NORDVIK

Tangen 28

5 soverom | 241 kvm | Enebolig



Velkommen til

Tangen 28

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
43	Om boligen
54	Nabolagsprofil
55	Tilstandsrapport
85	Vedlegg
94	Andre vedlegg
107	Kontaktinfo
110	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
113	Forbrukerinformasjon om budgivning
114	Budskjema

Salgsoppgave produsert 04.09.2026









Nøkkelinformasjon

Enebolig m/god standard, nydelig opparbeidet tomt, 133m² terrasseareal, hage & drivhus. Dobbelgarasje m/lader. Sjøutsikt

Prisantydning	**8 690 000,-**
Omkostninger	**218 340,-**
Totalpris	**8 908 340,-**
BRA-i	**241 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**2008**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

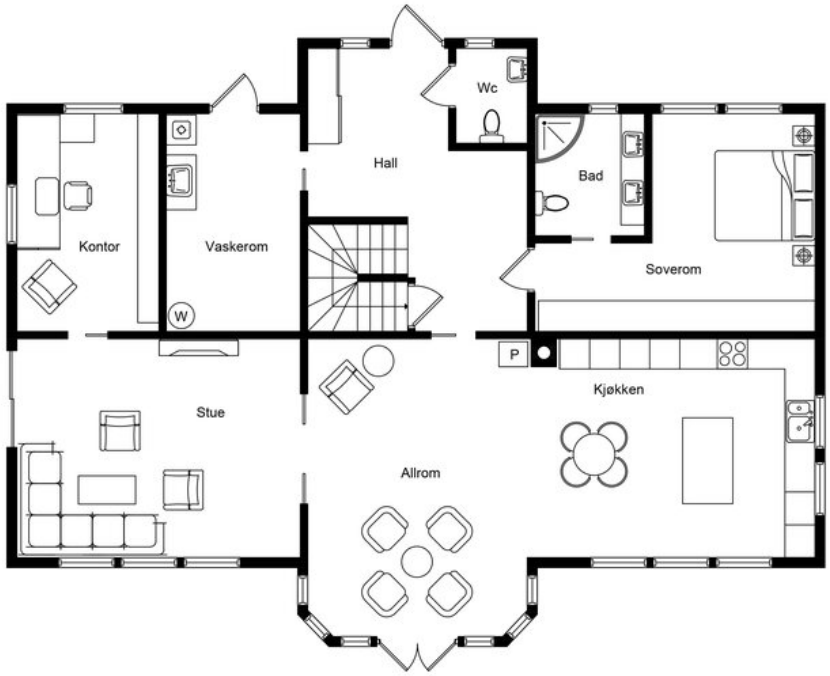
En sjeldent vakker enebolig i et ettertraktet og barnevennlig boligfelt med godt naboskap, skjermet plassert i enden av blindvei uten sjenerende gjennomgangstrafikk. Et fantastisk hjem for både store og små, med nydelig opparbeidet tomt med flere uteplasser, solrike terrassearealer, skjermet hage og kort vei til sjø. En eiendom av de sjeldne, som virkelig må oppleves!

- 133m² terrasseareal, flere uteplasser og nydelig opparbeidet hage med særs gode solforhold
- Gjennomgående god standard og gjennomtenkte detaljer
- Drivhus, lekestue og utvendig bod
- Dobbelgarasje m/2 el-ladere

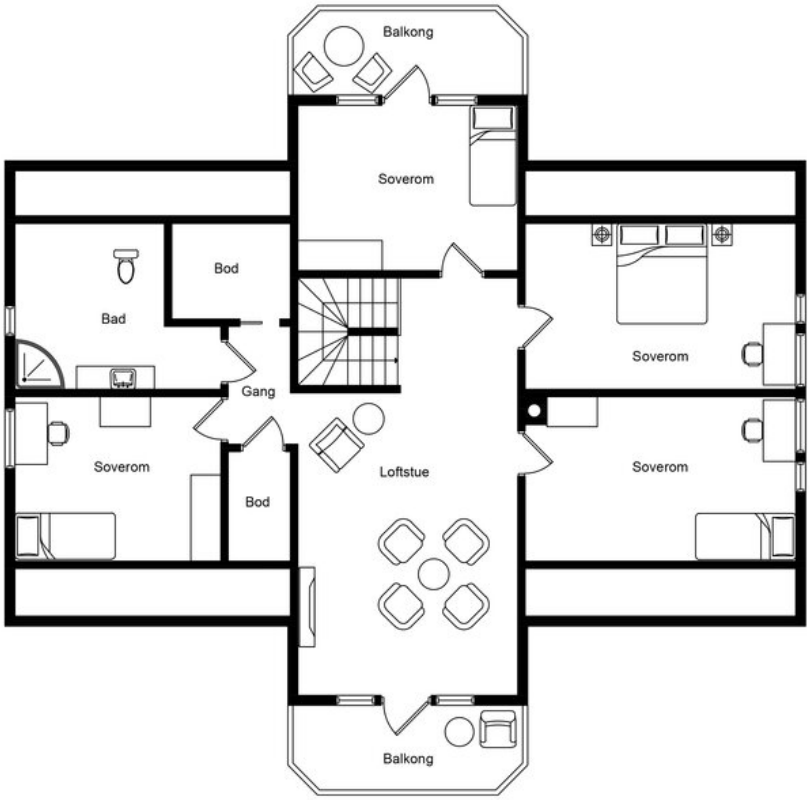
- 6 min gange til buss
- Kort vei til flere skoler og barnehager
- 12 min kjøring til Kiwi, 13 min til Coop Extra
- Kort vei til sjø og de gleder det medfølger, samt nydelige turmuligheter

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 137 kvm
Total BRA: 137 kvm



WESTSTAFF MEDIA



WESTSTAFF MEDIA

2. Etasje
BRA-i: 104 kvm
Total BRA: 104 kvm




































































SAMSUNG
Heatpump










































GOOD NIGHT






















AUDI
PARKING
ONLY





















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
32-0165/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Tangen 28, 5177 BJØRØYHAMN
Gnr 51, bnr 324 (ideell andel 1/1) i Øygarden kommune

Selgere
Oda Katrine Fjell Lerstad
Kurt Meinert Fjell

Kjøpesum og omkostninger
8 690 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
217 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
218 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
238 040,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 908 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 928 040,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2008

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 241 kvm
BRA-e: 76 kvm
Totalt BRA: 317 kvm
TBA: 133 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 137 kvm. Hall m/trapp, vaskerom, stue/kjøkken, tv-stue, kontor, soverom, bad og toalettrom
Total BRA: 137 kvm.
TBA: 117 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 104 kvm. Loftstue m/trapp, 2 boder, bad og 4 soverom
Total BRA: 104 kvm.
TBA: 16 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 44 kvm. Garasje og bod
Total BRA: 44 kvm.

2. etasje:
BRA-e: 22 kvm. Åpent loftsrom
Total BRA: 22 kvm.

Bod
1. etasje:
BRA-e: 10 kvm. 2 boder
Total BRA: 10 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Romfortegnelse ihht bruken av rommet.
Lekestue og drivhus ikke oppmålt/vurdert.

Ikke målbare arealer:

Loftet i eneboligen har et ALH på 12m².
Loftet i garasjen har et ALH på 6m².

Parkering
Dobbelgarasje med 2 elbil-ladere samt gode parkeringsmuligheter ellers på egen tomt.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om følgende moderniseringer og påkostninger:

2026
- Nye takvindu i 2. etg soverom mot øst (2stk)
- Skifer på trapp ved inngangsdør og vaskerom
- Nye speil på bad 1. etg.

2025:
- Nytt kjøkken, nytt ildsted, ny ytterdør, nye rekkverk og dekke på altaner i 2. etg, nye utelys i kistene på huset
- Ny styring til gulvvarme med app-kontroll/styring
- Gulv i 1. etg pusset ned og behandlet

2023:
- Gjestetoalett i 1 etg pusset opp med nye panel på vegger, nytt toalett

2022:
- Nytt dusjkabinett 2. etg og nytt blandebatteri
- Nytt blandebatteri på bad 1. etg

2019:
- Ny belysning i oppkjørsel og hage

2018:
- Nytt takvindu i 2. etg soverom vest

I tillegg har alle rom blitt malt med unntak av vaskerom og innvendige boder.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Plugging av uttak for badekar i 2.etg, Sotra Rør AS, 2020. Dusjkabinet 2 etg bad, Olav Grevstad as. 2022. Nye blandebatteri på bad i 1 etg i 2022. Vannmåler vaskerom, Hundven og Monsen VVS AS. 2018. Nytt toalett 1 etg gjestetoalett, samt av/påkobling av vask, nye blandebatterier på bad 1.etg. Olav Grevstad as. 2023 Lekkasjevakt på kjøkken, Sotra Rør AS. 2025 (ifm nytt kjøkken 2025)

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Nei
Eventuell kommentar: Kun arbeid med av- /på- kobling ifm gjestetoalett og installasjon av dusjkabinett.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Nei
Eventuell kommentar: Kun bygg tegninger fra da huset var nytt samt bilder fra byggeperioden. Tømrer var Telle Trearbeider AS, Betongarbeid var KS Bygg AS, Flis var Murmester Arne Magne Fjell. Se Boligmappen for ytterligere detaljer.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye takvindu i 2 etg, Byggmester Lervik AS i 2026. Nytt ildsted i 1 etg, Varmefag AS i 2025. Nytt rekkverk på altaner i 2 etg. Byggmester Lervik AS i 2025. Nytt gulv på altaner i 2 etg, Byggmester Lervik AS i 2025. Bytte av diverse takrenner og rennenedløp på hus og garasje. Byggmester Lervik AS i 2025. Ny terrase og ute kjøkkenkrok, Byggmester Lervik AS i 2024. Ny dør mot sør i vedbod, Byggmester Lervik AS i 2025. Ny inngangsdør til huset, Byggmester Lervik AS i 2025. Nytt skiferplatting ved inngangsdør og vaskeromsdør i 2026. Nytt takvindu i sør/vest. Turøy & Algrøy AS i 2018. Hage, oppkjørsel og gårdsplass belysning. Privat og egeninnsats i 2019 Diverse byggarbeider på garasje, vedbod, lekebod og redskapsbod er utført privat.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Drenering av gårdsplass med gårds-kum og avløp fra garasje Drenering av husets rennenedløp ble lagt ifm grunnarbeid Drenering av ved rennenedløp fra garasjetak og ved garasjeporter ifm egeninnsats. Drenering foran inngangsdør.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sartor Installasjon AS, nye utelamper i kiste, arbeider ifm nytt kjøkken. Byttet stikkontakter ute. Dokumentasjon ligger i Boligmappa.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja
Når ble kontrollen utført? BKK utførte kontroll av det elektriske anlegget etter at huset og garasjen var bygget. Ca 2013. Det ble målt jordfeil i området i 2026 som slo ut hos oss. Påvist at dette ikke var i vårt anlegg. BKK utbedret feil hos nabo. Elektriker har utført arbeid ved mindre endringer som hagebelysning og el-bil ladere, dette ble utført av faglært elektriker privat.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er innstallert 2 stk El-bil ladere i garasjen. Se forøvrig 4.1

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installert vannmåler i 2018, Hundven og Monsen AS. Se forøvrig punkt om nytt kjøkken og arbeid på bad og toalett.

