NORDVIK

Kjebergvegen 74

3 soverom | 140 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Kjebergvegen 74

Innhold

4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
6 Bilder
21 Om boligen
31 Nabolagsprofil
32 Tilstandsrapport
57 Egenerklæringsskjema
64 Andre vedlegg
83 Kontaktinfo
86 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
89 Forbrukerinformasjon om budgivning
90 Budskjema

Salgsoppgave produsert 28.04.2026









Nøkkelinformasjon

Innholdsrik familiebolig i barnevennlig felt uten gjennomgangstrafikk! 31m² vestvendt terrasse & hage. Peis & varmepumpe

Prisantydning	**3 400 000,-**
Omkostninger	**86 380,-**
Totalpris	**3 486 380,-**
BRA-i	**140 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1974**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Nordvik Bolig v/Tonje Roaldsen har gleden av å presentere Kjebergvegen 74 - En flott halvpart av tomannsbolig i et rolig og barnevennlig boligområde uten gjennomgangstrafikk. Her bor du i naturskjønne omgivelser, men likevel svært sentralt med gang- eller kort kjøreavstand til servicetilbud, skoler og barnehager.

- Kun én eier siden byggeår - et tydelig tegn på trivsel
- 31m² vestvendt terrasse med særs gode solforhold midtsommers
- Praktisk og familievennlig planløsning over 2 plan
- Peis og varmepumpe

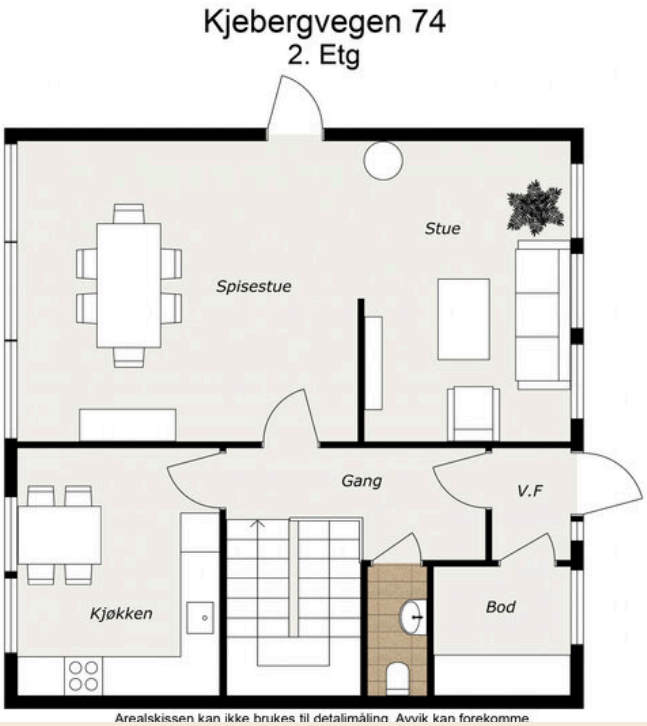
- Etablert boligfelt med godt naboskap
- Gangavstand til flere skoler og barnehager
- 2 min kjøring til Alti Askøy, 4 min til Kleppestø senter
- Nærhet til nydelige turmuligheter

1. etg: entré, gang, toalett, kjøkken, stue
Kjeller: gang, 3 sov, bad, 2 boder

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 72 kvm
Total BRA: 72 kvm

IMOTIV.NO



IMOTIV.NO



Kjeller
BRA-i: 68 kvm
Total BRA: 68 kvm






















HAUSEN














AVA
THE POWER OF WATER

























Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
32-0066/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Kjebergvegen 74, 5300 KLEPPESTØ
Gnr 8, bnr 559 (ideell andel 1/1) i Askøy kommune

Selger
Ove Johan Klausen

Kjøpesum og omkostninger
3 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
87 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
88 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
108 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 588 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 608 580,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1974

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 140 kvm
Totalt BRA: 140 kvm
TBA: 31 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 68 kvm. Gang, 3 soverom, bad og 2 boder
Total BRA: 68 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Entré, gang, toalett, kjøkken og stue
Total BRA: 72 kvm.
TBA: 31 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper sjakter osv. Netto romareal inkluderer innebygde garderobeskap, innkassinger/pipeløp osv. Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene

Parkering
Det er ikke parkeringsmulighet på eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, ufaglært
Arbeid som er utført:
- Flis legging og membran ca 2003

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, ufaglært
Arbeid som er utført:
- Det var erfaren flislegger som utførte arbeidet både med membran og flis legging. Bekjent av en kjent.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Ble ikke dokumentert noe

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende,

enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Sigurd Ziem pipe 78 Min yngste sønn, tømrer, fasade 2017-2018? Nytt tak med takstein og kontroll av bærene konstruksjon av Fauskanger Bygg2013 Skiftet alle vindu på soverommene ca. 2019 Johnsen Glass?

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Opprinnelig drenering rundt grunnmur

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Caverion nytt sikringsskap med nye sikringer.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja
Når ble kontrollen utført?
- Av Nettpartner 19.5.2015

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Vvs Eksperten Askøy AS.. Sanering av slamavskiller og rør fornying fra hus til offentlig avløp.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Dør ut til solterrassen.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Oljetank er tømt. Om det ligger noe sø i bunn er ikke undersøkt.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon?
- Rapport fra Radonor 12.01.2017

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg,
fyringsforbud eller liknende?
- Ja
Beskriv:
- Ser ut til at det er vanngjennomtregning eller kondens som vises på takkgjennomføring i stue

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Et felt på innvendig tak har noe sverte sopp.

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Ja
Beskriv:
- Vannledning varmtvann sprunget lekk, rørlegger la opp nytt varmtvann i vegg .

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja
Beskriv:
- Ett tilfelle av rotte i vegg til avløp fra gjeste toalett ca. 20-25 år siden. Fanget og uskadeliggjort. Ingen andre tilfeller.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja
Oppgi type rapport og årstall:
- Tilstandsrapport fra IF 2022?

Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
- Ja
Beskriv:
- Boligen har midlertidig brukstillatelse og da boligen er omsøkt før 1998 gir ikke kommunen ferdig attest.

Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
- Ja
Beskriv:
- Tilsig av vann til bed fra vei ovenfor.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Ja
Beskriv:
- Veien er privatisert og Veilag ettablert kr. 1200,- innbetalt 2025

Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
- Ja
Beskriv:
- Glassfiber tank nedgravd under solterrasse. Er tatt ut av drift etter pålegg om fjerning av oljefyr.

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Berentsen Bygg AS

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmuren er oppført i betong.
- Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med bordkledning.
- Taket har saltaksform tekket med betongstein.
- Etasjeskille er et trebjelkelag.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3:
- Bad

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Drenering
- Grunnmur og fundament
- Rom under terreng
- Vinduer og dører
- Yttervegger
- Takkonstruksjon og loft
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Oljetank
- Varmtvannsbereder
- Ventilasjon

Lovlighet / HMS:
- Det er ikke etablert noen brannskille mellom boenheter på kaldtloft som tilfredsstiller dagens krav. Boligen er bygd før 1985, og det var ikke krav til brannskille på loft mellom boenheter på oppføringstidspunktet. Selv om forholdet var tillatt ved oppføring, medfører manglende brannskille økt risiko for brann- og røykspredning mellom boenheter via loft. Dette kan redusere rømningstiden og øke fare for personskade ved brann. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå.
- Trappen oppfyller ikke dagens krav til rekkverk pga lav høyde, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard. Trappen oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom trinn, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard. Trappen oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom rekkverkspilende, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.
- Det er ikke etablert rekkverk der det er nivåforskjell som krever fallsikring. Av hensyn til personsikkerhet anbefales det å etablere rekkverk i samsvar med gjeldende sikkerhetsnivå.
- Brannslukningsutstyr er eldre en 10 år.
- Det er ikke montert snøfanger på hele taket. Det er kun montert på fremsiden av huset ved inngangsdør. Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger: komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Dette er en selveierbolig som fritt kan leies ut til boligformål.

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på bad
- Vedovn i stue
- Varmepumpe i stue
- Ellers elektrisk oppvarming

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5 415 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 22 225,-pr. 2026

Prognose for kommunale avgifter er kr 22 225,- for inneværende år. I dette inngår gebyr for vann, avløp og feiing/tilsyn.
Kostnad for renovasjon faktureres direkte fra BIR, og kommer i tillegg til de kommunale avgiftene.

Velavgift
Kr 1 200,- pr. år

Pliktig medlemskap i Kjebergvegen veilag, orgnr. 936426573.

Det betales en årlig avgift på kr 1 200,-. Avgiften er foreslått økt til kr 1 500,- for inneværende år.

Kjebergvegen veilag skal ivareta drift og vedlikehold av veiene som ligger til veilaget. Veilaget sørger også for de plikter og ansvar et veilag har etter veglova og da særlig kap VII. Driftsansvaret omfatter planlegging, utbedring, vedlikehold og daglig drift av veiene i samarbeid med grunneier Askøy Kommune. Veilaget skal sikre det økonomiske grunnlag for veilagets ansvar og plikter. Veilaget har som formål å sørge for at veiene er i en standard som er nødvendig for helårsdrift ut fra det rådende trafikkgrunnlag og ferdselsbehov.

Veilagets vedtekter er vedlagt i salgsoppgaven.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 5 602,- pr år.
- Alarm fra Sector Alarm kr 563,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 4 439,- pr. 01.01.2026
Prognose for eiendomsskatt er kr 4 439,- for inneværende år.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 935 593,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 742 371,- pr. 2024
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.

Forsikring
If
Polisenr: 0087900

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 526 kvm (Festetomt)
Festet tomt.

Informasjon om festetomt
Festeavgift: Kr 1 683,- pr. år
Festekontrakt datert: 30.06.1967
Festetid: 99 år

Regulering av festeavgift: Festeavgiften reguleres hvert tiende år iht. indeksregulering.

Festekontrakten gjelder i 99 år regnet fra 01.07.1967.

Dette er en fremfeste-avtale hvor Askøy Kommune er fremfester.

