1 Ventilasjon

Oppdragsnr.: 20932-3397

Befaringsdato: 12.05.2026

Side: 20 av 36

Rossnesvegen 87, 5937 BØVÅGEN
Gnr 422 - Bnr 13
4631 ALVER

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Elektrisk vifte i himling. Tilluft via div. ventiler.

HOVEDETASJE > VASKEROM (3,3 M²)

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt kontroll fra krypkjeller.

Det ble utført fuktkontroll med egnet fuktmålerutstyr. Målt fuktnivå ble vurdert som normalt/tørt, og det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskade i undersøkt område på befaringsdagen.

Merk:

Målingen gjelder kun for det aktuelle kontrollpunktet, og utelukker ikke fukt eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN (10,1 M²)

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter/vitrineskap, benkeplate i laminat og underlimt stålvaske med ett-greps blandebatteri. Kitchenboards over benkeplate og belysning/stikk under overskap.

Integrerte hvitevarer:

- To stekeovner
- Induksjonstopp med nedfelt ventilator
- Oppvaskmaskin
- Kjøleskap
- Fryseskap

Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og lekkasjesensor.

Nyere kjøkkeninnredning.

HOVEDETASJE > KJØKKEN (10,1 M²)

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator integrert i platetopp.

SPESIALROM

Oppdragsnr.: 20932-3397

Befaringsdato: 12.05.2026

Side: 21 av 36

Rossnesvegen 87, 5937 BØVÅGEN
Gnr 422 - Bnr 13
4631 ALVER

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > WC (1,4 M²)

TO 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Laminatfliser på gulv, vinyltapet på vegger og takplater i himling.

Inneholder:

Vegghengt servant med ett-greps blandedbatteri, speil, vegglampe og gulvstående toalett. Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600 og redusere risiko for dårlig luftkvalitet og fuktskader. Naturlig ventilasjon gir ikke tilstrekkelig luftutskifting, noe som kan føre til luktproblemer og økt risiko for mugg- og fuktskader over tid.
- Det er påregnelig med oppgraderinger på sikt eller etter behov.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

Kobberrør til kjøkken samt bad og vaskerom i hovedetasjen ble skiftet til rør-i-rør i 2024.

Stoppekran er plassert på vaskerom.

Forventet brukstid:

- Vannrør av plast 25-50 år



Oppdragsnr.: 20932-3397

Befaringsdato: 12.05.2026

Side: 22 av 36

Rossnesvegen 87, 5937 BØVÅGEN
Gnr 422 - Bnr 13
4631 ALVER

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

TO 2 Vannledninger av eldre årgang

Beskrivelse

Vurdering gjelder for eksisterende røropplegg av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Irr på kobberrør.

Konsekvens/tiltak

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

- Andre tiltak:

- Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningens konstruksjoner.

TO 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Forventet brukstid:

- Avløpsrør av plast: 25-50 år

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Merk at løsningen er vurdert ut fra byggeskikk og tekniske krav som var gjeldende på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens forskriftskrav til ventilasjon som boligen ikke vil innfri.

Vedlikehold:

Ventiler og avtrekkskanaler bør rengjøres jevnlig for å opprettholde funksjon og luftgjennomstrømning. Det anbefales å kontrollere at avtrekksvifte og ventiler fungerer som forutsatt, samt sikre tilstrekkelig tilluft til rom med mekanisk avtrekk.

TO 1 Varmepumper

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumper fra Toshiba med innedel plassert i gang i underetasjen og stue i hovedetasjen.

Ukjent alder.

Anlegget ble kun visuelt kontrollert. Det er ikke utført funksjonstest, og det er ikke opplyst om driftsproblemer.

Det anbefales å foreta jevnlig service og rengjøring i henhold til leverandørens anbefalinger for å sikre optimal drift og lengst mulig levetid.

Forventet brukstid:

- Luft-til-luft varmepumpe: ca. 10-15 år

Oppdragsnr.: 20932-3397

Befaringsdato: 12.05.2026

Side: 23 av 36

Rossnesvegen 87, 5937 BØVÅGEN
Gnr 422 - Bnr 13
4631 ALVER

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport



Til 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider på 198 liter fra Oso Hotwater, plassert på vaskerom.

Bereider ble produsert i 2010.

Merk:

Bereider er tilkoblet med stikkontakt, noe som var vanlig og tillatt da den ble installert. I 2014 ble det innført krav om fast tilkobling for bereidere med effekt over 1500 watt (NEK 400:2014). Kravet gjelder ikke med tilbakevirkende kraft, men løsningen er ikke i tråd med dagens forskrift.

Stikkontakten bør kontrolleres jevnlig for varmgang, for eksempel ved å kjenne på støpsel og kontakt. Det anbefales å etablere fast elektrisk tilkobling for å oppfylle dagens sikkerhetskrav, uavhengig av om bereideren byttes ut

Forventet brukstid:

- Varmtvannsbereider: ca. 15–25 år.



Det bør etableres fast el-tilkobling (ikke krav ved monteringsstidspunktet)

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

ELEKTRISK ANLEGG
Sikringsskap er plassert i entré.
Automatsikringer (jordfeilautomater).
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning.

Sikringsskapet inneholder hovedsikring på 63A, 1 kurs på 20A, 11 kurser på 15A og 6 kurser på 10A.

Oppdragsnr.: 20932-3397

Befaringsdato: 12.05.2026

Side: 24 av 36

Rossnesvegen 87, 5937 BØVÅGEN
Gnr 422 - Bnr 13
4631 ALVER

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Nytt sikringsskap og nye kabler i hele underetasjen i 2020.

BELYSNING

Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

EL. OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

El. varmekabler i alle rom i underetasjen foruten vaskerom samt på bad og i entré i hovedetasjen.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:

Varmekilder er ikke funksjonstestet. El. varmekilder/gulvvarme er opplyst av eier.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Samsvarserklæringer var ikke fremvist på befaringdagen.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til en forenklet visuell kontroll og opplysninger fra eier, jf. forskrift til avhendingslova § 2-18. Det er ikke foretatt inngrep eller tekniske målinger, og kontrollen kan ikke sammenlignes med kontroll utført av DLE eller registrert elektrovirksomhet.

Bygningssakkyndig har ikke elektrofaglig kompetanse til å vurdere anleggets tekniske utførelse eller sikkerhetsmessige tilstand fullt ut. Ved eierskifte anbefales kontroll utført av registrert elektroinstallatør, særlig dersom nyere kontrollrapport eller dokumentasjon ikke foreligger.

Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes ved en forenklet kontroll.



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.

Oppdragsnr.: 20932-3397

Befaringsdato: 12.05.2026

Side: 25 av 36

Rossnesvegen 87, 5937 BØVÅGEN
Gnr 422 - Bnr 13
4631 ALVER

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

TO 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilbakefylt med sannsynligvis selvdrenerende masser av sprengstein/kult.

Drenering fra 2016 i følge selger.

Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drensssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand.

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i pusset murkonstruksjon.

Lecamur ble skiftet i 2016 i følge eier.

TO 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Det ble ikke avdekket unormale terrengforhold.

Eventuelt stående vann på eiendommen er ikke kontrollert, da det var oppholdsvær på befaringdagen.

Merk:

Forstøtningsmurer, støttemurer, utvendige trapper og geologiske forhold er ikke vurdert i denne rapporten, da dette ligger utenfor oppdragets omfang.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikk- og fellesledninger. Privat avløp til septiktank.

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.

TO 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktank av eldre alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Oljetank

Beskrivelse

Eier opplyser at det ikke er nedgravd oljetank på eiendommen.

Oppdragsnr.: 20932-3397

Befaringsdato: 12.05.2026

Side: 26 av 36

Rossnesvegen 87, 5937 BØVÅGEN
Gnr 422 - Bnr 13
4631 ALVER

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

- Lav frihøyde i trappeløp.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Det er vanskelig å etablere annen trapp under større bygningsmessige inngrep. Lav frihøyde i trappeløpet gir økt risiko for skader. Vær oppmerksom ved bruk.

