

Vassvikvegen 13



Velkommen til

# Vassvikvegen 13



Salgsoppgaven produsert 9. juni 2025

# Ågotnes

Skap småbruksdrømmen: Enebolig med 14 604m² tomt, nøstetomt, løe/fjøs m.m. Ettertraktet, sentral beliggenhet.

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 3 590 000,- |
| Omkostninger | 91 100,- |
| Totalpris | 3 681 100,- |
| BRA-i | 159 kvm |
| Totalt BRA | 159 kvm |
| Soverom | 4 |
| Etasje | 2 |
| Boligtype | Enebolig |

| | |
|---|---|
| Byggeår | 1936 |
| Megler | Randi Horstad |
| Telefon | 941 63 630 |
| E-post | r.horstad@nordvikbolig.no |







## Kort fortalt

- Sjelden anledning: En meget innholdsrik eiendom med sentral og attraktiv beliggenhet på Ågotnes. En sjelden eiendom i et naturskjønt og barnevennlig boområde</b>

- Eneboligen går over to etasjer, samt kaldloft og kjeller. Boligen ble bygget i 1936, påbygget i 1957 og hadde innvendige oppgraderinger og endring av planløsning i ca. 1975.

- Eiendommen består av:
- Tomt 14.604m²
- Tilleggstomt på ca. 892m²
- Nøstetomt på ca.327m²
- Løe/fjøs
- Vedskjul
- Potetkjeller
- Rester av sauefjøs

- Tilkoblet offentlig vann
- Gode solforhold
- 5 min gange til busstopp og Kiwi !
- 15 min gange til Ågotnes med bla. Kiwi og Rema 1000
- 11 min kjøring til Sotra Kystby

- Stedet for deg som drømmer om å våkne til fuglekvitter og kjenne på roen, langt fra byens mas - bør oppleves

- Moderniseringsbehov!

# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 159 kvm |
| Totalt BRA: | 159 kvm |

Beskrivelse

Kjeller:
BRA-i: 27 kvm. Kjeller: boder
Total BRA: 27 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Entre, gang m/trapp, stue, soverom, kjøkken, bad, bod
Total BRA: 66 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Gang m/trapp, soverom, mellomgang, tre soverom, stue, kjøkken
Total BRA: 66 kvm.



Forklaring av bilde/rommet


























13









































































Informasjon

# Vassvikvegen 13

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
32-0155/25

### Boligtype
Enebolig

### Adresse og betegnelse
Vassvikvegen 13, 5363 ÅGOTNES
Gnr 27, bnr 723 (ideell andel 1/1) / Gnr 27, bnr 197 (ideell andel 1/1) / Gnr 27, bnr 372 (ideell andel 1/1) i Øygarden kommune

### Selgere
Marit Knapskog
Arvid Knapskog

### Kjøpesum og omkostninger
3 590 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
89 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
91 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
110 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 681 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 700 300,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## Om boligen

### Byggeår
1936

### Etasje
2

### Antall soverom
4

### Arealer
BRA-i: 159 kvm
Totalt BRA: 159 kvm

**Beskrivelse:**
Kjeller:
BRA-i: 27 kvm. Kjeller: boder
Total BRA: 27 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Entre, gang m/trapp, stue, soverom, kjøkken, bad, bod

Total BRA: 66 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Gang m/trapp, soverom, mellomgang, tre soverom, stue, kjøkken
Total BRA: 66 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Romfortegnelse ihht oppgitt bruk av rommet.

**Ikke målbare arealer:**
Rom med trapp i kjeller er ikke målbart areal. Gulvareal/ALH ca 4,5m².

## Innhold

1.etg: Entre ca 2,7m². Gang m/trapp ca 10m². Stue ca 22,2m². Soverom ca 6,7m². Kjøkken ca 10m². Trapperom ca 0,8m². Bad ca 4,3m². Bod ca 4m².

2.etg: Gang m/trapp ca 8,6m². Soverom 1 ca 9,3m². Mellomgang ca 4,8m². Soverom 2 ca 6,1m². Stue/pipe ca 20,3m². Soverom 3 ca 5,9m². Kjøkken ca 9,6m².

Kjeller: Bod 1 ca 14,4m². Bod 2 ca 12,3m². Rom med trapp ikke målbart areal. Gulvareal/ALH ca 4,5m².

## Parkering

Parkering på egen tomt.

## Sammendrag selgers egenerklæring

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ukjent, gjennomført uten min kjennskap til tiltak

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?
- Nei. Eventuell kommentar: Takstein er skiftet underveis ved behov.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Nei.
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Personell tilknyttet Kjell Hansen utførte en sårt tiltrengt
oppgradering seint på sytti tallet - siden er den eneste oppgraderingen jeg kjenner til en ny kurs for varmepumpe tilkobling (denne kom til ca 2010).

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt inn vann tilknyttet offentlig

vannforsyning ca 1975 - 1980. Her er det benyttet godkjent faglært personell for tilknytting. Grøftearbeider er imidlertid utført med eiers egeninnsats. Kjenner ikke firma for innleide arbeider.

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, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
- Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
- Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Kjenner ikke firma. Opprinnelig byggeår ca 1936 Påbygd med ny etasje (ny bo enhet) ca 1957. Ombygd planløsning ca 1975. Alle disse er gjennomført av firma/faglært ressurs, Små endringer/ lettvegger har blitt endret av huseier underveis.

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
- Ja. Bygningen er tilknyttet offentilg vann forsyning, men er ikke tilknyttet offentlig avløp. Bygningen har en septikk tank som blir tømt via kommunale tjenester med jevne mellomrom.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Ja. Det er i dag et krav til foring / forbedring av pipe - kravet er ikke gjort skriftlig, men uttalt ved kontroll fra branntilsyn. Det har aldri vert problemer med trekk.

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.
- Nei.
Eventuell kommentar:
- Jeg nmener å huske at loftet en gang i tiden ble gass behandlet for å bekjempe middangrep.

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
Eventuell kommentar:
- Boligen ligger i område regulert som Grønn struktur - kommunen arbeider med ny arealplan.

## Bygningssakkyndig

Gisle Børge Johnstad

## Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler

som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

- Grunnmur av naturstein
- Veggkonstruksjoner av tre med trekledning
- Vinduer med 2-lags glass
- Saltak med skifer
- Renner og nedløp av plast

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Grunnmur og fundament
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Takkonstruksjon
- Takkonstruksjon
- Etasjeskille og gulv på grunn
-Ildsted/Skorstein
- Kjøkken 1.etg.
- Trapp
- Elektrisk
- Varmtvannsbereder
- Ventilasjon
- Innvendig himling
- Innvendig vegger
- Innvendig gulv
- Innvendig dører

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Drenering
- Støttemur
- Rom under terreng
- Vinduer og dører
- Yttervegger
- Renner og nedløp
- Taktekking
- Utstyr på tak
- Kjøkken 2.etg.
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Våtrom
- Løe/fjøs
- Utedo/vedskjul

### Innbo og løsøre

Hvitevarer medfølger.

### Adgang til utleie

Dette er en selveier bolig som fritt kan leies ut til boligformål.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

G - rød

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

### Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Vedfyring
- Diverse panelovner
- Stråleovn på bad
- Varmepumpe

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

### Informasjon om strømforbruk

Strømforbruk de siste årene er ikke representativt for eiendommens strømforbruk – de siste årene har det stått på en varmepumpe for å holde en minimumstemperatur i boligen. Selger opplyser at varmepumpen har hatt et årlig strømforbruk på ca. 3500-5000 kWh.

## Økonomi

### Kommunale avgifter

Kr 6 570,-pr. 2025

Prognose for kommunale avgifter er kr 6 570,- for inneværende år. I dette inngår gebyr for vann, slam og renovasjon. Dette er estimert med et forbruk på 0 kubikk, så høyere beløp må påregnes. Se Øygarden kommune sine nettsider for årsgebyr.

Det er installert vannmåler på eiendommen. Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

### V

### annavgift

01.01.2025

Avregning skjer ved årsslutt.

### Formuesverdi

Formuesverdi for gnr.27 bnr. 723 for inntektsåret 2023 kunne ikke leveres.

Formuesverdi for gnr.27 bnr. 372 (tilleggstomt) for inntektsåret 2023: kr 1 738,-

Formuesverdi for gnr.27 bnr. 197 (nøstetomt) for inntektsåret 2023: kr 3 478,-

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

### Forsikring

Gjensidige Forsikring

Polisenr: 90547572

### TV/Internett/Bredbånd

Det er ikke innlagt fiber eller bredbånd i boligen.

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 15 820 kvm (Eiertomt)

Eiet tomt.

Tomt på 14.604 $m^2$ (tomtegrensene mot nord og øst har middels nøyaktighet).

Tilleggstomt på 889,4m².
Nøstetomt på ca.327 m².

### 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.

### Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til en sjelden anledning - En meget innholdsrik eiendom med sentral og attraktiv beliggenhet på Ågotnes. En sjelden eiendom i et naturskjønt og barnevennlig boområde.
Med boligen følger en tilleggstomt og nøstetomt. Løe/fjøs, vedskjul, potetkjeller og rester av sauefjøs

Om området:
Ågotnes er et naturskjønt tettsted, kjent for sin rolige beliggenhet ved kysten og nærhet til både natur og byliv. Området byr på vakre turmuligheter, med flere stier og kystveier, samt tilgang til aktiviteter som padling og fiske. Fra Ågotnes er det kort vei til fasiliteter som Sartor Storsenter, samt gode bussforbindelser til Bergen sentrum.