Adkomst
På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen har en sentral beliggenhet i et veletablert boligområde på Kleppestø, kun 2 minutters kjøring unna Alti Askøy, og 4 min unna Kleppestø senter med de fleste servicetilbud og fasiliteter. På Kleppestø finnes blant annet treningssenter, kunstgressbane, svømmehall og hurtigbåt til Bergen sentrum. Et barnevennlig og trygt område med kort vei til skole, barnehage og idrettsanlegg. Det er mange flotte og varierte turmuligheter i området.

Skoler og barnehager
1.1 km - Ø Kleppe barnehage
1.2 km - Kleppestø barnehage
1.3 km - Kleppe barnehage
1.1 km - Kleppe skole
1.3 km - Kleppestø barneskole
0.8 km - Kleppestø ungdomsskole
1.0 km - Askøy videregående skole

Nærmeste busstopp "Torvgarden" ligger kun 3 minutters gange unna, hvor totalt 6 ulike linjer går. Til Bergen sentrum tar det i underkant av 20 minutter å kjøre. Kleppestø fungerer også som et knutepunkt for bussforbindelser til og fra øyen, samt hurtigbåtruten til Bergen sentrum.

En kort prat med selger:
Hva kommer du til å savne med boligen?
- Utsikten og terrassen.

Hvordan er nabolaget?
- Hyggelige mennesker som er hjelpsomme med glimt i

øynene, og det er et sterkt fellesskap.

Fortell litt om nærmiljøet?
- Det er et rolig strøk uten gjennomgangstrafikk. Det er kort vei til skole, kjøpesenter, legevakt og barnehage. Det er også gode bussforbindelser i nærområdet.

Hva er dine favoritturer i nabolaget?
- Tur fra Øvre Kleppe til Stongafjellet. Mulighet til å gå til Kolbeinsvarden og Birkafjellet. Gå opp Bergheim og ned til Florvåg.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 25.02.1974. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår .arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
- Fjerning av forskallingsband og flikking av sår i grunnmur
- Innsetting av 3 stk ventilrister i utv. grunnmur, hus B
- Kledning og listverk rundt soveromsvindu i underetasje må utbedres, hus A
- Støy ved vibrasjon fra trapperepos må utbedres, jf. brev fra Husbanken dat. 8. febr. 1974
- Avtrekkskanaler på "kaldt loft" må isoleres jfr. forskriftenes kap. 47 161

Det er uvisst om overnevnte arbeider er utført og ferdigstilt, og det er uvisst hvorfor det eventuelt ikke er søkt om ferdigattest. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via privat vei. Det er ikke kjøreadkomst helt frem til eiendommen, men gangvei som benyttes av tre eiendommer.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er iht. reguleringsplan Tomteselskapets felt - Øvre Kleppe, datert 12.10.1967, regulert til bolig.

Hensynssoner i kommuneplanen:
- H220_2 - gul sone iht. T-1442 - delareal 232m²

Kommuneplaner under arbeid:
- Kommuneplanens arealdel 2024-2036 - planforslag

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Tinglyst 10.07.1973 - Dokumentnr: 5429 - Festekontrakt - vilkår / Urådighet
Gjelder framfeste
Festetid: 99 år
Framfestekontrakt
Årlig avgift NOK 191
Med flere bestemmelser
Pant for forfalt festeavgift
Urådighet vedr. framfeste
Best. om begrensning i råderett mv
Askøy Kommune har rett til vederlagsfritt å legge og ha liggende ledninger over tomten, med adgang til vedlikehold av samme. Likeledes har tele- og/eller elektrisitetsverket vederlagsfri rett til stolpefeste og legging av kabler og/eller ledninger over tomten. Tomten kan kun benyttes til boligbygg, og det tillates ikke drevet noen form for næringsvirksomhet på tomten uten bygningsrådets skriftlige samtykke. Festeren kan ikke motsette seg eller kreve erstatning dersom slik tillatelse gis til andre tomtefestere i samme byggefelt.
Festetiden er 99 år regnet fra 1.juli 1967. I årlig avgift betaler festeren 5% av grunnpris kr 6,- pr m2, som for nåværende tomt er stipulert til kr 25,-. Festeavgiften betales forskuddsvis innen hver 2. januar. Etter festetidens utløp skal festeren ha rett til å innløse tomten etter dens verdi på løsningstiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dens forgjengere, dersom ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår eller etter lovlig skjønn overta bygningen(e) på tomen og godtgjøre verdiøkningen av tomten som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dens forgjengere. I festekontrakt datert 27. juni og 5. juli 1967, refereres følgende punkter som utgjør en del av denne festekontrakt: til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg panterett i de bygninger som oppføres på tomten. Hvis bygningen(e) er pantsatt i Den Norske Stats Husbank skal grunneieren til enhver tid dog bare ha prioritet for forfallen avgift for inntil ett år (foruten retten til fremtidig avgift). Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er grunneieren berettiget til uten søksmål å inndrive den forfalne avgift og sette bygningen(e) til tvangsauksjon.
Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i henhold til denne kontrakt, når dette skjer i

samband med overdragelse eller pansettelse av bygningen på tomten. I tilfelle tvangssalg av bygningen er kjøperen berettiget til å overta festeretten.
Festeavgiften skal kunne reguleres hvert 10. år eller med kortere mellomrom så fremt det er lovlig adgang til det, dersom en av partene krever det, i samsvar med engrosprisindeksen og/eller endringer i rentenivået.
Festeren bærer i festetiden alle på grunnen hvilende skatter og avgifter, og overtar den gjerdeplikten som påhviler gnr 8 bnr 456. Grunneieren skal vederlagsfritt kunne knytte seg til vann og kloakk for den tomt som hun beholder, likeledes vederlagsfritt kunne bruke de av fremfesteren opparbeidede veier som adkomst til sin tomt. Festeren skal ha samme veirett som grunneier videre sørøstover til forbindelse med hovedvei. For adkomstvei har festeren vedlikeholdsplikt etter bruken.

Tinglyst 21.02.1974 - Dokumentnr: 1383 - Erklæring/avtale
Gjelder framfeste
Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig hefter i framfestekontrakten, kan ikke slettes uten samtykke fra husbanken
Hver av eierne er overfor de øvrige og overfor Den Norske Stats Husbank pliktig til å sørge for ta boligen utvendig holdes godt ved like. Eierne skal ha gjensidig rett til å føre vann- og kloakkledninger over de øvrige deler, samt til å foreta nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene og septiktanken. Eierne er i fellesskap forpliktet til å vedlikeholde felles ledninger og eventuell felles septiktank. På samme måte skal eierne ha gjensidig rett til nødvendig adkomst til sine tomter. Det må ikke foretas utvendige forandringer på noen av boligene eller føres opp andre hus på tomten uten samtykke fra Husbanken og uten at de øvrige eierne er varslet. I tilfelle brann skal den enkelte eier overfor Husbanken og de øvrige eiere være forpliktet til å gjenoppføre boligen til full verdi innen 2 år. Gjenoppføringen må skje etter tegninger og byggeplan godkjent av Husbanken. Denne avtalen er bindende for nåværende og fremtidige eiere. Den skal tinglyses på de eiendommer/festetomter hvor husene ligger med prioritet foran pantelån på boligene og kan ikke slettes på eiendommene uten samtykke fra Husbanken.

TInglyst 02.07.1967 - Dokumentnr: 203957 -
Festekontrakt - vilkår
Festetid: 99 år
Årlig avgift NOK 5,955
Bestemmelser om regulering av leien
Kan overdras/framleies uten samtykke fra hjemmelshaver/utleier
Med flere bestemmelser
Pant for forfalt festeavgift
Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneier seg panterett i de bygninger som oppføres på tomten. Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er grunneieren berettiget til uten søksmål å inndrive den forfalne avgift og å sette bygningen(e) til tvangsauksjon. Festetiden skal være 99 år regnet fra 1. juli 1967. Festeavgiften skal kunne reguleres hvert 10. år eller med kortere mellomrom såfremt det er lovlig adgang til det, dersom en av partene krever det, i samsvar med endringer i engrodsprisindeksen og/eller endringer i rentenivået.
Festeren bærer i festetiden alle på grunnen hvilende skatter og avgifter, og overtar den gjerdeplikt som påhviler gnr 8 bnr 103. Utgifter som følge av tilrettelegging med vei, vann og kloakk m.v. og bebyggelse av arealet er grunneieren uvedkommende. Bortfesteren skal vederlagsfritt kunne knytte seg til vann og kloakk for den tomt som bortfesteren beholder, likeledes vederlagsfritt kunne bruke de av festeren opparbeidede veier som adkomst til sin tomt. Gjerdeplikt mellom denne tomt og prosjektert gangvei påhviler festeren. Avstand fra gangvei til gjerde skal være maks 1 m. Gjerdets høyde skal være min 1,2 m. Festeren skal ha samme veirett som grunneier videre syd-øst-over til forbindelse med hovedvei. For adkomstvei har festeren vedlikeholdsplikt etter bruken. Festeren har full gjerdeplikt mot gnr 8 bnr 103 og 26. Festeren skal kunne fremfeste det festede areal til andre til bebyggelse i samsvar med den foreliggende plan for utbygging av arealet.