Oppdragsnr.: 20932-3397

Befaringsdato: 12.05.2026

Side: 27 av 36

Rossnesvegen 87, 5937 BØVÅGEN
Gnr 422 - Bnr 13
4631 ALVER

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Bygninger på eiendommen

Garasje med carport



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ikke oppgitt

Standard

Gulv og fundamenter av støpt betong.
Yttervegger i bindingsverk (trekonstruksjon). Utvendig kledd med liggende, dobbelfalset trekledning.
Saltak med sperrekonstruksjon. Taket er tekket med korrugerte metallplater.

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

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Anneks



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ikke oppgitt

Standard

Gulv av betongelementer.
Yttervegger i bindingsverk (trekonstruksjon). Utvendig kledd med liggende, dobbelfalset trekledning.
Saltak med sperrekonstruksjon. Taket er tekket med betongtakstein.

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

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Rossnesvegen 87, 5937 BØVÅGEN
Gnr 422 - Bnr 13
4631 ALVER

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Naust



Anvendelse

Byggeår

2002

Kommentar

Kilde: Informasjon fra grunnboken.

Standard

Gulv av støpt betongplate.
Yttervegger av bindingsverk (trekonstruksjon). Ytterkledd med liggende, dobbelfalset trekledning.
Saltak med sperrekonstruksjon. Taket er tekket med betongtakstein.

Innlagt strøm og utslagsvask i naustet.

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

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Rossnesvegen 87, 5937 BØVÅGEN
Gnr 422 - Bnr 13
4631 ALVER

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

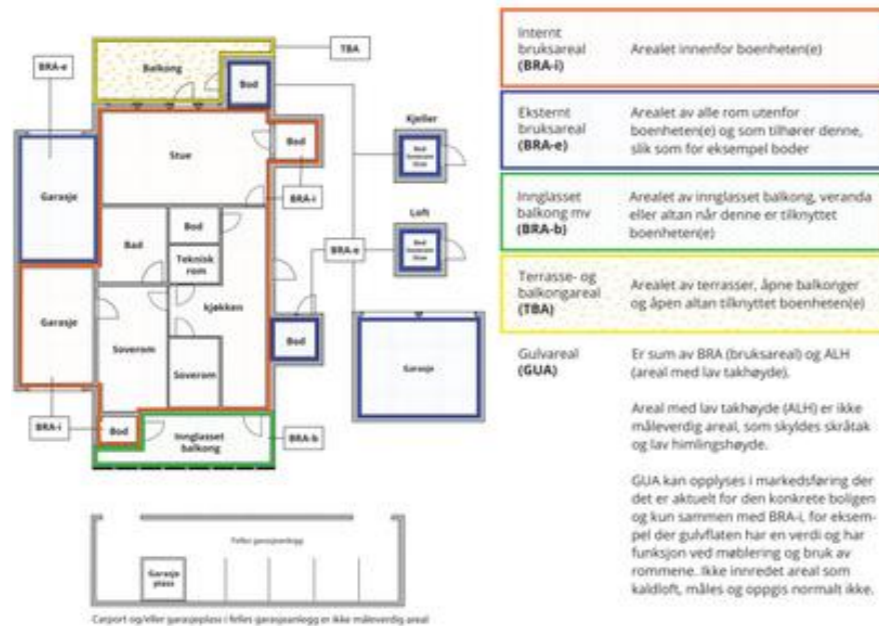
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som knarpp, 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vi 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.: 20932-3397

Befaringsdato: 12.05.2026

Side: 30 av 36

Rossnesvegen 87, 5937 BØVÅGEN
Gnr 422 - Bnr 13
4631 ALVER

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	63			63	
Hovedetasje	117			117	110
SUM	180				110
SUM BRA	180				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vaskerom (11,6 m ²), gang (19,0 m ²), soverom (17,1 m ²), soverom (11,9 m ²)		
Hovedetasje	Gang med trapp (2,3 m ²), entré (9,3 m ²), soverom (8,7 m ²), kjøkken (10,1 m ²), gang (7,7 m ²), stue/spisestue (37,9 m ²), soverom (9,6 m ²), soverom (12,3 m ²), bad (6,6 m ²), vaskerom (3,3 m ²), biingang (2,4 m ²), wc (1,4 m ²)		

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 3,6 m² av bruksarealet i underetasjen.
Innvendige vegger utgjør ca. 4,9 m² av bruksarealet i hovedetasjen.

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

TAKHØYDER

Underetasje: mellom ca. 2,03-2,15 meter målt i gang. Ca. 2,16 meter på begge soverom.
Hovedetasje: ca. 2,38 meter målt i alle oppholdsrom. Opptil ca. 2,60 meter i entré.

GENERELT

Arealet 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. Sjakter for el og rør opplegg og pipelep 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. TBA-areal må sees på som omtrentlig. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot tegninger (ikke mottatt).

Garasje med carport

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		31		31	
SUM		31			
SUM BRA	31				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje (30,6 m ²), carport (gulvflate på 13,6 m ²)	

Oppdragsnr.: 20932-3397

Befaringsdato: 12.05.2026

Side: 31 av 36

Rossnesvegen 87, 5937 BØVÅGEN
Gnr 422 - Bnr 13
4631 ALVER

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Kommentar

Garasje har vegger på alle fire sider og er skjønsmessig medtatt i arealtabellen. Carport vurderes som ikke målbart areal iht. gjeldende måleregler.

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		26		26	
SUM		26			
SUM BRA	26				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Innredet rom (14,3 m ²), innredet rom (11,3 m ²)	

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

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

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: - Lav takhøyde og begrenset dagslysflate på soverom i underetasjen.

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Hovedplan		51		51			51
Loft		23		23		12	35
SUM		74				12	86
SUM BRA	74						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedplan		Naustrom (51,0 m ²)	
Loft		Lagringsrom (23,0 m ²)	

Kommentar

Takhøyde på ca. 2,90 meter i hovedplan og opptil ca. 2,53 meter på loft. Loftet har en gulvflate på ca. 35 m² (deler av arealet er ikke målbart iht. måleregler).

Oppdragsnr.: 20932-3397

Befaringsdato: 12.05.2026

Side: 32 av 36

Rossnesvegen 87, 5937 BØVÅGEN
Gnr 422 - Bnr 13
4631 ALVER

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2026	Patrick Bang	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4631 ALVER	422	13		0	44652.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rossnesvegen 87

Hjemmelshaver

Espenes Raymond, Hellesund Trine

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.05.2026	Innhenting av generelle opplysninger ifb. med tidligere omsetninger av aktuell bolig, samt generell informasjon.	Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.	12.05.2026	Eier har gitt generelle opplysninger om boligen/eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	12.05.2026	Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	12.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	
2	13.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20932-3397

Befaringsdato: 12.05.2026

Side: 33 av 36

Rossnesvegen 87, 5937 BØVÅGEN
Gnr 422 - Bnr 13
4631 ALVER

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•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 brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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 dampsperran 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.

Oppdragsnr.: 20932-3397

Befaringsdato: 12.05.2026

Side: 34 av 36

Rossnesvegen 87, 5937 BØVÅGEN
Gnr 422 - Bnr 13
4631 ALVER

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets 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.

- Skadegjørerere: Zoologiske eller biologiske skadegjørerere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktspøk: 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 hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuktspøk (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 slitasjegrade: Forventet nedslitting 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 omsluttede 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.

Oppdragsnr.: 20932-3397

Befaringsdato: 12.05.2026

Side: 35 av 36

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren 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/EB1260>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Rossnesvegen 87, 5937 BØVÅGEN
Gnr 422 - Bnr 13
4631 ALVER

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Egenerklæringskjema



Proaktiv Eiendomsmegling
AS



Egenerklæring

Rossnesvegen 87, 5937 BØVÅGEN

05 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Rossnesvegen 87	Rossnesvegen 87	

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?

2011

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.