Servicetilbud:
Dagligvarehandel kan gjøres ved Kiwi som ligger 5 min gange unna. På Ågotnes Torg som ligger kun 15 min gange unna finner vi bl.a. Rema 1000, Europris, legesenter, tannlege, fysioterapeut, frisør. Det er også bensinstasjon i området. For et bredere servicetilbud, ligger Sartor Storsenter en kort kjøretur unna. Her finner vi over 170 butikker, med alt fra kjedebutikker til nisjebutikker, som tilbyr klær, elektronikk, interiør og mye mer. Her finner vi også et bredt utvalg av spisesteder, fra kaféer og bakerier til internasjonale resturanter. I tillegg til shopping og matoppleverlser, har senteret kino, Gokartsenter og et nytt bibliotek med arrangementer for både barn og voksne. Straume har også et stort helse- og servicetilbud, inkludert legekontroer, tannklinikker, helsestasjon og apotek. Med dagligvarebutikker som Rema 1000, Obs, Bunnpris og Meny, hvor sistenevte også er søndagsåpen - er det lett å handle alt du trenger, når du trenger det. Området har også bensinstrasjoner, banker, treningssentre, frisører og skjønnhetssalonger.

Turmuligheter:
Ågotnes byr på et mangfold av turmuligheter. På Ågotnes får du det beste fra to verdener, med både sjø og fjell. Det er flere kyst- og turstier i områder, og søndagsturen kan du for eksmepel ta til blant annet Havutsikten og populære Spjeldsfjellet. Fra Spjeldsfjellet har man nydelig utsikt mot for eksempel fjellene i Sandviken, Ulriken og Gullfjellet i øst.

Kollektivtransport:
Fra Ågotnes terminal kan man ta buss 460 eller 460E inn til Bergen sentrum. Ønsker man å ta turen til Sartor Storsenter, kan man hoppe av buss 460 på Straume terminal.

Skoler og barnehager:
For barna er det flere barnehager på Ågotnes som Norlandia Naustvika

barnehage, Ågotnes barnehage og Hamramyra barnehage. Ågotnes skule er en middel stor barneskole og ligger like ved Ågotnes idrettshall. Videre ligger også Tranevågen ungdomsskule sentralt på Ågotnes. Nærmeste videregående skole er Sotra vgs, som ligger en liten kjøretur unna.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, 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.

Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann 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. Eiendommen har septiktank.

Adkomst til eiendommen via offentlig vei.

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område.
Eiendommen (27/723) er imidlertid avsatt til grønnstruktur, nåværende i kommuneplan 295 KDP Ågotnes 2008-2020, ikrafttrådt 26.09.2013.
Dette gjør at det er strenge krav til bygging og ombygging på eiendommen.

Eiendommen (27/197 - nøstetomt) er avsatt til LNFR-areal, nåværende. Dette gjør at det er strenge krav til bygging og ombygging på eiendommen.

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

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

- På eiendom 27/723 er det registrert 9 servitutter.
Omhandler jordskifte, skyldskifte, kraftlinjer.

- På eiendom 27/372 (tilleggstomt) er det ingen registrerte servitutter.

- På eiendom 27/197 (nøstetomt) er det registrert 3 servitutter.

26.08.1953 - Dokumentnr: 6537 - Forkjøpsrett
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
Omhandler parsell av felleseiendom som er skjøtet over til Gjertsen & Co A/S.
Dersom kjøperen ikke bygger på parsellen eller nedlegger bedriften og selger eiendommen skal hovedbrukene ha forkjøpsrett.
Ligger vedlagt i salgsoppgaven.

24.12.1974 - Dokumentnr: 11496 - Bestemmelse om veg
Omhandler veirett over hovedbruket fra eksisterende vei frem til parsellen.

Dokument kan fåes ved henvendelse til megler.

### 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

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

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 57 440,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt tilstandsrapport kr. 4 000,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 30 000,-

Samlet skal selger betale kr. 150 030,- 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 11. juni 2025

## Ansvarlig megler

Kaisa Kvamme, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47670630

## Megler

Randi Horstad, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 94163630

## Meglerforetaket

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

Vedlegg

# Vassvikvegen 13

# Vassvikvegen 13

Nabolaget Ågotnes - vurdert av 55 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Ågotnes skule (1-7 kl.)**<br>284 elever, 14 klasser | 16 min<br>1.4 km |
| **Tranevågen ungdomsskule (8-10 ...**<br>393 elever, 28 klasser | 20 min<br>1.8 km |
| **Sotra vidaregåande skule**<br>720 elever | 13 min<br>10.8 km |
| **Sotra vgs - avd. Sund**<br>400 elever, 25 klasser | 23 min<br>19.7 km |

## Ladepunkt for el-bil

| | |
|---|---|
| **Recharge Esso Ågotnes** | 11 min |
| **Ågotnes Torg** | 12 min |

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Maggevarden**<br>Totalt 6 ulike linjer | 4 min<br>0.4 km |
| **Jernbanestasjonen i Bergen**<br>Linje F4, L4, R40 | 30 min<br>26.3 km |
| **Bergen Flesland** | 33 min |

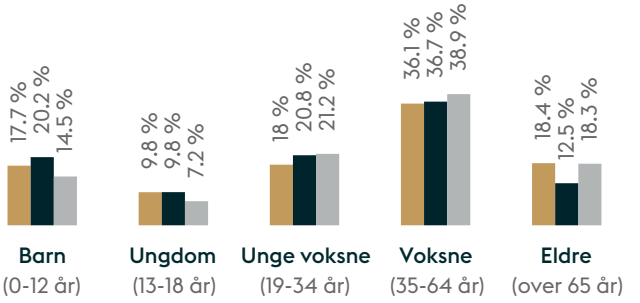
## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Naustvika barnehage (0-5 år)**<br>90 barn | 9 min<br>0.8 km |
| **Hamramyra barnehage (0-5 år)**<br>92 barn | 16 min<br>1.5 km |
| **Ågotnes barnehage (0-5 år)**<br>59 barn | 17 min<br>1.6 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| **Kiwi Ågotnes** | 4 min |
| **Bunnpris Ågotnes** | 9 min |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Ågotnes | 1 324 | 547 |
| Ågotnes | 2 805 | 1 108 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

### Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

### Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

### Naboskapet

Godt vennskap 75/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

## Sport

| | |
|---|---|
| Maggevarden nærmiljøanlegg - B... | 9 min |
| Ågotnes idrettsanlegg | 16 min |
| MOVA Ågotnes | 11 min |
| Sprek & Blid Ågotnes | 12 min |

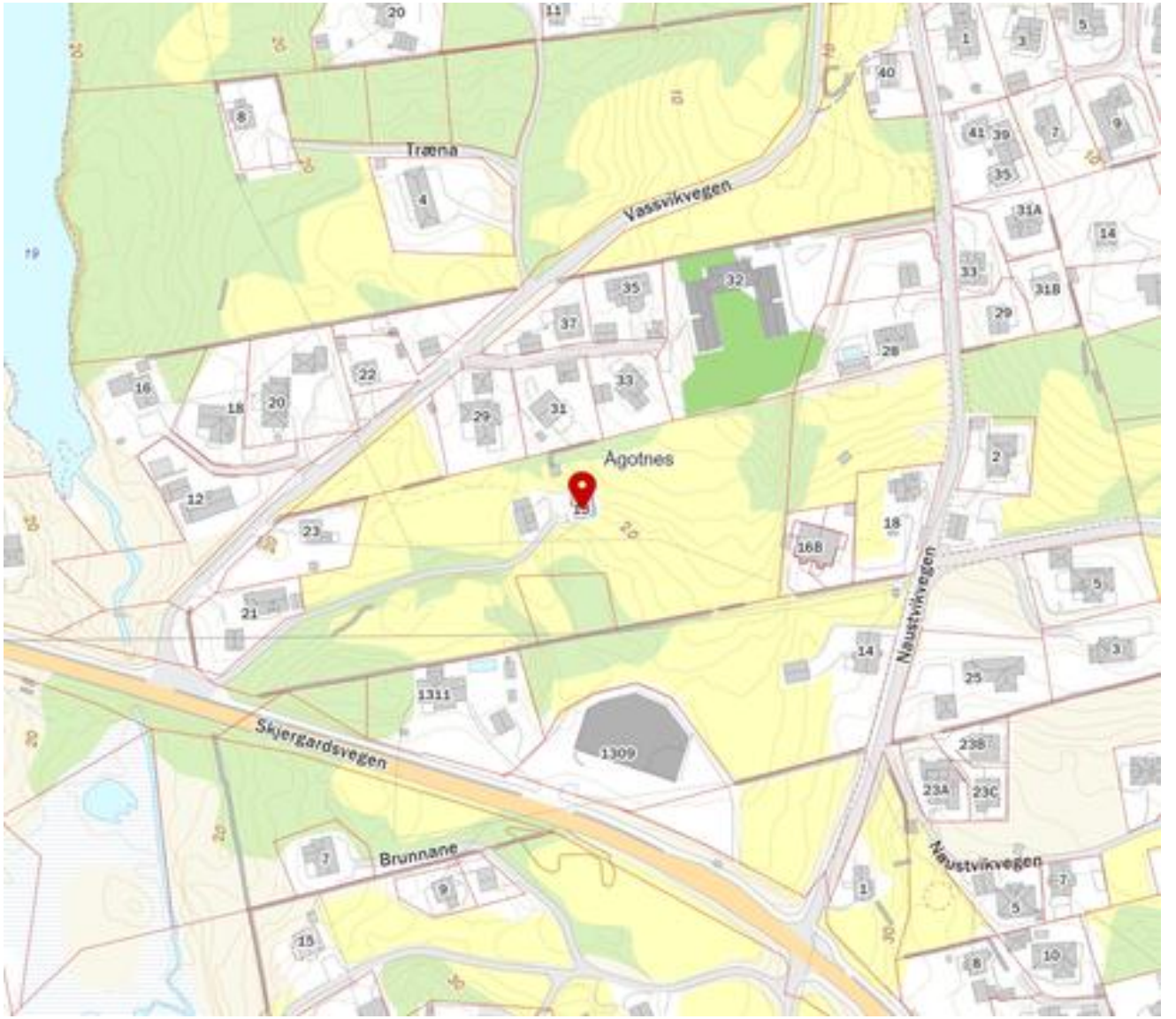
*«Hyggelig»*

— Sitat fra en lokalkjent

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

### Gateparkering
Lett 87/100

### Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100




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 2025

# Vassvikvegen 13
# 5363 ÅGOTNES

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

Boligtype: Enebolig
BRA: 159 m$^2$
BRA-i: 159 m$^2$



### Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 0 | 1 | 15 | 15 | 0 |

Supertakst
GNR: 27 BNR: 773
Gisle Johnstad
Areal Bygg-Taksering A/S
post@areal-takst.no
90691424
Vassvikvegen 13
5363 Ågotnes