Tinglyst 04.01.1990 - Dokumentnr: 159 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
Målebrev over d.e. areal 527m2.
Dokumentet inneholder målebrev med beskrivelse av eiendommen og dens opprinnelige grenser.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
På eiendommen er det nedgravd oljetank. Selger opplyser om at det er en glassfibertank på 1 200 liter som er tømt, men ikke fjernet. Fra 1. januar 2020 ble det forbudt å fyre med mineralolje til oppvarming av bygninger. For tanker under 3200 liter der kommunen ikke har besluttet at forurensningsforskriften likevel skal gjelde for disse tankene: Det er ikke krav p.t. om at oljetanken fjernes, selv om den er permanent tatt ut av bruk. Det er krav til at eier av eiendommen sørger for at tanken ikke medfører forurensning.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges 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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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 fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,30% av salgssum (min. kr. 41 600,-) – estimert til kr. 45 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 5 900,-
Visningshonorar kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 7 200,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 13 000,-

Samlet skal selger betale kr. 127 300,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
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.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 28. april 2026

Ansvarlig megler
Tonje Roaldsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98011167

Meglerforetaket
Nordvik Bergen Vest
Kjøkkelvikbrekkene 20
5178 LODDEFJORD
Juridisk navn: Bergen Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 829235722

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Kjebergvegen 74

Nabolaget Kleppe - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Kleppe skole (1-7 kl.) 246 elever, 14 klasser	13 min 1.1 km
Kleppestø barneskole (1-7 kl.) 444 elever, 25 klasser	14 min 1.3 km
Kleppestø ungdomsskole (8-10 k... 619 elever, 45 klasser	8 min 0.8 km
Askøy videregående skole 600 elever, 36 klasser	12 min 1 km
Hop videregående skole 32 elever, 4 klasser	14 min 9.5 km

Ladepunkt for el-bil

Alti Askøy	11 min

Offentlig transport

Torvgarden Totalt 6 ulike linjer	3 min 0.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	21 min 17.5 km
Bergen Flesland	24 min

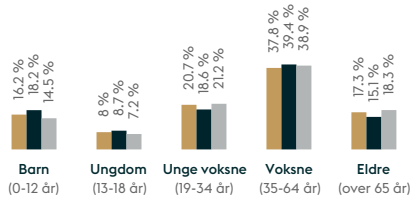
Barnehager

Ø Kleppe barnehage (1-5 år) 16 barn	13 min 1.1 km
Kleppestø barnehage (0-6 år) 90 barn	13 min 1.2 km
Kleppe barnehage (0-5 år) 76 barn	14 min 1.3 km

Dagligvare

Coop Extra Askøy	12 min
Meny Kleppestø	21 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kleppe	1 299	542
Askøy	24 793	9 939
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Kyrkjelemyra ballbane	7 min
Myrane kunstgressbane	11 min
MOVA Kleppestø	11 min
Family Sports Club Askøy	22 min

«Polig, kort vei til skole, barnehage, buss, Bergen sentrum»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Kjebergvegen 74
5300 KLEPPESTØ

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Vertikaldelt tomannsbolig
Byggeår:	1974
BRA:	140 m^2
BRA-i:	140 m^2
Rapportdato:	20.3.2026 (Gyldig til 20.3.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	6	11	1	0

Supertakst

GNR: 8 BNR: 559

Sindre Berentsen
Takstmann / Bygningssakkyndig / Tømrer
Berentsen Bygg as

Sindre@Berentsentakst.no
41004836

Kjebergvegen 74
5300 Kleppestø

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/41167

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad - Våtrom	TG 3 settes pga alder samt utetthet i vegg og at man ikke kan dusje direkte på baderomsveggen uten fare for lekkasje

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG-2 pga alder.
Grunnmur og fundament	TG 2 er gitt på bakgrunn av at konstruksjonen vurderes som en risikokonstruksjon, samt dens alder.
Rom under terreng	TG 2 er gitt på bakgrunn av at konstruksjonen vurderes som en risikokonstruksjon, samt dens alder. Og fuktverdier
Vinduer og dører	TG-2 pga alder, værslitte karmer, balkong dør tar i karm, samt ufagmessige utførelse rundt vannbordbeslag.
Yttervegger	Tilstandsgrad 2 er satt pga alder, manglende musetetting, samt sprekkdannelse i bordkledning.
Takkonstruksjon og loft	TG-2 pga svak lufting ved raft. Samt misfarging/fuktskjolder på sutak og tegn til vann/kondens ved takgjennomføring i stue til pipe.
Avløpsrør	TG-2 pga alder.
Vannledninger	TG-2 pga alder
Oljetank	TG-2 pga Manglende dokumentasjon, mulig restinnhold og ukjent tilstand gir usikkerhet
Varmtvannsbereder	TG-2 pga ukjent Historikk/alder
Ventilasjon	TG-2 pga alder samt manglende Mekansik avtrekk på bad og toalett.

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Det er ikke etablert noen brannskille mellom boenheter på kaldtloft som tilfredsstiller dagens krav. Boligen er bygd før 1985, og det var ikke krav til brannskille på loft mellom boenheter på oppføringstidspunktet.

Selv om forholdet var tillatt ved oppføring, medfører manglende brannskille økt risiko for brann- og røykspredning mellom boenheter via loft. Dette kan redusere rømningstiden og øke fare for personskade ved brann. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Trappen oppfyller ikke dagens krav til rekkverk pga lav høyde, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Trappen oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom trinn, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Trappen oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom rekkverkspilende, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Det er ikke etablert rekkverk der det er nivåforskjell som krever fallsikring. Av hensyn til personsikkerhet anbefales det å etablere rekkverk i samsvar med gjeldende sikkerhetsnivå.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukningsutstyr er eldre en 10 år

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er ikke montert snøfanger på hele taket. Det er kun montert på fremsiden av huset ved inngangsdør.

Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
18.3.2026	**20.3.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Egill Soldal**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Ole Anders Soldal**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Ove Johan Klausen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Askøy Kommune**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Sindre Berentsen**	Telefon:	**41004836**
Firma:	**Berentsen Bygg as**	Epost:	**Sindre@Berentsentakst.no**
Tittel:	**Takstmann / Bygningssakkyndig / Tømrer**	Adresse:	**,**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg Forsikring**		

Medlem av NITO

Egne premisser:

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid. For boliger der yttervegger vurderes kontrolleres disse normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader. For yttertak og pipe/skorstein over tak kontrolleres fra tak dersom det er lagt tilrette for dette med sikker tilkomst som fastmontert stige, stillas/lift eller annen sikker tilkomst som muliggjør en slik kontroll. Dersom det i rapporten er beskrevet at hhv taktekking, takkonstruksjon og pipe, beslag etc er kontrollert fra bakkeplan, er dette gjort av hensyn til sikkerhetsmessige årsaker (HMS, fallfare etc).

Boligen har hatt oppgraderinger siden byggeår. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1974 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskriften som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Se ellers rapportens tilstandsdel for mer informasjon.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Kjebergvegen 74, 5300 Kleppestø**						
Kommunenr:	**4627**	Gårdsnr:	**8**	Bruksnr:	**559**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1974** - Kilde: Eiendomsverdi.						
Boligtype:	**Vertikaldelt tomannsbolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
Grunnmuren er oppført i betong.
Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med bordkledning.
Taket har saltaksform tekket med betongstein.
Etasjeskille er et trebjelkelag.

Vindu med 2-lags isolerglass.

OVERFLATER:
Gulv- Fliser på bad, laminat på øvrige rom.
Vegg-Malte slette/striet overflater samt panel på bodene.
Tak- Hvite takesplater i himling på øvrige rom.

OPPVARMING:
Varmekabler på bad, vedovn i stue samt varmepumpe. Ellers elektrisk oppvarming.

VENTILASJON:
Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2013	Det er framlagt faktura på skifte av taktekking. Det er utført av BYGGEREN Fauskanger (kilde: Faktura fra BYGGEREN Fauskanger.	Ja
2015	Ny vedovn montert. Det er framlagt faktura fra OVNSFAG	Ja
2015	Det er gjennomført en elkontroll datert 2015 av FEAS Askøy energi as uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Det er fremlagt samsvarserklæring fra Caverion as om rettet avvik.	Ja
2015	Det er fremlagt samsvarserklæring på følgende arbeid fra Caverion / Utbedring av rapport fra Askøy energi as. 1) Byttet forankoblet jordfeilbryter til kombiautomater 8 stk. 2) byttet til stikk uten jord. 3) Trekt frem jordleder fra takpunkt til lysarmatur med stikk over speil. - senket utv stykk til varmepumpe	Ja
2018	Montert varmepumpe (kilde: Eier)	Nei
2017/2018	Det er byttet kledning på gavel velg (kilde: Eier)	Nei
2019	Det er skiftet vinduer i kjeller av Johnsen glass(kilde: Eier/fremlagt faktura fra Johnsen Glass Vindusfrabrikk as)	Ja
2021	Det er fremlagt dokumentasjon på utført service på varmepumpe (Kilde: Faktura fra Bergen Varme & Fasade as)	Ja
2025	VVS eksperten Askøy as. Sanering av slamavskiller og rør fornying fra hus til offentlig avløp (Kilde: fremlagt faktura)	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**72**	**72** Romfordeling: -Entre: 6,1 m² -Gang: 11,2 m² -Toalett: 1,4 m² -Kjøkken: 11 m² -Stue: 39,4 m² Takhøyde målt i stue. 2,35 m 2,6 går med som areal av innvendige vegger/inkkassinger/pipeløp etc.	**0**	**0**	**31**
Kjeller	**68**	**68** Romfordeling: -Gang: 11,5 m² -Soverom: 9 m² -Soverom: 7,3 m² -Soverom: 12,4 m² -Bad: 9,4 m² -Bod: 11,8 m² -Bod: 3,8 m² Takhøyde målt i gang. 2,37 m 3,1 går med som areal av innvendige vegger/inkkassinger/pipeløp etc.	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**140**	**140**	**0**	**0**	**31**

Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper sjakter osv. Netto romareal inkluderer innebygde garderrobeskap, innkassinger/pipeløp osv. Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Det er ikke synlig tegn til bruk av knotteplast. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc) som kan ha negativ betydning. Se (rom under terreng) for mer informasjon. TG-2 pga alder.

På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredstillende fuktsikring, lik dagens byggeskikk tilsier.

Drenering er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all dommedags satt på bakgrunn av alder, innvendige synlige forhold og synlige forhold over bakkenivå utvendig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For videre omtale se rom under terreng.

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Over halve forventet levetid på drenering er overskredet. Som følge av alder bør det påregnes at drenering må oppgraderes innen rimelig tid. Tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noe tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Grunnmur er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder, Innvendige synlige og synlige forhold over bakkenivå utvendig.

TG 2 er gitt på bakgrunn av at konstruksjonen vurderes som en risikokonstruksjon, samt dens alder.