Vi har budd i boligen siden 2011

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Espenes, Raymond

Selger

Hellesund, Trine

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

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

2016

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Vaskerom . Flisla gulv og montert baderomsplater

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2016

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bad. Montert nytt toalett

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Hole vvs

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Fukt i kjeller ved kjøp i 2011. Drenert rundt huset og weber har vert og bytta all leka stein i kjeller yttervegger etter sak mot forje eier.

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

Side 2



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**
2020

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

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Bytta tak og kleddning på heile huset og uthuset.

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

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Ja de er observert fukt i kjeller i 2011.
Dette har weber utbedret da leka stein tok til seg fukt

8 **Er det utført arbeid med drenering?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**
2012

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

8.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Etter fukt i kjeller så har me gravd rundt heile huset og lagt ned drenering

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?**

Side 3



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**
2022

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

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Bytta sikringsskap og trekt opp nye kabler i heile underetasjen

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Gran Elektro

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

Rør

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

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**
2024

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

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Bytta ut kobber rør med rør i rør på kjøkken bad og vaskerom

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Hole 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?**

Side 4



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

Side 5



27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

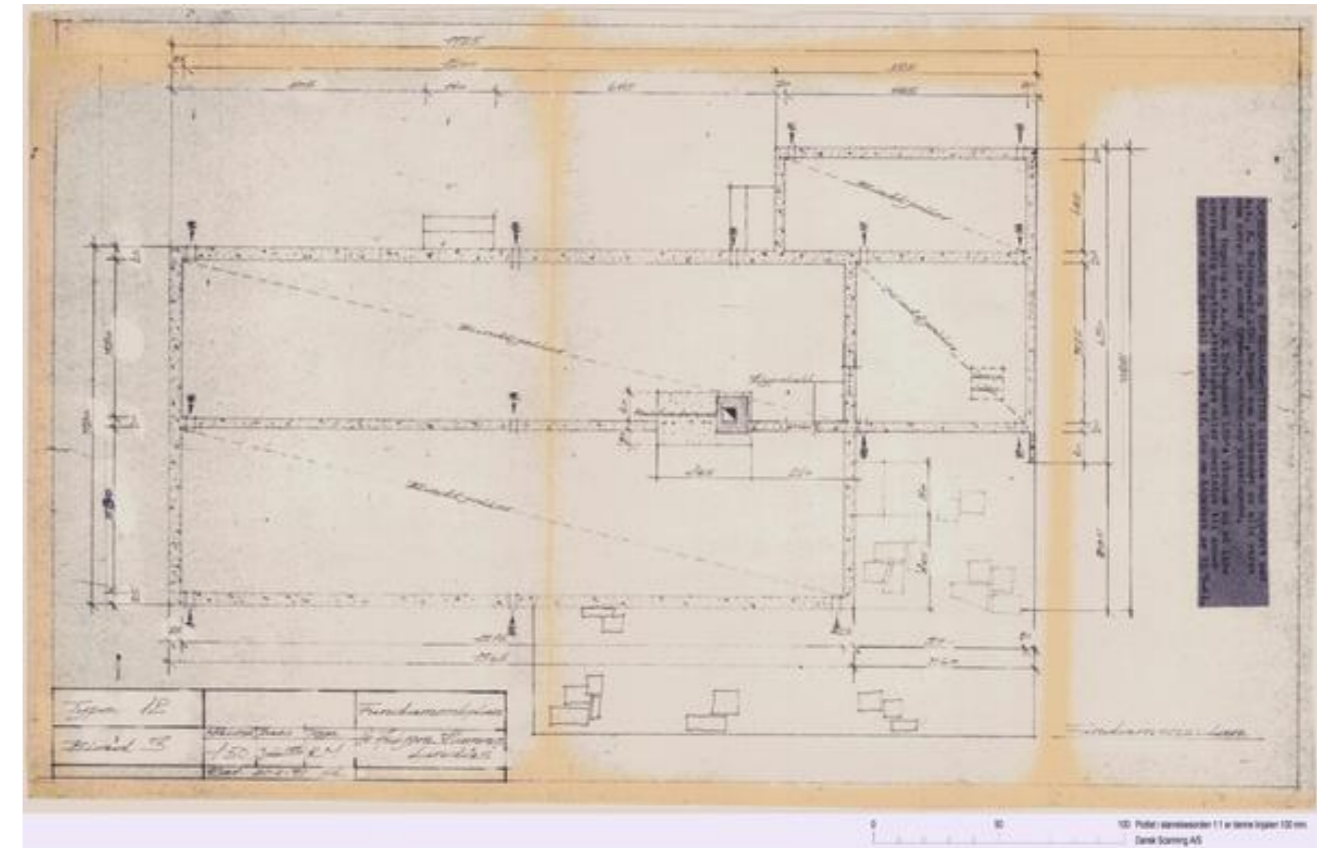
En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