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, både faglært og ufaglært
Var tiltaket søknadspliktig?

- Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats på vedbod, hage bod, drivhus og lekestue i hage. Se for øvrig byggesak 2026/1438 i Øygarden kommune. Sakspapirer er lagret i Boligmappen.

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
- Ja
Beskriv: Kommunalt vann Privat septik tilknyttet privat (felles) avløp til sjø.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Ja
Beskriv: Jevnlig service av varmepumpe og styring av denne. Inspeksjon av ildsted/skorstein av feier ifm feiing.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Det er bygget mindre støttemurer og gjerder på tomten privat som egeninnsats og hage prosjekt.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Gjennomført måling i 2011 ved bruk av lukket sporfilm (CR39). 2 stk målere som sto gjennom fyringssessongen i hver etasje. Institutt for energiteknikk på Kjeller utførte testen. Alt ok. Dokumentasjon er ikke tilgjengelig lengre.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Løs flisrekke ved overgang gulv/vegg i 2 etg mot yttervegg. Ikke mulig å se om membran er løsnet men det ble dusjet på gulvet (dusjhjørne) i 3 år etter det oppstod uten noen tegn til vannlekasje eller fukt. Dette oppsto som følge av tung last på gulvet (stort badekar) og lett nedbøyning (2009) av gulvet. Badekar er senere tatt ut og det er satt opp en skufferekke der badekaret stod og uttaket ble plugget. Sluk er intakt.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg,
fyringsforbud eller liknende?
- Nei
Eventuell kommentar: Ny peisovn satt opp i 2025 av Varmefag AS.

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
Eventuell kommentar: Ingen som vi vet om.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja
Beskriv: Det har tidligere vært et ca 5 cm fuktutslag / merke i tak/vegg på soverom 1 etg mot yttervegg/øst ved toppsville. Dette er kontrollert av tømrer. Dokumentasjon ligger i Boligmappen. Ingen fukt påvist, kontrollert både ved hulltakning innvendig i tillegg til inspeksjon utvendig. Vi har byttet skruer i hengslene i vinduer til rustfrie skruer. Noen av hengslene er rustne. Altandør 2 etg må strammes av og til i låsen for å klemme skikkelig igjen. Værutsatt dør til vedbod mot sør får regnvann inn på toppen av døren ved mye vind/regn. Ved sterk vestlig vind knirker det litt i sørvestre hjørne i stuen.

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Nei
Eventuell kommentar: Ingen som vi er kjent med. Jordfeil i 2026 var hos nabo.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Nei
Eventuell kommentar: Se kommentar på bad 2 etg pkt 11

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Ja
Beskriv: Undertrykk i avløp i kombinasjon med hår i sluk 2 etg tørket ut sluk og skapte lukt. Ble kontrollert og det ble funnet en hårremse som var årsak til problemet. Ingen feil med sluk ble funnet. Dokumentasjon ligger i Boligmappa.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja
Beskriv: I ca 2 år etter at vi flyttet inn ble det observert sølvkre. Vi antar dette kom med oss på flyttelasset i 2008 da vi flyttet inn. Det ble lagt ut feller og det har ikke vært observert sølvkre siden ca 2010. Mus i vegg ifm utførsel av lys til gårdsplass. 2019. Musene ble oppdaget umiddelbart ifm arbeidet og musebånd ble rettet på og ekstra musesperre lagt inn som en ekstra barriere. Ingen skader obsertvert.

Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
- Ja
Beskriv: Kompressor på varmepumpen ble byttet for ca 7 år siden. Nytt styringssystem for shunt-ventilene til varmedistribusjonen ble installert i 2025 (trådløse sensorer, styrings sytem og kobling mot app. via nett) Ny

reim på roterende varmegjenvinner ca 2015.

Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
- Ja
Beskriv: Sentralstøvsuger, oppheng er løst. El-lås til garasjeloft fungerer ikke, manuell nøkkel fungerer. Nøkler til lekehus og vedboden mangler. Har aldri vært låst. Se forøvrig taks rapport.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja
Oppgi type rapport og årstall: Sluk på bad under badekar i 2.etg gikk tørr, pga hår-dott i sluken og forbi vannlåsen. Ble kontrollert og sjekket ut, rapport med bilder ligger i Boligmappa.

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?
- Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Er oppgitt i byggesøknader til kommunen og saksbehandlingen fra bygget ble satt opp i 2008

Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
- Nei
Eventuell kommentar: Ifm med nye takvinduer er dokumentasjon på utført arbeid sendt til kommunen for ferdigattest, se saksnummer 2026/1438 hos Øygarden kommune. Søknaden ligger også i Boligmappen.

Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
- Ja
Beskriv: Veirett ved innkjøring til eiendommen. Avtalen foreligger skriftlig. Avtale om bruk av parsell mellom denne eigedommen og nabo i sør. Dette er areal satt av til tilkomst til utmark i reguleringsplanen og holdes i hevd av oss.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Nei
Eventuell kommentar: Det er etablert et veilag (privat) som håndterer brøyting, lys og asfaltering/vedlikehold av veien i byggefeltet. Ca 2500 kr / per år ved normal drift/vinter. I fremtiden vil man sikkert måtte se på nyasfaltering av feltet.

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

Bygningssakkyndig
Gisle Børge Johnstad

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmur/såle av betong.
- Veggkonstruksjoner av bindingsverk med malt trekledning.
- Saltak. Takstein av betong. Renner og nedløp av plast.
- Vinduer/terrassedører med dobbelt glass.
- Etasjeskiller av trebjelkelag.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Taktekking
- Toalettrom
- Ventilasjon
- Overflate vegg/himling på bad på loft
- Overflate gulv på bad på loft
- Membran, tettesjikt og sluk på bad på loft
- Sanitærutstyr på bad på loft
- Overflate vegg/himling på bad 1. etasje
- Overflate gulv på bad 1. etasje
- Membran, tettesjikt og sluk på bad 1. etasje
- Sanitærutstyr på bad 1. etasje
- Vaskerom
- Garasje

Lovlighet / HMS:
- Det er ikke montert snøfanger på takflater der det er risiko for snø- og isras gangareal eller andre oppholdsarealer. Manglende snøfanger medfører fare for ukontrollert ras av snø og is fra taket. Dette kan føre til personskader samt skade på bygningsdeler, installasjoner eller utstyr under takfot. Det anbefales å montere snøfanger tilpasset taktype og taktekking, plassert slik at rasfare mot utsatte områder reduseres. Arbeidet bør utføres av fagkyndig.

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

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lamper i tak på kjøkken, ved spisebord og på soverom 2 (det grønne soverommet)

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren gulvvarme i hele 1. etasje samt bad på loft
- Ildsted
- Ellers elektrisk oppvarming

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 18 904 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 13 674,-pr. 2026

Prognose for kommunale avgifter er kr 13 674,- for inneværende år. I dette inngår gebyr for vann, slam og grunngebyr renovasjon.

Kilopris på restavfall kommer i tillegg til grunngebyret og faktureres etterskuddsvis. Gebyr i 2026 er på kr 5,- per kilo.

Velavgift
Kr 2 500,- pr. år
Boligen er tilknyttet et veilag som fakturerer beboerne for kostnader til brøyting og strøm til lys. Kostnaden faktureres etterskuddsvis basert på medgått kost, og kan variere fra år til år. Selger opplyser om at kostnaden har ligget på rundt kr 2 500,- avhengig av vintervedlikeholdet. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at årlig kostnad kan variere noe.

Selger opplyser om at det tidligere har vært diskutert om man skal utbedre deler av asfalten opp i byggefeltet. Dette har ikke blitt konkludert med, og man har hittil valgt å reparere asfalten lokalt. Dersom det vedtas at asfalten skal utbedres, må ny eier påregne at det kan påløpe ekstrakostnader.

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

- Årlig bygningsforsikring kr 12 558,- pr år.
- Telenor kr 1 000,- pr mnd.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 520 632,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 082 526,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
JBF
Polisenr: 1844624

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 782 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt på ca. 1 782,7m².

I kart er eiendommen tegnet inn med mørkegrønne grenselinjer, noe som indikerer middels nøyaktighet.

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 opplyser om at det ble utført radonmåling i 2011 ved bruk av lukket sporfilm (CR-39). 2 stk målere stod gjennom fyringssesongen i hver etasje. Målingene var innenfor normalen, og ingen tiltak var nødvendige.

For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Nydelig enebolig med en utrolig fin beliggenhet like ved sjøen på Bjorøy. Dette er en spennende enebolig i et attraktivt område. Fra boligen er det kort vei til skoler og barnehager.

Bare 14 minutters kjøring unna finner du Drotningsvik senter med et godt servicetilbud. Motsatt vei finner du Vestkanten kjøpesenter, kun en 17 minutters kjøretur unna, og man har dermed de fleste servicetilbud innen kort kjørevei. Her har man også Vannkanten badeland, bowling, ishall m.m. Sartor senter er også innen kort kjøreavstand, 18 minutter, med egen kino, flere restauranter og en rekke spennende butikker for hele familien. Dagligvarehandelen kan gjøres ved bla. Kiwi Hilleren og Coop Extra Mathopen som ligger hhv. 12 og 13 minutters kjøring unna.

Skoler og barnehager i nærområdet:
3.3 km - Bjorøy barnehage
6.6 km - Myren gårdsbarnehage
7.4 km - Håkonshella Fus barnehage
2.8 km - Bjorøy skole
16.8 km - Fjell ungdomsskole
13.6 km - Olsvikåsen videregående skole

På Bjorøy er det et eget idrettslag, med tilbud innen fotball, dans og barnetrim m.m. Ved Bjorøy skole finner man fotballbane til glede for både store og små. Videre er det kort vei til Alvøen med bl.a. roklubb og ridesenter, samt kort vei til Vadmyrahallen i Loddefjord. Nærheten til Bergen sentrum gir også et rikholdig kulturtilbud innen kort avstand.

Den eksklusive sjømatrestauranten Cornelius ligger like ved. Cornelius er velkjent for gode matopplevelser. Med fjorden som nærmeste nabo er mulighetene for båt- og badeliv upåklagelig.

Det er også fine turstier på Bjorøy for den turlystne, og fra øya går det bro over til naturskjønne Tyssøy - hvor det er flere populære badeplasser med flotte svaberg.

En kort prat med selger:
Hva kommer dere til å savne med boligen og området?
- Stort hus med fri tilgang til hage og sør- og vestvendt terrasse. Utsikten til Raunefjorden der båter kommer og går til Bergen. Rolig nabolag der nesten alle kjenner alle. Kort vei til sjøen og til båthavna. Kommer til å savne søndagstur på turstien sør på Tyssøy eller en kveldstur til Smivågen. Kommer til å savne å ta med kaffen ut på benken i sør og høre fuglene om morgenen. Eller å sitte på benken ved inngangsdøren når kveldssolen skinner. Kommer til å savne drivhuset.