I bygninger av denne alderen må det kunne antas at det ikke er benyttet diffusjon sperre mot grunn. Det kan resultere i at vann/fukt kan trekkes inn via kapilærer i betongen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov

Generelt periodisk utvendig vedlikehold av grunnmur må påregnes.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng	TG-2

Det gjøres oppmerksom på at påforing og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå/terreng er en fukt utsatt konstruksjon, hvor det er små marginer for skader pga av fukt kan oppstå ved kondensering, fukt opptrekk fra grunnen eller svikt i utvendig fuktsikring/drenering. En eventuell skade behøver ikke å være fremtredende på innvendige overflater

TG 2 er gitt på bakgrunn av at konstruksjonen vurderes som en risikokonstruksjon, samt dens alder.

Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

Det er brukt eksisterende inspeksjonsluke ved hovedstoppekran på bad som har tilstøtende vegg mot rom under terreng.
Med henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon. Ved bruk av pigger i trevirke måles det 16,7 vekstprosent. (TG-2)

Hvor mye fukt tåler en kjeller/materialene?
Tørt Under 12% Under 60 RF
Akseptabelt 12-15% - 60-75RF, Fare for rust i armering
Fuktig 16-19% - 75-85RF, Fare for mugg, stripet borebille
Meget fuktig 20-27% - 85-100RF, Fare for råte, mugg, stripet borebille, råtebille
Vått Over 27% -100 RF, Fare for all sopp og skadedyr, kondensering.

Det gjøres oppmerksom på at målingen kun er utført på et begrenset sted som stikkprøve. Det kan derfor ikke utelukkes at det forekommer fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Resultatet gir kun et øyeblikksbilde av forholdene, og verdier kan endre seg med årstid, fuktighet og temperaturforhold.

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å holde situasjonen under oppsikt ved jevnlige målinger av fukt. Ettersom at det ikke er avdekket råteskader kan det tenkes at dette er forhold som varierer med årstidene (temperatur og luftfuktighet)

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader

Fuktsikringstiltak må påregnes i tiden som kommer, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Normal værslitasje på terrassedekke og rekkverk.

Det er liten eller manglende glipe mellom enkelte terrassebordene, noe som kan begrenser avrenning av vann og øker risikoen for fukt opptak. Dersom økende vannansamling bør det vurderes tiltak som sikrer tilstrekkelig med glipe mellom terrassebordene for bedre / økt drenering.

6.5 Vinduer og dører



Løsningen anses som ufagmessig utført, og det foreligger økt risiko for vanninntrenging i konstruksjonen.

Beskrivelse

1ETG:
Ytterdør
Balkong dør med 2-lags isolerglass fra 2016 (Tar i karm)
Vindu med 2-lags isolerglass fra 2013 (Det er byttet glass i eldre karm)
Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1972

KJELER:
Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2020
Balkong dør med 2-lags isolerglass fra 2014

Kilde: Dato stempel i glasset.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Se beskrivelse over.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
- Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismen. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstest

Det registreres punktert glass i kjøkken vindu. (Det er informert av eier at vindusglass blir byttet etter befaring) (TG-2)

Utvendige karmer er værslitte. (TG-2)

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 35år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Vinduer bærer preg av alder/slitasje. Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevnen og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer.

Balkong dør fra stue, tar i karm/terskel og har behov for justering. (TG-2)

Det er registrert ufullstendig vannbordbeslag over kjellervinduer. Vannbord i aluminium er skjøtet midt over ett av vinduene, noe som vurderes som en uheldig løsning. Det er ikke påvist tilfredsstillende tetting i skjøten mellom beslagene.

Løsningen anses som ufagmessig utført, og det foreligger økt risiko for vanninntrenging i konstruksjonen.

TG-2 settes på bakgrunn av ufagmessig utførelse og den tilhørende risikoen for fuktskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger ved behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av vinduer er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold. Vedlikholdsintervall etc.

Pga alder/slitasje må det påregnes løpende utskiftinger av vinduer/dører

Konsekvens:
Mangelfull tetting og uheldig plassering av skjøt kan medføre inntrenging av fukt/vann bak kledning og inn i veggkonstruksjonen. Dette kan over tid føre til fuktskader, råteutvikling og redusert levetid på bygningsdeler.

Tiltak:
Det anbefales å etablere en fagmessig utført løsning med korrekt utforming av vannbordbeslag. Skjøter bør unngås over åpninger, alternativt utføres med dokumentert tett løsning. Beslag bør kontrolleres og eventuelt skiftes ut for å sikre tilstrekkelig tetthet og bortledning av vann.

6.6 Yttervegger

Type fasade	Bordkledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Gavelvegg er skiftet i perioden 2017/2018 (Kilde: Eier)	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Alminnelig værslitasje på kledning.Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukke konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert tegn til sopp- eller råteskader ved innvendige og utvendige besiktigelse.

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktakninger med kniv for kontroll av råteskader.

Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon. (TG-2)

Det er registrert sprekkdannelser i bordkledning enkelte steder. Sprekkene vurderes i hovedsak å være aldersrelatert slitasje.

Tilstandsgrad 2 er satt pga alder, manglende musetetting, samt sprekkdannelse i bordkledning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger ved behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av bordkledning er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold. Vedlikholdsintervall etc.

6.7 Skorstein over tak



Inspisert fra	På tak
Er det avskalling, løse fuger eller skader på skorsteinen ?	Nei
Er beslag rundt skorsteinen skadet, utett eller dårlig montert?	Nei
Er skorsteinen ustabil eller mangelfullt forankret?	Nei
Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke forskriftsmessig?	Nei

Totalvurdering av skorstein over tak **TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann og feievesen for vurdering av tilstand.

Se Takkonstruksjon/loft for mer info.

6.8 Takkonstruksjon og loft



Lufting ved raft er redusert enkelte steder.

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Kaldtloft
Utvendig inspeksjon	På tak
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft **TG-2**

Det er registrert manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen. Forholdet vurderes å øke risikoen for fuktbelastning over tid. (TG-2)

Det er noe misfarging/fuktmerker/svertesopp i sutak noen steder. Det kan skyldes mangelfull ventilering eller punktering av dampsperr som kan føre til kondens på vinterstid. Det er noe fuktmerker/fuktskjolder noen steder i sutak. (TG-2)

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Det er tegn til vanngjennomtrengning eller kondens som vises på takgjennomføring til pipe i stue. (TG-2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utviklingen bør følges med jevnlig kontroll. Ved forverring anbefales nærmere undersøkelse av fagkyndig.

Loftsluke bør skiftes til en damptett loftsluke. Dampsperre/plast bør lokal utbedres/tettes rundt el.installasjoner v/behov. Det bør lages større luftespalte ved raft

Overvåk tilstanden på fuktmerker/fuktskjolder og svertesopp

Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsak til fuktpåvirkningen ved takgjennomføringen. Aktuelle årsaker kan være utetthet i gjennomføring, mangelfull tetting, eller kondensproblematikk.
Det bør utføres kontroll av tekking, beslag og undertak rundt gjennomføringen, samt vurdering av lufting og dampsperre. Eventuelle utettheter må utbedres

Konsekvens:
Fuktpåvirkning kan over tid føre til skade på bygningsmaterialer, herunder råte, muggdannelse og redusert isolasjonsevne.
Dersom årsaken er lekkasje, kan skadene utvikle seg raskt og medføre økte reparasjonskostnader.
Ved kondensproblematikk kan forholdet være mer langvarig og gi skjulte skader dersom det ikke utbedres.

6.9 Taktekking



Det mangler snøfanger på deler av taket. Se lovligheten/HMS for mer info



Stigetrinn stopper ved pipe. Takstein var glatt på befaringsdagen (Det regnet på befaringsdagen) Andre siden av taket er ikke tilstrekkelig kontrollert.



Det er oppdaget en stein med mindre riss

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Takstein
Inspisert fra	På tak, Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taket er sist oppgradert i 2013 (Kilde: Eier) (Fremlagt faktura)	
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking **TG-1**

Det registreres stedvis noe mindre mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Det registreres en stein med mindre riss/sprekk i takstein ved snøfangere. Jevnlig kontroll anbefales, foreta utskiftninger ved behov.

Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra stigetrinn på tak. Det regnet på befaringsdagen og takstein var glatt. Vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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.»

Merknad: Det kan være avvik på takkonstruksjon/loft som ikke er mulig å oppdage ved visuell kontroll fra Stigetrinn på tak. Det er kun utført visuell kontroll på ene siden av taket. Stigetrinn på tak stopper ved pipe og det var ikke forsvarlig på befarings dagen og gå på taksteinen for og kontrollere over på andre siden.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av vurdering av alder og materiale etter NS3600 og synlige forhold fra stigetrinn på tak.
Jeg anbefaler ytterligere befaring av taktekking når forholdene er lagt til rette for det.

6.10 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning — TG-1

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med vask.

Frittstående hvitevarer:
-komfyr
-Oppvaskemaskin.
-Kombiskap (kjøl/frys)

Integrerte hvitevarer:
-Ventilator

Det ble foretatt kontroll av åpne-lukke mekanisme på kjøkkeninnredning. Funksjon: ok. Det er foretatt kontroll med fuktindikator, det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller på gulv.
-Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje og i god stand.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk — TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

6.11 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Ja

Det er ikke etablert noen brannskille mellom boenheter på kaldtloft som tilfredsstiller dagens krav. Boligen er bygd før 1985, og det var ikke krav til brannskille på loft mellom boenheter på oppføringstidspunktet.

Selv om forholdet var tillatt ved oppføring, medfører manglende brannskille økt risiko for brann- og røykspredning mellom boenheter via loft. Dette kan redusere rømningstiden og øke fare for personskade ved brann. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja

Trappen oppfyller ikke dagens krav til rekkverk pga lav høyde, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Trappen oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom trinn, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Trappen oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom rekkverkspilende, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Det er ikke etablert rekkverk der det er nivåforskjell som krever fallsikring. Av hensyn til personsikkerhet anbefales det å etablere rekkverk i samsvar med gjeldende sikkerhetsnivå.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja

Brannslukningsutstyr er eldre en 10 år

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja

Det er ikke montert snøfanger på hele taket. Det er kun montert på fremsiden av huset ved inngangsdør.

Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.12 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Synlige avløpsrør av plast. Eldre plast sluk på bad.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

VVS eksperten Askøy as. Sanering av slamavskiller og rør fornying fra hus til offentlig avløp (Kilde: fremlagt faktura) 2025

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septisk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boenheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag. Men ut i fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg(TG-2 pga alder)

Mer en halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsrør

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.13 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det er informert om at vannledning til varmtvann har lekt, rørlegger la opp nytt varmtvann i vegg. (Kilde: eier)

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Ikke avdekket lekkasjer Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.(TG-2 og alder)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

6.14 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er fremlagt samsvarserklæring på følgende arbeid fra Caverion / Utbedring av rapport fra Askøy energi as. 1) Byttet forankoblet jordfeilbryter til kombiautomater 8 stk. 2) byttet til stikk uten jord. 3) Trekt frem jordleder fra takpunkt til lysarmatur med stikk over speil. - senket utv stykk til varmepumpe	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av det elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Se beskrivelse over for mer info.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden 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. Det er ikke fast tilkobling av el-punkt til varmtvannsbereder. Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Det anbefales å etablere fast tilkobling av el-punkt til varmtvannsbereder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Boligen har et eldre elanlegg med deler uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter. Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter. Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.	

6.15 Oljetank

Finnes det oljetank på eiendommen?	Ja
Oljetank plassering	Nedgravd
Er det pålegg om sanering?	Nei
Har oljetank lekkasjesikring?	Ukjent

Totalvurdering av oljetank	**TG-2**
Det opplyses av eier at nedgravd oljetank er tømt. Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon på utført kontroll eller sanering. Eier opplyser videre at det kan være rester (slam) i bunnen av tanken. Det er etablert oljetank på eiendommen. Det er ikke dokumentert at denne er tilfredsstillende sanert. Tilstanden er derfor usikker. Nedgravde oljetanker uten dokumentert sanering kan medføre risiko for forurensning. Videre undersøkelser og eventuell forskriftsmessig sanering anbefales. Tilstandsgrad 2 pga manglende dokumentasjon, mulig restinnhold og ukjent tilstand gir usikkerhet	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Tiltak: Det anbefales kontroll av tank og eventuell forskriftsmessig sanering/fjerning. Konsekvens: Uavklart tilstand kan medføre risiko for forurensning og pålegg fra kommune.

6.16 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Varmepumpe i stue ble montert i 2018 ca (kilde: Eier)	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Det er fremlagt faktura på utført service i 2021 (Kilde: Faktura fra Bergen Varme & Fasade)	
Totalvurdering av varmesentral	**TG-1**
Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.	
På generelt basis anbefales det service/vedlikehold av anlegget.	

6.17 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
200 liter	
Størrelse	
ukjent alder	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ukjent
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-2**
TG-2 pga ukjent Historikk/alder	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av ukjent alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.18 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.

Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**

Boligen har ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden. Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standard ved oppføring og TG-2 blir derfor satt.

Det er kun naturlig avtrekk fra bad samt toalett. (TG-2)

Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energi effektivitet. Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Mekanisk avtrekk på bad og toalett anbefales.

6.19 Våtrom: Bad

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av våtrom	TG-3

Badets alder og tilstand tilsier at badet er klar for oppgradering/renovering for å nå dagens krav til fruktsikkert våtrom

Badet må anses å være utdatert. Badet har eldre slukløsning

Ved hulltaking fra tilstøtende rom bak dusjsonen. Det er registrert 14,4 vekstprosent i veggkonstruksjon mot bad. Dette anses å ha sammenheng med fukt fra grunn og ikke selve våtrommet.
Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registeret visuelle tegn til fuktskader.

Med henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon.

Det gjøres oppmerksom på at målingen kun er utført på et begrenset sted som stikkprøve. Det kan derfor ikke utelukkes at det forekommer fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Resultatet gir kun et øyeblikksbilde av forholdene, og verdier kan endre seg med årstid, fuktighet og temperaturforhold.

Gulv- Fliser
Vegg- Malt strie
Tak- Hvite takesplater i himling.

25mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. Grunnet oppkant ved dør på ca 18 mm vurderes forholdene at vann ikke kan ledes ut døråpning. Det bør dog undersøkes at membran er trukket opp bak terskel list.

Det er ukjent om membranen er ført opp over ferdig gulvflis ved dørterskel, da dette området er tettet med silikon. Sikring av terskel området er en viktig del av fuktsikring på våtrom, men uten inngrep i gulvkonstruksjonen kan dette ikke verifiseres.

- Badet vurderes uten å hensynta bruken av dusjkabinett. TG 3 settes pga utetthet i vegg og at man ikke kan dusje direkte på baderomsveggen uten fare for lekkasje, ved bruk av dusjkabinett vil dette fungere
- Med bakgrunn i alder på tettesjiktet/overflater er restlevetid på rommet usikker.

-Det er ikke synlig membran/mansjetter ved rørgjennomføring for avløp til toalett
-Det er ikke synlig membran/mansjett ved rørgjennomføring for vann til toalett eller servant samt dusjkabinett.

Våtrom/bad må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet var i bruk da boenheten var bebodd, men fremstår som et eldre våtrom. På bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader må det påregnes utskiftning. Det er derfor heller ikke gjenomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkel bygningsdel i rommet. Det er i dag montert dusjkabinett for og hindre direkte overflate vann på vegg/gulv.

SANITÆRUTSTYR:
Toalett
Servant med underskap
Dusjkabinett
Opplegg til vaskemaskin

Det er registert at folie på servant har begynt og skalle av

VENTILASJON:
Rommet har kun naturlig avtrekk samt tilluft spalte under dør og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Anbefalte tiltak
Grunnet badets alder og tilstand anbefales det renovering av badet. Anbefaler renovering av badet for å nå dagens krav til våtrom. Videre bruk av dusjkabinett må benyttes inntil oppgradering utføres. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m må dokumenteres. Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav til våtrom medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse også skiftes v/ oppgradering. Henhold til standarden som vi benytter med tilstandsrapporten skal det ved TG-3 settes utbedringskostnader ved oppgraderinger mot badet beste tilstandsgrad (TG-0 eller TG-1) 200 000 - 500 000 kr er basert på renovering av rommet for å få etablert tilstrekkelig fall og høyde fra topp membran ved dør til topp sluk.
Kostnadsestimat **200 000 - 500 000**

6.20 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Vannbåren varme

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ove Johan Klausen	9578-5990-4-2934603	2026-03-20 11:14:45

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
20. mars 2026

Oppdragsnummer
32-0066/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kjebergvegen 74, 5300 KLEPPESTØ

Meglerfirma
Nordvik Bergen Vest

Selgere
Ove Johan Klausen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. februar 1974

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 0087900
Forsikret i: IF

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Flis legging og membran ca 2003

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Det var erfaren flislegger som utførte arbeidet både med membran og flis legging. Bekjent av en kjent.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

Eventuell kommentar: Ble ikke dokumentert noe

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sigurd Ziem pipe 78 Min yngste sønn, tømrer, fasade 2017-2018? Nytt tak med takstein og kontroll av bærene konstruksjon av Fauskanger Bygg2013 Skiftet alle vindu på soverommene ca. 2019 Johnsen Glass?

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Opprinnelig drenering rundt grunnmur

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Caverion nytt sikringsskap med nye sikringer.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Av Nettpartner 19.5.2015

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vvs Eksperten Askøy AS.. Sanering av slamavskiller og rør fornying fra hus til offentlig avløp.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Dør ut til solterrassen.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: Oljetank er tømt. Om det ligger noe sø i bunn er ikke undersøkt.

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Rapport fra Radonor 12.01.2017

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Ja

Beskriv: Ser ut til at det er vanngjennomtregning eller kondens som vises på takkgjennomføring i stue

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

Eventuell kommentar: Et felt på innvendig tak har noe sverte sopp.

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: Vannledning varmtvann sprunget lekk, rørlegger la opp nytt varmtvann i vegg .

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Ett tilfelle av rotte i vegg til avløp fra gjeste toalett ca. 20-25 år siden. Fanget og uskadeliggjort. Ingen andre tilfeller.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra IF 2022?

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Ja

Beskriv: Boligen har midlertidig brukstillatelse og da boligen er omsøkt før 1998 gir ikke kommunen ferdig attest.

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Ja

Beskriv: Tilsig av vann til bed fra vei ovenfor.

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Veien er privatisert og Veilag ettablert kr. 1200,- innbetalt 2025

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja

Beskriv: Glassfiber tank nedgravd under solterrasse. Er tatt ut av drift etter pålegg om fjerning av oljefyr.

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 32-0066/26

enova

Energiattest



Adresse **Kjebergvegen 74, 5300 KLEPPESTØ**	
Dato for energimerking **23.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-285636**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **13607109**
Gårdsnummer **8**	Bruksnummer **559**
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 **1974**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **124,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **124,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

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 **238,70 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **224,36 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **29 956 kWh**



Kjebergvegen 74, 5300 KLEPPESTØ

Detaljering

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



Kjebergvegen 74, 5300 KLEPPESTØ

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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.Kjøl - 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 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: Fyr riktig med ved

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på 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.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner 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 energimerkeordingen. 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

VEDTEKTER

for Kjebergvegen veilag

Vedtatt på konstituerende møte i Kleppestø 14. oktober 2025.

§ 1 VEILAGET

Veilagets navn er: KJEBERGVEGEN VEILAG

Veilagets ansvarsområde omfatter den del av Kjebergvegen som tidligere var kommunal veg, men som i 2025 ble nedklassifisert. Ansvarsområdet er markert med rødt i kartutsnitt nedenfor.



Innlemming av øvrige stikkveier/stier skal skje ved vedtak på veilagets årsmøte.