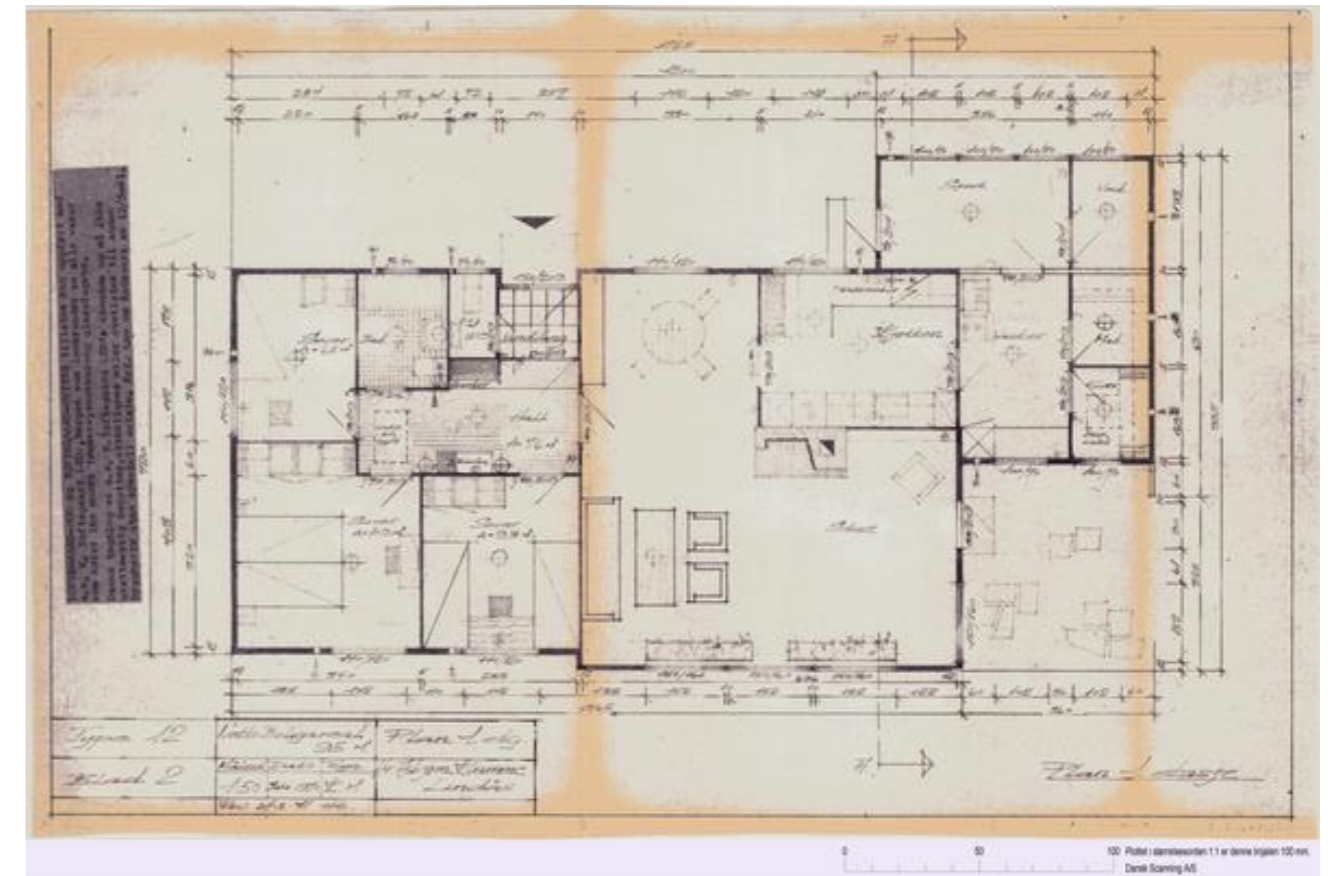
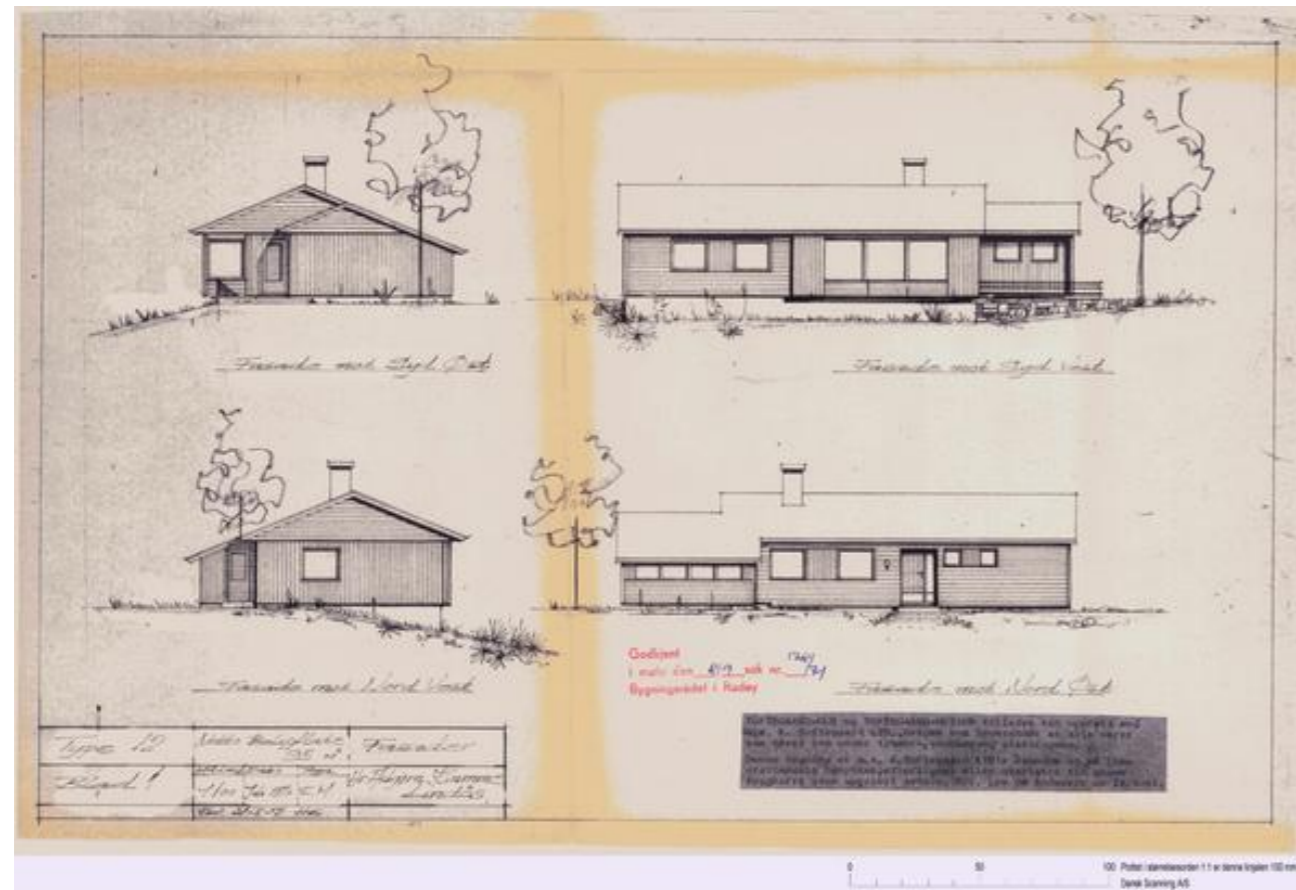
Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