Hvordan er nabolaget?
- I gaten har det flyttet inn mange barnefamiler de siste årene så det er alltid noen barn i gaten som leker eller løper mellom husene til hverandre. Når man går tur gjennom nabolaget stopper stort sett folk opp og snakker med hverandre enten det er unge eller gamle.

Fortell litt om nærmiljøet?
- Nærområdet er et boligfelt helt sør på Bjorøy like ved broen til Tyssøy. Det er fine turmuligheter og tilrettelagte fritidsområder som man kan benytte. Har man ønske om båt så er det marina like nedenfor der man kan leie båtplass slik at man da har 5 minutter å gå ned til sjøen og båtlivet. Huset grenser til LNF området så det er bare å spasere rett ut og oppsøke turer rett fra hagen. Det er busstopp rett ved innkjøringen til feltet. Skolebuss går til Bjorøy skule og Fjell ungdomsskule. Vanlig rutebuss går ca 1 gang i timen med en del unntak. Anbefaler å sjekke skyssappen. Flere matbutikker en kort kjøretur unna både på Godvik, i Hilleren og på Mathopen. Vestkanten ca 20 min unna. Treningssenter både på Vestkanten, i Mathopen og på Drotningsvik senter. Aktivt grendalag på Bjorøy. Barna kan spille fotball i Alvøen, eller håndball i Mathopen. Taekwondotrening i Alvøen. Mathopen idrettslag har håndballag, Loddefjord IL har fotballag som også trener i Alvøen idrettspark. I tillegg har man Vadmyra idrettslag ved Vestkanten i Loddefjord.

Hva er deres favoritturer i nabolaget?
- Fra huset, ned gjennom feltet, over broen til Tyssøy og så gå stien fra Tyssøy på vestsiden av øyen og sør til Smivågen. Her får man en fantastisk utsikt over Kobbaleia og Liatårnet. Til slutt ender man opp i Smivågen som er en perle i nærmiljøet der man kan bade, grille, gå i fjæren eller bare nyte naturen og friluftslivet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 12.06.2008.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp
Vei:
Eiendommen har adkomst via privat vei.

Vann/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 vannmåler.
Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig avløp, og har felles privat avløp til sjø.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er iht. reguleringsplan 149 UP Høganeset (51-27); 20020008, datert 12.12.2002, regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

Hensynssoner i kommuneplan:
- H900_90 - reguleringsplan skal fortsatt gjelde - delareal 1 768m²
- H190_10 - andre sikringssoner - delareal 1 783m²

Det gjøres oppmerksom på at 14m² av eiendommen er avsatt til LNFR-areal.

Det gjøres oppmerksom på at det skal etableres et nytt boligfelt nord for eiendommen, i området rundt Bjorøyvegen 333. Prosjektet heter "Fjordkanten", og det skal bygges tomannsboliger og eneboliger. Prosjektet vil ikke kunne sees fra eiendommen, eller påvirke utsikten.

Selger opplyser om at det ble varslet om en byggesak for oppføring av garasje fra nabo i øst for noen år siden, men oppføringen er ikke igangsatt. De fikk på den tiden godkjenning til å sette opp garasje mot denne eiendommens grense.

Det gjøres oppmerksom på at selger har mottatt varsel om mulig oppheving av reguleringsplan. Eiendommen ligger innenfor et reguleringsområde som kommunen har varslet mulig oppheving av som en del av arbeidet med ny kommuneplan. Kommunen har i varselet opplyst at eksisterende boliger vil bli sikret videre som boligformål i ny arealdel. Endelig vedtak er ikke fattet.

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

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

Tinglyst 27.04.2009 - Dokumentnr: 292160 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4626 Gnr:51 Bnr:27
Rettighet hefter i: Knr:4626 Gnr:51 Bnr:388
Gjelder denne registerenheten med flere
Gnr 51 bnr 324 gis herved veirett for tilkomst med bil over gnr 51 bnr 27 med tilkomst fra Tangen feltet på Bjorøy.

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
Selger opplyser om at det foreligger en skriftlig (ikke tinglyst) avtale vedr. disponering av parsell av gnr 51 bnr 27:
- Eier av gnr 51 bnr 27 gir eier av gnr 51 bnr 324 en varig rett til å fritt disponere areal (parsell) vist på kart. Det kan ikke gis nye brukstillatelser eller andre rettigheter på aktuelle parsell uten eier av gnr 51 bnr 324 sin godkjenning. Den aktuelle parsellen kan ikke skilles ut fra gnr 51 bnr 27 eller selges uten godkjenning av eier av gnr 51 bnr 324.
- Eier av gnr 51 bnr 27 gir eier av gnr 51 bnr 324 full disposisjonsrett til parsellen. Allmennheten og eier av gnr 51 bnr 27 kan nytte parsellen i tråd med bestemmelsene i reguleringsplanen. Eier av gnr 51 bnr 324 kan, om ønskelig, sette opp nytt gjerde i grensen på hele parsellen. Det skal ikke settes opp bygg på parsellen. Eier av gnr 51 bnr 324 har tidligere tinglyst veirett over samme parsell. Denne veiretten opprettholdes uavhengig av denne avtalen.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er

tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

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

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

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

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste

innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

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

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

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

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

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

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

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

servicemiljøer innen bank.

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 85 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 12 200,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 900,-

Utlegg:
Boligvideo + dronefilm SoMe kr. 1 500,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 9 000,-
Utlegg foto - kveldsbilder kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 18 000,-

Samlet skal selger betale kr. 169 900,- 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 15. september 2026

Ansvarlig megler
Randi Horstad, Eiendomsmegler
Tlf. 94163630

Megler 2
Benjamin Sommer, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 91310871

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

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

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

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

Tangen 28

Skoler

Bjorøy skule (1-7 kl.) 113 elever, 7 klasser	4 min 2.8 km
Fjell ungdomsskule (8-10 kl.) 504 elever, 20 klasser	24 min 16.8 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	19 min 13.6 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	23 min 17.1 km

Sport

Bjorøy idrettsplass	4 min
Mathopen balløkke	12 min
MOVA Mathopen	13 min
EVO Godvik	15 min

Offentlig transport

Tangen Linje 43, 49	6 min 0.5 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	26 min 21.2 km
Bergen Flesland	30 min

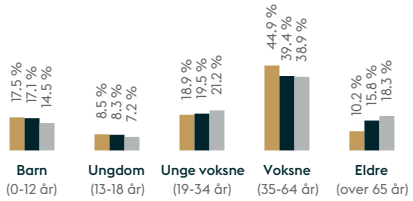
Barnehager

Bjorøy barnehage (1-6 år) 70 barn	5 min 3.3 km
Myren gårdsbarnehage (1-5 år) 81 barn	9 min 6.6 km
Håkonshella Fus barnehage (0-5... 77 barn	10 min 7.4 km

Dagligvare

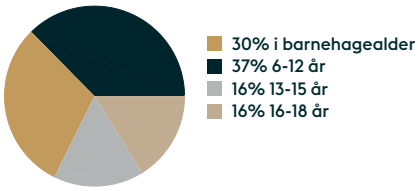
Kiwi Hilleren	12 min
Coop Extra Mathopen	13 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Bjorøy	1 170	439
Kommune: Øygarden	39 032	16 015
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



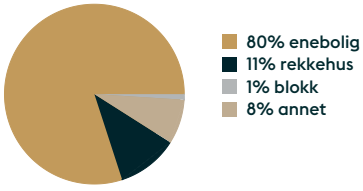
Ladepunkt for el-bil

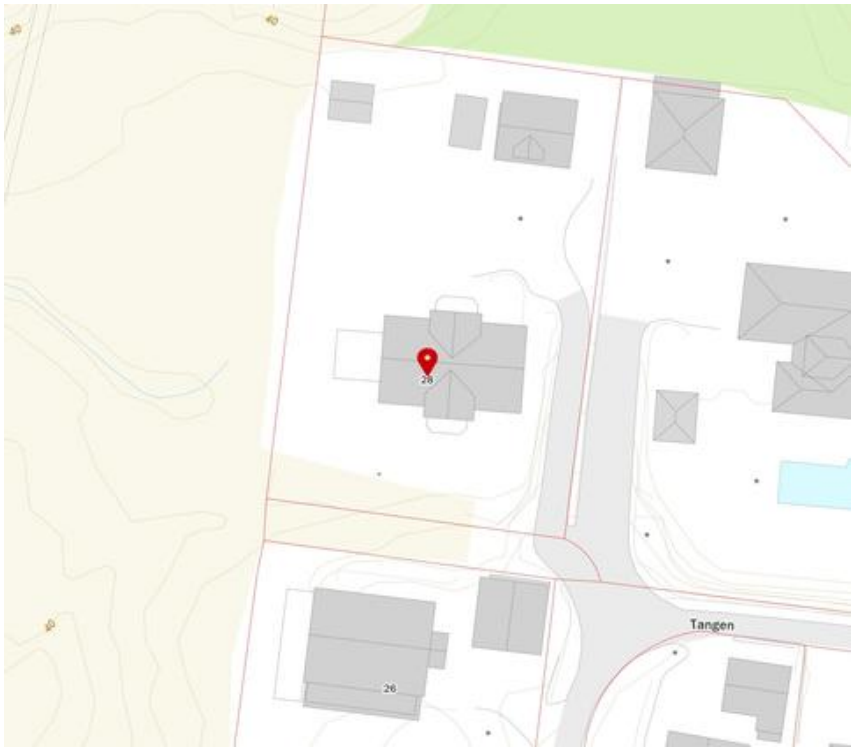
Kiwi Hilleren	12 min
Coop Extra Mathopen	13 min

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Boligmasse





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

Tangen 28
5177 Bjorøyhamn

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	2008
Hovedbygg BRA:	241 m^2
Hovedbygg BRA-i:	241 m^2
Sum alle bygg BRA:	317 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	241 m^2
Rapportdato:	2.9.2026 (Gyldig til 2.9.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
4	26	13	0	0

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

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

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

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

Elektrisk anlegg

Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Taktekking	- Mosegrodd - Bygningsdelen har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon
Toalettrom	- Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne
Ventilasjon	- Ventilasjonsaggregat har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Våtrom: Bad i loft. - Overflate vegg/himling	- Det er sprekk/dels åpne myk/sementfuger/flis i overgang gulv/vegg. - TG-2 ihht forannevnte samt alder.
Våtrom: Bad i loft. - Overflate gulv	- Riss/sprekk/dels åpne fuger. Bom og dels løse mosaikkfliser. - TG-2 ihht forannevnte samt alder.
Våtrom: Bad i loft. - Membran, tettesjikt og sluk	- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom: Bad i loft. - Sanitærutstyr	- Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne
Våtrom: Bad 1. etg. - Overflate vegg/himling	Normalt ivaretatt. TG-2 ihht alder.
Våtrom: Bad 1. etg. - Overflate gulv	Normalt ivaretatt. TG-2 ihht alder.
Våtrom: Bad 1. etg. - Membran, tettesjikt og sluk	- Manglende tetning/mansjett rund avløpsrør for vask. - Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom: Bad 1. etg. - Sanitærutstyr	- Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne
Vaskerom	- Ikke tilfredsstillende fall til sluk. Mindre motfall.
Garasje	- Takstein med mose.