§ 2 FORMÅL

Kjebergvegen veilag skal ivareta drift og vedlikehold av veiene som ligger til veilaget. Veilaget sørger også for de plikter og ansvar et veilag har etter veglova og da særlig kap VII.

Driftsansvaret omfatter planlegging, utbedring, vedlikehold og daglig drift av veiene i samarbeid med grunneier Askøy Kommune.

Veilaget skal sikre det økonomiske grunnlag for veilagets ansvar og plikter.

Veilaget har som formål å sørge for at veiene er i en standard som er nødvendig for helårsdrift ut fra det rådende trafikkgrunnlag og ferdselsbehov.

§ 3 GRUNN OG RETTIGHETER TIL VEIEN – ANSVAR

Grunneier er Askøy Kommune. Veilaget disponerer veigrunnen så lenge grunnen har veifunksjon og formålet er sammenfallende med § 2.

Ved det alminnelige vintervedlikeholdet av veiene vil snø/is bli brøytet til siden og kan forventes å danne et hinder i bl.a. avkjørselen til den enkelte oppsitter. Det er alltid oppsitternes eget ansvar å rydde egne avkjørsler o.a. for brøytesnø.

§ 4 MEDLEMSKAP

Enhver grunneier, tomtefester eller andelshaver i borettslag som ved stiftelsen av veilaget bruker hele eller deler av veiene, ref § 1, og er avhengig av veiene som adkomst til sin eiendom, er medlem av veilaget, ref § 55 i Veiloven. Medlemskapet er bundet. Ingen grunneier, tomtefester eller andelshaver i borettslag kan fri seg fra medlemskap eller medlemsplikter uten at alternativ adkomst påvises, og faktisk nyttes.

Dersom eiendom i området blir fradelt, eller nye festeavtaler blir inngått, og den fradelte eiendom eller festetomt skal sogne til veiene, har den nye eiendom eller festetomt rett og plikt til medlemskap i veilaget når tomten bebygges eller på annen måte tas i bruk. Hvis det skjer endringer på eksisterende eiendom som får følger for bruken av veien, så som nybygging eller endret bruk, så skal medlemmets forpliktelser og forhold til veilaget for øvrig vurderes på ny. Medlemmet skal selv melde fra til veilaget.

Ved salg av eiendom skal selger/medlem skriftlig opplyse til ny eier dennes forpliktelser som medlem av veilaget.

§ 5 ÅRSMØTE

Årsmøte skal avholdes innen 30. mai hvert år.

Årsmøtet består av medlemmene.

Årsmøtet oppstiller retningslinjene for driften av veiene.

Årsmøtet skal velge 6 representanter til styret, hvorav 1 varamedlem uten stemmerett.

Representantene i årsmøtet velger selv møtelederen.

Hvert medlem har én – 1 – stemme og kan stille med 1 fullmakt fra 1 annet medlem i tillegg til sin egen.

Medlem av veilaget har møterett, talerett og stemmerett på årsmøtet.

Det skal være skriftlig avstemming dersom mer enn halvparten krever det.

Innkalling skjer ved utsendelse til medlemmene. Innkalling til møte foretas av styret, med minst to ukers varsel.

Ethvert medlem kan fremlegge saker til behandling på årsmøtet, og skal legges fram gjennom styret. Saker som ønskes behandlet på årsmøtet må være innkommet til styret innen den tid styret har fastsatt og gjort kjent. Årsmøtet kan ikke gjøre bindende vedtak som gjelder medlemmene i andre saker enn det som følger av sakslisten i innkallingen.

Det enkelte vedtak på årsmøtet må ha flertall blant de fremmøtte.

Årsmøtet skal som et minimum inneholde følgende punkter i nevnte rekkefølge:

- Velge møteleder samt to personer til å underskrive protokollen
- Behandle styrets årsmelding og regnskap for det forløpne år
- Behandle innkomne forslag
- Behandle arbeidsplan og budsjett for neste år
- Vedta ulike veiavgifter
- Fastsette godtgjøring for tillitsvalgte
- Velge medlemsrepresentanter til styret, med vararepresentanter
- Treffe prinsippielle beslutninger som vedrører driften av veiene
- Treffe beslutninger om vintervedlikehold
- Gi styret fullmakt til større investeringer
- Kun årsmøtevedtak kan være grunnlag for låneopptak i veilaget
- Velge revisor

Ekstraordinært årsmøte avholdes etter innkalling av styreleder eller styret, og skal avholdes dersom styret krever det eller dersom minimum 10% av medlemmene krever det.

§ 6 STYRET

Styret leder den daglige drift, og utfører de oppgavene som er gitt i vedtektene og av årsmøtet. Styret besvarer henvendelser fra enkeltpersoner og står for kontakt med kommunen som grunneier og annen offentlig myndighet i saker som gjelder veien.

Bygningsmessige forhold ved veien som er søknadspliktige sendes til kommunen av styret.

Styret består av 5 medlemmer og 1 varamedlem. Styret er vedtaksfør når minst 3 medlemmer er tilstede. Styrets leder velges av årsmøtet.

Styremedlemmer og varamedlem velges av årsmøtet. Styreleder og 2 medlemmer velges for 2 år, de øvrige 2 medlemmene og varamedlem velges for 1 år.

Gjenvalg kan skje.

§ 7 STYRETS OPPGAVER

Styret skal:

- Legge frem for årsmøtet sin årsmelding og revidert regnskap for siste året, samt legge frem arbeidsplan og budsjettforslag for kommende år.

- Lede driften av veiene herunder sørge for forsvarlig vedlikehold sommer og vinter, gjøre avtaler om sommer- og vintervedlikeholdet, sette i verk nødvendig arbeid for å utbedre skader eller hindre at skader utvikler seg
- Kreve inn veiavgifter
- Innkalle til årsmøte
- Føre regnskap
- Treffe beslutninger om bruken av veien, herunder restriksjoner i forbindelse med teleløsning, og treffe nødvendige tiltak for å hindre skade på veiene og trafikkulykker
- Treffe tiltak for ønsket trafikkoppførsel og ferdselsoppførsel, i rimelig grad sørge for varsler, merking og skilting
- Arbeide ut fra en målsetting om at veien og parkeringsområdene skal fylle sin funksjon som adkomståre for medlemmene
- Holde register over medlemmene, og beslutte opptak av nye medlemmer etter § 4.
- Foreslå medlemmer i valgkomiteen

Styrets beslutninger kan klages inn for årsmøtet innen tre uker etter mottatt meddelelse. Medlemmet skal underrettes om retten til å klage over avgjørelsen og om fristen. Styret avgjør om klage til årsmøtet skal ha oppsettende virkning på eventuelle pålegg, eller om et pålegg om bestemt utførelse skal gjennomføres uten hensyn til klagen.

§ 8 VEIAVGIFT

Veidriften finansieres gjennom betaling fra medlemmene. Medlemmene er pliktige til å betale vedtatte avgifter.

Det fastsettes lik årlig veiavgift blant medlemmene, slik at alle betaler samme avgift uavhengig av avstand som trafikkeres og uavhengig av intensitet i kjøring.

For gjennomføring av særskilte tiltak på veien som ønskes av brukerne, kan årsmøtet beslutte at alle medlemmene skal innbetale et særskilt engangsbeløp. Fordelingsnøkkelen er vedtatt til å være at alle til enhver tid medlemmer av veilaget (ref § 4) deler likt på slike kostnader.

Styret kan gi tillatelse til, og fastsette særskilt avgift for, helt spesielle transporter som må antas å være en påkjenning for veien ut over det vanlige, og ellers gjøre avtaler om særskilt transport og ferdsel.

Årlige vedlikeholdsavgifter og annen innbetaling av avgifter anses som veilagets eiendom og tilbakebetales ikke det enkelte medlem ved eventuell fraflytting.

§ 9 BRUK AV VEIEN

Enhver bruker er forpliktet til å følge de vilkår som er gitt for bruken av veien, og vise tilbørlig hensyn til øvrige brukere og trafikanter, samt følge instruks og pålegg som til enhver tid måtte bli gitt av styrets leder eller de som er tilsatt for å drive veien.

Veigrøfter holdes åpne av den enkelte oppsitter og må ikke tiltettes.

Tungtransport må ikke skje når det kan være fare for skade på veilegemet, stikkrenner, grøfter o.l. Styret kan beslutte å iverksette restriksjoner for å begrense faren for slike skader.

Det er forbudt å bruke veien og grøfter som lagringsplass for byggematerialer og annet.

Skade på veianlegget som skyldes transport, ferdsel av gravemaskin og annet, skal straks utbedres av den ansvarlige.

§ 10 GJELD

Låneopptak i veilagets navn kan bare gjøres etter vedtak av årsmøtet.

Medlemmene hefter ikke personlig for gjeld og stiller ikke garanti utover den sikkerhet som veilagets inntekter kan gi.

§ 11 TVISTER

Avgjørelser som styret treffer overfor det enkelte medlem kan klages inn for årsmøtet.

Tvist som gjelder årsmøtets fastsetting av årlig veiavgift og annen avgift kan medlemmene bringe inn til prøving for jordskifteretten etter veilovens regler, kap VII.

Øvrige tvister avgjøres av retten hvis ikke partene enes om voldgift.

§ 12 VEDTEKTER OG VEDTEKTSENDRINGER

Endring av vedtektene krever to tredjedels flertall i årsmøtet.

KJEBERGVEGEN VEILAG
ORG.NR. 936 426 573

EPOST:
KJEBERGVEGEN.VEILAG@OUTLOOK.COM

Øvre Kleppe, 19. april 2026

Årsmelding 2025

STYRET:

Styrets leder: Are Andersen

Styremedlem: Kjell D. Berg

Styremedlem: Jarle Karlsen

Styremedlem: Monika Hylland

Styremedlem: Linda Rasmussen

Varamedlem og brøytekontakt: Bjørn-Olav Tveit

Styret har vært et **interimstyre** som etter avtalen skulle sitte fra stiftelsesmøte til første ordinære årsmøte.

Styret har derfor ikke gjort noen **beslutninger som gir føringer/bindinger for neste styre**, som blir det første valgte styre for veilaget.

