

PROAKTIV

Stilren og gjennomført helårshytte

Les gjennomgang av boligen med eier side 10-11

GRASGJELVEGEN 84





Våre kontorer

TRØNDELAG

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **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

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



ØYGARDEN

STILREN OG GJENNOMFØRT HELÅRSHYTTE MED OVERBEVISENDE
KVALITETER, STORSLÅTT UTSIKT OG OVER 100 KVM USJENERTE
UTEPLASSER.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: GRASGJELVEGEN 84, 5357 FJELL

Gnr./Bnr.: Gnr. 52, bnr. 161, i FJELL kommune

Prisantydning: 3.750.000,-

Omkostninger: 94.840,-

Totalpris: 3.844.840,-

Kommunale avgifter: 7.044,-

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 1973

Rom/soverom: 5/4

BRA: 97 m²

BRA-i: 89 m²

Garasje/Parkering: Oppstillingsplass på egen tomt.

Tomt: 983.9 m²

Energimerke: Energiklasse: E.

INNHold

2	5	6	12
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Ute
16	18	22	26
Utsikt	Stue	Kjøkken	Bad
28	31	32	37
Soverom	Entré	Kjerneinformasjon	Eiendomskart
38	66	71	76
Tilstandsrapport	Energiattest	Ferdigattest	Budskjema

NORGES MEST FORNØYDE KUNDER

Vi hadde relativt dårlig erfaring med salg av bolig fra tidligere, så nå ville vi gå for en som på papiret tar en noe høyre pris enn det vi valgte sist, men som igjen hadde gode resultatet å vise til. Det viste seg å være det beste valget vi noen gang har gjort. Vi sitter igjen med et salg vi ikke en gang turte å drømme om. Prisrekord i borettslaget! Før salget var vi mildt sagt pessimistiske, vi var forberedt på å måtte selge for noe lavere enn vi kjøpte for, for et år siden. Vi håpte på å kunne gå i 0. Det så ikke lyst ut på grunn av bolig i samme borettslag lå ute til en lavere pris enn vår, uten å bli solgt etter første visning. Pessimisme var det ingen grunn til, for vi har helt klart vært i de beste hender. Vi har spurt oss selv i ettertid hva Ken Martin er laget av. Han er utrolig, nesten for god til å være sann. Han står på for deg, svarer raskt på alle henvendelser, han har et smittosomt humør og han gir deg ro og trygghet i det som i utgangspunktet er en veldig stressende prosess.

Marte Ingebretsen

Dette er fjerde gangen jeg har brukt Eiendomsmegler Ken Martin Wigand og som alltid er jeg veldig fornøyd med prosessen og resultatet.

Vilde Wathne

Jeg har både solgt og kjøpt av min megler Ken Martin Wigand og anbefaler han til alle jeg kjenner. Han er veldig ryddig, profesjonell, engasjert, effektiv og troverdig.💎

Iren Strømme

Eiendomsmegleren vår Ken Martin Wigand er dedikert til fingerspissen og vi følte oss ivaretatt fra start til slutt. Et boligsalg er svært omfattende og en engasjert eiendomsmegler som følger deg igjennom hele prosessen er avgjørende. Ken Martin er den megleren. Han gjør mer enn forventet, leverer mer enn det han lover og er alltid tilgjengelig for alle rare spørsmål. Han strekker seg langt og lenger for det lille ekstra og har svært høy kompetanse. Vi hadde booket inn tre meglere og hadde allerede bestemt oss etter han hadde vært på besøk. Vi har kjøpt og solgt flere eiendommer og endelig har vi funnet VÅR megler. Fredag ettermiddag, dagen etter vi inngikk salgsoppdraget, var han personlig på balkongen for å fotografere de magiske øyeblikkene med ekte sol. Han har ingen assistenter og gjør hele jobben alene. Derfor er du garantert kvalitet gjennom hele prosessen. Ken Martin er en dyktig og engasjert megler som jeg anbefaler på det sterkeste.

Flemming Flølo og Ingvild Moen

Det er en spesiell situasjon å selge huset som vi har eid i 42 år. Vi er derfor veldig glade for at vi valgte Ken Martin som megler. Helt fra første møte var kjemien god, og vi har følt oss godt ivaretatt. Ken Martin har alltid vært tilgjengelig, når det er noe vi har lurt på. Det er også Ken Martin som tok bildene, de ble vi veldig godt fornøyde med.

Torunn Samnøen

Å selge boligen sin er ikke bare bare for oss «vanlige dødelige», det er mer enn nok bekymringer, ting å tenke på og baller i luften på en gang. Da er det helt fantastisk å få bruke en megler som Ken Martin. Tror forresten ikke det er så mange han som han når jeg tenker meg om. Min megler er helt enestående i å følge opp og sørger for et godt salg. Både selger og kjøper føler seg godt ivaretatt. Ken Martin loste meg igjennom en krevde høst og fikk et godt salg for meg. Han er helt enestående i å følge deg opp og sørge for godt salg. Han er «på», han har alltid en plan, han er tydelig og han har de beste rådene, og følger opp interessenter strukturert men samtidig veldig nærværende.

Hilde Jahren

”

"Profesjonell fra start til slutt. Meget fornøyd, og følte meg ivaretatt gjennom hele prosessen! Megler var også tilgjengelig mer eller mindre hele døgnet."



Ken Martin Wigand
Eiendomsmegler
Partner

Mobil: 48 08 13 53
E-post: kmw@proaktiv.no

PROAKTIV EIENDOMSMEGLING

KEN MARTIN WIGAND

2025: Førsteplass
Årets megler

2024: Førsteplass
Årets megler

2023: Førsteplass
Årets megler

2022: Førsteplass
Årets megler

2021: Åttendeplass
Årets megler

25/24/23/22/21/20/19/18:
Førsteplass
Norges mest fornøyde kunder

"Mitt mål er ikke å gjennomføre flest mulig boligsalg, men å ha de mest fornøyde kundene. Boligselgere og boligkjøpere som stolt kan anbefale meg til familie og venner"

På vei hjem fra barnehagen fikk jeg spørsmålet fra min datter: "Hva jobber du med pappa?"

De fleste tror at eiendomsmeglere selger boliger, men det er ikke riktig. Det er eier av boligen som tar den endelige beslutningen. Min jobb er å gi både boligkjøper og boligselger et så godt beslutningsgrunnlag som overhodet mulig, i en prosess som er trygg for begge parter. Sistnevnte er en forutsetning for å kunne ta gode beslutninger.

Når nøklene er overlevert til ny eier og både boligkjøper og boligselger er fornøyd med prosessen vet jeg at vi kunne ikke gjort noe annerledes. Derfor bruker jeg mitt engasjement, kunnskap og erfaring til å tilrettelegge for at ingenting blir overlatt til tilfeldighetene.

A stylized signature of Ken Martin Wigand in black ink.

Ken Martin Wigand
Eiendomsmegler / Partner



ØYGARDEN

Kommune: FJELL / Område: Øygarden

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

Rundt 30 minutter fra Bergen, perfekt distanse for å få alt litt på avstand, men samtidig alltid være i nærheten, ligger et 0,23 km² stort tettsted som heter Haganes. Med sine 286 innbyggere er dette et sentralt, men samtidig tilbaketrukket område i mektige omgivelser bak krans av øyer, nes og skjær.

Man har flere gode alternativer for å plukke med seg matvarer på vei ut til eiendommen. På den andre siden av broen kjører dere forbi Thon Senter Sartor. Senteret har 133 butikker, med alt du måtte trenge, og 19 spisesteder dersom man ønsker en enkel middag. Nærmeste matbutikk er Rema 1000 Fjell, med åpningstider mandag til fredag fra 06.30 til 23.00 og lørdag fra 07.00 til 23.00. Vi kan ikke gå videre uten å nevne Sund Senter, som er et lite kjøpesenter med alle butikkene du trenger: Vinmonopol, matvarebutikk, apotek m.m.