## 1. Tilstandsgradene

| | |
|---|---|
| TG-0 | **Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**<br>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**<br>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**<br>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**<br>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

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger ( garasje mm ), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. 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 opplysningspliikt 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

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

## 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/31967

## 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 angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

## Bygningsdeler med TG3

### Drenering

**Oppsummering**

Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.
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 synlige fukskader i overflater og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier.

Taknedløp er avsluttet over bakken. Det er lite dels motfall på terreng og grunnmuren får en stor fuktbelastning.

**Anbefalte tiltak**

Drenering må skiftes.

**Utbedringskostnader: Over 300 000**

### Støttemur

**Oppsummering**

Rekkverk mangler i område ved adkomstdør. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

**Anbefalte tiltak**

Rekkverk bør etableres.

**Utbedringskostnader: Under 10 000**

### Rom under terreng

**Oppsummering**

Det registreres fukt i overflater.

Iflg eier: Brønn under kjellergulv (info mottatt etter befaring): Estimert størrelse ca 3-4,5m³. Ikke kontrollert.

**Anbefalte tiltak**

Alt av organiske materialer bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring/bytte av drenering.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

### Vinduer og dører

**Oppsummering**

Generell bruk/værslitasje/råteskader. Stedvis punkterte vinduer.
Værslitt adkomstdør. Dører til kjeller med råte.

**Anbefalte tiltak**

Utskifting av dører og vindu pga råte/skade/slitasje må påregnes.
Vindu i soverom 1. etg fra 2011. Trenger vedlikehold TG-2

**Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000**

## Yttervegger

**Oppsummering**

Det registreres sprekker/bom/riss i murpuss.
Det registreres generell værslitasje og råteskader i kledningen. Kledningen er ikke luftet.
Stedvis misfarget/fuktmerket innside.

**Anbefalte tiltak**

Det anbefales åpning av yttervegger for ytterligere kontroll/undersøkelser.

**Utbedringskostnader: Over 300 000**

## Renner og nedløp

**Oppsummering**

Det er dels skader og rust i takrenner/kroker.

**Anbefalte tiltak**

Utskifting av takrenner må påregnes.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

## Taktekking

**Oppsummering**

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå. Stedvis manglende skifer.
Det registreres stedvis mose på taket.

Taktekking er fra 1957, og tettheten er med tanke overnevnte samt alder usikker. Tekkingen vurderes å ha kort gjenværende restlevetid.

**Anbefalte tiltak**

Taktekkingen nå oppgraderes.
Manglende skifer må snarlig utbedres.

**Utbedringskostnader: Over 300 000**

## Utstyr på tak

**Oppsummering**

Det er ikke fare for takras ved inngangsparti og derfor ingen krav til snøfanger.

Dagens løsning er ment med flyttbar stige med innfesting via bøyle.
Takstige uten fast forankring i konstruksjonen er ikke en godkjent løsning ihht dagens standard. Må være innfestet i konstruksjonen.

**Anbefalte tiltak**

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.
Feieluke i kaldloft og kjeller.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

## Kjøkken: Kjøkken 2. etg.

**Oppsummering av overflater og innredning**

Eldre kjøkkeninnredning. Slette fronter. Benkeplater med Respatex. Benkebeslag av stål.
Generell bruk/alderslitasje.

**Anbefalte tiltak overflater og innredning**

Innredning mm må byttes.



**Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000**

**Oppsummering av avtrekk**

Det er ikke avtrekk over stekesonen.

**Anbefalte tiltak avtrekk**

Mekanisk avtrekk over stekesonen må etablert.

**Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000**

## Avløpsrør

**Oppsummering**

Kloakk er tilknyttet septiktank og det er ikke krav til at kloakk skal luftes over tak, med forutsetning at lufting av kloakk er ivaretatt på annen måte.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan evt utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

**Anbefalte tiltak**

Utskifting av avløpsrør/sluker anbefales.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

## Vannledninger

**Oppsummering**

Vannrør er eldre, og har nådd en alder hvor det vil være stor risiko for lekkasjer.
Vannet var avstengt og derfor ikke kontrollert. Vannkvalitet ikke kontrollert.

**Anbefalte tiltak**

Rør må skiftes ved oppgradering av bolig.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

## Våtrom

**Oppsummering**

Det registreres fuktskader i tilknytning til våtrommet og hulltaking er vurdert å ikke være nødvendig.

**Anbefalte tiltak**

Badet må totalrenoveres.

**Utbedringskostnader: Over 300 000**

## Øvrig: Løe/fjøs.

**Oppsummering**

Grunnet konstruksjonsvikt/sikkerhet er bygningen ikke oppmålt.
Totalrenovering/riving.

**Anbefalte tiltak**

Se over.

**Utbedringskostnader: Over 300 000**

## Øvrig: Utedo/vedskjul.

**Oppsummering**

Grunnet konstruksjonsvikt/sikkerhet er bygningen ikke oppmålt.
Må renoveres/rives.

**Anbefalte tiltak**

Se over.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

# Bygningsdeler med TG2

## Grunnmur og fundament

**Oppsummering**

Grunnmur har stedvis avskalling/ skader.

**Anbefalte tiltak**

Utbedring av påviste skader er nødvendig.

## Loft (konstruksjonsoppbygging)

**Oppsummering**

Det registreres fukt rundt takgjennomføring til pipe. Rommet merket av mit.
Ingen lufting i utstikk. Ingen ventil i endevegg.

Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet

**Anbefalte tiltak**

Lekkasjen må utbedres. Utbedre lufting.
Montering av dampsperre samt isolering ved oppgradering av bolig.

## Takkonstruksjon

**Oppsummering**

Det registreres noe svai/nedbøy i takflaten.

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

**Anbefalte tiltak**

Evt retting og videre vurdering av takkonstruksjonen/undertak mm anbefales ved bytte av taktekking.

## Etasjeskille og gulv på grunn

**Oppsummering**

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommene på mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.
Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

**Anbefalte tiltak**

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det anbefales å åpne bjelkelag for kontroll av skadedyr og råte. Kjellergulv bør fuktsikres.



## Ildsted/Skorstein

**Oppsummering**

Pipa er dels innkledd kjøkken.
Fuger er forvitret og pipa har slitte overflater over tak og i kaldloft.

**Anbefalte tiltak**

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.
Oljedel bør fjernes/frakobles.

## Kjøkken: Kjøkkeninnredning 1. etg.

**Oppsummering av overflater og innredning**

Eldre kjøkkeninnredning. Slette fronter. Benkeplater av laminat. Vask av stål. Fliser på vegg over benk. Åpning for komfyr og kjøleskap. Oppvaskmaskin på benk.

**Anbefalte tiltak overflater og innredning**

Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.

**Oppsummering av avtrekk**

Alderslitasje. Bør byttes ved oppgradering.

**Anbefalte tiltak avtrekk**

Se over.

## Trapp

**Oppsummering**

Trappen til kjeller mangler rekkverk og er bruk/alderslitt.
Rekkverk i trapp til 2. etg er lavt og med stor åpning. Ingen håndløper på vegg.

**Anbefalte tiltak**

Etablering/utbedring av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

## Elektrisk

**Oppsummering**

Det finnes ikke noen kursfortegnelse.

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

**Anbefalte tiltak**

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.

## Varmtvannsbereder

**Oppsummering**

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid (ikke testet).

**Anbefalte tiltak**

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.