MEDLEMMER:

Kjebergvegen veilag hadde 86 medlemmer i 2025.

MØTER:

Det ble avholdt stiftelsesmøte i oktober, og det er blitt avholdt 4 styremøter.

VEDLIKEHOLD:

Vintervedlikeholdet av veien er utført av GFH Bygg AS, etter å ha levert best fastpris-tilbud av de 6 entreprenørene vi var i kontakt med. Avtalen vår med GFH Bygg AS utløp etter sesongen og **vil ikke bli fornyet**. Nytt styre må finne ny entreprenør til kommende vintersesong.

STATUS:

Det er ikke utført annet vedlikehold. Veilaget har mottatt en rekke forslag til aktiviteter fra medlemmene alle mottatte innspill og merknader vil bli videreformidlet til styret som velges på årsmøtet 2026.

Innspill handler om belysning, grøfting, parkering, alternative inntektskilder, dialog med kommunen som eier av selve veigrunnen m.m.

ØKONOMI:

Veilaget har opprettet bankkonto hos Sparebank 1 Sør-Norge. Alle innbetalinger og utbetalinger er gjennomført via bankkonto. Foreløpig er det kun styreleder som har utført dette. Neste styre må få på plass bl.a. dobbel autorisasjon av utbetalinger.

Inntekter: kr 103.200 Kostnader: 60.675. **Overskuddet for 2025 er på kr 42.525**, og saldo på veilagets konto er pr april 2026 på kr 42.310. Veilaget har ingen ingen øvrig egenkapital eller gjeld. Flere detaljer kan leses i regnskapet. Styret har vært svært forsiktig med kostnadene og har blant annet utført alt administrativt arbeid på dugnad, samt avstått fra styrehonorar og kasserer-honorar.

NESTE PERIODE:

Styret foreslår en økning på medlemsavgiften for 2026 til kr 1.500 pr år. Dette gir rom for å inngå brøyteavtaler der man betaler stykkpris pr salting/brøyting som er det vanlige i bransjen. I tillegg forventer vi at kr 1.500 bør gi rom for å opparbeide ytterligere egenkapital.

OPPSUMMERING: Styret har fått etablert veilaget på korrekt måte iht. lovverk, fått på plass og fulgt opp brøyteavtale, og levert økonomisk resultat iht budsjett/prognose presentert på stiftelsesmøtet.

Styret er svært fornøyd med at alle medlemmene lojalt har fulgt opp med innbetaling av medlemsavgift, men ikke fornøyd med utført vintervedlikehold og kommunikasjon mellom veilag og entreprenør. Påtroppende styre må dermed som nevnt finne ny entreprenør.

Det bør på plass bedre administrative rutiner ifm regnskap, brøytekontakt/driftsansvarlig.

Med vennlig hilsen styret i Kjebergvegen veilag

Are Andersen/90910973	Linda Rasmussen/97075856	Jarle Karlsen/92685929
Monika Hylland/92233578	Kjell D. Berg/90148211	Bjørn-Olav Tveit/47363530

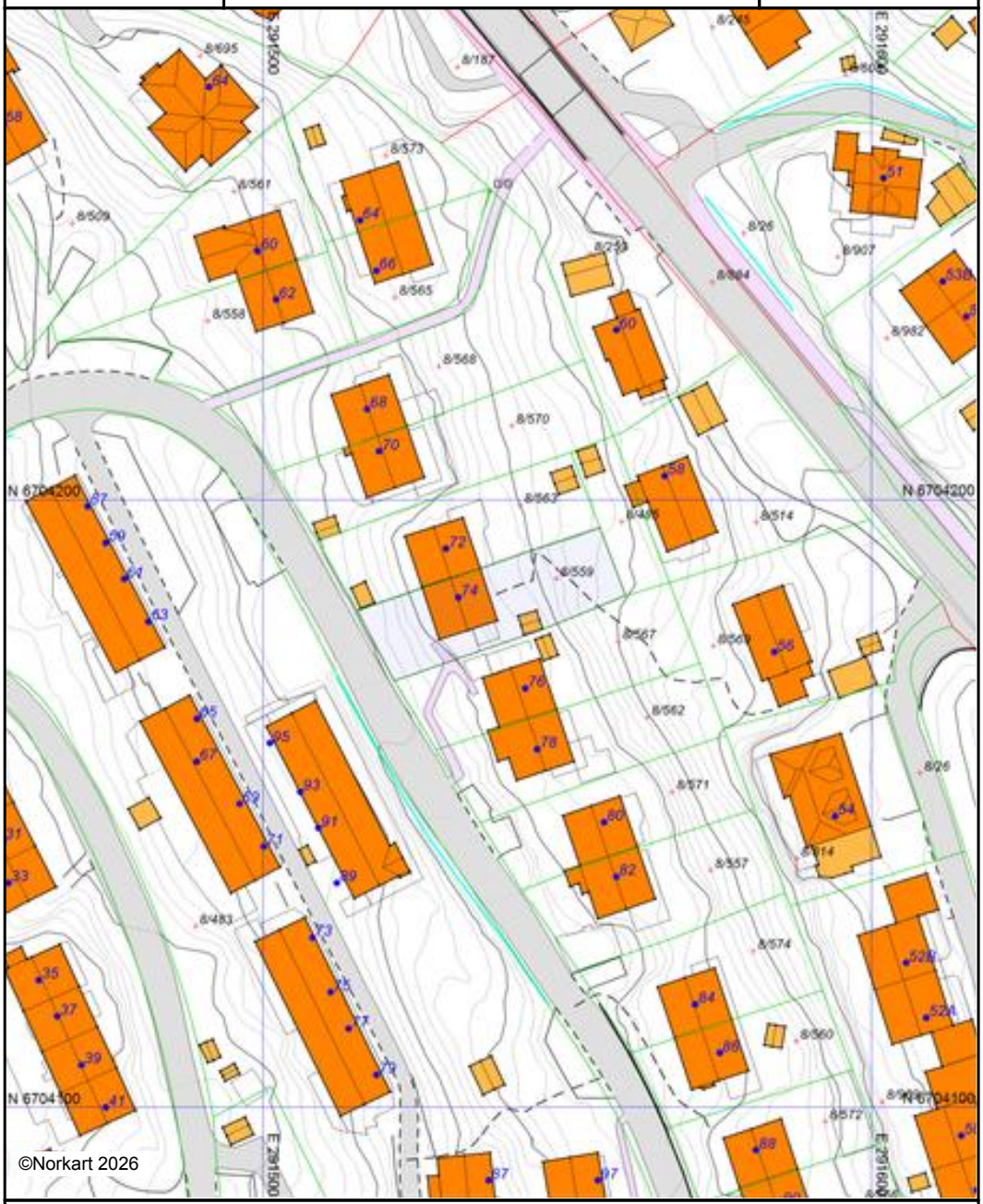
Askøy kommune

Grunnkart

Eiendom: 8/559
Adresse: Kjebergvegen 74
Utskriftsdato: 11.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



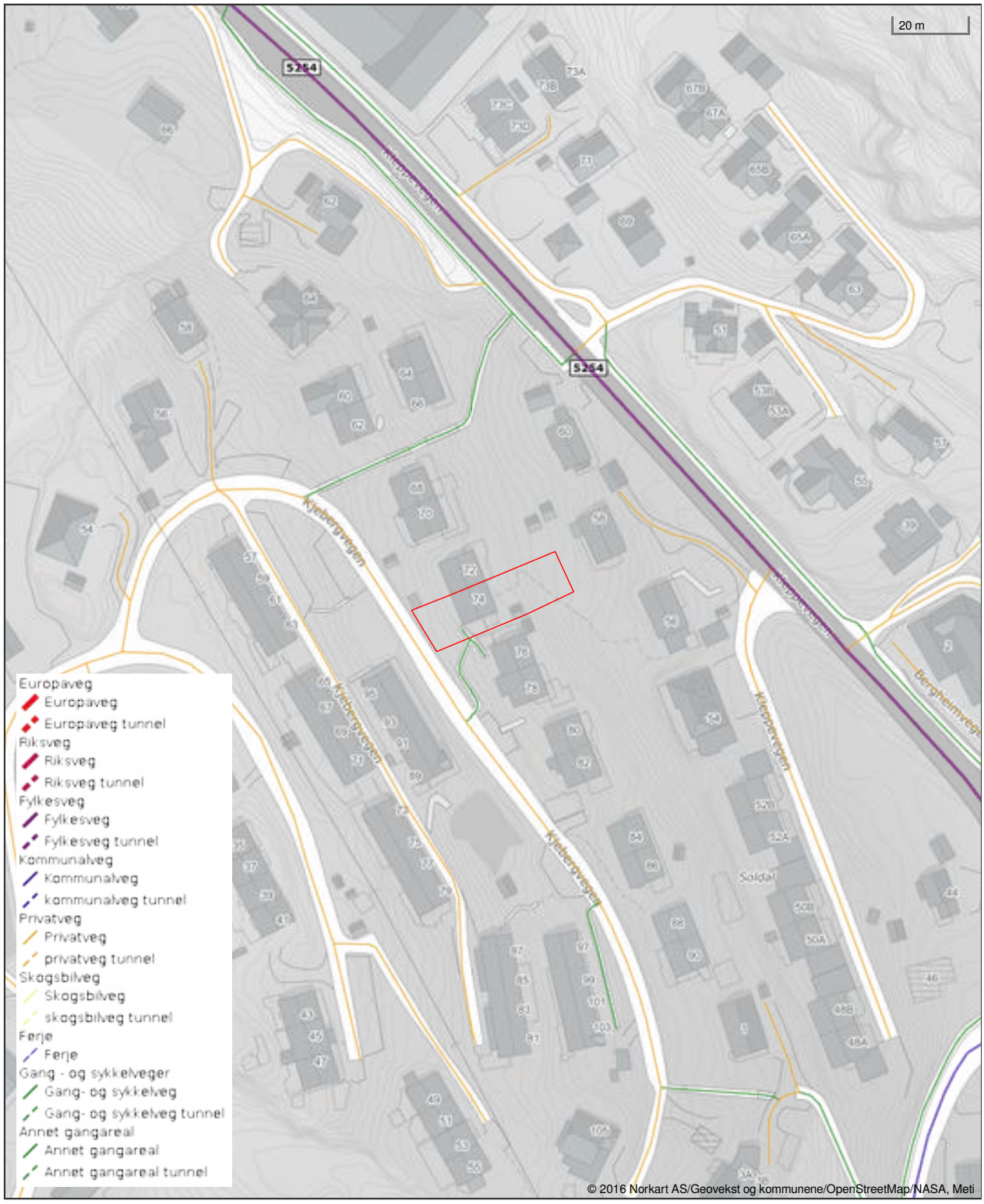
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 11.03.2026