OFFENTLIG TRANSPORT

✈ Bergen Flesland	39 min 🚗
🚏 Haganes sнопlass Linje 420, 452, 454	13 min 🚶 1.1 km
🚏 Telletre Linje 420, 452, 454	15 min 🚶 1.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Skogsvåg PostNord	11 min 🚗 8.5 km
Kiwi Sund Senter	11 min 🚗

VARER/TJENESTER

🏪 Sund senter	11 min 🚗
🏪 Apotek 1 Sund Senter	11 min 🚗

SPORT

⚽ Tellnes skule ballbinge Ballspill	7 min 🚗 5.3 km
⚽ Hald stadion Ballspill, fotball	12 min 🚗 8.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

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



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Søndagslunsjen anbefales på Glesvær Kafe, en liten kjøretur fra Haganes. Glesvær var et av de eldste handelsstedene på Vestlandskysten og på 1700 og 1800 tallet var dette det største og viktigste fiskeværer på Sotra. Det sies at under sildefisket var Glesvær et samlingspunkt og opp til 140 fartøy kunne ligge her på en gang. Med fokus på kortreist mat får man en helhetlig god opplevelse av måltidet. Her kan man nyte en deilig kopp kaffe, fersk bakverk eller middagsmåltid.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

Under byggingen av boligfeltet på Haganes fikk de mye overskudd på stein fra tomtene. I stedet for å kjøre dette bort ble det bygget en park. Denne har blitt større og større, og består nå av både park, egen elv, fotballbane, grillstua, naust, båthavn, tursti, benker m.m.

Turen til Øygardens høyeste fjell, med utsikt i alle himmelretninger starter blant annet fra Haganes. Turen er 9,4 kilometer lang og strekker seg 341 meter over havet. En litt mindre krevende tur er Haganesfjellet / Indrafjellet, som går opp bratte lier og langs idylliske vann. Utsikten fra toppen er verdt det.

Haganes har eget båtlag, Haganesvikja Båtlag, hvor man kan leie plass for rundt 1200 i mnd eller 12000 i året. De kan tilby båtplasser i ulike kategorier fra kajakk til middels store seil og motorbåter. I tillegg har man 80 løpemeter med gjestebrygge dersom man venter besøk sjøveien.

Bebyggelse

Eiendommen er beliggende i etablert område hovedsakelig bestående av eneboliger og fritidsboliger.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.
Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

Offentlig Kommunikasjon

Haganes snuplass: Linje 420, 452 og 454

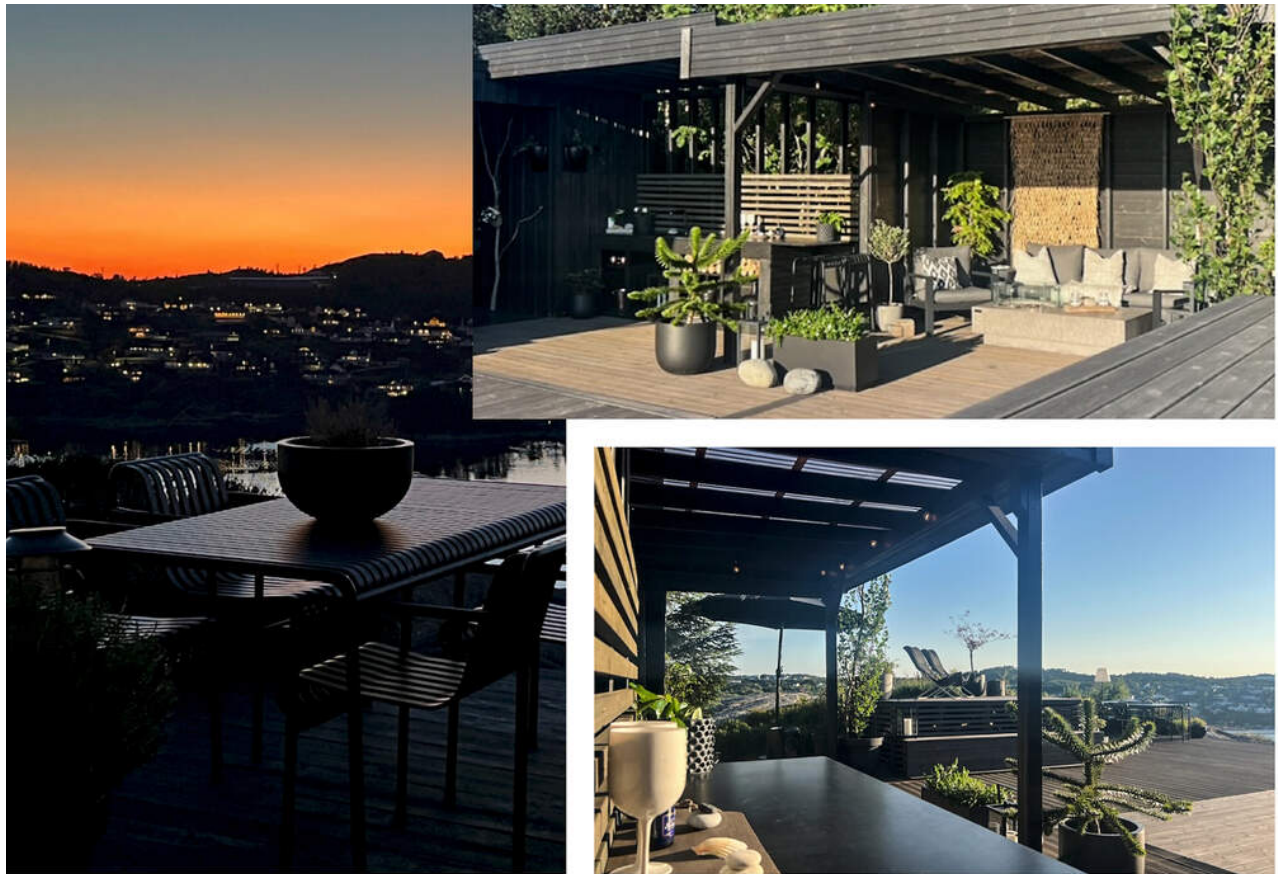




Jeg kjører forbi den flotte parken i Haganes, følger veien opp bakken og parkerer på en av de mange ledige gjesteparkeringsplassene. Det samme sekundet jeg kommer ut av bilen kjenner jeg roen senke seg. Eneste lyden er symfonien av fuglekvitter som kommer fra trærne. Det er søndag formiddag og jeg har blitt invitert hjem til Janne og Rune sin vidunderlige fritidsbolig for første gjennomgang i forbindelse med at vi skal finne en ny eier til eiendommen. Takstmannen har allerede vært på besøk, og foruten at deler av dreneringen har fått automatisk TG2 på grunn av alder er dette en eiendom uten noen bemerkninger. Siden han har vært der i flere timer for å lete etter avvik er dette svært sjeldent.

Like ved ytterdøren står Janne og Rune klar for å ønske meg velkommen. Dere som leser denne teksten nå kjenner ikke Janne og Rune, men de er varme, inkluderende og detaljorienterte mennesker som liker at alt er ordentlig. En familie som dessverre skulle ønske at de hadde mer tid å bruke på hytten. Samtidig er de veldig glade for at vi skal finne noen som kan bruke den så mye som mulig. Vi starter utenfor, og Rune peker og forteller at taktekingen, sammen med nedløp og beslag ble byttet i 2021. Etter de overtok nøklene i 2016 har hytten både blitt større, og stort sett alle kvaliteter oppdatert og oppgradert. Rune sier at hadde de som var på visning i 2016 og sett hytten nå hadde de ikke kjent seg igjen, det har gått

mange timer her for å få alt perfekt. Samtidig som taket ble byttet ble vinduene også skiftet. Janne legger til at hytten var originalt 43 kvadratmeter, men de har både søkt og fått godkjent tilbygg sånn at arealet i dag er nesten 100 kvm. Fritidseiendommen har flere uteplasser, med til sammen over 100 kvm med vedlikeholdsfrie terrassebord som strekker seg rundt hele eiendommen. Det er helt klin umulig å ikke bli overbevist når man står, helt usjenert, på uteplassen foran hytten og ser utover horisonten. Rune sier at her har du sol absolutt hele dagen og inni pergoalen, vedsiden av utekjøkkenet, sitter du i le for vinden. Janne peker nedover i terrenget og sier at eiendommen har en naustetomt der nede, men at de har leid en båtplass i det lokale båtlaget for 12.000 i året. De store vinduene på tilbygget har automatiske screens, som gjør det litt mer levelig inne på de varmeste sommerdagene. Angående eiendommens tomt er det en egen historie som følger med der. Da de kjøpte hytten var tomten rundt 1400 kvadratmeter. Senere har naboeiendommen fått gjennomført ny oppmåling, som viser at tomten er litt over 900 kvadratmeter og at grensen går i flukt med terrassen. Janne sier at naboen har gitt beskjed om at han ønsker å sette opp ett gjerde på sin eiendom for å vise hvor grensene går. Før vi går inn viser Rune at det er to romslige boder på rundt fire kvadratmeter.