Lovlighet / HMS

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er ikke montert snøfanger på takflater der det er risiko for snø- og isras gangareal eller andre oppholdsarealer.
Manglende snøfanger medfører fare for ukontrollert ras av snø og is fra taket. Dette kan føre til personskader samt skade på bygningsdeler, installasjoner eller utstyr under takfot.
Det anbefales å montere snøfanger tilpasset taktype og taktekking, plassert slik at rasfare mot utsatte områder reduseres. Arbeidet bør utføres av fagkyndig.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
2.9.2026	**2.9.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Kurt Meinert Fjell**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Oda Katrine Fjell Lerstad**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Gisle Johnstad**	Telefon:	**90691424**
Firma:	**Areal Bygg-Taksering A/S**	Epost:	**post@areal-takst.no**
Tittel:	**Byggmester/Takstmann. Nito medlem**	Adresse:	**Steinsvikkroken 21, 5237 Rådal**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg**		

Om bygningssakkyndig:

Byggmester/Takstmann. Nito medlem.

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:	**Tangen 28, 5177 Bjorøyhamn**						
Kommunenr:	**4626**	Gårdsnr:	**51**	Bruksnr:	**324**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**2008** - Byggeår ihht Eiendomsverdi.						
Boligtype:	**Enebolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
Eneboligbolig to etasjer fra år 2008. De fleste overflater/bygningsdeler fra byggeår.

Grunnmur/såle av betong. Veggkonstruksjoner av bindingsverk med malt trekledning. Alminnelig slitasje. Stedvis noe mer slitt.
Saltak. Takstein av betong. Takstein med mose. Noe værslitte vindskier. Renner og nedløp av plast. Alminnelig værslitasje.

Vinduer/terrassdører med dobbelt glass fra byggeår. Alminnelig slitasje. To takvinduer nylig montert.
Balkong i loft ved soverom ca 8,3m². Ved loftstue ca 7,8m². Markterrasse av tre på ca 117m². Vedlikeholdt/oppført i år 2024/25.

Etasjeskiller av trebjelkelag. Gulvflater av fliser og 1-stavs parkett. Alminnelig slitasje. Stedvis mer slitt/merket.
Platevegger med malte flater. Beiset trepanel i toalettrom. Normalt ivaretatt.

Kvik kjøkkeninnredning fra år 2025. Slette fronter. Benkeplater av keramikk. Stålvask. Integrert stekeovn, steketopp, Micro, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Fremstår tilnærmet som nytt.

Helfliset bad i loft fra byggeår. Riss/åpning i fuger/mykfuger samt løse mosaikkfliser ved yttervegg. Bør utbedres.
Oppgradering grunnet overnevnte må planlegges.

Helfliset bad i 1. etg fra byggeår. Overflater og innredning fremstår godt ivaretatt. Vurdert ihht alder.

Vaskerom med gulvfliser fra byggeår. Lokalt fall til sluk. Dels flatt gulv. Mindre motfall nær vanninntak. Det anbefales montering av elektronisk vannstopper på vanninntak med føler på gulv for sikkerhet.
Oppgradering må ihht fallforhold til sluk planlegges.

Garasje med plass for to biler. Takstein med mose. Forøvrig alminnelig slitasje. Noe vedlikehold må påregnes.

Tomt på ca 1783 m². Asfaltert stikkvei med parkering. Gressplener og bed med beplanting.
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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	241	241	0	0	133
Garasje	66	0	66	0	0
Bod	10	0	10	0	0
Totalt m²	**317**	**241**	**76**	**0**	**133**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	**104**	**104** Loftstue m/trapp ca 35,2m². Bod m/ventilasjon ca 2,9m². Bad ca 7,8m².Soverom 1 ca 10,5m². Bod 2 ca 2,3m². Soverom 2 ca 14,2m². Soverom 3 ca 13,9m². Soverom 4 ca 12,8m².	**0**	**0**	**16**
1. etasje	**137**	**137** Hall m/trapp ca 19m². Vaskerom ca 9,7m². Stue/kjøkken ca 46m². Tv-stue ca 22m². Kontor/soverom 1 ca 10,9m². Soverom 2 ca 16,2m². Bad ca 4,6m². Toalettrom ca 2,3m².	**0**	**0**	**117**
Totalt m²	**241**	**241**	**0**	**0**	**133**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	116	104	12
Totalt m²	**116**	**104**	**12**

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	**22**	**0**	**22** Åpent loftsrom ca 21,8m².	**0**	**0**
1. etasje/parkering/bod	**44**	**0**	**44** Parkering ca 35m². Bod ca 8,4m².	**0**	**0**
Totalt m²	**66**	**0**	**66**	**0**	**0**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	28	22	6
Totalt m²	**28**	**22**	**6**

Bygning: Bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**10**	**0**	**10** Bod 1 ca 4,3m². Bod 2 ca 6m²	**0**	**0**
Totalt m²	**10**	**0**	**10**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Romfortegnelse ihht bruken av rommet.
Lekestue og drivhus ikke oppmålt/vurdert.

6. Hovedrapport

6.1 Forstøtningsmur — TG-1



Er det synlige sprekker, skader eller skjevheter?	**Nei**

Forstøtningsmurer av naturstein og noe betong.

Oppsummering — TG-1

Forstøtningsmurene er utført av naturstein og noe betong.
Det ble ikke registrert synlige sprekker, skader eller skjevheter ved befaringen. Noe mose.

6.2 Fuktsikring og drenering

Konstruksjonsprinsipp	**Plate på mark**

Bygningen er oppført med støpt plate på mark, hvor gulvkonstruksjonen ligger over bakkenivå. Tradisjonell drenering langs grunnmur er derfor ikke relevant og er ikke vurdert. Håndtering av overflatevann er vurdert under terrengforhold.

6.3 Grunnmur og fundament — TG-1

Type Fundament/grunnmur	**Plate på mark**
Type byggegrunn	**Fjell, Pukk/stein**
Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	**Nei**

Oppsummering — TG-1

Grunnmur og fundament er utført som plate på mark på byggegrunn av antatt fjell og pukk/stein. Det er ikke påvist sprekker, skader eller skjevheter ved befaringen. Bygningsdelen fremstår i normal og god stand i forhold til byggeåret.

6.4 Terrengforhold — TG-1



Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	**Nei**
Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	**Nei**

Oppsummering — TG-1

Terrenget rundt boligen fremstår med tilfredsstillende. Flate gangområder rundt grunnmur. Boligen vurderes ikke å være utsatt for tilsig av overflatevann. Bortledning av takvann er kontrollert og funnet tilfredsstillende. Det er ikke registrert avvik ved terrengforholdene.

Nedløp til drens/avløpsrør.

6.5 Balkong, terrasse, platting — TG-1



Balkong v/soverom.



Balkong v/loftstue.



Del av treplatting

Type	**Balkong, Platting**
Treplatting ca 117m² (enkelt oppmålt). Balkong v/soverom 2. etg ca 8,3m². Balkong v/loftstue ca 7,8m².	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Treplatting fra år 2024. Balkonger utbedret i år 2025.	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**
Undertekking (i bjelkelag) av metall. Tildekket av gulv og spaltebord.	

Oppsummering — **TG-1**

Treplatting på ca 117m² fra år 2024. Balkong v/soverom i loft på ca 8,3m². Balkong v/loftstue på ca 7,8m². Balkonger utbedret i 2025.
Ingen av konstruksjonene er plassert over innvendige rom. Balkongene har undertekking (i bjelkelag) av metall, tildekket av gulv og spaltebord.
Det er ikke registrert synlige tegn på skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt, og konstruksjonene fremstår godt ivareatt.

6.6 Vinduer og dører — TG-1



Beskrivelse	
Vinduer/terrassedører: Fabrikkmalte trekarmer. Dobbelt glass. Produsert i år 2007. Dels nye takvinduer med 3-lags glass. Fabrikkmalt adkomstdører med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Takvinduer dels nylig byttet.	
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**

Nytt takvindu. 3-lags glass.





Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Vinduer og terrassedører har fabrikkmalte trekarmer med doblet glass produsert i 2007, mens enkelte takvinduer nylig er byttet og er med 3-lags glass. Adkomstdører er fabrikkmalte med 3-lags glass. Det er ikke påvist punkterte glass, værslitte karmer, fukt- eller råteskader, og heller ingen avvik ved utvendig tetting. Isolerglassrutene er yngre enn 35 år. Bygningsdelen fremstår uten registrerte avvik.

6.7 Yttervegg og fasade TG-1

Type veggkonstruksjon:	**Trekonstruksjon**
Type fasade/kledning:	**Liggende kledning**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Jevnlig vedlikeholdt/malt.

Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	**Nei**
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	**Nei**
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Yttervegg er utført som trekonstruksjon med liggende malt trekledning. Kledningen er jevnlig vedlikeholdt/malt siden opprinnelig byggeår. Det er ikke observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjon ved befaring. Kledningen har tilfredsstillende lufting samt musetetting i nedkant. Fasader fremstår normalt ivareatt. Stedvis noe mer slitt. (Se også egenerklæring punkt 14).

6.8 Renner og nedløp TG-1





Er det synlige avvik på takrenner og nedløp?	**Nei**

Renner og nedløp av plast.

Oppsummering **TG-1**

Takrenner og nedløp er utført i plast. Noe nedbøyning i skjøter. Det ble ikke registret lekkasje ved befaringen.
Til info: Det er naturlig å bytte takrenner ved fremtidig bytte av taktekking.

6.9 Skorstein over tak TG-1



Inndekning over tak.

Inspisert fra:	**Fra bakken**

Inndekning over tak.

Er det avskalling, løse fuger eller skader på synlige deler av skorsteinen?	**Nei**
Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Skorstein over tak er inspisert fra bakken. Høyde over tak fremstår i samsvar med forskriftskrav. Det er inndekning over tak. Ut fra det som er tilgjengelig for besiktigelse fremstår skorsteinen i normal stand for byggeåret.

6.10 Takkonstruksjon og loft TG-1



Kaldtloft sett gjennom luke.

Type konstruksjon	**Innredet loft**
Er det utført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Utvendig inspeksjon	**Fra bakken**
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Nei**
Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Nei**



Kneloft sett gjennom luke.



Kneloft sett gjennom luke.

Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Boligen har innredet loft med tilhørende takkonstruksjon fra byggeåret 2008. Konstruksjonen er inspisert fra bakken utvendig og fra innvendige rom. Det er ikke registrert tegn til svekkelser, vesentlige skjevheter eller nedbøyninger i konstruksjonen. Det er heller ikke observert spor etter fukt på innvendige overflater, verken fra lekkasjer eller kondens, eller tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter. Ventilering av konstruksjonen vurderes som tilstrekkelig.
Øvre kaldtloft uten tilstrekkelig tilkomst. Ikke vurdert.

6.11 Taktekking TG-2



Takstein med mose.

Takform	**Saltak**
Type tekking	**Betongstein**
Inspisert fra	**Fra bakken**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	**Nei**
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Mosegrodd

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Ikke kontrollert**
Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	**Ja**

Oppsummering **TG-2**

Taktekkingen består av betongstein på saltak fra opprinnelig byggeår i 2008, og er inspisert fra bakken. Det er registrert begroing på tekkingen, og alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd. Beslag og inndekninger rundt pipe og øvrige takgjennomføringer er ikke kontrollert. På grunn av alder og registrerte forhold må det påregnes økt risiko for svekket funksjon og behov for utbedring eller utskifting av tekkingen på sikt. Løpende vedlikehold og oppfølging anbefales for å opprettholde tekkingens tetthet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales planlegging for framtidige utbedringer eller utskifting av tekkingen som følge av alder og slitasje.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Type	**Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag**

Resultat skjevhetsmåling

Kun mindre retningsavvik.

Oppsummering — **TG-1**

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag, og gulv mot grunn er støpt betong. Ved kontroll av gulvflatene ble det kun registrert mindre retningsavvik. Det er ikke registrert forhold utover det som anses normalt for bygningsdelen.

6.13 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Ja**

Iflg eier: Det har vært tilsyn/feiing i år 2024.
Rapport skal innhentes av eier (ikke fremvist).

Er det åpenbare avvik fra tilsynsrapport?	**Nei**

Se tilsynsrapporten i sin helhet som vedlegg i slutten av rapporten

6.14 Innvendig trapp — TG-1



Er det påvist avvik utover normal slitasje?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Innvendig trapp fremstår med normal ivaretatt ihht til byggeår og bruk.

6.15 Kjøkken TG-0



Beskrivelse

Kvik kjøkkeninnredning fra år 2025.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	Nei

Oppsummering overflater og innredning TG-0

Kvik kjøkkeninnredningen fra år 2025. Slette fronter. Benkeplater av keramikk. Stålvask. Integrert stekeovn, steketopp, micro, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Vannstopper under vask. Komfyrvakt.
Det er ikke påvist fukt eller skader rundt vask, kjøleskap, oppvaskmaskin eller innredning. Innredningen fremstår som ny og i god stand.

Type avtrekk	Mekanisk

Ventilator over steketopp.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering avtrekk TG-0

Fungerer som tiltenkt.

6.16 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei

Takvinduer i to soverom nylig montert.

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?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja

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

Det er ikke montert snøfanger på takflater der det er risiko for snø- og isras gangareal eller andre oppholdsarealer.
Manglende snøfanger medfører fare for ukontrollert ras av snø og is fra taket. Dette kan føre til personskader samt skade på bygningsdeler, installasjoner eller utstyr under takfot.
Det anbefales å montere snøfanger tilpasset taktype og taktekking, plassert slik at rasfare mot utsatte områder reduseres. Arbeidet bør utføres av fagkyndig.

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

6.17 Toalettrom — TG-2



Ingen spalteåpning under toalett.



Er det påvist fukt/skader på toalettet?	**Nei**
Type ventilering	**Balansert ventilasjon**
Er det påvist avvik på funksjon ved funksjonstest ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne

Oppsummering — **TG-2**

Toalettrommet er utstyrt med balansert ventilasjon, og funksjonstest av ventilasjonen viste ikke avvik. Det er ikke påvist fukt eller skader på rommet, og utstyr og innredning fremstår uten skader. Klosettet har innebygd sisterne, men det er registrert manglende drenering av eventuelt lekkasjevann fra sisternen. Dersom det oppstår lekkasje i den innebygde sisternen, vil vann kunne bli stående skjult i konstruksjonen uten synlig varsling, med risiko for fuktskader over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales etablering av spalteåpning under toalett for synliggjøring av evt lekkasje.

6.18 Avløpsrør — TG-1

Type avløpsrør	**Plast**

Plast i boligen.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**

Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Avløpsrør er utført i plast. Det er ikke registrert manglende lufting over tak eller tegn til sen eller redusert avrenning fra tappesteder. Rørene har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon, og det er ikke opplyst om arbeider utført etter byggeår.

6.19 Vannledninger TG-1



Fordelerskap i vaskerom.



Stoppkran i vaskerom.

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det montert fordelerskap?	**Ja**

Fordelerskap i vaskerom.

Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Boligen har vannledninger utført som rør-i-rør i plast, med fordelerskap plassert i vaskerom. Det er ikke registrert avvik ved fordelerskapet, og det er ikke utført arbeider på anlegget etter byggeår. Synlige vannrør har tilstrekkelig isolering, og det ble ikke registrert unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping. Stoppekranen fungerer som forutsatt. Ut fra alder og observasjoner vurderes anlegget å ha normal funksjon.

6.20 Elektrisk



El-skap i vaskerom.

Beskrivelse

Automatsikringer. 20 kurser. 3 x 56 amp hovedsikring. 32 amp sikring for billader.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Nei**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**

Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**
Anbefales direktekobles.	
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

Det elektriske anlegget er fra byggeåret og har sikringsskap med automatsikringer fordelt på 20 kurser, med 3 x 56 amp hovedsikring samt egen 32 amp kurs for billader. Det foreligger kursfortegnelse og samsvarserklæring for arbeid utført etter 1.1.1999, og det er ikke registrert tegn til varmgang, termiske skader eller manglende tetting av kabelinnføringer. Det foreligger imidlertid ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste fem årene.
Berederen anbefales direktekoblet. En periodisk el-kontroll anbefales for å avklare eventuelle skjulte forhold ved anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

6.21 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Ja**
Iflg eier har det tidligere vært sølvkre i bolig. Tidligere observert mus. Ingen skadedyr/insekter i senere tid.	
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Ifølge eier har det tidligere vært sølvkre i boligen, samt tidligere observert mus, men ingen skadedyr eller insekter er registrert i senere tid. Det ble ikke observert spor etter ekskrementer fra mus eller rotter ved befaringen.

6.22 Vannbåren varme — TG-1



Fordelerskap i vaskerom.

Type anlegg	**Gulvvarme**
Vannbåren gulvvarme i hele 1. etg samt bad i loft.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Fordelerstokk byttet i år 2025.	
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	**Nei**
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	**Nei**
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Boligen har vannbåren gulvvarme i hele 1. etasje samt på bad i loft. Fordelerstokk ble byttet i 2025. Det er ikke registrert tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv, og det er ikke påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler. Eier har ikke opplyst om funksjonsfeil på anlegget. Anlegget fremstår med normal tilstand ut fra alder og synlige forhold.

6.23 Varmesentral TG-1

Type anlegg	**Varmepumpe**
Varmepumpe (vann til vann via borehull) for gulvvarme.	
Er det manglende gjennomført service på anlegget?	**Nei**
Iflg eier: Service i år 2025.	
Har varmepumpe nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ukjent**
Har eier opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på varmepumpen?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Boligen har varmepumpe av typen vann til vann med borehull, som forsyner gulvvarmeanlegget.
Ifølge eier er det utført service på anlegget i 2025.
Eier har ikke opplyst om evt feil eller funksjonssvikt.

6.24 Varmtvannsbereder TG-1





Plassering bereder	**Vaskerom**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**2008.**
Størrelse	**200 liter.**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2008 er plassert på gulv i vaskerom. Det er ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved berederen. Berederen har ikke nådd en alder som i seg selv gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Berederen er plassert i rom med sluk.

6.25 Ventilasjon TG-2



Aggregat i bod i loft.

Type ventilering	**Balansert ventilasjon**
Når var anlegget nytt?	**2008**
Når er det utført eventuelt arbeid / service på anlegget?	**Iflg eier: Årlig bytte av filter. Ingen service.**
Har ventilasjonsaggregat nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	**Nei**
Finnes det rom med manglende tilluft/avtrekk?	**Nei**
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonsanlegget?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Boligen har balansert ventilasjon fra 2008. Det er iflg. eier utført årlig bytte av filter, men ingen service på anlegget. Ventilasjonsaggregatet har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Ihht manglende service må det påregnes at aggregatet kan svikte, og at utskifting kan bli nødvendig innen overskuelig tid.
Det er ikke registrert tegn på fukt eller mugg, og alle rom har tilfredsstillende tilluft/avtrekk uten tegn til redusert funksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Registrerte forhold tilsier behov for nærmere undersøkelser/service av anlegget.

6.26 Våtrom: Bad i loft. TG-2



Sluk dusjsone.



Sluk ved skapinnredning.



Slitt/åpne fuger samt bom/løs flis.



Ingen utslag i åpnet område.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis, Malt overflate**

Fliser på vegger. Malt platehimling.

Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**

Vindu tett i våtsone.

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Det er sprekker i mykfuge (silikon) i overgang gulv vegg

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling **TG-2**

Veggene er flislagt, og det er montert malt platehimling. Vindu noe tett i våtsone.
Ved kontroll er det registrert riss/sprekk i mykfuger/fuge/flis i overgang vegg/gulvflis. Vegger noe merket av tidligere innredning.
Overnevnte avvik kan over tid gi svekket tetthet og økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen dersom de ikke utbedres. Det er ikke påvist fuktskadet overflater.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å undersøke omfanget nærmere og utbedre berørte områder. Dersom tettesjiktet kan være berørt, bør dette kontrolleres av fagkyndig.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Riss/sprekker i flisfuger

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv **TG-2**

Gulvfliser av mosaikk. Ved kontroll ble det registrert riss/sprekker i fuger og bom (hulrom) samt noe løse fliser.
Fallforhold mot sluk i dusjsonen ble vurdert som tilfredsstillende, men noe ujevnt fall i ca senter av gulv.
Bom/sprekk i fuger/fliser svekker tettheten i overflaten og kan over tid gi økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen dersom forholdet ikke utbedres. Tilstanden tilsier at fuger og løse fliser bør følges opp og utbedres for å opprettholde vanntettheten.



Ingen spalteåpning under vegghengt toalett.



