



Velkommen til

Bakkavegen 70
5953 Fonnes


EiendomsMegler **1**

Velkommen til
Bakkavegen 70
5953 Fonnes

Flott hytte i Synnevågen med båt plass og stor tomt med god parkering. Sjøutsikt og solrik eiendom i vakre omgivelser.

Velkommen til Bakkavegen 70, en flott fritidseiendom med fin beliggenhet kun ca. 30 meter fra sjøen og idylliske Synnevågen på Bakkøy/Fonnes. Her kan man boltre seg på en stor og herlig tomt med solrike terrasser og plen. Det er kun ca. 30-40 meter til båtfeste og bade plass. Austrheim har en nydelig skjærgård med over 450 øyer og holmer. Her er også nærhet til havfiske. Populære Kilstraumen Brygge/restaurant er kun ca. 2 km unna. Her er også bunkring. Hytten er tilbygd i 2019 og har også 2 anneks på 7 og 12 kvm. Innlagt vann og avløp. Parkering for flere biler på tomten.

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	2 750 000
<u>Omkostninger*</u>	kr	69 840
<u>Totalpris inkl. omk.</u>	kr	2 819 840
<u>BRA/BRA-I</u>		80/77 m ²
<u>Ant. sov.</u>		3
<u>Tomteareal</u>		ca. 1 348 m ²
<u>Eiendomstype</u>		Fritidseiendom
<u>Byggeår</u>		1968
<u>Energimerke</u>		

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg ofte mennesker på jakt etter drømmehytta. Fordi hyttekjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Audun Rasmussen
Avd.leder/Eiendomsmegler

912 47 347
audun.rasmussen@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	2 750 000
Omkostninger*	kr	69 840
Totalpris inkl. omk.	kr	2 819 840

*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 68 750

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 69 840

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 15 700 – 18 500 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 9 701 pr. år for 2025

Inkluderer vann, feiing og renovasjon. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Tømming av septiktank kommer på egen regning og avhenger av forbruk.

Registerbetegnelse

Gnr. 133, bnr. 20 i Austrheim kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal

Hytte:

BRA-i: 77 m²

BRA-e: 3 m²

BRA total: 80 m²

1. etasje

BRA-i: 77 m². Entrè, stue/kjøkken, bad/wc/vaskerom, 3 soverom

BRA-e: 3 m². Bod

TBA: 64 m². Terrasser

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entrè, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger

som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

3

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform

Eiet

Boligtype

Fritidseiendom

Parkering

Parkering på egen tomt, med god plass for flere biler.

Tomt

Tomteareal er 1 348 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på 1 348 m². Tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel og stor gruset gårdsplass med plass for parkering av flere biler og evt. lagringsplass for båthenger. Det er dels inngjerdet hage med terrasse, plen, hekk, bed og blåbærelyng. Stedvis noe naturtomt i skråningen som ligger ned mot sjøen. Fra eiendommen går det sti ned til båtplassen like nedenfor. Det er smijernsport ved innkjørsel, hvor man har parkeringsplass på begge sider av porten. Eiendommen ligger på en liten høyde rett ved veien og rett ovenfor Synnevågen. Nydelig utsikt utover Synnevågen og deler av skjærgården. Eiendommen har gode solforhold fra tidlig morgen til tidlig kveld.

Byggeår

Ca. 1968 og tilbygd i 2019 i følge Austrheim kommune

Innhold

1. etg.:

Entrè, stue/kjøkken, bad/wc/vaskerom, 3 soverom. Bod med utvendig adkomst.

Hems er innredet og har vært brukt til tv-stue. Hems har ikke målbart areal.