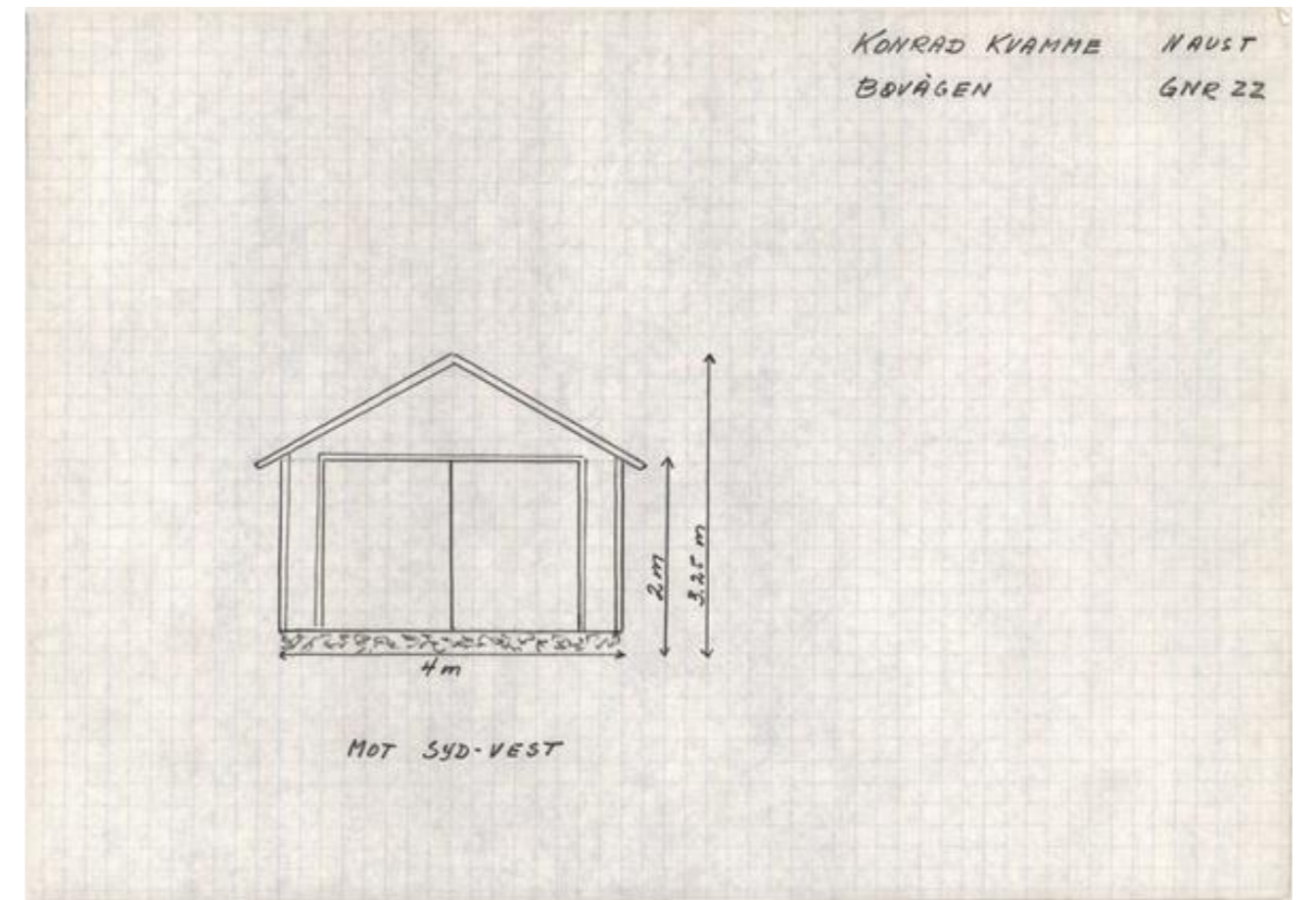
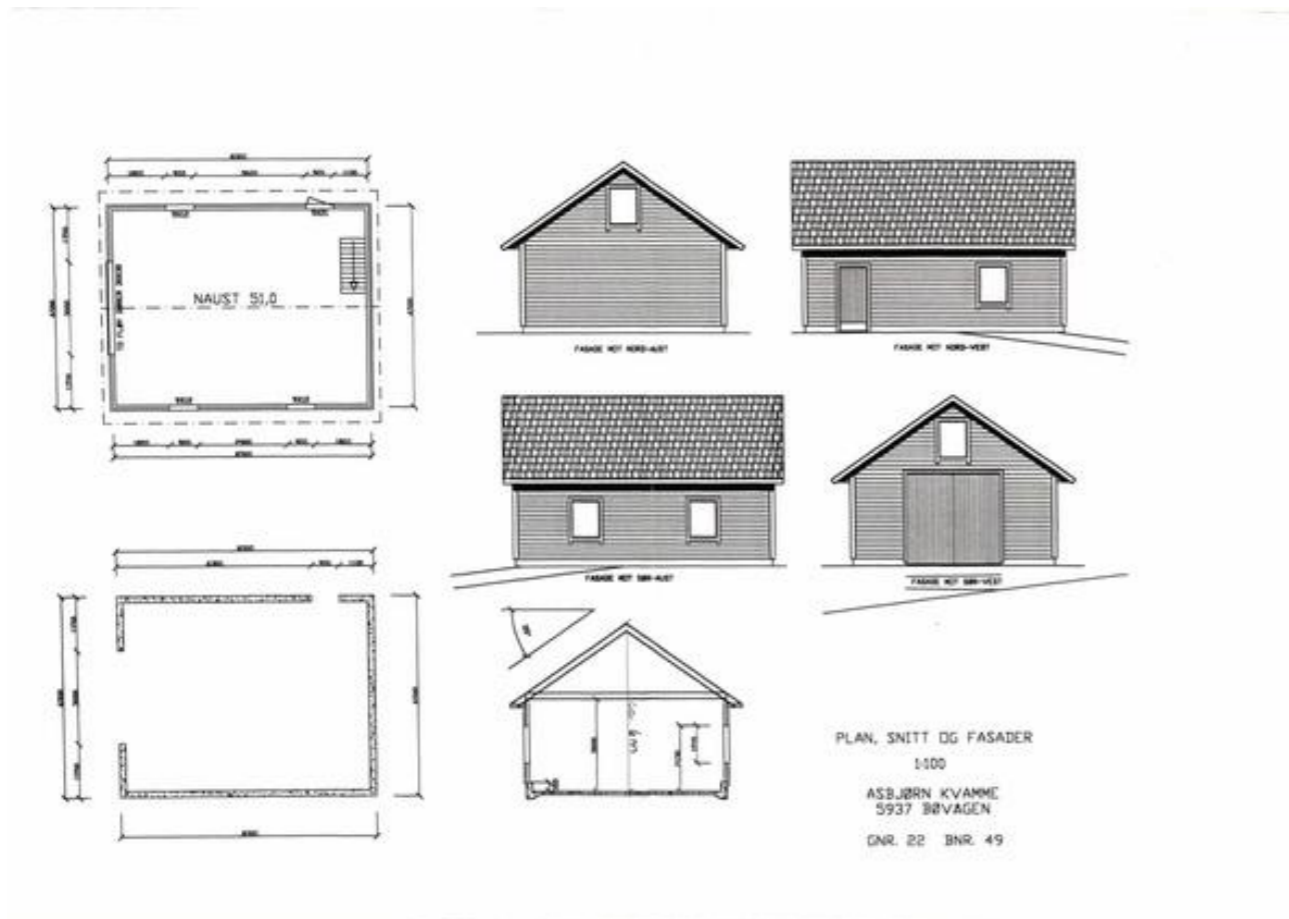
Forsikringsnummer 44374555