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Se over.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis dokumentert utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Badet har smøremembran under flis med dokumentert utførelse. Plastsluker med tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon. Det er ikke påvist feil materialvalg eller skader i tettesjiktet, og kravet til høydeforskjell på minimum 25 mm fra topp sluk til overkant membran ved dørterskel er oppfylt. Dels ujevn gulvflate.
Membranen har imidlertid nådd en alder som gir økt risiko for skader og følgeskader. Erfaringsmessig har membraner en begrenset levetid, og med økende alder øker sannsynligheten for at tettesjiktet svikter, noe som kan medføre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å ta høyde for at oppgradering av våtrommet kan bli nødvendig innen overskuelig fremtid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Se over

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjkabinett, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Baderommet er utstyrt med dusjkabinett, baderomsinnredning med vask, speil med lys og vegghengt klosett med innebygd sisterne.
Det er ikke registrert vesentlige skader på utstyr og innredning.
Det mangler imidlertid drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne. Ved en eventuell lekkasje fra sisternen vil vannet ikke ledes ut på synlig sted, slik at lekkasjen kan pågå over tid uten å bli oppdaget, med økt fare for fukt- og følgeskader i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales etablering av spalteåpning under vegghengt toalett for synliggjøring av evt lekkasje.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Badet er ventilert via ventilasjon. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik i avtrekkets funksjon.
Tilluft ved dør.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**
Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-0**

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot bruksvannutsatt sone. Det ble ikke registrert fukt eller skader ved hulltakingen.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Nei**

Oppsummering dokumentasjon **TG-1**

Det foreligger dokumentasjon/bilder av badet.

6.27 Våtrom: Bad 1. etg. TG-2



Ingen spalteåpning under toalett.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis, Malt overflate**

Fliser på vegger. Malt platehimling.

Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**



Iflg eier: Oppbrett under alu-list.





Åpning ved avløpsrør for vask.



Oppsummering overflate vegg/himling	TG-2

Veggene er flislagt og himlingen har malt platehimling. Ved kontroll ble det ikke påvist riss, sprekker i fuger eller bom bak flisene, og det er heller ikke registrert tegn til sopp/fuktskader. Overflatene på vegg fremstår i tilfredsstillende stand. Mindre åpning i fuge etter festeanordning.
TG-2 ihht alder.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv	TG-2

Gulvet har flislagt overflate. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke påvist tegn på skader. Fallforhold mot sluk i dusjsonen fremstår tilfredsstillende, og det er ikke påvist fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket.
TG-2 ihht alder.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis dokumentert utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Ja**

Observerte avvik:
- Manglende tetning rund avløpsrør for vask.

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Badet har smøremembran under flis med dokumentert utførelse. Plastsluk med tilfredsstillende inspeksjons- og rengjøringsmulighet. Det er ikke påvist avvik på høydeforskjellen mellom topp sluk og membran ved døråpning.
Det er ikke tilfredsstillende mansjett/tettesjiktet for avløpsrør til vask, som gir fare for fukt inn i konstruksjonen. Dersom forholdet ikke utbedres, øker sannsynligheten for fuktinntrengning i tilstøtende konstruksjon.
Membran har nådd en alder som medfører økt risiko for skader og følgeskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Se over.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Ja**

Observerte avvik:

- Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Badet er utstyrt med vendbare dusjdører, baderomsinnredning med vasker, speil med lys og vegghengt klosett med innebygd sisterne. Det ble ikke registrert skader på utstyr eller innredning. Det er imidlertid manglende drenering av lekkasjevann fra den innebygde sisternen. Konsekvensen er at en eventuell lekkasje fra sisternen ikke vil bli synlig eller ledet bort på en kontrollert måte, noe som kan medføre skjulte fukt- og vannskader i konstruksjonen over tid. TG-2 ihht forannevnte.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales etablering av spalteåpning under vegghengt toalett for synliggjøring av evt lekkasje.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Badet er ventilert via ventilasjon .Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik.
Tilluft ved dør.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**
Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-0**

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot bruksvannsutsatt sone. Ved hulltakingen ble det ikke registrert fukt eller skader.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Nei**

Oppsummering dokumentasjon	TG-1
Det foreligger relevant dokumentasjon/bilder for badet.	

6.28 Innvendig himling TG-1

Beskrivelse

Malte platehimling.

Er det registrert avvik? **Nei**

Oppsummering	TG-1
Normalt ivaretatt.	

6.29 Innvendig vegger TG-1

Beskrivelse

Platevegger med malte flater. Beiset trepanel i toalettrom. Stedvis dekortapet,-dels overmalt.
(Våtrom egen rubrikk)

Er det registrert avvik? **Nei**

Oppsummering	TG-1
Mindre områder med åpning i duk. Stedvis åpning i overgang vegg/himling. Forøvrig normalt ivaretatt.	

6.30 Innvendig gulv TG-1



Beskrivelse

Fliser i hall og toalettrom. 1-stavs parkett i øvrige rom.
(Våtrom egen rubrikk)

Er det registrert avvik? **Nei**

Oppsummering	TG-1
Synlige flater alminnelig brukslitt. Stedvis mer slitt.	

6.31 Innvendig dører — TG-1



Dør til soverom med sår.

Beskrivelse

Fabrikkmalte lettdører. Dør fra hall til stue med glass.

Er det registrert avvik? **Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Alminnelig slitasje.
En dør til soverom i loft noe mer slitt.

6.32 Vaskerom — TG-2





Beskrivelse

Gulvfliser med sokkelflis. Lokalt fall nær sluk. Forøvrig flatt gulv. Motfall i område ved vanninntak.
Fliser ved ytterdør med bom.
Malte veggflater. Bereder, varmepumpe, vask med skapinnredning og opplegg for vaskemaskin.
Fordelerskap for vann og gulvvarme. El-skap.

Er det registrert avvik? **Ja**

Ikke tilfredsstillende fall til sluk. Dels motfall.

Oppsummering — **TG-2**

Gulvfliser med sokkelflis og malte veggflater, og rommet inneholder blant annet bereder, varmepumpe, vask med skapinnredning, opplegg for vaskemaskin, fordelerskap for vann og gulvvarme samt el-skap mm.
Det er registrert lokalt fall nær sluk, men gulvet er forøvrig tilnærmet flatt, og i området ved vanninntak er det påvist noe motfall. Fallet til sluk vurderes som ikke tilfredsstillende. Utilstrekkelig fall og motfall medfører risiko for at lekkasjevann blir stående på gulvet fremfor å renne mot sluk, noe som over tid kan gi økt fare for fuktskader. Det kan være risiko for lekkasjevann gjennom dør til hall. Fliser ved dør med bom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales montering av elektronisk vannstopper på vanninntak for sikkerhet ved evt lekkasje.
Gulv må planlegges omlegges for utbedring av fall til sluk.

6.33 Oppvarming

Beskrivelse

Elektrisk, vedfyring og vannbåren gulvvarme.

6.34 Garasje — TG-2









Beskrivelse

Betong/leca og trekonstruksjon. Vinduer med dobbelt glass. Fabrikkmalte dører. Leddporter av aluminium m/el-åpner.
Saltak. Takstein av betong. Renner og nedløp av plast.

Er det registrert avvik?	Ja

Takstein med mose.

Oppsummering — **TG-2**

Garasjen oppført av betong/leca og bindingsverk med trekledning. Vinduer med dobbelt glass, fabrikkmalte dører og leddporter av aluminium med el-åpner.
Taket er utført som saltak med takstein av betong, og renner og nedløp er av plast.
Det er registrert mose på taksteinen. Manglende rengjøring kan over tid redusere avrenningen og fremskynde nedbrytning av tekkingen.
Forøvrig alminnelig slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Se over.

6.35 Utvendig bod. — TG-1







Beskrivelse

Betonggulv. Forøvrig trekonstruksjon. Vinduer av Pvc og tre med dobbelt glass. Fabrikkmalt og plassbygget dører.
Pulttak. Tekking med takstein.

Er det registrert avvik? **Nei**

Oppsummering **TG-1**

Alminnelig brukslitasje.
Noe vedlikehold må påregnes.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Oda Lerstad	9578-5995-4-692612	2026-09-07 13:20:23
Kurt Meinert Fjell	9578-5993-4-3736366	2026-09-07 10:54:56

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
7. sep. 2026

Oppdragsnummer
32-0165/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Tangen 28, 5177 BJØRØYHAMN

Meglerfirma
Nordvik Bergen Vest

Selgere
Oda Katrine Fjell Lerstad, Kurt Meinert Fjell

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. mai 2008

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1844624
Forsikret i: jbf.no

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Plugging av uttak for badekar i 2.etg, Sotra Rør AS, 2020. Dusjkabinet 2 etg bad, Olav Grevstad as. 2022. Nye blandebatteri på bad i 1 etg i 2022. Vannmåler vaskerom, Hundven og Monsen VVS AS. 2018. Nytt toalett 1 etg gjestetoalett, samt av/påkobling av vask, nye blandebatterier på bad 1.etg. Olav Grevstad as. 2023 Lekkasjevakt på kjøkken, Sotra Rør AS. 2025 (ifm nytt kjøkken 2025)

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

Nei

Eventuell kommentar: Kun arbeid med av- /på- kobling ifm gjestetoalett og installasjon av dusjkabinett.

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

Nei

Eventuell kommentar: Kun bygg tegninger fra da huset var nytt samt bilder fra byggeperioden. Tømrer var Telle Trearbeider AS, Betongarbeid var KS Bygg AS, Flis var Murmester Arne Magne Fjell. Se Boligmappen for ytterligere detaljer.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye takvindu i 2 etg, Byggmester Lervik AS i 2026. Nytt ildsted i 1 etg, Varmefag AS i 2025. Nytt rekkverk på altaner i 2 etg. Byggmester Lervik AS i 2025. Nytt gulv på altaner i 2 etg, Byggmester Lervik AS i 2025. Bytte av diverse takrenner og rennenedløp på hus og garasje. Byggmester Lervik AS i 2025. Ny terrase og ute kjøkkenkrok, Byggmester Lervik AS i 2024. Ny dør mot sør i vedbod, Byggmester Lervik AS i 2025. Ny inngangsdør til huset, Byggmester Lervik AS i 2025. Nytt skiferplatting ved inngangsdør og vaskeromsdør i 2026. Nytt takvindu i sør/vest. Turøy & Algrøy AS i 2018. Hage, oppkjørsel og gårdsplass belysning. Privat og egeninnsats i 2019 Diverse byggarbeider på garasje, vedbod, lekebod og redskapsbod er utført privat.

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Drenering av gårdsplass med gårds-kum og avløp fra garasje Drenering av husets rennenedløp ble lagt ifm grunnarbeid Drenering av ved rennenedløp fra garasjetak og ved garasjeporter ifm egeninnsats. Drenering foran inngangsdør.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sartor Installasjon AS, nye utelamper i kiste, arbeider ifm nytt kjøkken. Byttet stikkontakter ute. Dokumentasjon ligger i Boligmappa.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? BKK utførte kontroll av det elektriske anlegget etter at huset og garasjen var bygget. Ca 2013. Det ble målt jordfeil i området i 2026 som slo ut hos oss. Påvist at dette ikke var i vårt anlegg. BKK utbedret feil hos nabo. Elektriker har utført arbeid ved mindre endringer som hagebelysning og el-bil ladere, dette ble utført av faglært elektriker privat.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er innstallert 2 stk El-bil ladere i garasjen. Se forøvrig 4.1

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installert vannmåler i 2018, Hundven og Monsen AS. Se forøvrig punkt om nytt kjøkken og arbeid på bad og toalett.