### Ventilasjon

**Oppsummering**
Det anbefales å utbedre ventilering ved oppgradering av bolig.

**Anbefalte tiltak**
Se over.

### Øvrig: Innvendig himling

**Oppsummering**
Oppdatering/oppussing må påregnes

**Anbefalte tiltak**
Se over.

### Øvrig: Innvendig vegger

**Oppsummering**
Generell oppussing må påregnes.

**Anbefalte tiltak**
Se over.

### Øvrig: Innvendig gulv

**Oppsummering**
Generell bruk/alderslitasje.  Stedvis mer slitt.

**Anbefalte tiltak**
Bytte av gulvflater må planlegges/påregnes.

### Øvrig: Innvendig dører

**Oppsummering**
Generell brukslitasje.
Div dører tar i karm og må justeres.

**Anbefalte tiltak**
Se over.

## Lovlighet

**Vær oppmerksom på!**

| |
|---|
| Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse |
| Det foreligger ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. |

| |
|---|
| Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift |
| Røykvarsler mot alarmsentral. Ingen slukkeapparat. |



# 4. Informasjon om oppdraget

| Befaringsdato | Rapportdato |
|---|---|
| **28.5.2025** | **3.6.2025** |

## Hjemmelshavere

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | **Marit Knapskog** | Tilstede ved inspeksjon: | **Ja** |
| Navn: | **Arvid Knapskog** | Tilstede ved inspeksjon: | **Ja** |

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

Vedlagt i prospekt

## Informasjon om bygningssakkyndig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | **Gisle Johnstad** | Telefon: | **90691424** |
| Firma: | **Areal Bygg-Taksering A/S** | Epost: | **post@areal-takst.no** |
| Adresse: | **Steinsvikkroken 21, 5237 Rådal** | | |

**Om bygningssakkyndig:**
Byggmester/Takstmann

**Egne premisser:**
Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/utstyrt. Ingen inventar flyttet på. Referansenivå: Byggeår med gjeldende byggeforskrift/bygningslov samt fagmessig utførelse/byggeskikk. Ved eventuell avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt.
Utbedringskostnader er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter. Det kan det gis TG3 ihht NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

## Informasjon om boligen

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Adresse: | **Vassvikvegen 13, 5363 Ågotnes** | | | | | | |
| Kommunenr: | **4626** | Gårdsnr: | **27** | Bruksnr: | **773** | Festenr: | |
| Seksjonsnr: | | Andelsnr: | | Leilighetsnr: | | | |
| Byggeår: | - Byggeår ikke oppgitt | | | | | | |
| Boligtype: | **Enebolig** | | | | | | |

**Generell beskrivelse av boligen:**
Enebolig over to etasjer samt med kaldloft og kjeller fra år 1936. Påbygget i år 1957. Originale/eldre overflater/bygningsdeler/bad/kjøkkeninnredning.
Grunnmur av naturstein. Veggkonstruksjoner av tre med trekledning. Vinduer med 2-lags glass fra ulikt årstall.
Saltak med skifer. Renner og nedløp av plast.
Totalrenovering/oppussing må påregnes.

Løe/fjøs: Må renoveres/rives. Utedo/vedskjul: Må renoveres/rives.

Tomt ca 14,6 daa. Tilleggstomt på ca 892m². Nøstetomt på ca 327m².
For øvrig info les rapport

# 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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **Loft** | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **2. etasje** | 66 | 66 | 0 | 0 | 0 |
| **1. etasje** | 66 | 66 | 0 | 0 | 0 |
| **Kjeller** | 27 | 27 | 0 | 0 | 0 |
| **Totalt m²** | **159** | **159** | **0** | **0** | **0** |

### Gulvareal

| Etasje | GUA (gulvareal) | BRA (målbart areal) | ALH (arealer med lav himlingshøyde) |
|---|---|---|---|
| **Kjeller** | 32 | 27 | 5 |
| **Totalt m²** | **32** | **27** | **5** |



### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|---|---|---|---|---|---|
| **2. etasje** | 66 | 66 | 0 | Gang m/trapp ca 8,6m². Soverom 1 ca 9,3m². Mellomgang ca 4,8m². Soverom 2 ca 6,1m². Stue/pipe ca 20,3m². Soverom 3 ca 5,9m². Kjøkken ca 9,6m². | |
| **1. etasje** | 66 | 62 | 4 | Entre ca 2,7m². Gang m/trapp ca 10m². Stue ca 22,2m². Soverom ca 6,7m². Kjøkken ca 10m². Trapperom ca 0,8m². Bad ca 4,3m². | Bod ca 4m². |
| **Kjeller** | 27 | 0 | 27 | | Bod 1 ca 14,4m². Bod 2 ca 12,3m²<br>Rom med trapp ikke målbart areal. Gulvareal/ALH ca 4,5m². |
| **Totalt m²** | **159** | **128** | **31** | | |

## Kommentar til arealberegning

Romfortegnelse ihht oppgitt bruk av rommet.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Drenering



Fukt i grunnmur/gulv.



| | |
|---|---|
| Type grunnmur? | Grunnmur/ringmur |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| 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)? | Ja |
| Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? | Nei |

**Oppsummering av drenering** **TG-3**

Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.
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 synlige fukskader i overflater og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier.

Taknedløp er avsluttet over bakken. Det er lite dels motfall på terreng og grunnmuren får en stor fuktbelastning.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Drenering må skiftes.

**Utbedringskostnader** **Over 300 000**

## 6.2 Grunnmur og fundament



Slitt ut og innside.

| | |
|---|---|
| Type Fundament/Grunnmur | Grunnmur m/kjeller |
| Type byggegrunn | Byggegrunn av fjell |
| På antatt faste masser/fjell. | |
| Type grunnmur i kjeller | Gråsteinsmur |
| Er det påvist sprekker/riss eller skader? | Ja |



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

Grunnmur har stedvis avskalling/ skader.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Utbedring av påviste skader er nødvendig.

## 6.3 Støttemur



Manglende rekkverk.

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | |
| Støttemurer av naturstein og betong. | |
| Er det synlige sprekker/skader/skjevheter? | Ja |
| Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken? | Ja |

**Oppsummering av støttemur** **TG-3**

Rekkverk mangler i område ved adkomstdør. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Rekkverk bør etableres.

**Utbedringskostnader** **Under 10 000**

## 6.4 Rom under terreng

| | |
|---|---|
| Type rom under terreng | Grovkjeller |
| Er det synlige skader eller påvist fukt? | Ja |

**Oppsummering av rom under terreng** **TG-3**

Det registreres fukt i overflater.

Iflg eier: Brønn under kjellergulv (info mottatt etter befaring): Estimert størrelse ca 3-4,5m³. Ikke kontrollert.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Alt av organiske materialer bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring/bytte av drenering.

**Utbedringskostnader** **10 000 - 50 000**

## 6.5 Vinduer og dører



Råte og dels punkterte vinduer.

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | |
| Vinduer. Malte trekarmer. Dobbelt og enkelt glass fra ulikt årstall.<br>Adkomstdør av teak. Malte tredører til kjeller. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Vinduer dels byttet over ulike perioder. | |
| 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-3** |
| Generell bruk/værslitasje/råteskader. Stedvis punkterte vinduer.<br>Værslitt adkomstdør. Dører til kjeller med råte. | |
| **Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales** | |
| Utskifting av dører og vindu pga råte/skade/slitasje må påregnes.<br>Vindu i soverom 1. etg fra 2011. Trenger vedlikehold TG-2 | |
| **Utbedringskostnader** | **150 000 - 300 000** |

## 6.6 Yttervegger

| | |
|---|---|
| Type fasade | Murpuss, Liggende kledning |
| Liggende trekledning. Malt murpuss. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Årstall ikke oppgitt. | |
| Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger? | Ja |
| Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate? | Ja |
| Er det liten eller ingen lufting av kledningen? | Ja |
| Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? | Ja |



| | |
|---|---|
| **Oppsummering av yttervegger** | **TG-3** |
| Det registreres sprekker/bom/riss i murpuss.<br>Det registreres generell værslitasje og råteskader i kledningen. Kledningen er ikke luftet.<br>Stedvis misfarget/fuktmerket innside. | |
| **Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales** | |
| Det anbefales åpning av yttervegger for ytterligere kontroll/undersøkelser. | |
| **Utbedringskostnader** | **Over 300 000** |

## 6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Fukt i undertak ved pipe.



Dels misfarget undertak. Tørt på befaring.



Merket av mit.

| | |
|---|---|
| Type loft | Kaldtloft |
| Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater? | Ja |
| Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr? | Ja |
| Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen? | Ja |
| Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? | Ja |
| **Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)** | **TG-2** |
| Det registreres fukt rundt takgjennomføring til pipe. Rommet merket av mit.<br>Ingen lufting i utstikk. Ingen ventil i endevegg.<br><br>Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet | |
| **Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales** | |
| Lekkasjen må utbedres. Utbedre lufting.<br>Montering av dampsperre samt isolering ved oppgradering av bolig. | |

## 6.8 Renner og nedløp



Renner/kroker med værslitasje/brekkasje.

| | |
|---|---|
| Type | Plast, Metall |
| Takrenner/nedløp av plast. Kroker av metall. | |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Årstall ikke oppgitt. | |
| Er det synlige skader på renner/nedløp? | Ja |

**Oppsummering av renner og nedløp** — TG-3

Det er dels skader og rust i takrenner/kroker.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Utskifting av takrenner må påregnes.

**Utbedringskostnader** — **10 000 - 50 000**

## 6.9 Takkonstruksjon

| | |
|---|---|
| Takkonstruksjon | Saltak |
| Inspisert fra | Fra bakken |
| Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten? | Ja |
| Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet? | Ja |

**Oppsummering av takkonstruksjon** — TG-2

Det registreres noe svai/nedbøy i takflaten.

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Evt retting og videre vurdering av takkonstruksjonen/undertak mm anbefales ved bytte av taktekking.

## 6.10 Taktekking



Værslitasje og stedvis manglende skiferstein.

| | |
|---|---|
| Type tekking | Skiferstein |
| Inspisert fra | Fra bakken |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Iflg eier: Taktekking ble skiftet i 1957 | |
| Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater? | Ja |
| Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? | Ja |
| Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |

**Oppsummering av taktekking** — TG-3

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå. Stedvis manglende skifer.
Det registreres stedvis mose på taket.