Frittstående isolert og innredet boder på ca. 12 og 7 kvm

Standard

Flott, tilbygd hytte på hele 77 kvm og tilhørende innredet og isolerte boder på ca. 12 kvm og 7 kvm. Hytten har i dag 11 sengeplasser. Eiendommen har nydelig beliggenhet, på en liten høyde, rett ovenfor idylliske Synnevågen. Båtplassen er dermed kun ca. 30 meter unna hytten. Her er det en tilhørende båtfeste, hvor eier har lagt ut flytebrygge med landgang, men det presiseres at denne er ikke blitt søkt om til kommunen, og rettigheten hos grunneier gjelder kun vanlig båtfeste. Ved båtplassen er det (med godkjennelse fra kommunen) lagt ut skjellsand, slik at man har en fin badeplass der også.

Hytten er oppført i ca. 1968 og tilbygd i 2019. Bod på 7 kvm er isolert og bygd i ca. 1995 og bod på 12 kvm er bygd i 2015. Bod er innredet med eikeparkett på gulv og malte panelplater på vegger.

Hytten har moderne standard og ble oppusset med nytt bad og kjøkken i ca. 2014/-15, samt

tilbygg med ny stuedel, inkl. 2 nye soverom og hems i 2019. Opprinnelig del av hytten har fått ny eikeparkett på gulv i forbindelse med oppussingen i 2014/-15.

De ulike rommenes standard:

Entrè har eikeparkett på gulv og malte vegger.

Stue med åpen kjøkken i nedsenket del. Her er det lagt eikeparkett på gulv og malte veggflater. Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter. Hvitevarer kan følge med etter nærmere avtale. Det er dører ut til terrasse mot øst og mot vest. I tilbygd del av stue er det høy himling og åpent til hems m/trapp. Hems har gulvareal på ca 22 kvm.

Bad/wc med opplegg for vaskemaskin. Det er fliser og varmekabler i gulv og fliser på vegger. Koblingskap for rør-i-rør system. Innredet med baderomsmøbler, dusjkabinett og vegghengt wc.

Det er 3 soverom. Rommene har eikeparkett på gulv og malte vegger.

Det er bod i u.etg. på ca. 3 kvm. Luke i grunnmur til blindkjeller.

I tråd med Forbrukertilsynets gjeldende veileder for markedsføring av boliger skal all vesentlig informasjon om boligen fremheves i salgsoppgaven. Nedenfor gjengis derfor i stikkordsform de avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3). Det presiseres likevel at hele salgsoppgaven inklusiv tilstandsrapporten, selgers egenerklæring og andre vedlegg må gjennomgås nøye. Dette fordi forhold som er beskrevet i salgsdokumentene ikke kan påberopes som mangler.

TG3 Store eller alvorlige avvik

Utvendig > Snøfangere på tak

Utvendig > Vinduer - 2

Utvendig > Dører - 2

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utvendig > Utvendige trapper

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Kryp kjeller

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

TG2 Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Takteking

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører

Innvendig > Overflater

Innvendig > Radon

Innvendig > Pipe og ildsted

Innvendig > Innvendige trapper

Innvendig > Innvendige dører

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tomteforhold > Terrengforhold

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

Beliggenhet

Boligen har en vakker og idyllisk beliggenhet i rolige og naturskjønne omgivelser, ideell for deg som søker en fritidseiendom med enkel tilgang til både naturopplevelser og nødvendige fasiliteter. Eiendommen ligger svært attraktivt til i Austrheim kommune, bare 30–40 meter fra sjøen, med både badeplass og båt plass like ved. Det medfølger også båtfesterett, som er praktisk plassert rett nedenfor hytten i den skjermede bukten Synnevågen.

Området er omringet av en fantastisk kystnatur, en rik skjærgård og flotte turmuligheter. Austrheim består av hele 450 øyer og holmer, som gjør området til et paradys for fiskeentusiaster, kajakkpadlere og båtfolk. Og det er kort avstand til Fensfjorden ut til storhavet, hvor man finner Fedje og populære fiskeplasser ved Holmen Grå. Det er også kjekke turmål til bl.a. Kilstraumen Brygge, som ligger like ved og til Gulen, hvor idylliske Skjerjehamn med restaurant og kiosk finnes. Begge plassene har gjestehavn. For den turglade, så er det mange flotte oppmerkete turløyper i både inn- og utmark. Bl.a. er det kun 3-4 min kjøring til turløype som fører ut til Vardetangen, som er Norges vestligste fastlandspunkt. I samme området finnes en stor offentlig badeplass med nydelig sandstrand, golf-frisbee, grillhytte og lekeplass.