---

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, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats på vedbod, hage bod, drivhus og lekestue i hage. Se for øvrig byggesak 2026/1438 i Øygarden kommune. Sakspapirer er lagret i Boligmappen.

---

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

Ja

Beskriv: Kommunalt vann Privat septik tilknyttet privat (felles) avløp til sjø.

---

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

Ja

Beskriv: Jevnlig service av varmepumpe og styring av denne. Inspeksjon av ildsted/skorstein av feier ifm feiing.

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Det er bygget mindre støttemurer og gjerder på tomten privat som egeninnsats og hage prosjekt.

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Gjennomført måling i 2011 ved bruk av lukket sporfilm (CR-39). 2 stk målere som sto gjennom fyringssessongen i hver etasje. Institutt for energiteknikk på Kjeller utførte testen. Alt ok. Dokumentasjon er ikke tilgjengelig lengre.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Løs flisrekke ved overgang gulv/vegg i 2 etg mot yttervegg. Ikke mulig å se om membran er løsnet men det ble dusjet på gulvet (dusjhjørne) i 3 år etter det oppstod uten noen tegn til vannlekasje eller fukt. Dette oppsto som følge av tung last på gulvet (stort badekar) og lett nedbøyning (2009) av gulvet. Badekar er senere tatt ut og det er satt opp en skufferekke der badekaret stod og uttaket ble plugget. Sluk er intakt.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ny peisovn satt opp i 2025 av Varmefag AS.

---

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

Eventuell kommentar: Ingen som vi vet om.

---

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

Ja

Beskriv: Det har tidligere vært et ca 5 cm fuktutslag / merke i tak/vegg på soverom 1 etg mot yttervegg/øst ved toppsville. Dette er kontrollert av tømrer. Dokumentasjon ligger i Boligmappen. Ingen fukt påvist, kontrollert både ved hulltakning innvendig i tillegg til inspeksjon utvendig. Vi har byttet skruer i hengslene i vinduer til rustfrie skruer. Noen av hengslene er rustne. Altandør 2 etg må strammes av og til i låsen for å klemme skikkelig igjen. Værutsatt dør til vedbod mot sør får regnvann inn på toppen av døren ved mye vind/regn. Ved sterk vestlig vind knirker det litt i sørvestre hjørne i stuen.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen som vi er kjent med. Jordfeil i 2026 var hos nabo.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Se kommentar på bad 2 etg pkt 11

---

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

Ja

Beskriv: Undertrykk i avløp i kombinasjon med hår i sluk 2 etg tørket ut sluk og skapte lukt. Ble kontrollert og det ble funnet en hårremse som var årsak til problemet. Ingen feil med sluk ble funnet. Dokumentasjon ligger i Boligmappa.

---

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

Ja

Beskriv: I ca 2 år etter at vi flyttet inn ble det observert sølvkre. Vi antar dette kom med oss på flyttelasset i 2008 da vi flyttet inn. Det ble lagt ut feller og det har ikke vært observert sølvkre siden ca 2010. Mus i vegg ifm utførsel av lys til gårdsplass. 2019. Musene ble oppdaget umiddelbart ifm arbeidet og musebånd ble rettet på og ekstra musesperre lagt inn som en ekstra barriere. Ingen skader obsertvert.

---

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

Ja

Beskriv: Kompressor på varmepumpen ble byttet for ca 7 år siden. Nytt styringssystem for shunt-ventilene til varmedistribusjonen ble installert i 2025 (trådløse sensorer, styrings sytem og kobling mot app. via nett) Ny reim på roterende varmegjenvinner ca 2015.

---

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

Ja

Beskriv: Sentralstøvsuger, oppheng er løst. El-lås til garasjeloft fungerer ikke, manuell nøkkel fungerer. Nøkler til lekehus og vedboden mangler. Har aldri vært låst. Se forøvrig taks rapport.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Sluk på bad under badekar i 2.etg gikk tørr, pga hår-dott i sluken og forbi vannlåsen. Ble kontrollert og sjekket ut, rapport med bilder ligger i Boligmappa.

---

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Er oppgitt i byggesøknader til kommunen og saksbehandlingen fra bygget ble satt opp i 2008

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ifm med nye takvinduer er dokumentasjon på utført arbeid sendt til kommunen for ferdigattest, se saksnummer 2026/1438 hos Øygarden kommune. Søknaden ligger også i Boligmappen.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Veirett ved innkjøring til eiendommen. Avtalen foreligger skriftlig. Avtale om bruk av parsell mellom denne eigedommen og nabo i sør. Dette er areal satt av til tilkomst til utmark i reguleringsplanen og holdes i hevd av oss.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er etablert et veilag (privat) som håndterer brøyting, lys og asfaltering/vedlikehold av veien i byggefeltet. Ca 2500 kr / per år ved normal drift/vinter. I fremtiden vil man sikkert måtte se på nyasfaltering av feltet.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: ingen

---

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: 32-0165/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Kurt Meinert Fjell	**2026-09-07**	**Oda Lerstad**	**2026-09-07**

Identifikasjon

Kurt Meinert Fjell

Identifikasjon

Oda Lerstad

Signicat

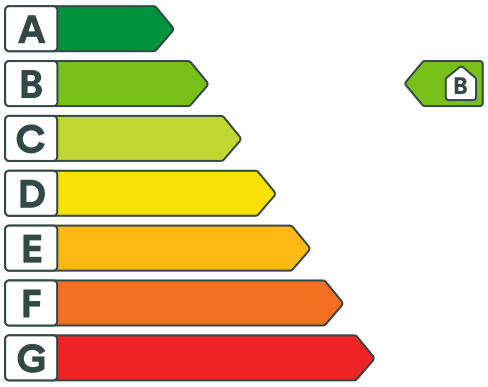
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Tangen 28, 5177 BJØRØYHAMN**	
Dato for energimerking **16.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-312401**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **24659402**
Gårdsnummer **51**	Bruksnummer **324**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2008**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **250,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **250,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **93,20 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **90,74 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **22 685 kWh**



Tangen 28, 5177 BJØRØYHAMN

Detaljering

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



Tangen 28, 5177 BJØRØYHAMN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Øygarden kommune

Grunnkart

Eiendom: 51/324
Adresse: Tangen 28
Dato: 20.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

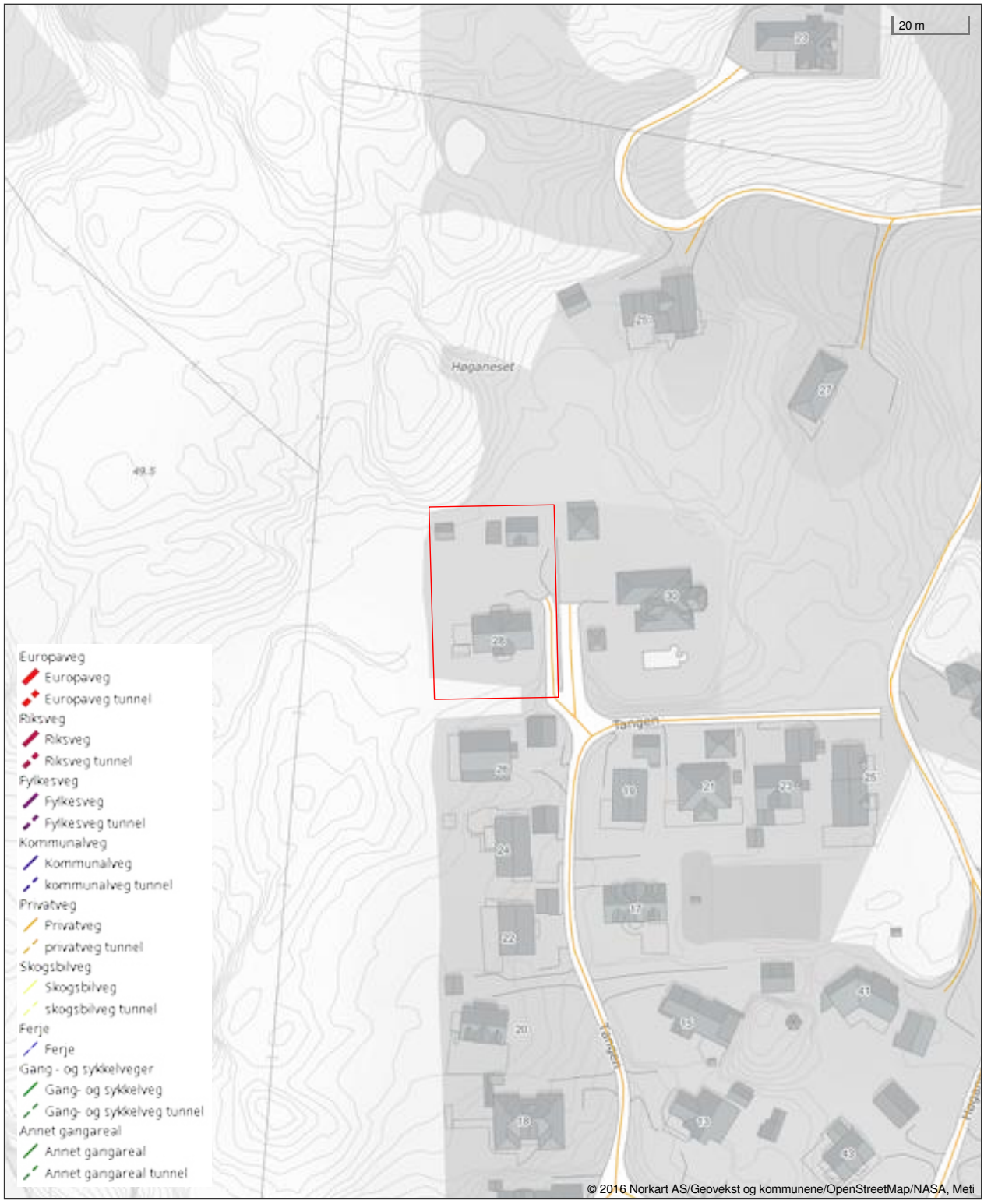
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
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: 20.08.2026

Vegstatuskart for eiendom 4626 - 51/324//



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: 20.08.2026

Øygarden kommune

Adresse: Ternholmvegen 2, 5337 RONG

Telefon: 55097339

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4626	**Gårdsnr.**	51	**Bruksnr.**	324	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tangen 28, 5177 BJØRØYHAMN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	124620130020	
Navn	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	
Delarealer	**Delareal**	1 768 m^2
	KPHensynsonenavn	H900_90
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal	14 m^2
	Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Delareal	1 783 m^2
	KPHensynsonenavn	H190_10
	KPSikring	Andre sikringssoner

	Delareal 1 768 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	124620020008
Navn	149 UP Høganeset (51-27); 20020008
Plantype	Bebyggelsesplan ihht kommunepl. arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.12.2002
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/2922/20020008.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 768 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