På den andre siden av inngangsdøren kommer vi inn til en fritidseiendom med alt på ett plan. Fra entréen er det tilkomst til stuen med åpen kjøkkenløsning, toalettværelset med dusj, den lille boden og tre av fire soveværelser. Vi går inn i stuen og Janne forteller om detaljene på kjøkkenet: Glatte fronter, vinskap, integrerte hvitevarer, stein benkeplate fra Sæthre Sten, Quooker, ingenting her er tilfeldig, alt er håndplukket fra øverste hylle og spesialtilpasset til rommet. Mellom stuen og kjøkkenet er det plass til et kjempestort spisebord. Rune sier at siden de fleste møblene her er tilpasset både stil og areal kan en ny eier komme med forslag for hva de ønsker skal følge med. Janne forteller ikke bare om fine sommerdager her, men siden dette er en helårshytte har de både feiret jul her og sittet under et varmt pledd samtidig som de sterke høststormene har strøket seg langs husveggen. Hytten varmes opp av den gode peisovnen i stuen.

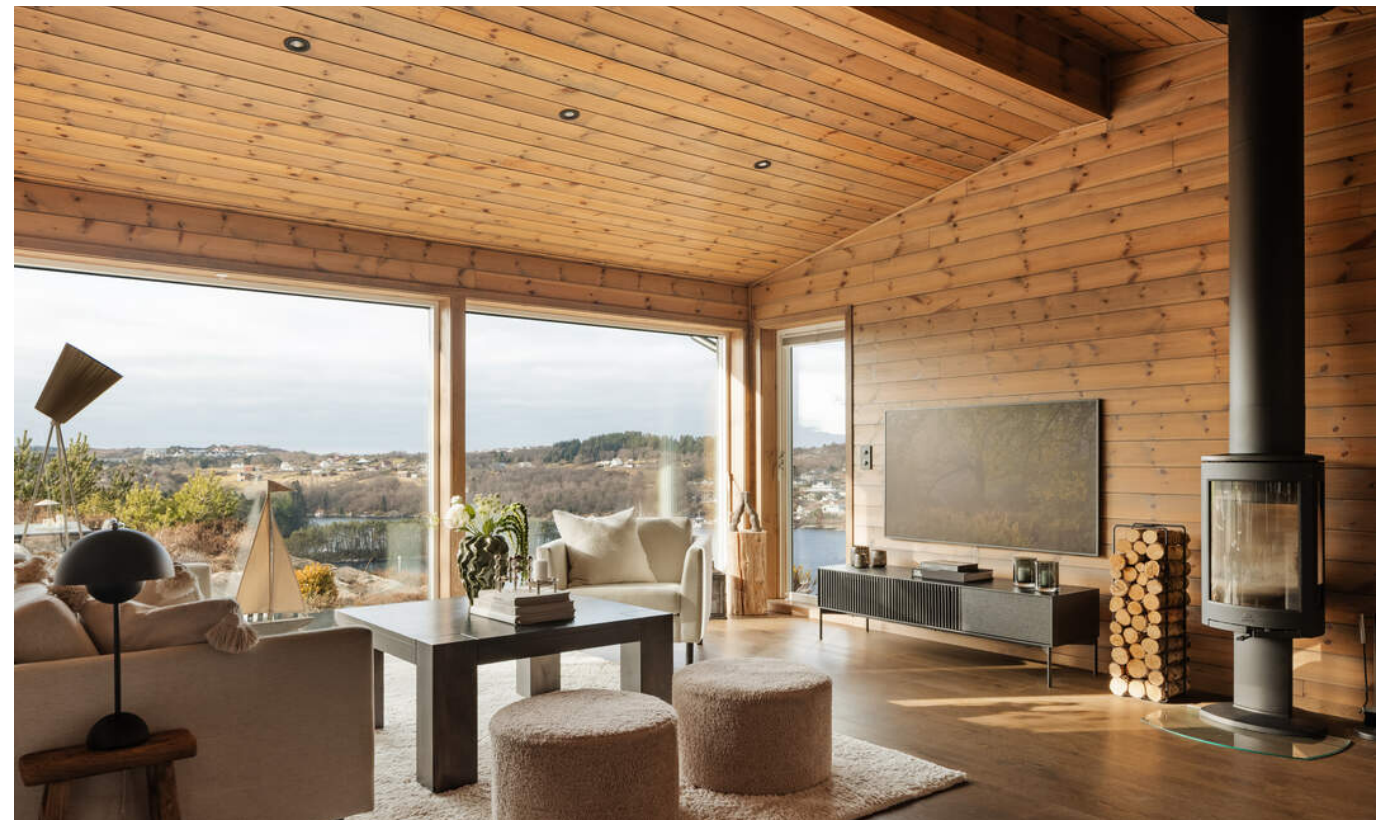
Videre har hytten et toalettrom med dusj, med belegg på gulvet, våtromstapet på veggene, standard toalett, baderomsmøbel og dusjkabinett. Rune sier at det er ikke det største rommet i verden, men de valgte å prioritere å ha fire soveværelser istedenfor tre og et større bad. Til slutt er det de tre nevnte soveværelsene, på henholdsvis 7 kvm, 5,6 kvm, 5,6 kvm og 4,91 kvm. Alle av god nok størrelse for å innredes med dobbeltseng / køyeseng og ønsket garderobe.

Vi setter oss ned i vårsolen utenfor og jeg spør hvem de tror kommer til å forelske seg i denne eiendommen. Janne sier at siden hun jobber med interiør har hun plukket ut en stil som skal passe for veldig mange. Rune legger til at alt er gjort ordentlig, vi har lagt ned sjelen i drømmehytte med fokus på at alt skal være så vedlikeholdsfritt som mulig. På denne måten skal en ny eier ikke trenge å måtte tenke på oppussing de neste årene. Det er en fritidseiendom, som er bygget som en helårsbolig. Vi er fleksible på overtakelse, så dersom en ny eier ønsker å bruke sommeren sin her så skal vi ordne det. Det blir trist å gå videre, men vi håper at det kommer noen som vil ta vare på og utvikle dette vidunderlige fristedet. Like før vi runder av peker Rune opp på himmelen. En havørn flyr forbi, et symbol på frihet, som samtidig beskriver denne eiendommen godt.