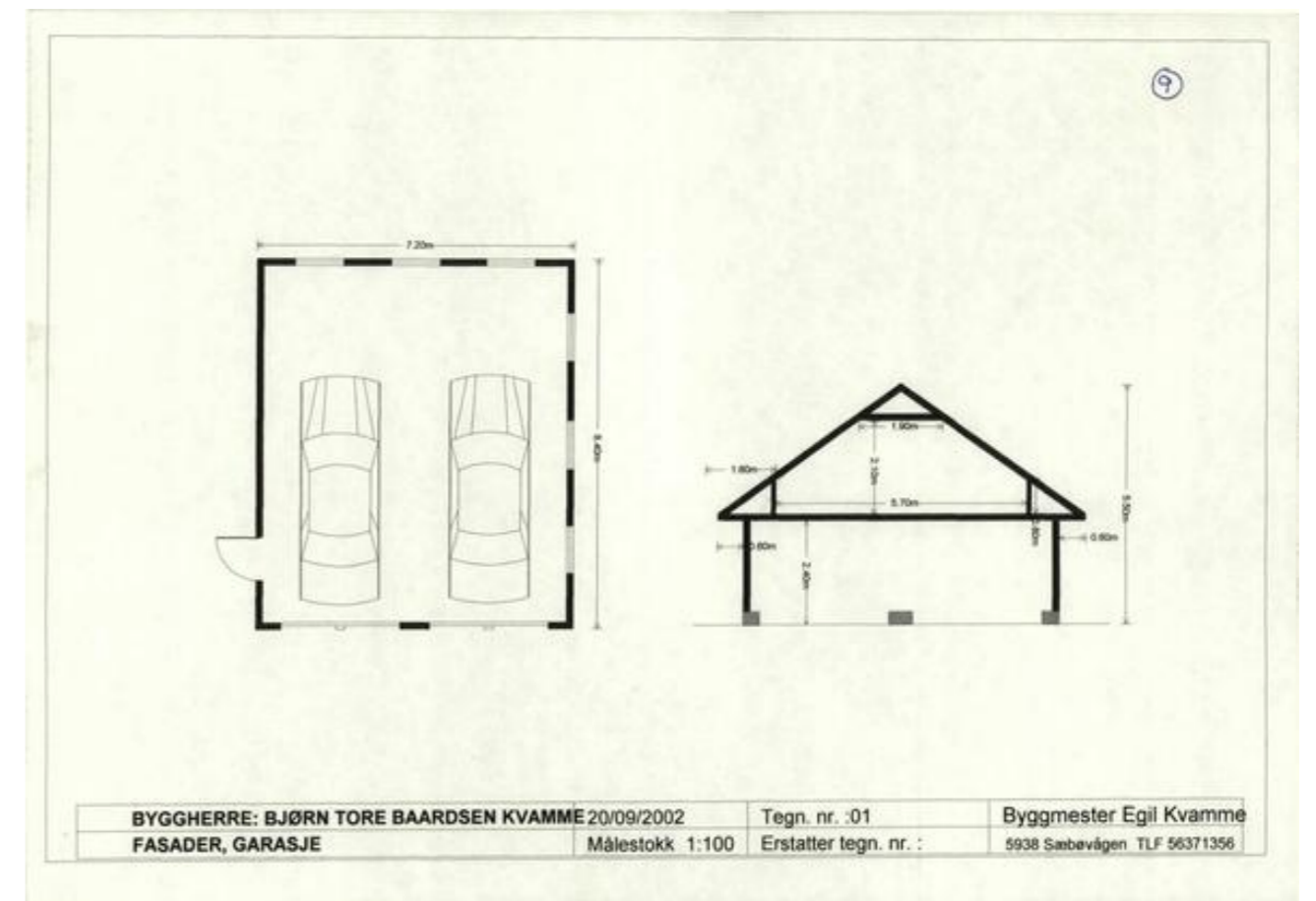
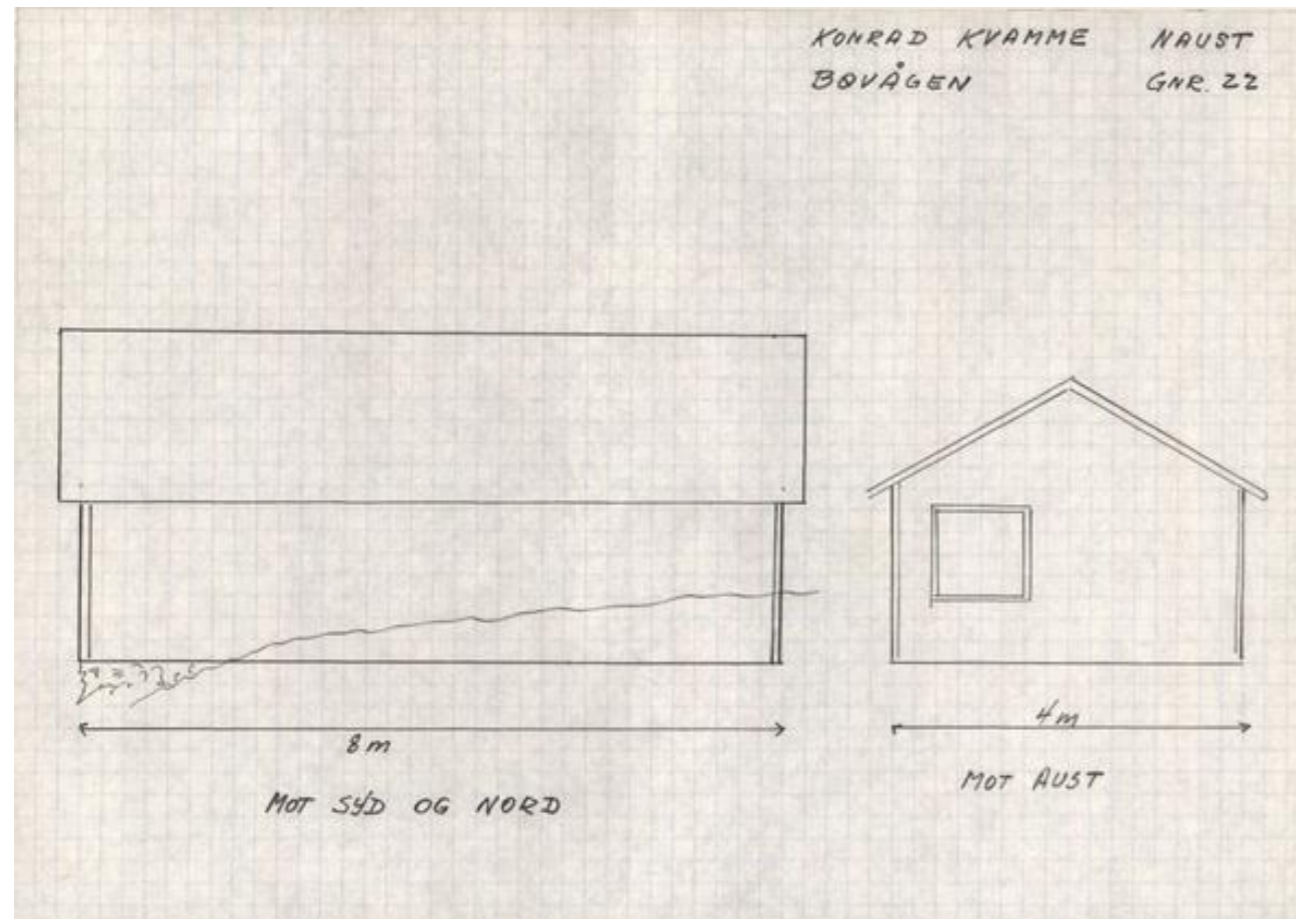
Side 6