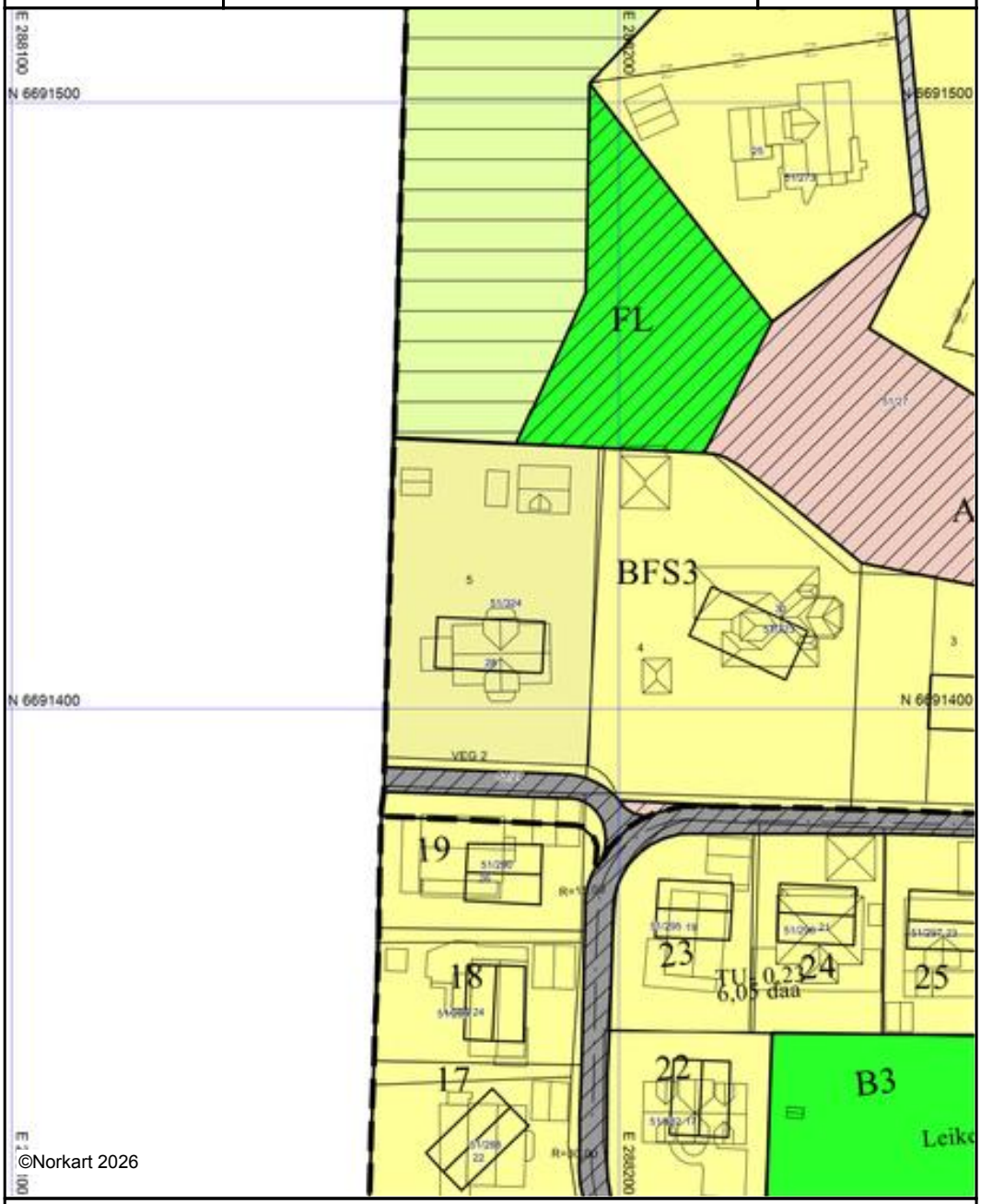
Øygarden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 51/324
Adresse: Tangen 28
Utskriftsdato: 20.08.2026
Målestokk: 1:1000

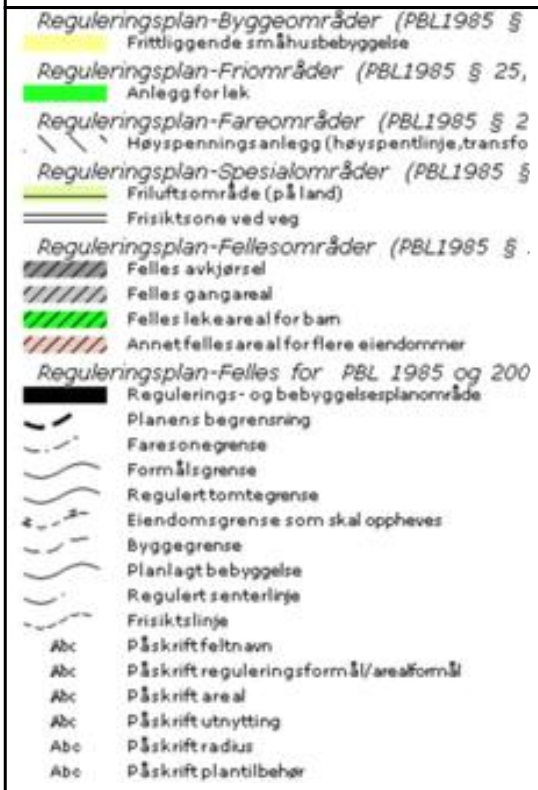
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Øygarden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 51/324
Adresse: Tangen 28
Utskriftsdato: 20.08.2026
Målestokk: 1:2000

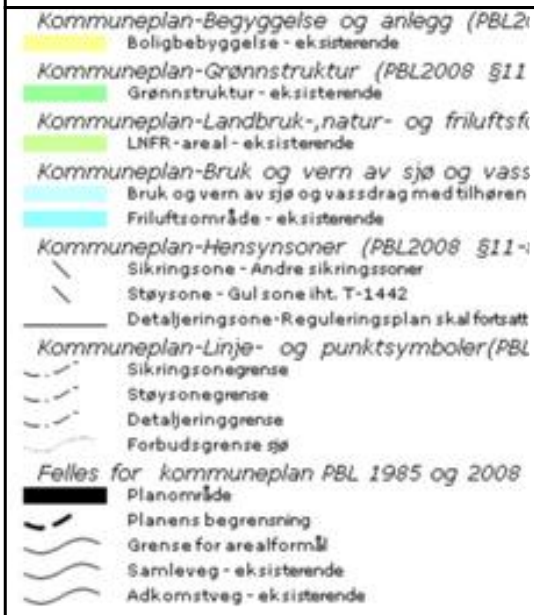
N

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

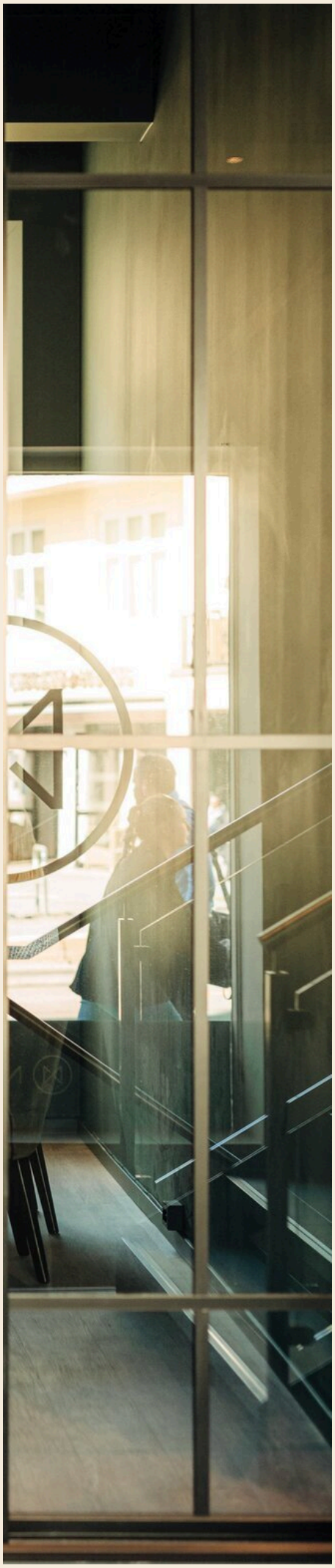


Velkommen til

Nordvik Bergen Vest

Bergen Vest, Askøy, Sotra og Øygarden er områder med store variasjoner i boligmarkedet, og lokalkunnskapen vår gjør at vi kan gi deg råd som faktisk treffer. Hos oss står du og boligen din i sentrum. Vi legger ned arbeidet som trengs for å presentere den på best mulig måte, og megleren din er med deg fra første samtale til nøklene er overlevert, og tar seg av det praktiske og formelle rundt handelen underveis.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området. Ønsker du å bli en del av vårt team? Send din søknad og CV til kn@nordvikbolig.no.

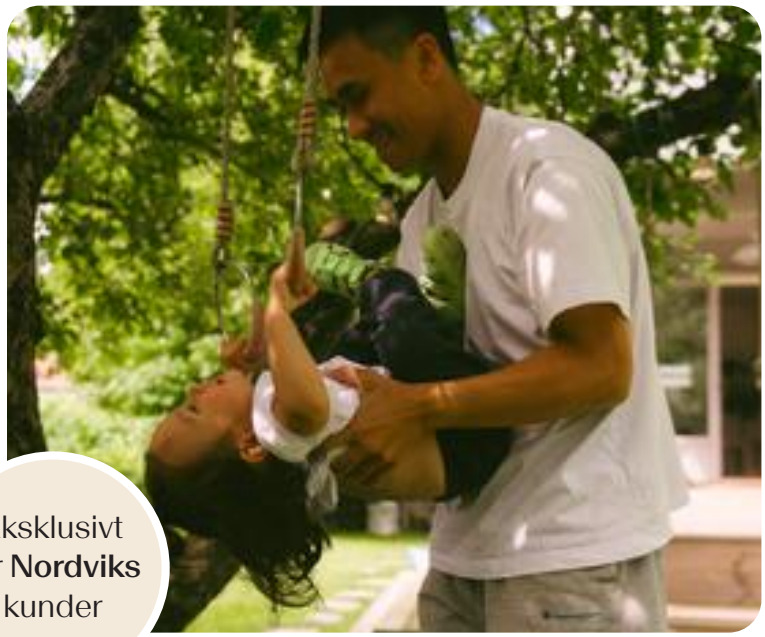


Kjøkkelvikbrekkene 20, 5178 LODDEFJORD
bergenvest@nordvikbolig.no
900 20 945

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 32-0165/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Tangen 28 5177 BJØRØYHAMN
Matrikkel: Gnr 51, bnr 324 (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: ____

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Randi Horstad
Eiendomsmegler
Nordvik Bergen Vest
r.horstad@nordvikbolig.no
941 63 630



Benjamin Sommer
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Bergen Vest
b.sommer@nordvikbolig.no
913 10 871

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