Taktekking er fra 1957, og tettheten er med tanke overnevnte samt alder usikker. Tekkingen vurderes å ha kort gjenværende restlevetid.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Taktekkingen nå oppgraderes.
Manglende skifer må snarlig utbedres.

**Utbedringskostnader** — **Over 300 000**

## 6.11 Utstyr på tak



Bøyler for takstige.

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

**Oppsummering av utstyr på tak** — TG-3

Det er ikke fare for takras ved inngangsparti og derfor ingen krav til snøfanger.

Dagens løsning er ment med flyttbar stige med innfesting via bøyle.
Takstige uten fast forankring i konstruksjonen er ikke en godkjent løsning ihht dagens standard. Må være innfestet i konstruksjonen.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.
Feieluke i kaldloft og kjeller.

**Utbedringskostnader** — **10 000 - 50 000**

## 6.12 Etasjeskille og gulv på grunn



Himling kjeller. Bjelkelag må åpnes og kontrolleres for råte/skadedyr.

| | |
|---|---|
| Type | Trebjelkelag, Betongdekke |
| Kjellergulv er støpt. Etasjeskiller av trebjelkelag. | |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? | Ja |

**Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn** — **TG-2**

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommene på mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.
Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det anbefales å åpne bjelkelag for kontroll av skadedyr og råte. Kjellergulv bør fuktsikres.

## 6.13 Ildsted/Skorstein



Bom/løs puss i kaldloft.



Oljekamin i 2. etg.

| | |
|---|---|
| Type pipe | Tegl |
| Teglpipe. Pusset over tak. | |
| Er det montert ildsted? | Ja |
| Type ildsted | Vedovn |
| Vedovn/pottebrenner i stue. | |
| Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd? | Ja |
| Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? | Nei |
| Skorstein over tak er inspisert fra: | Fra bakken |
| Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? | Ja |
| Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak? | Ikke kontrollerbart |

**Oppsummering av ildsted/skorstein** — **TG-2**

Pipa er dels innkledd kjøkken.
Fuger er forvitret og pipa har slitte overflater over tak og i kaldloft.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.
Oljedel bør fjernes/frakobles.





Vedovn m/oljekamin i 1.etg.

## 6.14 Kjøkken: Kjøkken 2. etg.





### Overflater og innredning

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

**Oppsummering av overflater og innredning** — **TG-3**

Eldre kjøkkeninnredning. Slette fronter. Benkeplater med Respatex. Benkebeslag av stål.
Generell bruk/alderslitasje.

**Anbefalte tiltak overflater og innredning**

Innredning mm må byttes.

**Utbedringskostnader overflater og innredning** — **50 000 - 150 000**

### Avtrekk

| | |
|---|---|
| Type avtrekk | Ingen |

**Oppsummering av avtrekk** — **TG-3**

Det er ikke avtrekk over stekesonen.

**Anbefalte tiltak avtrekk**

Mekanisk avtrekk over stekesonen må etablert.

**Utbedringskostnader avtrekk** — **Under 10 000**

## 6.15 Kjøkken: Kjøkkeninnredning 1. etg.



### Overflater og innredning

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

**Oppsummering av overflater og innredning** — **TG-2**

Eldre kjøkkeninnredning. Slette fronter. Benkeplater av laminat. Vask av stål. Fliser på vegg over benk. Åpning for komfyr og kjøleskap. Oppvaskmaskin på benk.

**Anbefalte tiltak overflater og innredning**

Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.

### Avtrekk

| | |
|---|---|
| Type avtrekk | Mekanisk |

Ventilator over komfyr.

| | |
|---|---|
| Er det registrert avvik på avtrekk? | Ja |

**Oppsummering av avtrekk** — **TG-2**

Alderslitasje. Bør byttes ved oppgradering.

**Anbefalte tiltak avtrekk**

Se over.

## 6.16 Lovlighet

| | |
|---|---|
| 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? | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | Ja |

Det foreligger ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

| | |
|---|---|
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Nei |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Manglende brannslukkerutstyr |

Røykvarsler mot alarmsentral. Ingen slukkeapparat.

| | |
|---|---|
| Er det skader på røykvarsler? | Nei |



## 6.17 Trapp



Trapp til kjeller.



Trapp mellom 1. og 2. etg.

| Beskrivelse |
|---|
| Tretrapp fra byggeår. |

| | |
|---|---|
| Er det manglende rekkverk? | Ja |
| Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? | Ja |

**Oppsummering av trapp** — **TG-2**

Trappen til kjeller mangler rekkverk og er bruk/alderslitt.
Rekkverk i trapp til 2. etg er lavt og med stor åpning. Ingen håndløper på vegg.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Etablering/utbedring av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

## 6.18 Avløpsrør



Septiktank i terreng.

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | Støpejern |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ukjent |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Ukjent |
| Er det sen avrenning fra tappested? | Ukjent |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? | Ja |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |

**Oppsummering av avløpsrør** — **TG-3**

Kloakk er tilknyttet septiktank og det er ikke krav til at kloakk skal luftes over tak, med forutsetning at lufting av kloakk er ivaretatt på annen måte.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan evt utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Utskifting av avløpsrør/sluker anbefales.

| | |
|---|---|
| **Utbedringskostnader** | **50 000 - 150 000** |

## 6.19 Vannledninger

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Kobber |
| Kobber. | |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ukjent |
| 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? | Ja |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? | Ikke kontrollert |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? | Ikke kontrollert |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? | Nei |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran? | Ikke kontrollert |

**Oppsummering av vannledninger** **TG-3**

Vannrør er eldre, og har nådd en alder hvor det vil være stor risiko for lekkasjer.
Vannet var avstengt og derfor ikke kontrollert. Vannkvalitet ikke kontrollert.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Rør må skiftes ved oppgradering av bolig.

| | |
|---|---|
| **Utbedringskostnader** | **50 000 - 150 000** |

## 6.20 Elektrisk



El-skap i gang m/trapp 2. etg.

| | |
|---|---|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år | Nei |
| Type sikringer | Skrusikringer |
| Skrusikringer. Noe automat. | |
| Type anlegg | Åpent |
| Noe skjult installasjon. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Årstall ikke oppgitt. | |





Inntakssikring i soverom 2. etg.

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? | Ja |
| Er det manglende kursfortegnelse? | Ja |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? | Ja |
| 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** **TG-2**

Det finnes ikke noen kursfortegnelse.

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

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.

## 6.21 Varmesentral



Innedel i stue 1. etg.



| | |
|---|---|
| Type anlegg | Varmepumpe |
| Varmepumpe luft/luft. Montert i år 2022. | |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei |
| Når var siste service på anlegget? | |
| Ifig eier: service i år 2023. | |
| Finnes det oljetank på eiendommen? | Nei |

**Oppsummering av varmesentral** **TG-1**

Varmepumpe fungerte som tiltenkt på befaring.
Utedel tilkoblet via stikkontakt. Bør direktekobles.

Det er dagtank for Oljekamin i begge etasjer. Bør saneres/fjernes TG-2.

## 6.22 Varmtvannsbereder

| | |
|---|---|
| Plassering bereder | |
| Bad | |
| Fundament | |
| Vegghengt | |
| Årstall | |
| Ikke oppgitt. | |
| Størrelse | |
| 110 liter. | |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder? | Nei |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | Ikke kontrollerbart |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder? | Nei |
| Er bereder over 20 år? | Ja |
| **Oppsummering av varmtvannsbereder** | **TG-2** |
| Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid (ikke testet). | |
| **Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales** | |
| En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig. | |

## 6.23 Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Naturlig ventilasjon |
| Spalteventil i div vinduer. | |
| **Oppsummering av ventilasjon** | **TG-2** |
| Det anbefales å utbedre ventilering ved oppgradering av bolig. | |
| **Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales** | |
| Se over. | |



## 6.24 Våtrom









| | |
|---|---|
| Det er behov for totalrenovering av våtrommet! | |
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Nei |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? | Ja |
| **Oppsummering av våtrom** | **TG-3** |
| Det registreres fuktskader i tilknytning til våtrommet og hulltaking er vurdert å ikke være nødvendig. | |
| **Anbefalte tiltak** | |
| Badet må totalrenoveres. | |
| **Utbedringskostnader** | **Over 300 000** |

## 6.25 Øvrig: Innvendig himling

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | |
| Malt platehimling.<br>Trepanel i kjeller. | |
| **Oppsummering av øvrig** | **TG-2** |
| Oppdatering/oppussing må påregnes | |

| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales |
| --- |
| Se over. |

## 6.26 Øvrig: Innvendig vegger

| Beskrivelse |
| --- |
| Finer/panel og malt platekledning/tapet.<br>(bad egen rubrikk) |

| Oppsummering av øvrig | TG-2 |
| --- | --- |
| Generell oppussing må påregnes. | |

| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales |
| --- |
| Se over. |

## 6.27 Øvrig: Innvendig gulv

| Beskrivelse |
| --- |
| Belegg og parkett.<br>(bad egen rubrikk) |

| Oppsummering av øvrig | TG-2 |
| --- | --- |
| Generell bruk/alderslitasje. Stedvis mer slitt. | |

| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales |
| --- |
| Bytte av gulvflater må planlegges/påregnes. |

## 6.28 Øvrig: Innvendig dører

| Beskrivelse |
| --- |
| Finerdører. Noen med glass. En nyere lettdør. |

| Oppsummering av øvrig | TG-2 |
| --- | --- |
| Generell brukslitasje.<br>Div dører tar i karm og må justeres. | |

| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales |
| --- |
| Se over. |