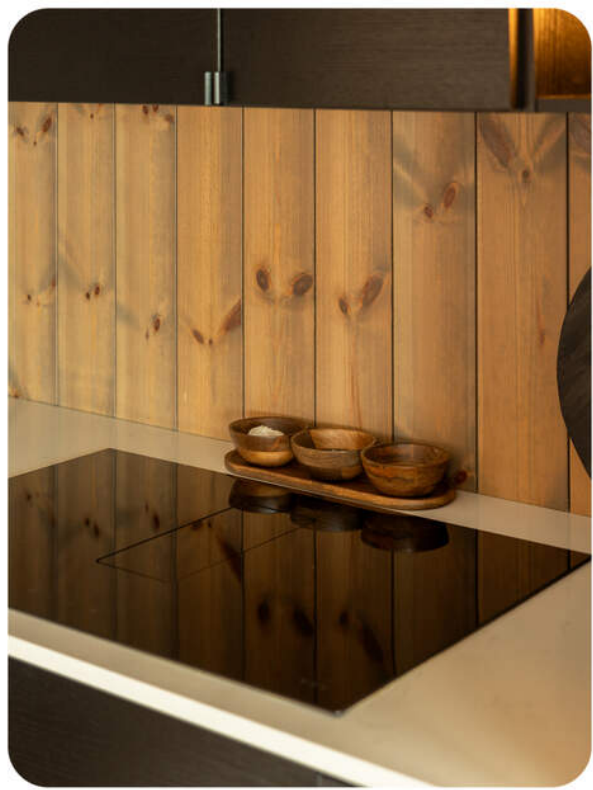




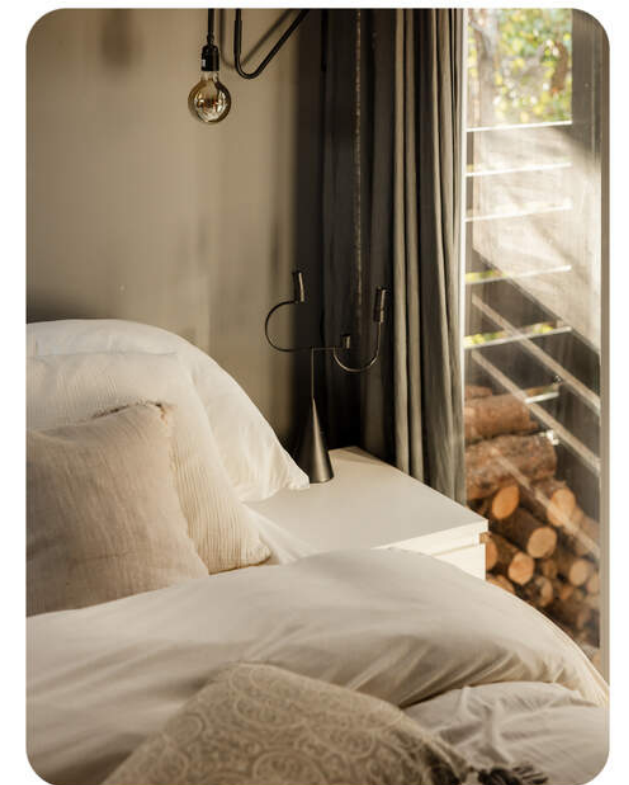
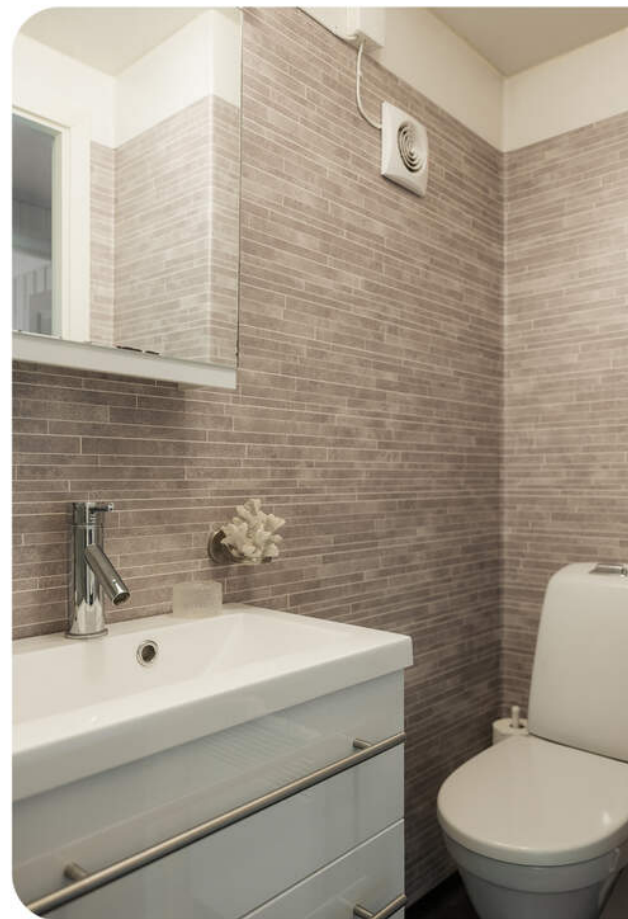


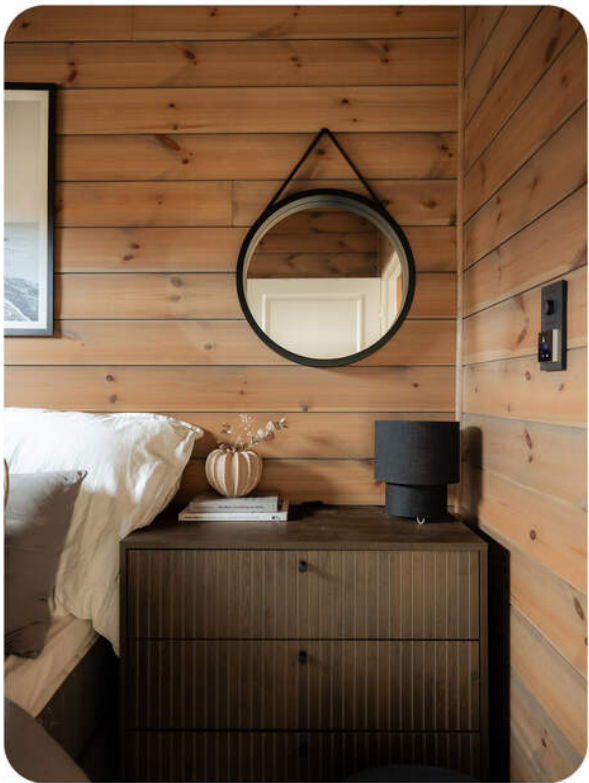














KJERNEINFORMASJON	
Byggemåte: - Taktekking er av stål / aluminiumsplater fra 2021. - Veggene har bindingsverkskonstruksjon. - Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Stue har trelagsvinduer fra 2021. - Etasjeskillere er av trebjelkelag. - Bygningen har støpt grunnmur fra byggeår.	
Bygningssakskyndig Roy Nordanger (befaringsdato: 8. februar 2026)	
Innhold Fritidsboligen går over ett plan og inneholder følgende: Entré 5,82 m2, soverom 1/ 7,06 m2, gang 1,88 m2, bod /teknisk/vm 1,31 m2, toalettrom /dusj 2,47 m2, soverom 2/ 5,65 m2, soverom 3/ 5,63 m2, kjøkken / spisestue 23,98 m2, stue 26,61 m2, soverom 4/ 4,91 m2.	
I tillegg har eiendommen tre utvendige boder.	
Areal Bruksareal: 1. etasje BRA-i: 89 kvm BRA-e: 8 kvm Total BRA: 97 kvm	
Terrasse- og balkongareal: 1. etasje: 110 kvm	
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.	
Oppvarming - Elektrisk - Peisovn	
Info energiklasse Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven	
ØKONOMI	
Forsikring Forsikringsselskap Frende Polisenummer2417191	
Formuesverdi primær 172.975,- for 2024	
Info kommunale avgifter De kommunale avgiftene inkluderer renovasjon-, slam-, vann-. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av	
forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.	
Kommunale avgifter 7.044,- for 2025	
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 Brøyting: 1500 pr år	
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett etc.	
Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, og overtas av kjøper.	
Diverse Da eier kjøpte eiendommen i 2016 var tomten 1400 kvm. Tilbygget til eiendommen ble søkt, nabovarslet, godkjent, bygget og gitt ferdigattest i 2021. I 2025 ble tomten fastsatt til å være 983,9 kvm i en jordskiftesak, der resterende arealer tilhører naboeiendommen. Som følge av de fastsatte grensene, er deler av tilbygg og terrasse bygget nærmere nabogrensen enn avstandskravet på 4 meter i plan- og bygningsloven. (Tilbygget er ca 2,6 meter fra grensen.) Det er ikke gitt dispensasjon, og deler av tilbygget og terrassen er da i strid med plan- og bygningsloven § 29-4. Dette kan medføre senere tilsyn og eventuelt rettingspålegg fra kommunen. Eier har ikke undersøkt med kommunen om de nye grensene vil påvirke det allerede godkjente tilbygget.	
Vi gjør oppmerksom på at nabo på gnr. 52 bnr. 149 har fremmet krav om felling av trær i grenselinjen (Trærne som er 10-12 meter høye er ønsket å være 3 meter for å blant annet forhindre nedfall og vedlikeholdsbelastning for nummer 88 og fortsatt skjerme innsyn og lage ly for vinden for nummer 84), samt varslet oppsett av gjerde/skjerming i grenselinjen (Høyde på 1 meter). Konferer megler for mer informasjon.	

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av tilbygg til fritidsbolig. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra byggeår.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Tirsdag, 1. juni 2021

Tinglyste heftelser og rettigheter

Heftelser i eiendomsrett:
2025/1231857-1/200 14.10.2025 21:00
JORDSKIFTE
Jordskiftesak 24-049021RFA-JHOD/JBER Lillestræet bnr 148 og 151
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2025/1244570-1/200 16.10.2025 21:00
JORDSKIFTE
Jordskifte 24-048189RFA-JHOD/JBER Lillestræet bnr. 149
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Eiendommens rettigheter:
Servitutter:
1973/10161-3/50 20.12.1973 BESTEMMELSE OM VEG
Rettighet hefter i: KNR: 4626 GNR: 52 BNR: 3
Rettighet hefter i: KNR: 4626 GNR: 52 BNR: 161
Bestemmelse om båtfeste.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplan:
Id: 124620130020
Navn: Kommuneplan for Fjell kommune (2015-2026)
Plantype: Kommuneplanens arealplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 18.06.2015

Vei/Vann/Avløp

- Tilkomst via offentlig vei med privat stikkvei til eiendommen.
- Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.
- Tilkoblet privat avløp/ septiktank med overløp til sjø.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger

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

Adgang til utleie

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

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Søndag, 8. februar 2026

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 750 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

93 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

94 840,00 (Omkostninger totalt)

3 844 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

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.