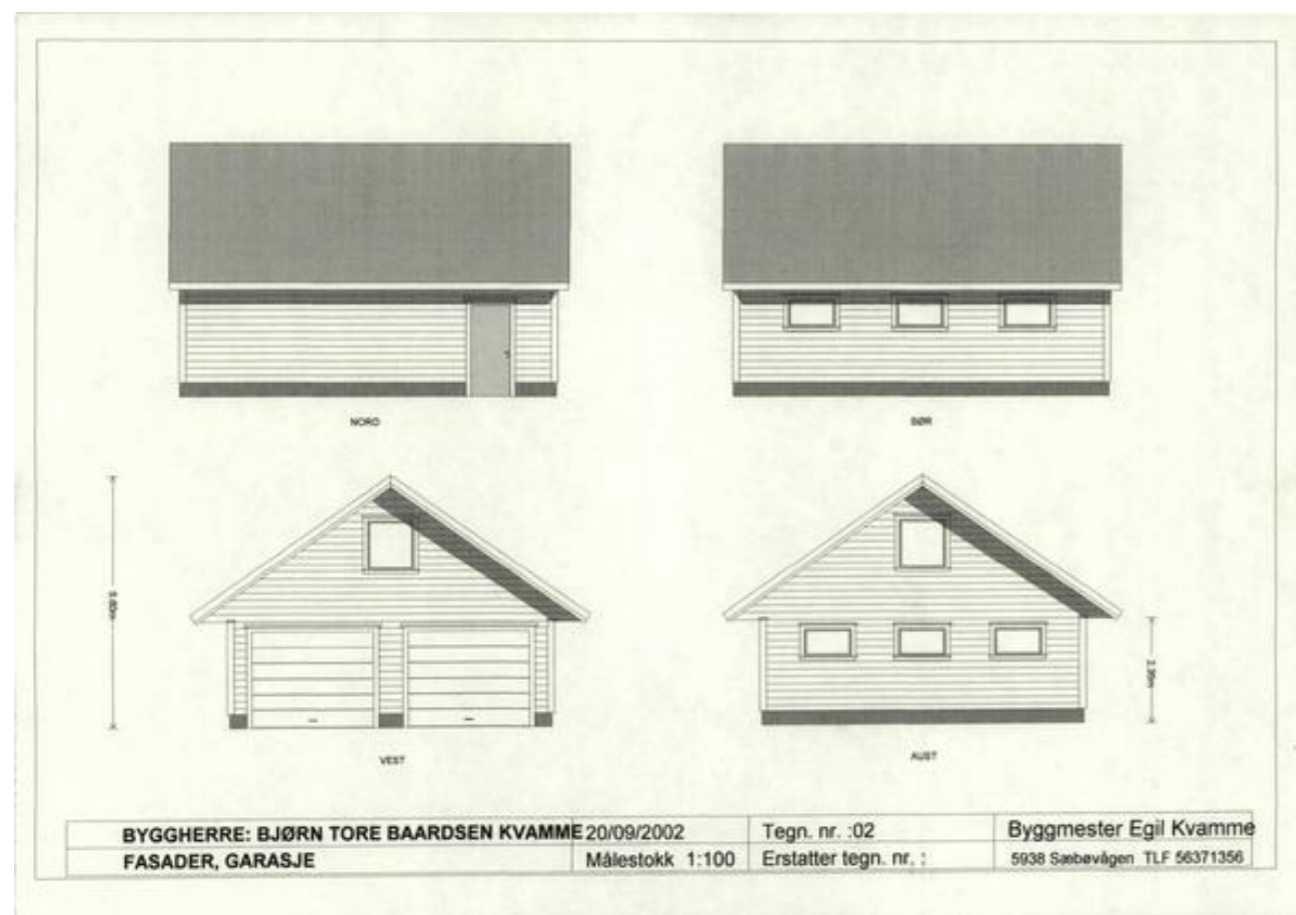
Byggetegninger





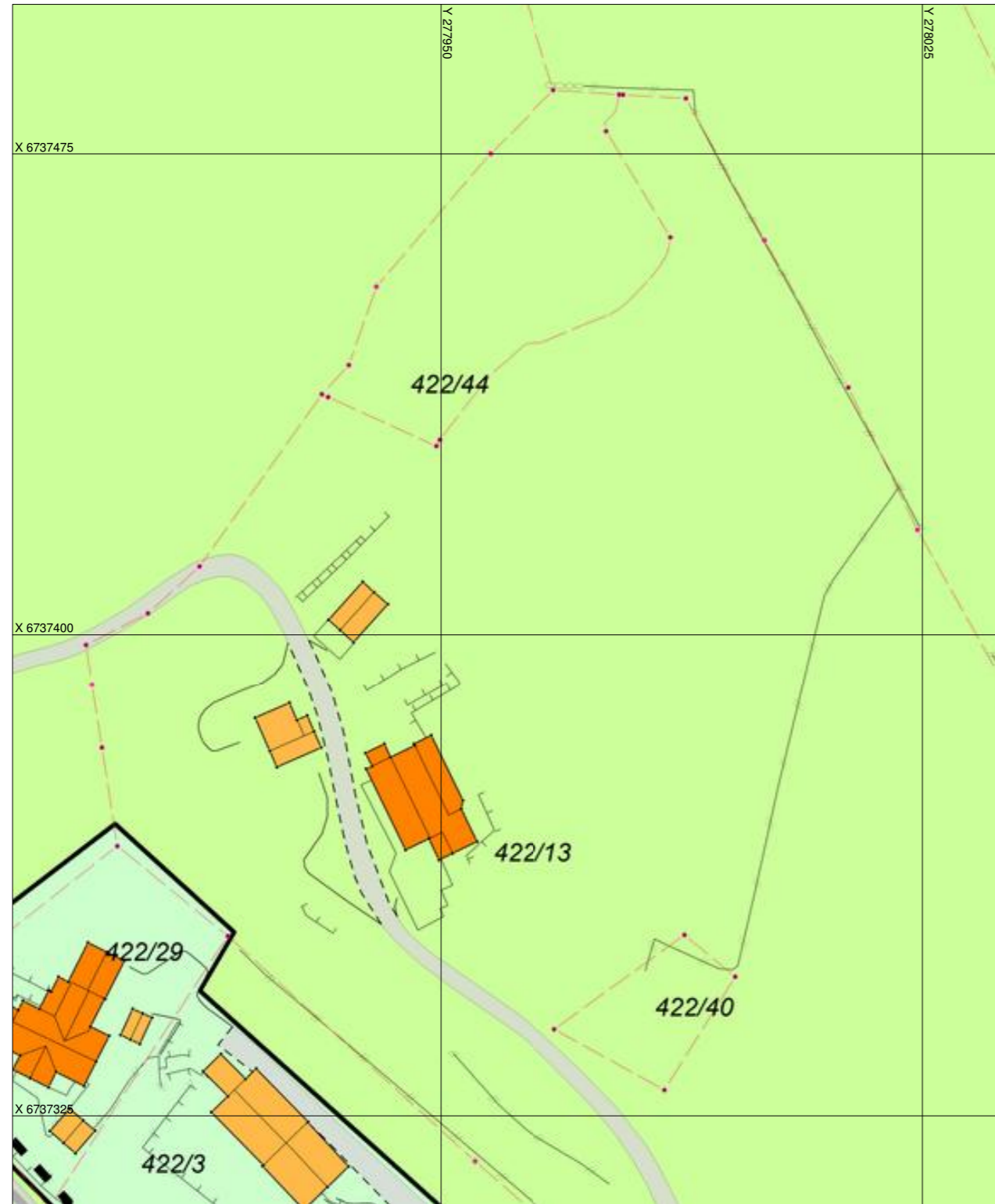






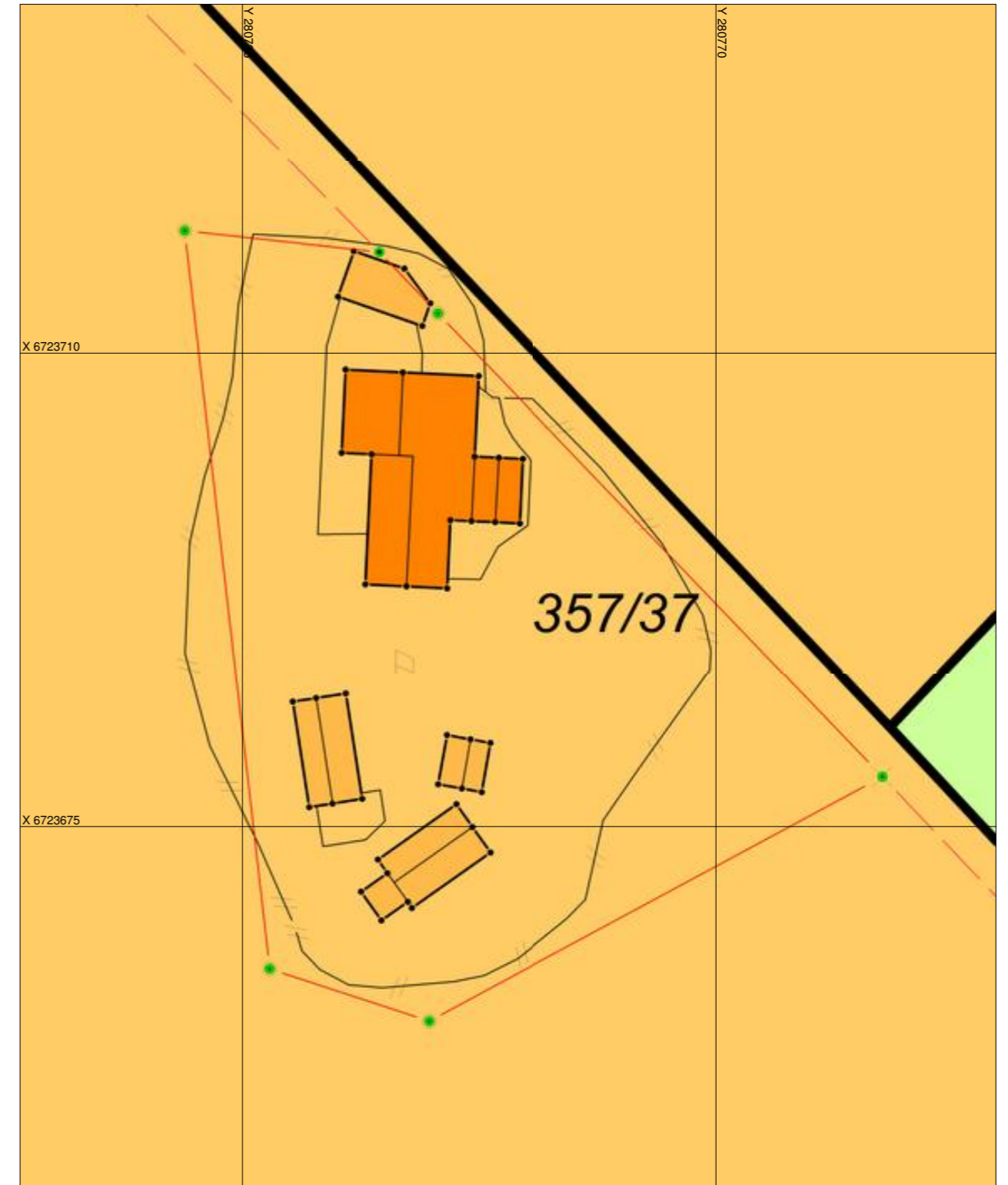




Kart

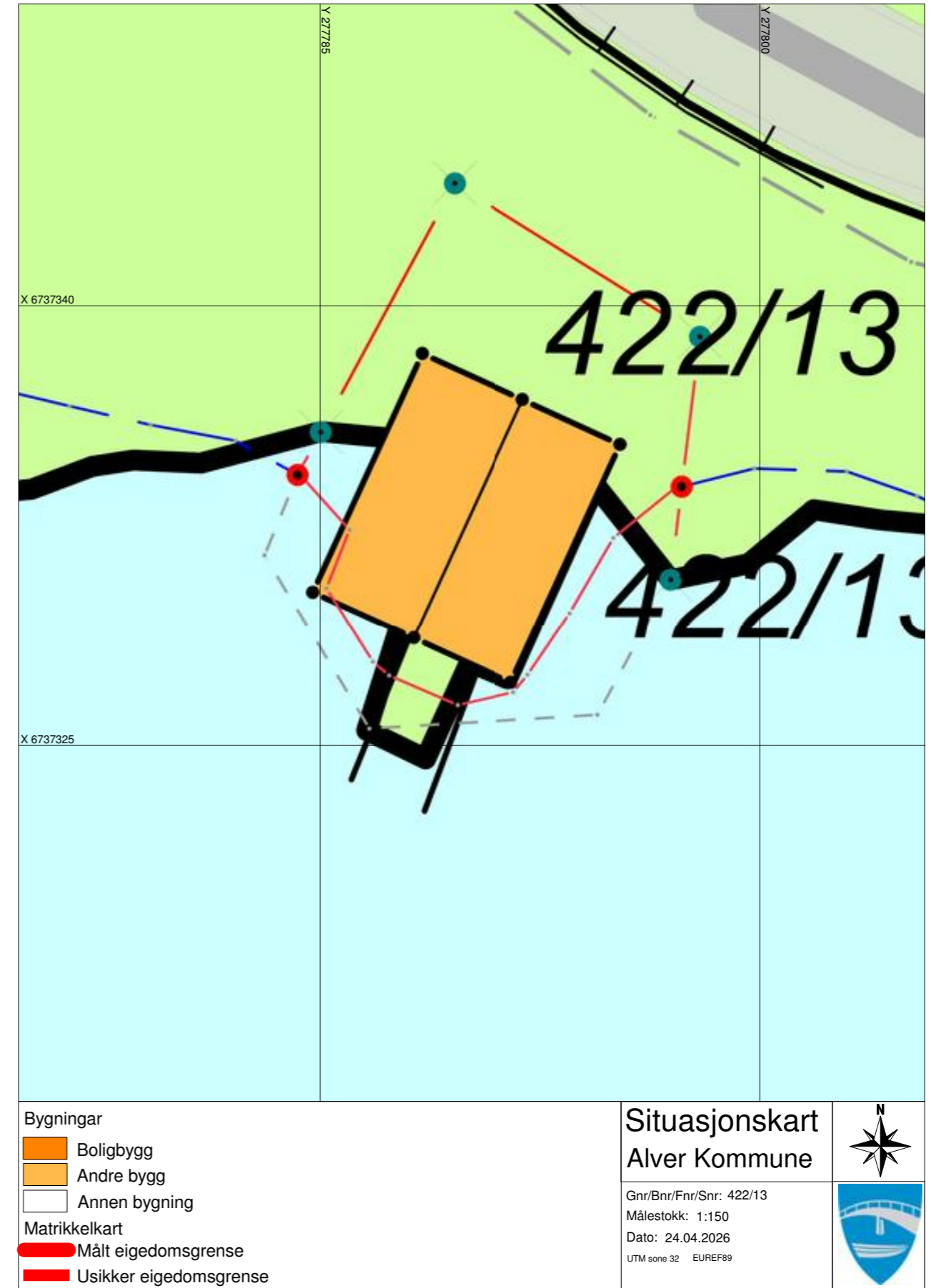
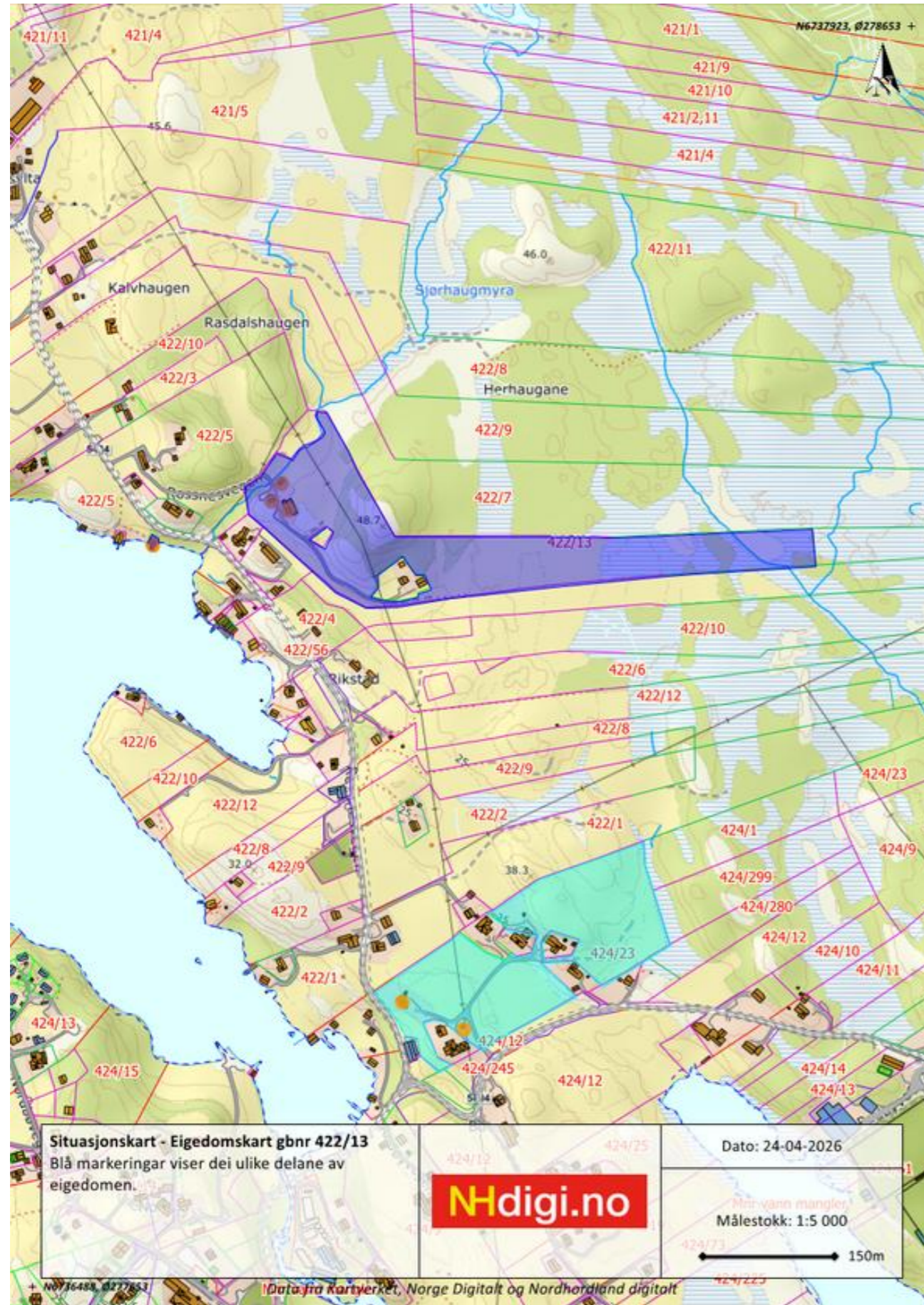




<p>Bygninger</p> <ul style="list-style-type: none"> Boligbygg Andre bygg Annen bygning <p>Matrikkelkart</p> <ul style="list-style-type: none"> Målt eigedomsgrænse Usikker eigedomsgrænse 	<p>Situasjonskart Alver Kommune</p> <p>Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 422/13 Målestokk: 1:750 Dato: 24.04.2026 UTM sone 32 EUREF89</p>	 
---	---	--



<p>Bygninger</p> <ul style="list-style-type: none"> Boligbygg Andre bygg Annen bygning <p>Matrikkelkart</p> <ul style="list-style-type: none"> Målt eigedomsgrænse Usikker eigedomsgrænse 	<p>Situasjonskart Alver Kommune</p> <p>Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 357/37 Målestokk: 1:350 Dato: 24.04.2026 UTM sone 32 EUREF89</p>	 
---	---	--



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

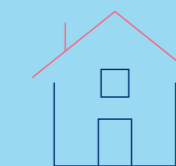
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, 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:

Rossnesvegen 87, 5937 BØVÅGEN. Gnr. 422, bnr. 13, i Alver kommune, oppdragsnr.: 1120260068
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 Bergen Sentrum

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