## 6.29 Øvrig: Oppvarming

| Beskrivelse |
| --- |
| Elektrisk og vedfyring.<br>Div panelovner. Stråleovn i bad. (Ingen varmekilder funksjonstestet). |

## 6.30 Øvrig: Løe/fjøs.





| Beskrivelse |
| --- |
| Naturstein/betong/trekonstruksjon. |

| Oppsummering av øvrig | TG-3 |
| --- | --- |
| Grunnet konstruksjonsvikt/sikkerhet er bygningen ikke oppmålt.<br>Totalrenovering/riving. | |

| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales |
| --- |
| Se over. |

| Utbedringskostnader | Over 300 000 |
| --- | --- |

## 6.31 Øvrig: Utedo/vedskjul.



| Beskrivelse |
| --- |
| Trekonstruksjon. |

| Oppsummering av øvrig | TG-3 |
| --- | --- |
| Grunnet konstruksjonsvikt/sikkerhet er bygningen ikke oppmålt.<br>Må renoveres/rives. | |

| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales |
| --- |
| Se over. |

| Utbedringskostnader | 50 000 - 150 000 |
| --- | --- |

## 6.32 Øvrig: 4626-27/372. Naturtomt 892m².



Naturtomt.

| Beskrivelse |
| --- |
| Ikke vurdert. |

## 6.33 Øvrig: 4626-27/197. Nøstetomt 327m².



Nøstetomt

| Beskrivelse |
| --- |
| Ikke vurdert. |

## 6.34 Krypkjeller

| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
| --- | --- |

## 6.35 Balkong, terrasse, platting

| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
| --- | --- |

## 6.36 Toalettrom

| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
| --- | --- |

## 6.37 Vannbåren varme

| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
| --- | --- |

## Signing Information

Side 1/1

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Knapskog, Marit | 9578-5999-4-1494728 | 2025-05-20 21:16:38 |
| Knapskog, Arvid | 9578-5999-4-1875745 | 2025-05-20 21:09:59 |

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. mai 2025

Oppdragsnummer
32-0155/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Vassvikvegen 13, 5363 ÅGOTNES

**Meglerfirma**
Nordvik Bergen Vest

**Selgere**
Arvid Knapskog, Marit Knapskog

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
3. februar 2020

**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?**
Nei

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 90547572
Forsikret i: Gjensidige

## Utført arbeid

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Ukjent, gjennomført uten min kjennskap til tiltak

**1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?**
Nei

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

**Eventuell kommentar:** Trolig ikke

**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?**

Nei

**Eventuell kommentar:** Takstein er skiftet underveis ved behov

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Kjenner ikke til dette

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

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Nei

**Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring:** Personell tilknyttet Kjell Hansen utførte en sårt tiltrengt oppgradering seint på sytti tallet - siden er den eneste oppgraderingen jeg kjenner til en ny kurs for varmepumpe tilkobling (denne kom til ca 2010)

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**

Nei

**Eventuell kommentar:** Kjenner ikke til dette

**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, både faglært og ufaglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Det ble lagt inn vann tilknyttet offentlig vannforsyning ca 1975 - 1980. Her er det benyttet godkjent faglært personell for tilknytting, Grøftearbeider er imidlertid utført med eiers egeninsats. Kjenner ikke firma for innleide arbeider



**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, faglært

**Var tiltaket søknadspliktig?**

Ja

**Har arbeidet blitt godkjent?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Kjenner ikke firma. Opprinnelig byggeår ca 1936 Påbygd med ny etasje (ny bo enhet) ca 1957 Ombygd planløsning ca 1975 Alle disse er gjennomført av firma/faglært resurs, Små endringer/ lettvegger har blitt endret av huseier underveis.

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

Ja

**Beskriv:** Bygningen er tilknyttet offentilg vann forsyning, men er ikke tilknyttet offentlig avløp. Bygningen har en septik tank som blir tømt via kommunale tjenester med jevne mellomrom

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Kjenner ikke til noe

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Veiutløsning til huset ca 1985 - hovedsaklig egeninnsats

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

Nei

## 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:** Det er i dag et krav til foring / forbedring av pipe - kravet er ikke gjort skriftlig, men uttalt ved kontroll fra branntilsyn. Det har aldri vert problemer med trekk

**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:** Kjenner ikke noe spesielt, men taksten må fornyes / forbedres

**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?**
Nei

**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.**
Nei

**Eventuell kommentar:** Jeg nmener å huske at loftet en gang i tiden ble gass behandlet for å bekjempe middangrep

**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?**
Nei



**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?**
Nei

**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

**Eventuell kommentar:** Boligen ligger i område regulert som Grønn struktur - kommunen arbeider med ny arealplan

**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?**
Nei

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

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

**Eventuell kommentar:** Det er ikke nedgravd oljetank på eiendommen

**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: 32-0155/25**



## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Knapskog, Arvid** | **2025-05-20** | **Knapskog, Marit** | **2025-05-20** |

Identifikasjon

bankID Knapskog, Arvid

Identifikasjon

bankID Knapskog, Marit

SIGNICAT

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

Informasjon fra

# Kommunen

Utskriftsdato: 16.05.2025

# Eiendomskart for eiendom 4626 - 27/723//




*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.*

Eiendomsgr omtvistet
Hjelpelinje vegkant
Hjelpelinje fiktiv
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
Eiendomsgr nøyaktig <= 10
Eiendomsgr uviss nøyaktighet
Grensepunkt lite nøyaktig
Grensepunkt mindre nøyaktig
Grensepunkt mindre nøyaktig
Grensepunkt middels nøyaktig
Grensepunkt nøyaktig
Grensepunkt - offentlig godkjent
Grensepunkt - bolt
Grensepunkt - kors
Grensepunkt - rør
Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
Grensepunkt - uten klassifisering

## Areal og koordinater for eiendommen

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Areal** | 14 604,50 m² | **Arealmerknad** | | | | | |
| **Representasjonspunkt** | **Koordinatsystem** | EUREF89 UTM Sone 32 | **Nord** | 6703100,317788 | **Øst** | 280690,398994 | |

| **Grensepunkter** | | | | | | **Grenselinjer (m)** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **#** | **Nord** | **Øst** | **Nøyaktigh.** | **Nedsatt i** | **Grensepunkttype** | **Lengde** | **Radius** |
| 1 | 6703063,282815 | 280651,672087 | 10 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 29,19 | |
| 2 | 6703067,78 | 280688,3 | 10 cm | Fjell (FJ) | Bolt (52) | 36,90 | |
| 3 | 6703045,544251 | 280695,056293 | 10 cm | Steingjerde (ST) | Off. godkjent grensemerke (51) | 23,24 | |
| 4 | 6703064,35 | 280759,68 | 10 cm | Jordfast stein (JS) | Bolt (52) | 67,30 | |
| 5 | 6703099,09 | 280759,77 | 10 cm | Annen terrengdetalj (AD) | Off. godkjent grensemerke (51) | 34,74 | |
| 6 | 6703148,37 | 280758,14 | 13 cm | Fjell (FJ) | Off. godkjent grensemerke (51) | 49,31 | |
| 7 | 6703132,38 | 280710,04 | 13 cm | Jord (JO) | Rør (54) | 50,69 | |
| 8 | 6703122,22 | 280682,25 | 13 cm | Fjell (FJ) | Bolt (52) | 29,59 | |
| 9 | 6703112,08 | 280652,06 | 13 cm | Fjell (FJ) | Bolt (52) | 31,85 | |
| 10 | 6703108,33 | 280640,96 | 13 cm | Fjell (FJ) | Kors (53) | 11,72 | |
| 11 | 6703101,29 | 280620,618 | 10 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 21,53 | |
| 12 | 6703090,022926 | 280588,336992 | 10 cm | Fjell (FJ) | Kors (53) | 34,19 | |
| 13 | 6703061,141136 | 280583,927941 | 10 cm | Fjell (FJ) | Gjerdestolpe (82) | 29,22 | |
| 14 | 6703055,19 | 280563,71 | 10 cm | Fjell (FJ) | Off. godkjent grensemerke (51) | 21,08 | |
| 15 | 6703040,851265 | 280567,217172 | 10 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 14,76 | |
| 16 | 6703036,81 | 280559,49 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 8,72 | |
| 17 | 6703011,86844 | 280535,362872 | 10 cm | Annen terrengdetalj (AD) | Annet grensemerke (66) | 34,70 | |
| 18 | 6703013,839 | 280525,41 | 10 cm | Fjell (FJ) | Off. godkjent grensemerke (51) | 10,15 | |
| 19 | 6703008,13 | 280533,08 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 9,56 | |
| 20 | 6703004,63 | 280549,86 | 13 cm | Fjell (FJ) | Gjerdestolpe (82) | 17,14 | |
| 21 | 6703007,93 | 280562,5 | 10 cm | Fjell (FJ) | Off. godkjent grensemerke (51) | 13,06 | |
| 22 | 6703016,82 | 280595,04 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 33,73 | |
| 23 | 6703030,25 | 280644,07 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 50,84 | |
| 24 | 6703033,900589 | 280655,53661 | 10 cm | Steingjerde (ST) | Off. godkjent grensemerke (51) | 12,03 | |
| 25 | 6703036,7 | 280663,73 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Gjerdestolpe (82) | 8,66 | |