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

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler 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 avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta

forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

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

Janne Eriksen og Rune Eriksen.

Meglers vederlag

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 samarbeidspartere 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

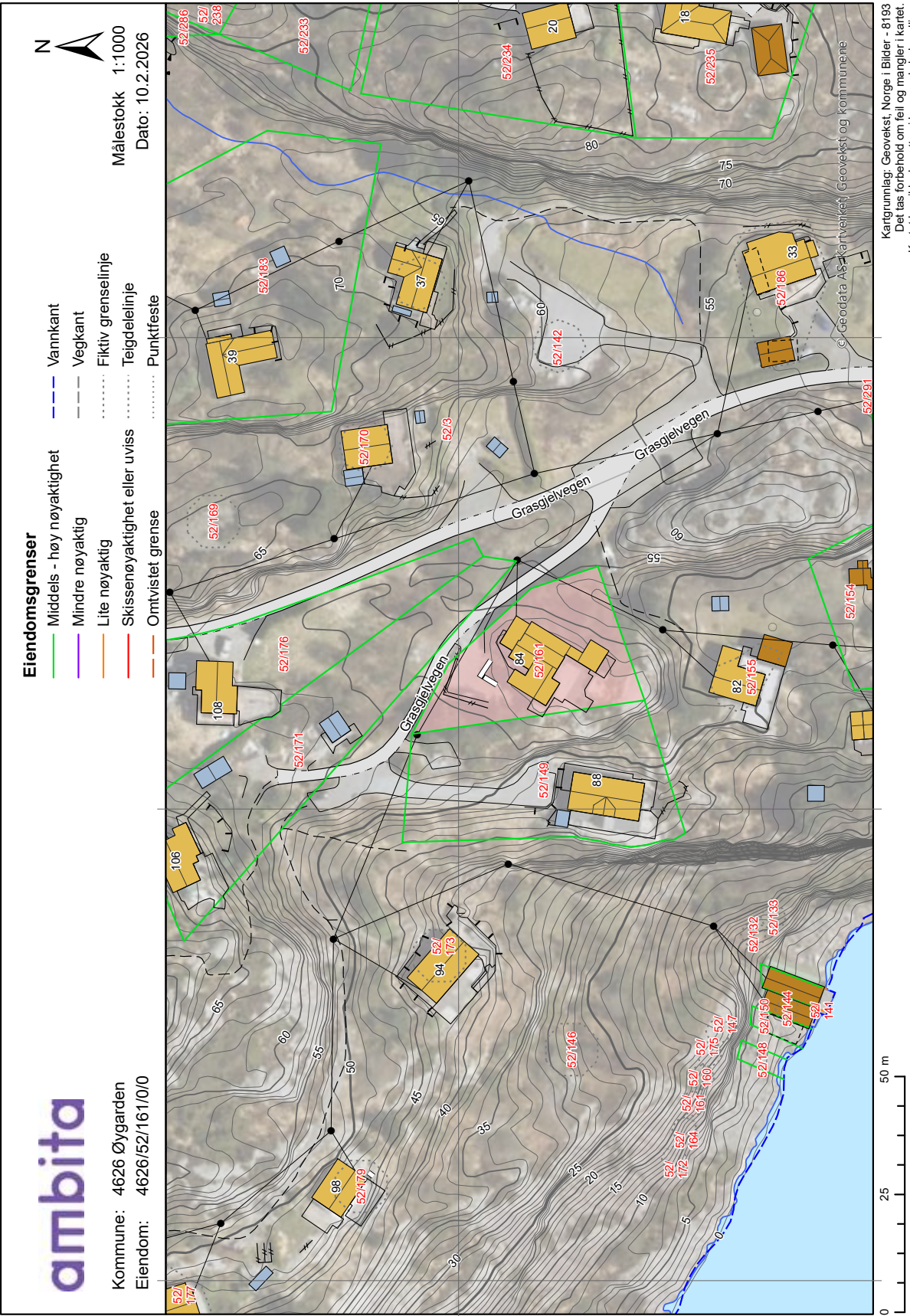
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. 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 kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

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



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.



Fritidsbolig
 Grasgjelvegen 84, 5357 FJELL
 ØYGARDEN kommune
 gnr. 52, bnr. 161

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m² BRA-i: 89 m²



Befaringsdato: 19.02.2026 Rapportdato: 04.03.2026 Oppdragsnr.: 20326-1542 Referansenummer: TE5738
Autorisert foretak: Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger Sertifisert Takstingeniør: Roy Kristian Nordanger Vår ref: RKN



Medlem av
NITO

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



Norsk takst

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



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

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

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

Byggoppdrag Prosjekt RN

Byggoppdrag Prosjekt RN har godkjenning for å utarbeide tilstandsrapport for bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, teknisk verdi, verditakst, energimerking m.v.

- Mine Sertifikater:
- * Verditaksering av bolig
 - * Tilstandsanalyse av boligeiendom -Tilstandsrapport
 - * TEGoVA Residential Valuer/ REV-RESI (Recognised European Residential Valuer)
 - * Energimerking

Mer enn 35 års allsidig erfaring fra bygningsbransjen med utførende og prosjekterende håndverksbedrift, handel av byggevarer m.v.



Rapportansvarlig

Roy Kristian Nordanger
Uavhengig Takstingeniør
takst@byggoppdrag.no
926 36 034



Oppdragsnr.: 20326-1542

Befaringsdato: 19.02.2026

Side: 2 av 21

Grasgjelvegen 84, 5357 FJELL
Gnr 52 - Bnr 161
4626 ØYGARDEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



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 • tilleggssbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttmurer • 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 lovliggheit (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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 20326-1542

Befaringsdato: 19.02.2026

Side: 3 av 21

Grasgjelvegen 84, 5357 FJELL
Gnr 52 - Bnr 161
4626 ØYGARDEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20326-1542

Befaringsdato: 19.02.2026

Side: 4 av 21

Grasgjelvegen 84, 5357 FJELL
Gnr 52 - Bnr 161
4626 ØYGARDEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i normal stand, jamfør byggeårets byggeskikk og alder.
Se eiers vedlagte egenerklæring samt rapportens innhold for mer informasjon om eiendommen.

Fritidsbolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG [Gå til side](#)
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takplater ble byttet på hele hytten i 2021.
Ved befaringdag er hele takets overflater dekket med mye snø og er derfor kun vurdert på grunnlag av alder.

Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Beslag og takrenner er skiftet i forbindelse med skifte av taktekking i 2021.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har bordkledning med beiset overflate.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med underpanel.
Kaldtloft.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Fra 2011 og 2017. De fleste vinduer i bygget er skiftet i forbindelse med tilbygg og oppgradering de seneste årene.
Stue har trelags vinduer fra 2021.
Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.
Malt trekarm med heltre hardved terskel. Standard dørvrider og lås.
Hoveddør har elektronisk dørlås.
Bygningen har PVC balkongdør på soverom 1 med tilkomst til svalgang/ terrasse.
Stor solrik terrasse med impr. terrassebord. Snødekkede flater ved befaring, derfor kun tilstandsvurdert basert pga alder.
Overbygget pergola med utekjøkken.
Utvendig trapp ved inngangsparti er av trevirke.

INNVENDIG [Gå til side](#)
Innvendig er det gulv av parkett,laminat,fliser og belegg. Veggene har tapet,trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Tilstandsvurdering av bjelkelag/ etasjeskille er ikke en del av dette oppdragets forskriftskrav og konstruksjonsdel er derfor ikke tilstandsvurdert.
Boligen har isolert stålpipe og peisovn.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Krypkjeller er ikke inspisert pga snødekket luke og ikke klargjort for inspeksjon ved befaring.
Eier opplyser at rørlegger har vært under bygget ved installasjoner i 2021 og opplyste at krypkjeller var luftig og tørr.

Vær oppmerksom på at krypkjeller regnes for å være en

risikokonstruksjon som ofte er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden jevnlig.
Sees alltid i sammenheng med utvendig drenering. Se også eget punkt for drenering.