Fasiliteter er lett tilgjengelige, med kort avstand på kun ca. 3-4 km til dagligvarebutikker som Rema 1000 og Spar Mongstad, noe som gjør det enkelt å handle inn til både helgeopphold og lengre ferier. Til Mastrevik Torg (butikkssenter), kommunehuset, idrettsanlegg, m.m. er det ca. 7 km. I tillegg ligger Lindås senter en kort kjøretur unna, hvor du finner et bredt utvalg av butikker og andre nødvendige tjenester.

Beliggenheten gjør det enkelt å kombinere naturopplevelser med byliv, da det tar kun litt over én time med bil til Bergen sentrum og ca 30 min til Knarvik. Dette gjør boligen lett tilgjengelig for både dagsturer og helgeopphold, og gir deg en perfekt kombinasjon av ro og nærhet til det du måtte trenge.

Bebyggelse

Området består av en variert sammensetning av fritidsboliger, eneboliger og landbrukseiendommer.

Adkomst

Følg Fv 57 fra Knarvik mot Mongstad og Austrheim. Etter Fonnes kjør over den første broen(Fonnesstraumen) og ta inn til venstre mot Bakka. Følg veien ca 700 meter. Hytten ligger da på venstre hånd. For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte

Iflg. tilstandsrapport er taktekking av stål/aluminiumsplater og shingel/papp. Fasade har bordkledning. Grunnmur i lettklinkerblokker, betonggrunnmur og søyler for tilbygg. Vinduer med 2-lags glass.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger ferdigattest av 11.04.2024 vedr. tilbygg og herunder 2 stk. uteboder.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.

Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Vedovn, samt elektrisk oppvarming. Varmekabler på bad.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Informasjon strømforbruk: Det antas et årlig forbruk på ca 10.000 - 15.000 kWh, avhengig av bruk. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Info energiklasse

Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd G.

Adgang til utleie

Det er kun en bruksenhet som selges. Ingen restriksjoner utover generelt krav om radonmåling ved utleie.

Regulering

Eiendommen ligger i et område som ikke er regulert, men er i kommuneplanens arealdel 2019-2029 er avsatt til fritidsbebyggelse. Ettersom eiendommen ligger innenfor 100 meters belte fra sjø, vil det være restriksjoner på hva som tillates på eiendommen. Kopi av dokumentene kan sees hos megler.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei og vann. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Eiendommen har septiktank for avløp. Tømming av tanken er ikke inkludert i kommunale avgifter.

Skattemessig formuesverdi

Sekundærverdi: Kr 113 040 for 2023.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.

Andre opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier

Mihiret Ketema Zegeye og Asnake Teshome Erko

Heftelser

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

4632/133/20:

01.03.1968 - Dokumentnr: 1363 - Bestemmelse om gjerde

01.03.1968 - Dokumentnr: 1363 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4632 Gnr:133 Bnr:9

19.09.2000 - Dokumentnr: 6167 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:1264 Gnr:133 Bnr:90

01.03.1968 - Dokumentnr: 1364 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:4632 Gnr:133 Bnr:9

Bestemmelse om båt/bryggeplass

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre rettigheter og forpliktelser

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger

Det er tinglyst båtfesterett og selger opplyser om at denne er via jordskifterett bestemt at skal være i Synnevågen på parsell gnr. 133 bnr. 9, og sti skal være langs sørsiden av grensen til gnr. 133 og bnr. 39. Parsellen ligger like nedenfor hytten.