Vegstatuskart for eiendom 4627 - 8/559//



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

Utskriftsdato: 11.03.2026

Askøy kommune

Adresse: Klampavikvegen 1, 5300 KLEPPESTØ

Telefon: 56158000

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Askøy kommune

Kommunenr.	4627	**Gårdsnr.**	8	**Bruksnr.**	559	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kjebergvegen 74, 5300 KLEPPESTØ								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	9001 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=4627&planidentifikasjon=9001)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2012- 2023
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.12.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/12452/Bestemmelser%20Kommuneplanens%20arealdel%202012-2023%2C%20revidert%2018.02.16.pdf
Delarealer	**Delareal** 232 m^2 **KPHensynsonenavn** H220_2 **KPStøy** Gul sone iht. T-1442
	Delareal 527 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** _

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	9002 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=4627&planidentifikasjon=9002)
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	5 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=4627&planidentifikasjon=5)
Navn	Tomteselskapets felt - Øvre Kleppe
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.10.1967
Delarealer	**Delareal** 527 m^2 **Formål** Boliger

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (50 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 50 meter fra eiendommen.

Askøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 8/559
Adresse: Kjebergvegen 74
Dato: 11.03.2026
Målestokk: 1:1000

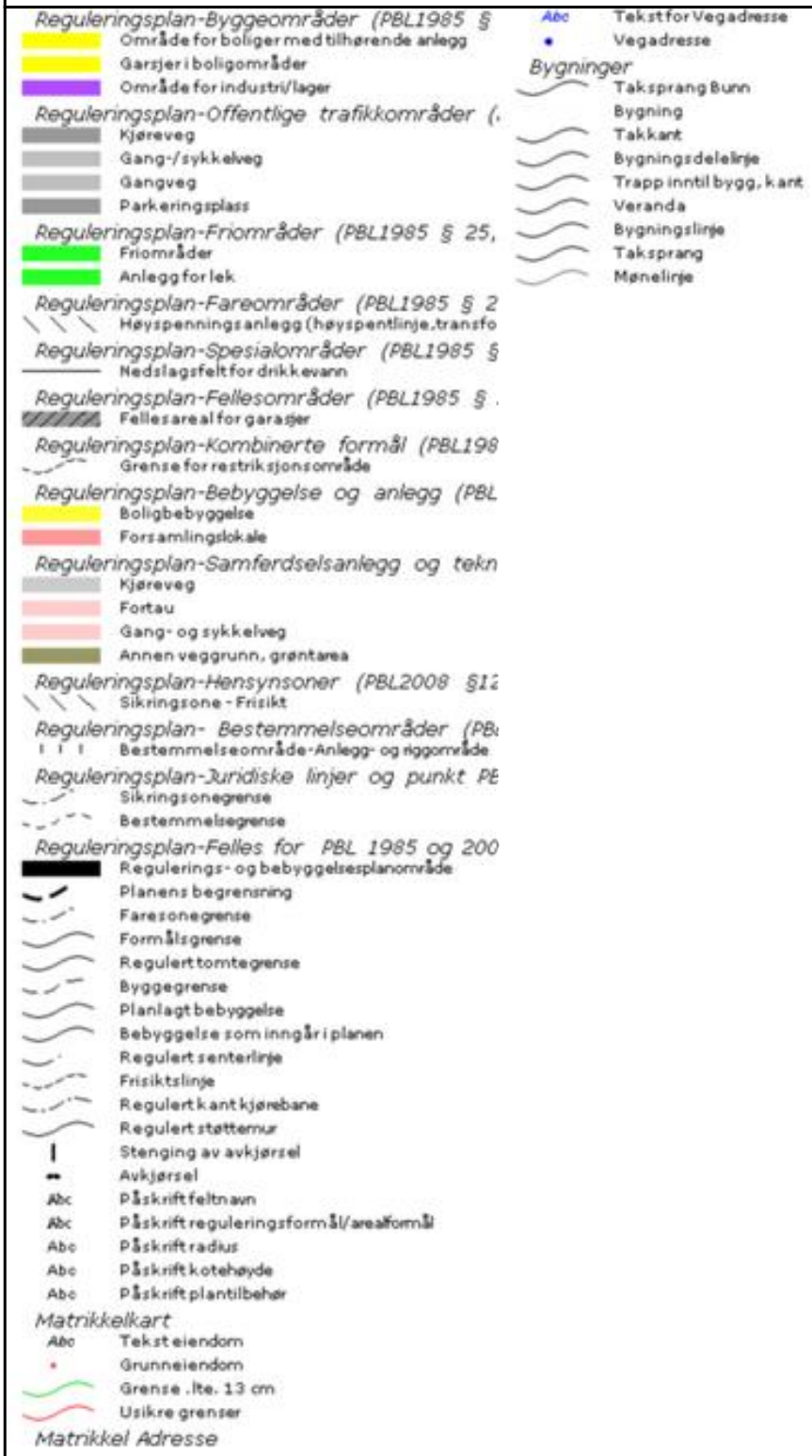
N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale planbaser og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Det taes forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet.
Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller eiendommen ikke er oppmålt. For å se originaler, se linker under planopplysninger.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



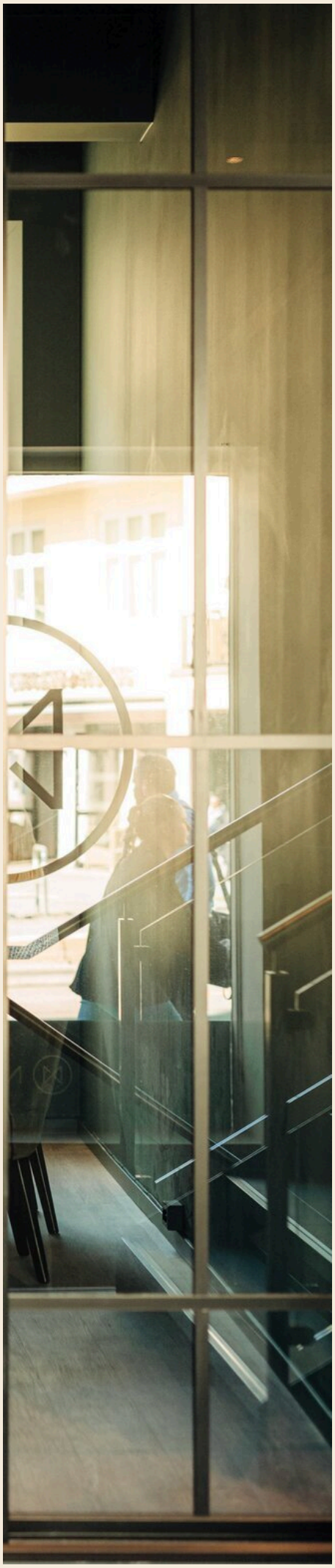
Velkommen til

Nordvik Bergen Vest

Nordvik Bolig avd. Bergen Vest er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi kjenner Bergen Vest, Askøy og Øygarden svært godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene vektlegger når de skal velge sitt nye hjem.

Vi er et solid team med engasjerte meglere som brenner for yrket. Vi vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom en eksklusiv boligpresentasjon og digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig, på helt nye måter.

Ta gjerne kontakt med oss for gode råd i forbindelse med kjøp/salg av bolig, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

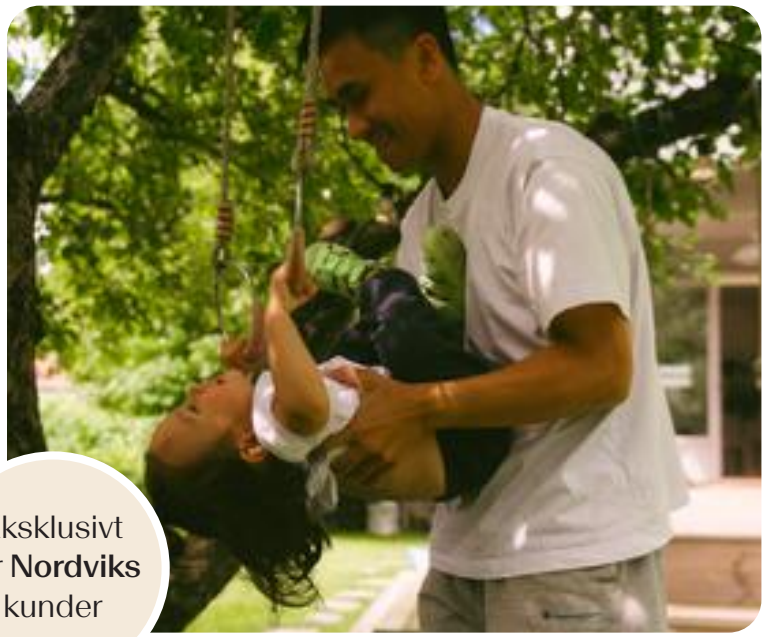


Kjøkkelvikbrekkene 20, 5178 LODDEFJORD
bergenvest@nordvikbolig.no
900 20 945

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter 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.

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 robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 32-0066/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Kjebergvegen 74 5300 KLEPPESTØ
Matrikkel: Gnr 8, bnr 559 (ideell andel 1/1) i Askøy kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Tonje Roaldsen

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bergen Vest
t.roaldsen@nordvikbolig.no
980 11 167