Krypkjeller bør sjekkes av fagkyndig når tilkomst er tilgjengelig. Boligens innerdører er av malte profilerte og formpressede lett dørblad.
Malt trekarm med hardved terskel. Standard lås og dørvrider.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av stein. Undermontert kjøkkenvask. Quooker
blandebatteri med kokende vann.
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp med ventilator, vinskap, micro/kombiovn , stekeovn og vannstoppssystem.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM [Gå til side](#)
Toalettrom og dusj:

Belegg på gulv med oppbrett mot vegger.
Tapet på vegger. Malte himlingsplater.
Standard toalett, gulvmodell.
Baderomsmøbel med heldekkende servant og ettgreps servantbatteri. Speilskap.
Dusjkabinett med kar og std. garnityr.
El-avtrekksvifte. Tilluft ved dørterskel.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i bod/teknisk rom.

Magnetventil og sensor ved stengekran i vegg i teknisk rom.

Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Avtrekk fra kjøkken og våtrom, tilluft via ventiler i vinduer, klaffventiler eller vindu i luftestilling.
Det er utvendig spylekran tilgjengelig på eiendommen.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Plassert i bod/teknisk rom.
Det er montert ekstra lekkasjesikring/ magnetventil i bod/ teknisk rom.
Boligens sikringsskap inneholder følgende:

Hovedbryter 40 A.
16 kurser med automatsikringer.
Overspenningsvern.
Strømmåler finnes i skap. Ny type med aut. avlesning.
Kursfortegnelse finnes i skap.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)
Fundamentert på antatt fast grunn av fjell eller sparesteinsmasser.

Oppdragsnr.: 20326-1542

Befaringsdato: 19.02.2026

Side: 5 av 21

Grasgjelvegen 84, 5357 FJELL
Gnr 52 - Bnr 161
4626 ØYGARDEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Beskrivelse av eiendommen

Kun antatt pga snødekkede flater.
Se vedlagte risikorapport for mer informasjon om området.
Dreneringen er fra 1973 og 2021.
Bygningen har støpt grunnmur / ringmur fra byggeår.
Ikke vurdert pga snødekkede flater
Septiktanken er av ukjent type. Septikktank er fra 1973.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)
Vær oppmerksom på følgende:

Husk alltid å sjekke at røykvarslere og slukkemidler i boligen er i orden til enhver tid.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Fritidsbolig
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Mindre avvik fra plassering for tekn.rom/ bod

Oppdragsnr.: 20326-1542

Befaringsdato: 19.02.2026

Side: 6 av 21

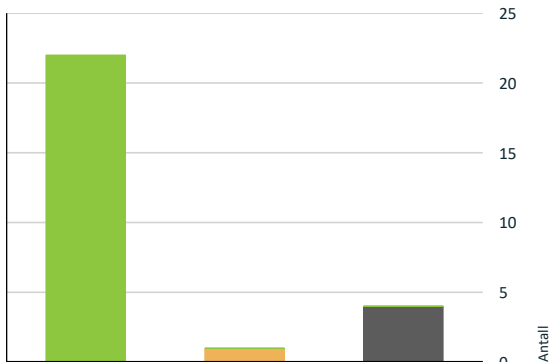
Grasgjelvegen 84, 5357 FJELL
Gnr 52 - Bnr 161
4626 ØYGARDEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier/ oppdragsgiver må selv lese igjennom denne rapport før den tas i bruk.
Straks melde fra dersom det oppdages ukorrekte eller feilaktige opplysninger, eller dersom det mangler relevante opplysninger som du mener må tilføyes eller belyses bedre.

Det vises til tilsendt ordrebekreftelse fra takstmann før befaring, med sjekkliste for hva som var forventet av klargjøring før befaring.
Undertegnede har ikke omøblert for å komme til å inspisere bygningsdeler.

Oppdragsgiver ønsker tilstandsrapport for bolig med formål om salg av eiendommen. Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert.

I dette oppdragets avtalevilkår mellom utførende takserings foretak og kunde er det satt økonomiske ansvarsbegrensninger for rapportens innhold og eventuelle feil/avvik/mangler begrenset til 100 % av oppdragets honorar.
Eventuelle feil, mangler, avvik eller reklamasjoner, fra selger eller kjøper, skal rapporteres til undertegnede ved oppdagelse, ihht hvtj-loven § 22.

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene.

Takst er basert på opplysninger gitt av eier eller eiers representant ved befaring, samt fremlagte dokumenter.

REFERANSENIVÅ -
Boligen blir vurdert etter byggeårets lovverk med gjeldende forskrifter. (referansenivået for bygningen)
Dette gjelder også for bad og våtrom dersom det ikke foreligger komplett våtromsdokumentasjon med synliggjort ansvarsrett fra alle utførende og prosjekterende håndverksfag i tiltaket og ferdigattest på arbeidet.

EGENSKAPER -
Vær oppmerksom på at en rekke egenskaper som f.eks varmeisolasjon, tetthet og ventilasjon kan være dårligere for eldre bygninger i forhold til dagens bygningskrav.

ANNET -
Dersom planskisser utarbeidet av takstingeniøren ved levering av takstopppdraget:
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Se videre i rapporten for detaljer om oppbygging, kvaliteter og tilstand.

Oppsummering av avvik

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

Oppdragsnr.: 20326-1542

Befaringsdato: 19.02.2026

Side: 7 av 21

Grasgjelvegen 84, 5357 FJELL
Gnr 52 - Bnr 161
4626 ØYGARDEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Sammendrag av boligens tilstand

Fritidsbolig

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Utvendige trapper
Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Kryp kjeller

Tomteforhold > Terrengforhold
Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Oppdragsnr.: 20326-1542

Befaringsdato: 19.02.2026

Side: 8 av 21

Grasgjelvegen 84, 5357 FJELL
Gnr 52 - Bnr 161
4626 ØYGARDEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1973

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Fritidsbolig

Standard

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

Vedlikehold

Se rapportens innhold for informasjon om vedlikehold, reparasjoner og oppgraderingsbehov.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takplater ble byttet på hele hytten i 2021.
Ved befaringsdag er hele takets overflater dekket med mye snø og er derfor kun vurdert på grunnlag av alder.

Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Nedløp og beslag

Beslag og takrenner er skiftet i forbindelse med skifte av taktekking i 2021.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har bordkledning med beiset overflate.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med underpanel. Kaldtloft.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Fra 2011 og 2017. De fleste vinduer i bygget er skiftet i forbindelse med tilbygg og oppgradering de seneste årene.
Stue har trelags vinduer fra 2021.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.
Malt trekarm med heltre hardved terskel. Standard dørvrider og lås.
Hoveddør har elektronisk dørlås.



Hoveddør har elektronisk dørlås.



Skyvedør fra kjøkken for tilkomst til terrasse.

Pvc balkongdør sov 1

Oppdragsnr.: 20326-1542

Befaringsdato: 19.02.2026

Side: 9 av 21

Grasgjelvegen 84, 5357 FJELL
Gnr 52 - Bnr 161
4626 ØYGARDEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Tilstandsrapport

Bygningen har PVC balkongdør på soverom 1 med tilkomst til svalgang/terrasse.



Balkongdør på soverom 1 for tilkomst til svalgang/terrassen.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Stor solrik terrasse med impr. terrassebord. Snødekkede flater ved befaring, derfor kun tilstandsvurdert basert pga alder.
Overbygget pergola med utekjøkken.



Utekjøkken med overbygget areal



Del av terrasse med overbygget pergola

Utvendige trapper

Utvendig trapp ved inngangsparti er av trevirke.

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.



Trapp ved inngangsparti

INNVEDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett,laminat,fliser og belegg. Veggene har tapet,trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Tilstandsvurdering av bjelkelag/ etasjeskille er ikke en del av dette oppdragets forskriftskrav og konstruksjonsdel er derfor ikke tilstandsvurdert.

Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe og peisovn.



Peisovn og isolert stålpipe.

Krypkjeller

Oppdragsnr.: 20326-1542

Befaringsdato: 19.02.2026

Side: 10 av 21

Grasgjelvegen 84, 5357 FJELL
Gnr 52 - Bnr 161
4626 ØYGARDEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Tilstandsrapport

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjeller er ikke inspisert pga snødekket luke og ikke klargjort for inspeksjon ved befarng. Eier opplyser at rørlegger har vært under bygget ved installasjoner i 2021 og opplyste at krypkjeller var luftig og tørr.

Vær oppmerksom på at krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som ofte er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden jevnlig. Sees alltid i sammenheng med utvendig drenering. Se også eget punkt for drenering.

Krypkjeller bør sjekkes av fagkyndig når tilkomst er tilgjengelig.

Innvendige dører

Boligens innerdører er av malte profilerte og formpressede lett dørblad. Malt trekarm med hardved terskel. Standard lås og dørvrider.