Kjøper gjøres oppmerksom på at det er kun mindre båter/landstedsbåter som kommer inn under broen til Synnevågen, hvor båtfeste befinner seg.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndige kan ha knyttet kommentarer til el-anlegget ut ifra helt enkle vurderingskriterier. Siden el-anlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på at det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard I Norge er det en av oppgavene til «Det lokale eltilsynet» (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater eller rehabilitering av bad m/varmekabler samt innstillinger el-bil lader.

Det gjøres oppmerksom på at plantegningene som ligger vedlagt i salgsoppgaven er

skissetegninger utarbeidet av fotografen og viser hvordan boligens planløsning er i dag. Tegningene er ikke målsatt og er kun ment som en veiledende skisse over rominndelingen.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Meglernes vederlag og utlegg

Provisjon 2% (forutsatt salgssum kr. 2 750 000), kr 55 000

Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter, kr 300

Markedspakke, kr 18 900

Oppgjørshonorar, kr 7 900

Tilretteleggingshonorar, kr 16 900

Visningshonorar per visning, kr 1 875

Tinglysningsgebyr, pant med urådighet, kr 545

Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 4 500

Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 7 741

Totalt, kr 113 661

Dersom handelen ikke kommer i stand betaler oppdragsgiver ingenting.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge

Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygnings sakkyndig Nils Monstad den 29.09.2025.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, men fylt ut egenerklærings skjema som kjøper må sørge for å sette seg inn i før budgivning. Kjøper må være spesielt oppmerksom på at det er en særskilt risiko knyttet til et eventuelt økonomisk krav etter avhendingsloven, ettersom selger ikke har tegnet boligselgerforsikring.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 5.600,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 4.600,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygnings sakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendoms megler

eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

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 uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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.

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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeplingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke

ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg

Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Kontaktpersoner

Audun Rasmussen
Avdelingsleder / Eiendomsmegler
Telefon: 912 47 347
E-post: audun.rasmussen@em1sr.no

Stian Træland Nilsen
Eiendomsmegler
Telefon: 901 47 444
E-post: stian.nilsen@em1sr.no

Ansvarlig megler

Audun Rasmussen
Avdelingsleder / Eiendomsmegler
Telefon: 912 47 347
E-post: audun.rasmussen@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Åsane
Åsamyrane 90
5116 ULSET
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



