Øygarden kommune

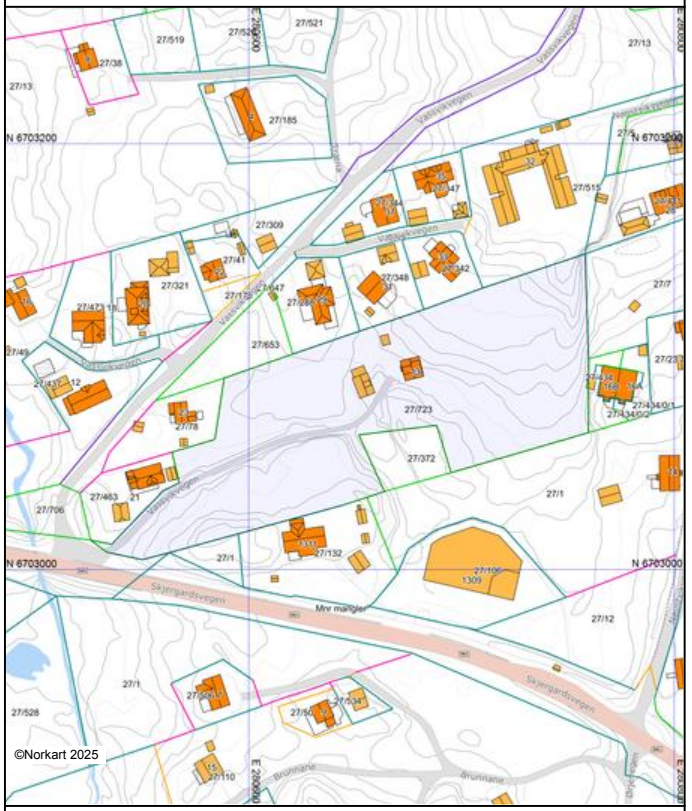
# Grunnkart

Eiendom: 27/723
Adresse: Vassvikvegen 13
Dato: 16.05.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv




*Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.*

Utskriftsdato: 16.05.2025

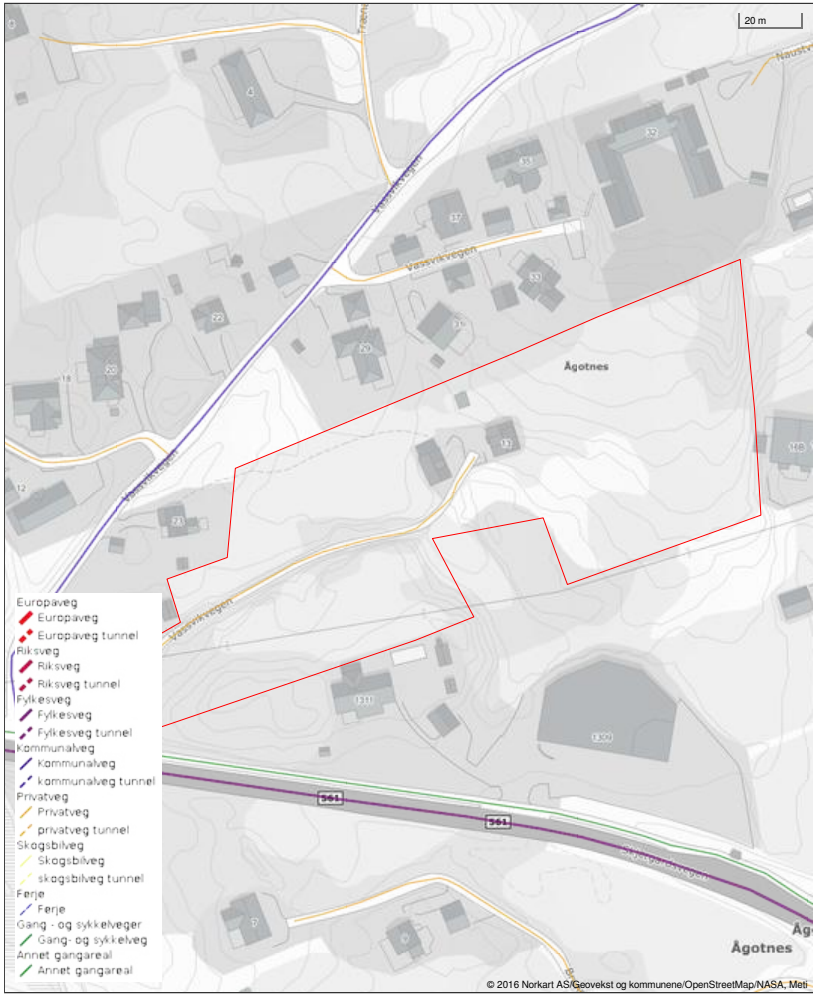
# Oversiktskart for eiendom 4626 - 27/723//




*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: 16.05.2025

# Vegstatuskart for eiendom 4626 - 27/723//




*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.*

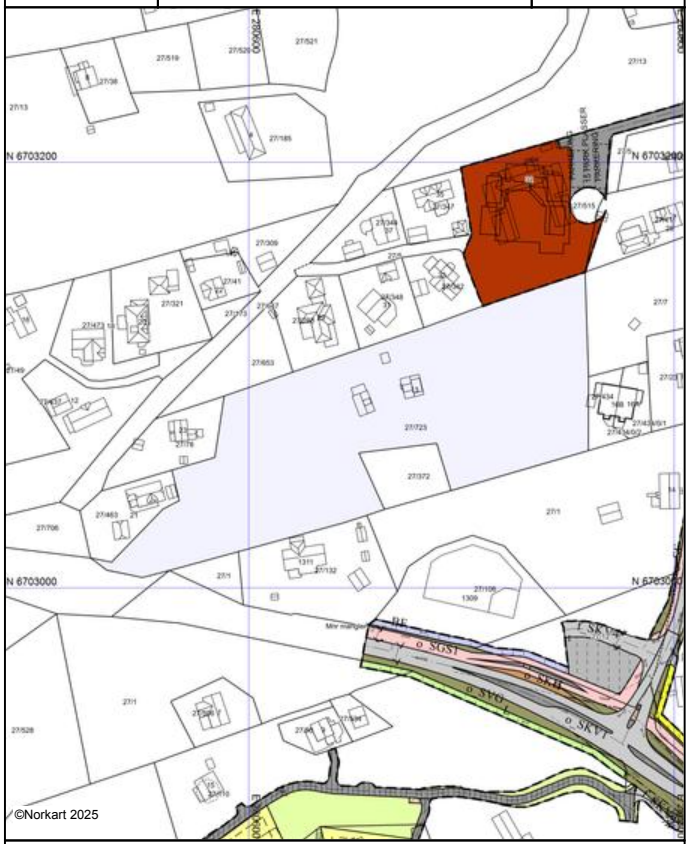
Øygarden kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 27/723
Adresse: Vassvikvegen 13
Utskriftsdato: 16.05.2025
Målestokk: 1:2000

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

*Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §*
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for særskilt angitt almennyttig formå
- Almennyttig barnehage

*Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198*
- Landbruksområder
- Område for jord- og skogbruk
- Annet landbruksområde

*Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (*
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

*Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2*
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

*Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §*
- Privat veg

*Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .*
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg
- Annet felles areal for flere eiendommer

*Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL*
- Boligbebyggelse
- Forretninger

*Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn*
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Leskur/plattformtak
- Kollektivholdeplass
- Parkeringsplasser med bestemmelser

*Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluf*
- LNFR - areal for nødvendige tiltak for LNFR

*Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12*
- Sikringsone - Frisikt

*Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB*
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

*Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE*
- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense

*Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*
- Reguleringe- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

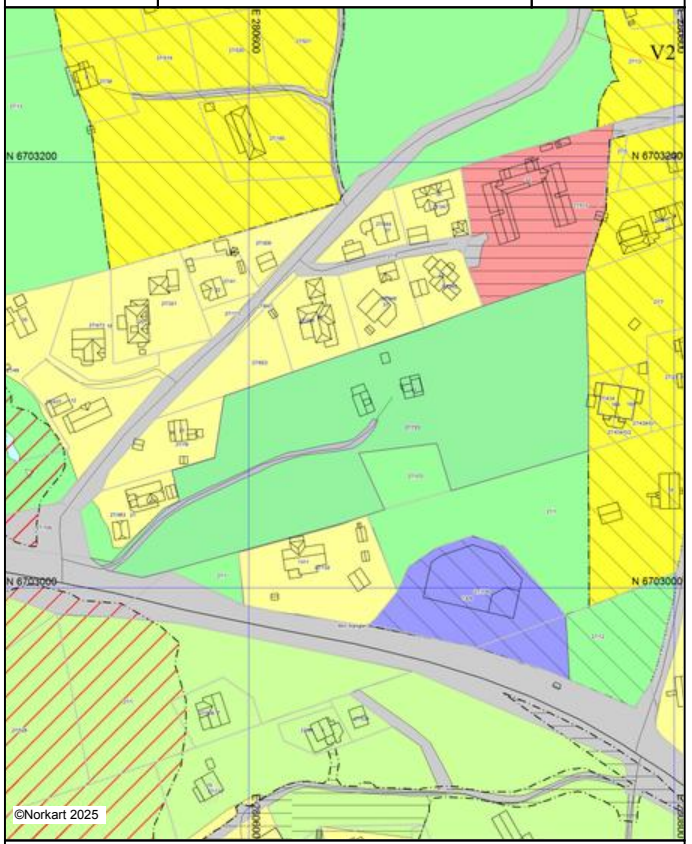
Øygarden kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 27/723
Adresse: Vassvikvegen 13
Utskriftsdato: 16.05.2025
Målestokk: 1:2000