Malte lettdører

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN / SPIESTUE 23,98 M2

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Undermontert kjøkkenvask. Quooker blandebatteri med kokende vann. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp med ventilator, vinskaf, micro/kombiovn , stekeovn og vannstoppssystem.

1. ETASJE > KJØKKEN / SPIESTUE 23,98 M2

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Kjøkkenventilator i platetopp.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM /DUSJ 2,47 M2

Overflater og konstruksjon

Toalettrom og dusj:

Belegg på gulv med oppbrett mot vegger. Tapet på vegger. Malte himlingsplater. Standard toalett, gulvmodell. Baderomsmøbel med heldekkende servant og ettgreps servantbatteri. Speilskap. Dusjkabinett med kar og std. garnityr. El-avtrekksvifte. Tilluft ved dørterskel.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap i bod/teknisk rom.

Magnetventil og sensor ved stengekran i vegg i teknisk rom.



Røri rør vannfordeling til tappesteder.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Grasgjelvegen 84, 5357 FJELL
Gnr 52 - Bnr 161
4626 ØYGARDEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Tilstandsrapport

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Avtrekk fra kjøkken og våtrom, tilluft via ventiler i vinduer, klaffventiler eller vindu i luftestilling.

Andre VVS-installasjoner

Det er utvendig spylekran tilgjengelig på eiendommen.



Utvendig spylekran på yttervegg i svalgang.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Plassert i bod/teknisk rom.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt



Berederens etikett.

Andre installasjoner

Det er montert ekstra lekkasjesikring/ magnetventil i bod/ teknisk rom.

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 bygningsasskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Boligens sikringssskap inneholder følgende:

Hovedbryter 40 A.
16 kurser med automatsikringer.
Overspenningsvern.
Strømmåler finnes i skap. Ny type med aut. avlesning.
Kursfortegnelse finnes i skap.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2021 Opplyst i eiers egenerklæring.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Opplyst av eier.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er opplyst i eiers egenerklæring at dokumentasjon finnes.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Ikke fremlagt for takstmann.
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Det er ikke opplyst om problemer med dette iflg.eier.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Det er ikke opplyst om problemer med dette iflg.eier.

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av

Grasgjelvegen 84, 5357 FJELL
Gnr 52 - Bnr 161
4626 ØYGARDEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Tilstandsrapport

varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er ikke vurdert tilstrekkelig og kun basert på undertegnedes manglende kompetanse og at jeg ikke er elektriker. Tilstandsgrad på el-anlegget kan kun settes av kyndig og sertifisert el-takstmann med autorisasjon eller annen kontrollmyndighet med relevant kompetanse. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Generell informasjon om el-anlegg i bolig:
Det gjøres oppmerksom på at vanlig vedlikehold av boligens elektriske anlegg er eiers ansvar, samt å påse at dette er i forskriftsmessig stand. Periodisk kontroll av el-anlegget er alltid fornuftig å få utført/ kontrollert av en autorisert fagmann.

Øvrige installasjoner er ikke kontrollert da dette krever fagkompetanse og godkjent autorisasjon.



Sikringsskap er plassert på soverom 2.



Kursfortegnelse i skap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Fundamentert på antatt fast grunn av fjell eller sparesteinsmasser. Kun antatt pga snødekkede flater. Se vedlagte risikorapport for mer informasjon om området.

Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1973 og 2021.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Se også eget punkt for krypkjeller som alltid må sees i sammenheng med utvendig drenering.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har støpt grunnmur / ringmur fra byggeår.

Terrengforhold

Ikke vurdert pga snødekkede flater

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Septiktank

Septiktanken er av ukjent type. Septiktank er fra 1973.

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

Oppdragsnr.: 20326-1542

Befaringsdato: 19.02.2026

Side: 13 av 21

Grasgjelvegen 84, 5357 FJELL
Gnr 52 - Bnr 161
4626 ØYGARDEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vær oppmerksom på følgende:

Husk alltid å sjekke at røykvarslere og slukkemidler i boligen er i orden til enhver tid.

Vurdering av avvik:

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

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



Radonkart

Oppdragsnr.: 20326-1542

Befaringsdato: 19.02.2026

Side: 14 av 21

Grasgjelvegen 84, 5357 FJELL
Gnr 52 - Bnr 161
4626 ØYGARDEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



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

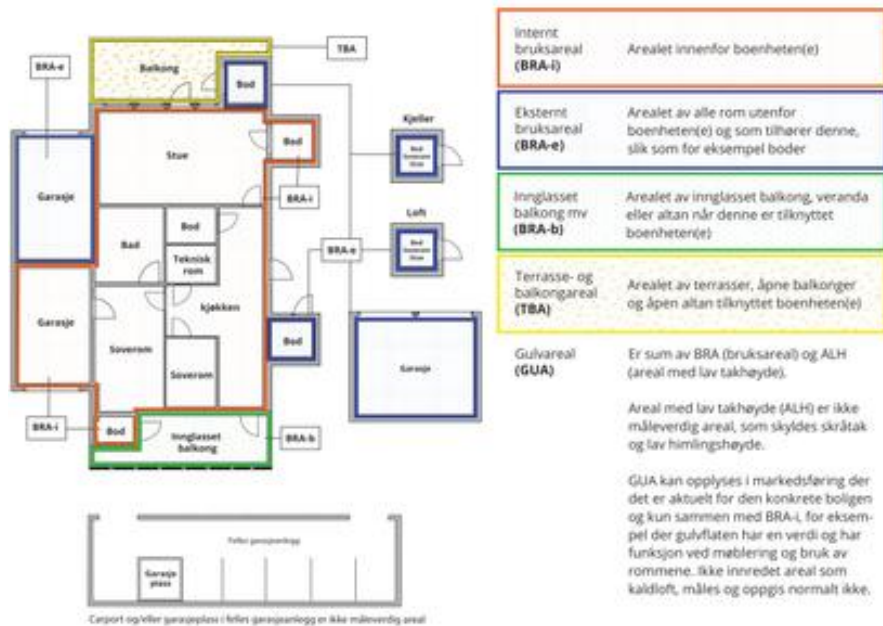
Hva er måleverdig areal?

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 karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Grasgjelvegen 84, 5357 FJELL
Gnr 52 - Bnr 161
4626 ØYGARDEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	89	8		97	110
SUM	89	8			110
SUM BRA	97				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré 5,82 m2, soverom 1/ 7,06 m2, gang 1,88 m2, bod /teknisk/vm 1,31 m2, toalettrom /dusj 2,47 m2, soverom 2/ 5,65 m2, soverom 3/ 5,63 m2, kjøkken / spisestue 23,98 m2, stue 26,61 m2, soverom 4/ 4,91 m2	Bod 2 / 4,11 m2, bod 3 / 3,99 m2	

Kommentar

Bruksarealer (BRA) er oppmålt med avstandslaser og fordelt med benevnelse etter gjeldende måleregler. Det gjøres oppmerksom på at fordeling av arealer ikke har sammenheng med om rommene er godkjent av bygningsmyndighet eller ikke. Oppmålt ihht gjeldende måleregler.

TBA er målt ca areal pga snødekkede flater ved befaring.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Mindre avvik fra plassering for tekn.rom/ bod

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: se eiers redegjørelse i sin egenerklæring



Ja



Nei

Grasgjelvegen 84, 5357 FJELL
Gnr 52 - Bnr 161
4626 ØYGARDEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.2.2026	Roy Kristian Nordanger	Takstingeniør
	Janne Eriksen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4626 ØYGARDEN	52	161		0	1400 m²	Tomtens areal er hentet fra tidligere takst for eiendommen (ca areal)	Eiet

Adresse

Grasgjelvegen 84

Hjemmelshaver

Eriksen Janne, Eriksen Rune

Grasgjelvegen 84, 5357 FJELL
Gnr 52 - Bnr 161
4626 ØYGARDEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Grasgjelvegen 84 ved Haganes/ Fjell i Øygarden kommune.
Øvrige opplysninger vil fremlegges i salgsprospekt fra meglerforetaket.

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei med privat stikkvei til eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.
Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

Tilkoblet privat avløp/ septiktank med overløp til sjø.

Regulering

Arealformål:
Planidentifikasjon124620130020
Arealbruk: Fritidsbebyggelse
Arealbrukstatus: Nåværende

Om tomten

Eiet tomt.

Det medfølger også egen naustetomt som er opplyst stor ca. 4,5m x 8,5m (opplyst i tidligere takst for eiendommen, datert 23.04.2016)
Denne er ikke besikttet av undertegnede.

Tinglyste/andre forhold

Se eiendommens grunnboksutskrift.
Øvrige opplysninger som er relevant for avhending av fast eiendom vil fremlegges av meglerforetaket.