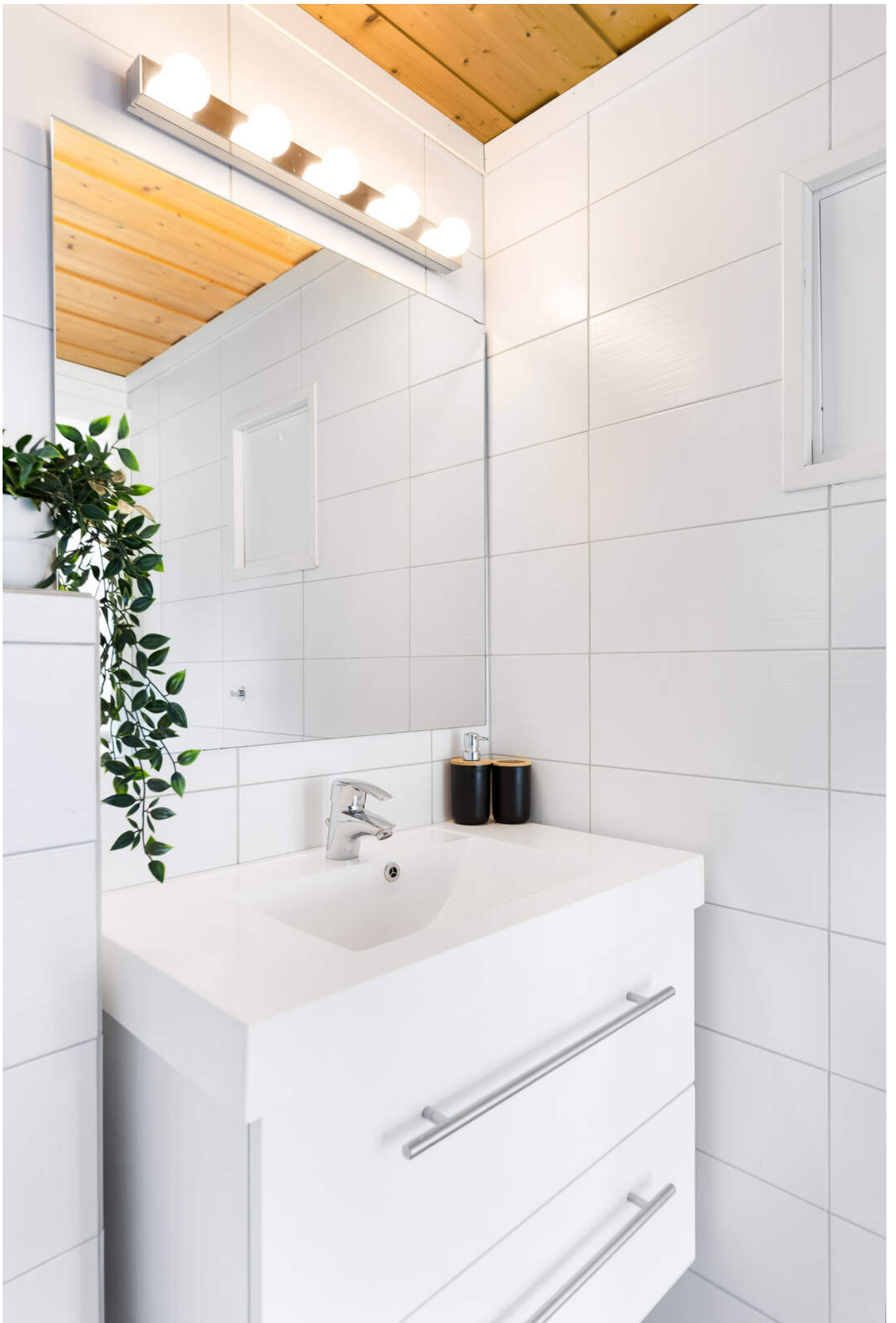
























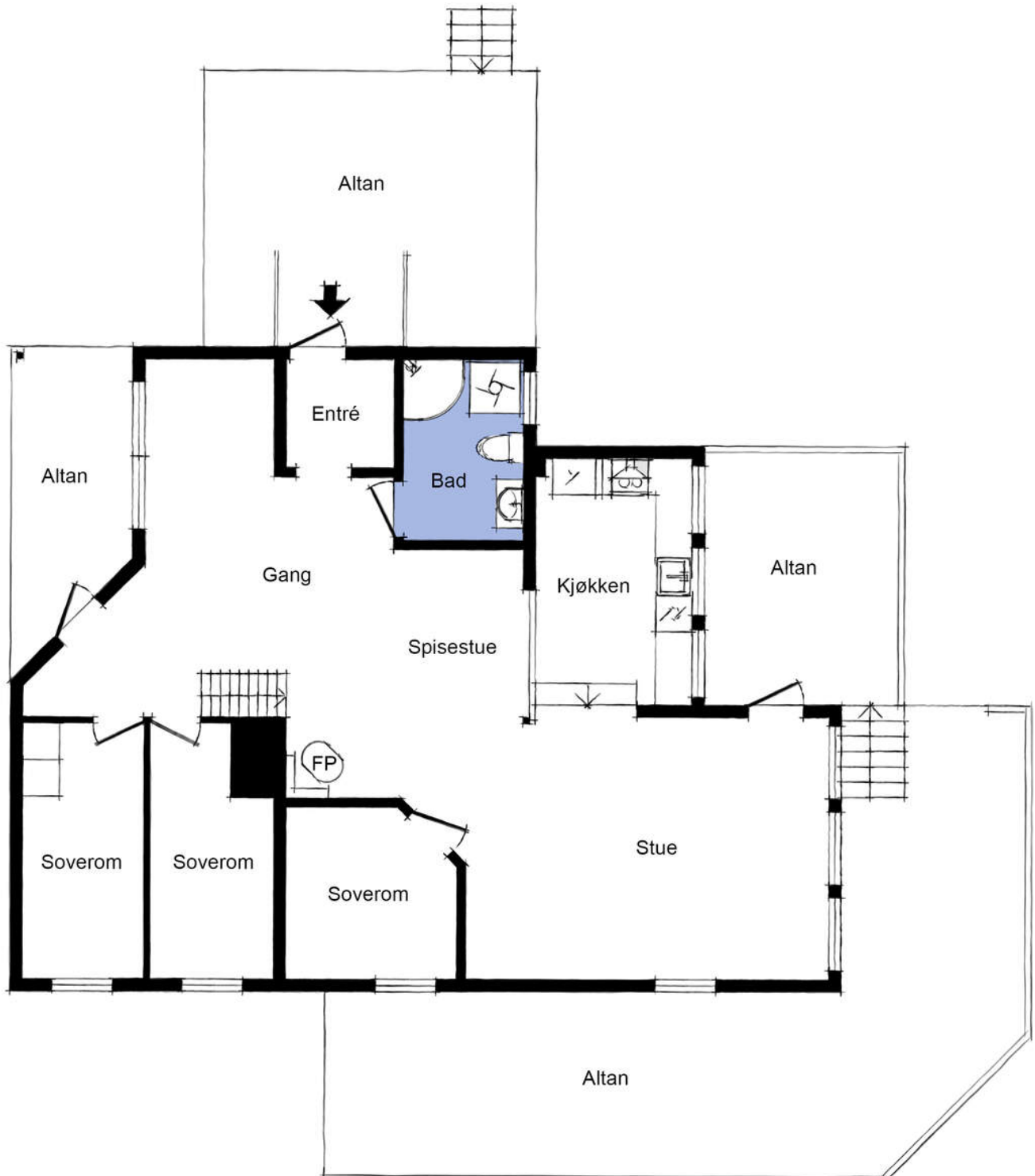






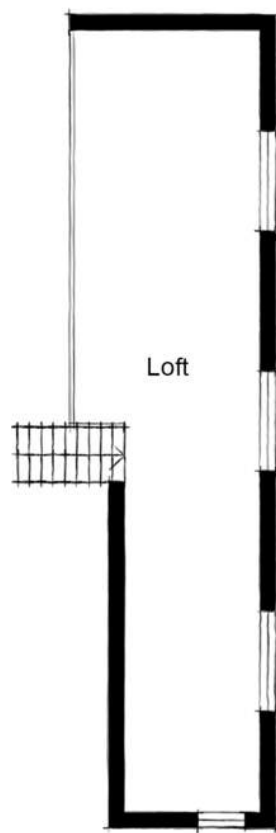


1.Etg.



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Loft



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

BAKKAVEGEN 70

AVSTAND TIL SJØ

34 m



OFFENTLIG TRANSPORT

Bergen Flestrand	1 t 20 min
Synnevåg Linje 331	1 min 0.1 km
Synnevåg bru Linje 331	5 min 0.4 km

AVSTAND TIL BYER

Bergen	1 t 7 min
---------------	------------------

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Spar Mongstad	5 min
Recharge Coop Extra Mastrevik Torg	7 min