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

*Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2*
Boligbebyggelse - nåværende
Boligbebyggelse - fremtidig
Forretninger- fremtidig
Tjenesteyting - nåværende
*Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis*
Veg - nåværende
*Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11*
Grønnstruktur - nåværende
*Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf*
LNFR - areal - nåværende
*Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass*
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
*Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-*
Faresone - Flomfare
Gjennomføringsone - Krav om felles planleg
Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
*Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL*
Faresone grense
Gjennomføringgrense
Detaljeringgrense
Forbudsgrense sjø
*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
Planområde
Grense for arealformål
Hovedveg - nåværende
Samleveg - framtidig
Adkomstveg - nåværende
Abc Kommune(del)plan - påskrift

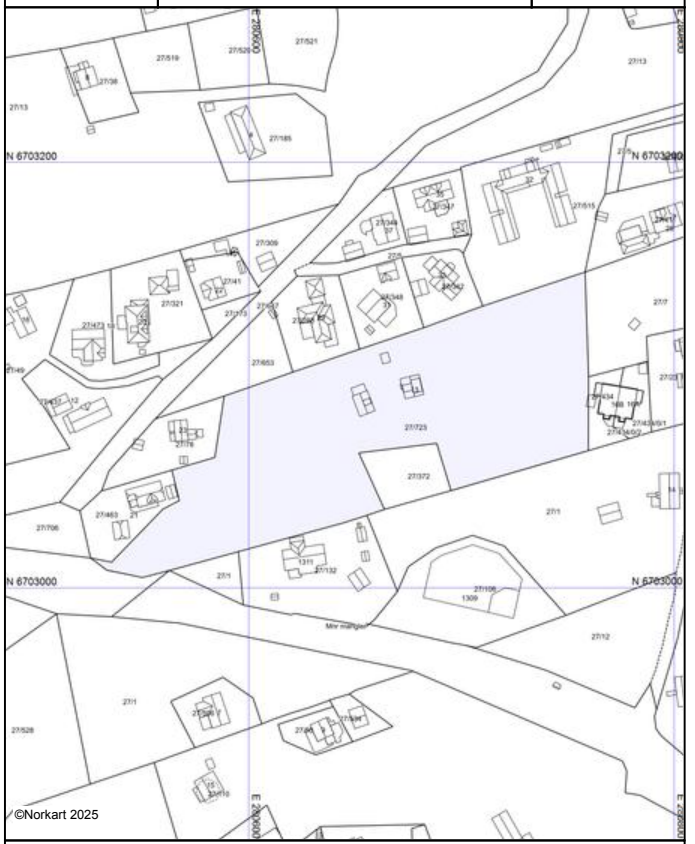
Øygarden kommune

## Reguleringsplanforslag

Eiendom: 27/723
Adresse: Vassvikvegen 13
Utskriftsdato: 16.05.2025
Målestokk: 1:2000

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: 16.05.2025

# Øygarden kommune

**Adresse:** Ternholmvegen 2, 5337 RONG
**Telefon:** 55097339

## Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 4626 | **Gårdsnr.** | 27 | **Bruksnr.** | 723 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Vassvikvegen 13, 5363 ÅGOTNES | | | | | | | | |

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
- Kommunedelplaner

**Plantyper uten treff**

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 124620070034 |
| **Navn** | 295 KDP Ågotnes 2008-2020 |
| **Plantype** | Kommunedelplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 26.09.2013 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/3977/20070034%20F%c3%b8resegner%20kunngjering%20godkjent%20plan.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 14 132 $m^2$<br>**Arealbruk** Grønnstruktur (utgått),Nåværende |
| | **Delareal** 12 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |
| | **Delareal** 460 $m^2$<br>**Arealbruk** Veg,Nåværende |
| **Id** | 124620130020 |
| **Navn** | 390 KP Kommuneplan for Fjell kommune (2015 - 2026) |



| | |
|---|---|
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 18.06.2015 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/4979/124620130020_F%c3%b8resegn_180615.pdf |

## Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 124620070034 |
| **Navn** | 295 KDP Ågotnes 2008-2020 |
| **Plantype** | Kommunedelplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 26.09.2013 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/3977/20070034%20F%c3%b8resegner%20kunngjering%20godkjent%20plan.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 14 132 $m^2$<br>**Arealbruk** Grønnstruktur (utgått),Nåværende |
| | **Delareal** 460 $m^2$<br>**Arealbruk** Veg,Nåværende |
| | **Delareal** 12 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |

Kartverket

BERGEN VEST EIENDOMSMEGLING AS
V/RANDI HORSTAD
KJØKKELVIKBREKKENE 20
5178 LODDEFJORD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 32-0155/25
Vår referanse: 3756695/26442992
Bestilling: C3 2025-05-19 19

Dato
19.05.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 6537 | 50 | 26.8.1953 | FORKJØPSRETT<br>URÅDIGHET |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 4626 ØYGARDEN | 27 | 197 | 0 | 0 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1953/6537/50
Uthentet 2025-05-19 09:56


7 Dagboknr. 6537/53.

Stempelmerke kr. 30.-

## S k j ö t e.

Undertegnede oppsittere på gnr. 27 Aagotnes i Fjell, Hemlig: Martin Olsen, bnr. 2, Anna Thomassen, bnr.3, Nils Jakobsen, bnr.4, Karsten Torgersen, bnr. 5, Anton Hansen, bnr.6, Ole Fjeldstad, bnr. 7, Kristoffer Lie, bnr. 8, Nils Iversen, bnr. 9, Joakim Mikkelsen, bnr.12, Jens Johan Jakobsen, bnr.13, Johan Monsen, bnr. 14, Gurine Pedersen, bnr. 16, Malene Hansdtr. og Thomas Pedersen, bnr. 17, Jakob Mikkelsen, bnr. 21, Konrad Didriksen, bnr. 28, Mathias Thomassen, bnr. 32, og Ivar Ivarsen, bnr. 34 - selger, skjöter og overdrager herved til Giertsen & CO. A/S en parsell av vår felleseiendom, hvilken parsell er utskilt ved skylddelingsforretning avholdt 21. jan., tinglyst 27. mars d.å. og har fått bnr. 53 og en skyld av 1 öre med bruksnavn "Jupedal".

Kjöpesummen kr. 3.000,00 - tretusen kroner - er betalt.

Parsellen har ikke rett til landslut, som skal tilhöre hovedbrukene som för.

Hvis kjöperen ikke bygger på parsellen eller nedlegger bedriften og selger eiendommen skal hovedbrukene ha forkjöpsrett.

Parsellen overdrages forövrig fri for heftelser og således som i skylddelingsforretningen anfört.

Aagotnes den 13/8 1953

Nils Jakobsen Åg.nes. Karsten Torgersen
Anton Hansen Aagotnes. Anna Thomassen
Ole Fjeldstad. Åg.nes. Joakim Mikkelsen Åg.nes
Jens J. Jakobsen Aagotnes. Jakob Mikkelsen.
Malene Hansen Thomas Pedersen.
Konrad Didriksen
Johan Monsen. Mathias Åg.nes
Ivar Iversen.
Martin Olsen.
Kr. Lie
Gurine Pedersen.
Nils Iversen.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1953/6537/50
Uthentet 2025-05-19 09:56


Vi bekrefter at samtlige selgere har skrevet under skjötet i vårt nærvær og at alle er over 21 år.

Nils Jakobsen Åg.nes
Anton Hansen Aagotnes
Einar J. Aagotnes
Klara Åg.nes

Mp

Kartverket

BERGEN VEST EIENDOMSMEGLING AS
V/RANDI HORSTAD
KJØKKELVIKBREKKENE 20
5178 LODDEFJORD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 32-0155/25
Vår referanse: 3756696/26442997
Bestilling: C3 2025-05-19 25

Dato
19.05.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 11496 | 50 | 24.12.1974 | BESTEMMELSE OM VEG<br>HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 4626 ØYGARDEN | 27 | 197 | 0 | 0 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/11496/50
Uthentet 2025-05-19 10:00


Bf Dagbok nr. 11496/74

Stemplet for kr 10.-

SKJØTE

A/S H. Namtvedt skjøter og overdrar herved parsell av gnr. 27, bnr. 53 i Fjell, "Hamna II", utskilt ved kartforretning nr. 259, datert 11.sept. 1974 i forbindelse med makeskifte av nøstetomter med gnr. 27, bnr. 145 i Fjell til

Georg Knappskog .

Verdien settes til kr. 600,-.

Det er veirett over hovedbruket fra eksisterende vei frem til parsellen.

Eiendommen overdraes fri for generende hefte.

Ågotnes, den 11.11. 1974.

A/S H. NAMTVEDT

( Peter B. Namtvedt )

Undertegnede bevitner herved at A/S H. Namtvedt v/Peter B. Namtvedt egenhendig har underskrevet dette skjøte og at han er over 20 år.

Ågotnes, den 11.11. 1974.

( Steinar Molland )
advokat

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/11496/50
Uthentet 2025-05-19 10:00

Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Bergen Vest

**Kjøkkelvikbrekkene 20, 5178 LODDEFJORD**

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.

**[!*!**avdelings netside**!*!]**

**900 20 945**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: 19 200,-**

## 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: 24 200,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

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 med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

## Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

Husk at også 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.

Oppdragsnummer: 32-0155/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Vassvikvegen 13 5363 ÅGOTNES

**Betegnelse:** Gnr 27, bnr 723 (ideell andel 1/1) / Gnr 27, bnr 197 (ideell andel 1/1) / Gnr 27, bnr 372 (ideell andel 1/1) i Øygarden 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: _____

## 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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no