Kommuneplan

Se vedlagte link for mer informasjon om kommunale planer i kommunen.
<https://www.oygarden.kommune.no/tjenester/okonomi-og-planlegging/>

Mandat

Utarbeidelse av tilstandsrapport for bolig i forbindelse med boligsalg.

Bebyggelsen

Tilsvarende spredt bebyggelse

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Frende skadeforsikring	AS-40			
Kommentar Forsikringsselskap er opplyst i eiers egenerklæring.				

Grasgjelvegen 84, 5357 FJELL
Gnr 52 - Bnr 161
4626 ØYGARDEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	09.02.2026	Oppdragsbekreftelse for takstopppdrag er sendt til rekviert pr epost.	Fremvist		Nei
Egenerklæring	09.02.2026	Egenerklæring er fremlagt av eier.	Fremvist		Ja
Grunnbokutskrift	09.02.2026	Innhentet av takstmann.	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	18.02.2026	Matrikelopplysninger er innhentet av takstmann.	Innhentet		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.03.2026	Rapport er sendt til eier/ rekviert for korrekturlesing og godkjenning.
2	05.03.2026	Mindre tekstkorrigeringer utført etter korrekturlesing.

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20326-1542

Befaringsdato: 19.02.2026

Side: 19 av 21

Grasgjelvegen 84, 5357 FJELL
Gnr 52 - Bnr 161
4626 ØYGARDEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Oppdragsnr.: 20326-1542

Befaringsdato: 19.02.2026

Side: 20 av 21

Grasgjelvegen 84, 5357 FJELL
Gnr 52 - Bnr 161
4626 ØYGARDEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Tilstandsrapportens avgrensninger

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.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/TE5738>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Oppdragsnr.: 20326-1542

Befaringsdato: 19.02.2026

Side: 21 av 21



Egenerklæring

Grasgjelvegen 84, 5357 FJELL

10 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Grasgjelvegen 84	Grasgjelvegen 84	

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?

2016

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Eriksen, Janne

Selger

Eriksen, Rune

Forbehold

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

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. 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

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2021

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet takplater på hele hytten i 2021 når vi bygget på

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

KATO BYGG

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5

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

Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2021

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

10.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Spotter i taket og strømuttak i nye delen Sønnen er elektriker og arbeidet ble godkjent av Fana Elektrikeren AS i ettertid

Rør

11

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Septiktank og vann fra kommunen

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg 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

Beskriv feilen eller endringen

Satt inn ny peis og pipe

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

25.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2

Årstall

2021

25.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

25.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bygget på ca. 40 cm2 stue og et soverom

25.1.5

Hvilket firma utførte jobben?



KATO BYGG AS

25.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

25.1.8

Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☒ Ja

☐ Nei

☐ Nei, ikke søknadspliktig

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller 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

Skriv opplysningene her:

Når vi kjøpte i 2016 hadde tomten et skyldskifte fra 1973 som tilsa at vi eide en tomt på 1,4 mål Vi søkte om påbygg på grunnlag for dette skyldskifte. Naboen mente at han eide der vi sa vi eide og i 2025 fikk han medhold i jordskifteretten på at det var skrivefeil i vårt skyldskifte. Hans skyldskifte er fra samme årstall. Bygget er nå 2,8 meter fra nabogrensen som før var nesten 6 seks meter. Bygget er godkjent av naboer og kommunen i 2021. Det er ca. 12 meter ned til nabo og ingen brannfare for bygget i forhold til nabo.

Boligselgerforsikring

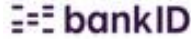
Boligen selges med boligselgerforsikring

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 47917943

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Eriksen, Janne	2026-02-10	Eriksen, Rune	2026-02-18
Identification		Identification	
 Eriksen, Janne		 Eriksen, Rune	

Egenerklæringsskjema

Signed by:		
Eriksen, Janne	10/02-2026	BANKID
Eriksen, Rune	14:05:35	BANKID
	18/02-2026	
	15:19:22	



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



Energiattest



Adresse Grasgjelvegen 84, 5357 FJELL	
Dato for energimerking 06.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-266996
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 175574794
Gårdsnummer 52	Bruksnummer 161
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1973	Bygningstype Fritidsbolig
Bruksareal 89,0 m²	Oppvarmet bruksareal 89,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 323,66 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 308,51 kWh/m²	Totalt levert pr. år 29 113 kWh
--	---



Grasgjelvegen 84, 5357 FJELL



Detaljer

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



Grasgjelvegen 84, 5357 FJELL



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

	Byggesak, tilsyn og miljøforvaltning	Ferdigattest Etter plan og bygningsloven (Pbl) av 27. juni 2008, §21-10.			
		Delegasjonsnr.: 1445/21			
Tiltakshavar: Janne Eriksen Kjenndalstoppen 57 5225 NESTTUN					
FERDIGATTEST ER GJEVE FOR					
Adresse: Grasgjelvegen 84		Gardsnr. 52	Bruksnr. 161	Festenr.	Seksjonsnr.
SPESIFIKASJON					
Saksnr.: 20/11093		Bygningsnr.: 175574794			
Søknad ferdigattest motteke: 01.06.2021		Søknad ferdigattest komplett: 01.06.2021			
Type tiltak/bygning Oppføring av tilbygg til fritidsbustad					
Denne ferdigattesten gjeld for følgende vedtak: Vedtaksnr. DB.035/21 datert 12.01.2021.					
Søknad om ferdigattest: Datert 01.06.2021.					
MERKNADAR					
Ut i frå innsendt dokumentasjon finn kommunen at tiltaket er utført i samsvar med løyve og gjeldande lover og retningsliner. Det er ikkje gjeve opplysningar om at det finnst endringar i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi føreset såleis at tiltaket er utført i tråd med gjeve løyve, godkjent dokumentasjon og gjevne merknadar/kommentarar i løyvet.					
Ferdigattest er gjeve i medhald av plan- og bygningslova § 21-10. Ferdigattesten er ikkje ei stadfesting av den tekniske kvaliteten til bygget/tiltaket, men ei stadfesting av at bygningsmyndigheitene avsluttar saka.					
Bygningen/tiltaket må ikkje bli teke i bruk til anna føremål enn det løyve gjeld for.					
Stad Straume	Dato 09.11.2021	Underskrift Øyvind Lunde Avdelingsleiar byggesak <i>Dokumentet er elektronisk godkjend utan signatur, dette i samsvar med interne rutinar.</i>			

Habilitet

I denne saka har det vore vurdert habilitet etter forvaltningslova kapittel II om ugildskap. Sakshandsamar og leiar/overordna meiner at ein er gild for tilrettelegging av grunnlaget for ei avgjerd og/eller til å treffe avgjerd i forvaltningssaka.

Klage

De kan klage på vedtaket. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen melding om vedtaket kom fram til vedkomande part. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristen, jf. forvaltningslova §§ 29 og 30.

Klagen skal stilast til fylkesmannen, men skal sendast til kommunen, jf. forvaltningslova §32. Vis til vedtaket De klagar over, den eller dei endringar De ønskjer, og dei grunnane De vil vise til i klagen. I den grad De er usikker på om klagefristen er overskriden, bør De orientere om kva dato meldinga kom fram.

De har etter forvaltningslova § 18 rett til å gjere deg kjent med dokumenta i saka dersom ikkje anna følgjer av føresegnene i §§ 18 til 19.

Det vert gjort merksam på at søksmål etter tvistemålslova ikkje kan reisast utan at retten til klage er nytta og klagen er avgjort av klageinstansen, jf. forvaltningslova § 27 b. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klagen er sett fram, og det ikkje skuldast forsømming frå klagar si side at klageinstansen si avgjerd ikkje ligg føre.

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 forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

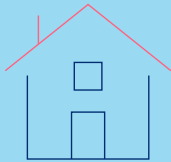
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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 Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/ dekode/rtv-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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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 budgivnings-plattform, 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:

GRASGJELVEGEN 84, 5357 FJELL. Gnr. 52, bnr. 161, i FJELL kommune, oppdragsnr.: 1130260028
Megler: Ken Martin Wigand, mobil: 48081353, e-post: kmw@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE 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: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

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, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

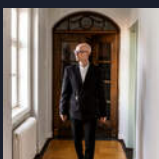
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



proaktiv.no



Ken Martin Wigand

Eiendomsmegler / Partner

480 81 353

kmw@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Sandviken AS

Christian Michelsens gate 5 A, 5012 Bergen, 55 30 32 00, sandviken@proaktiv.no