HAVNER I OMRÅDET

- **Kilstraumen gjestebrygge**
Drivstoff
- **Fonnes gjestehavn**



AKTIVITETER

Austrheim samfunnshus/bygdekino	9 min
Rådhus/Kino	28 min

SPORT

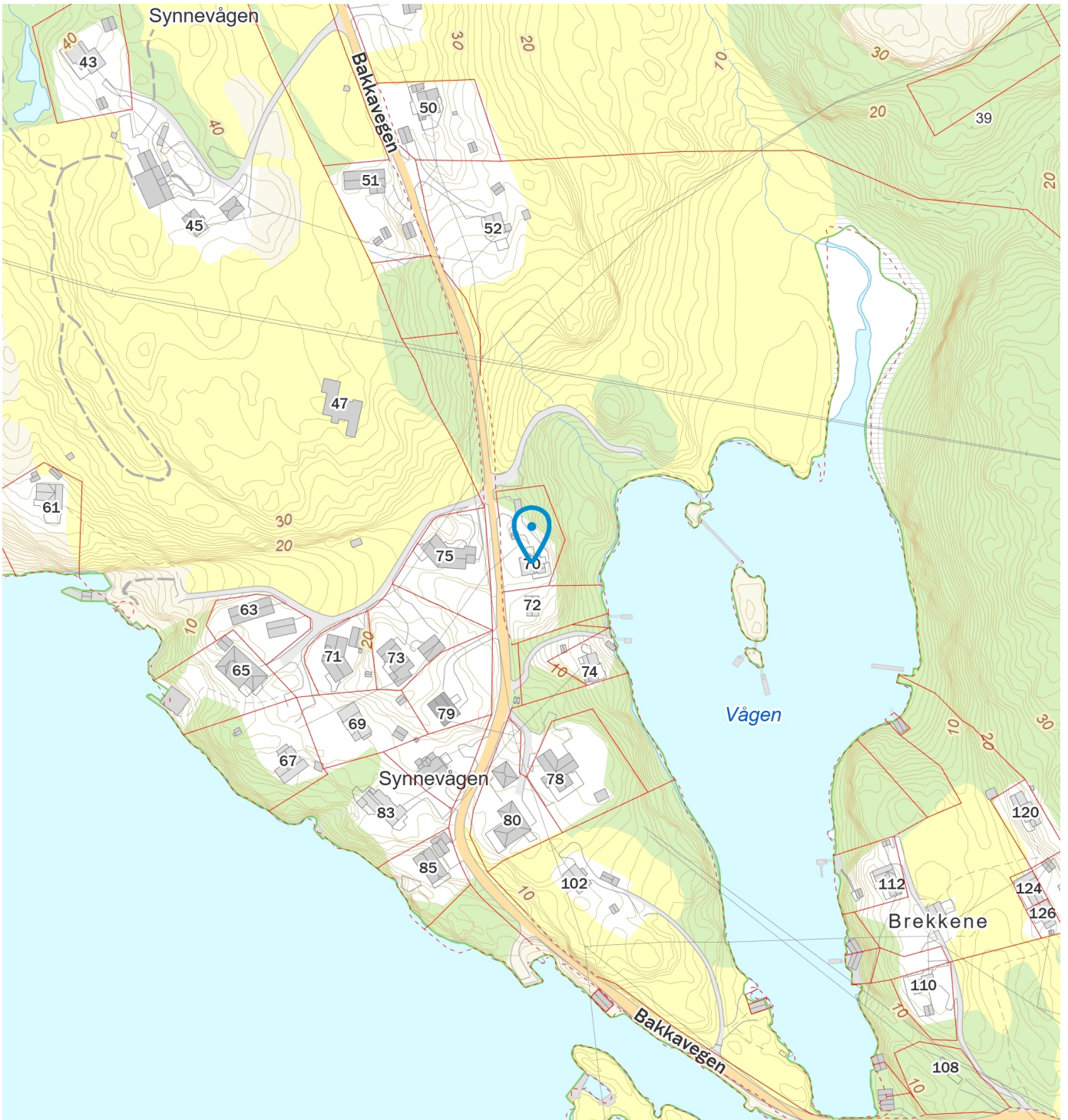
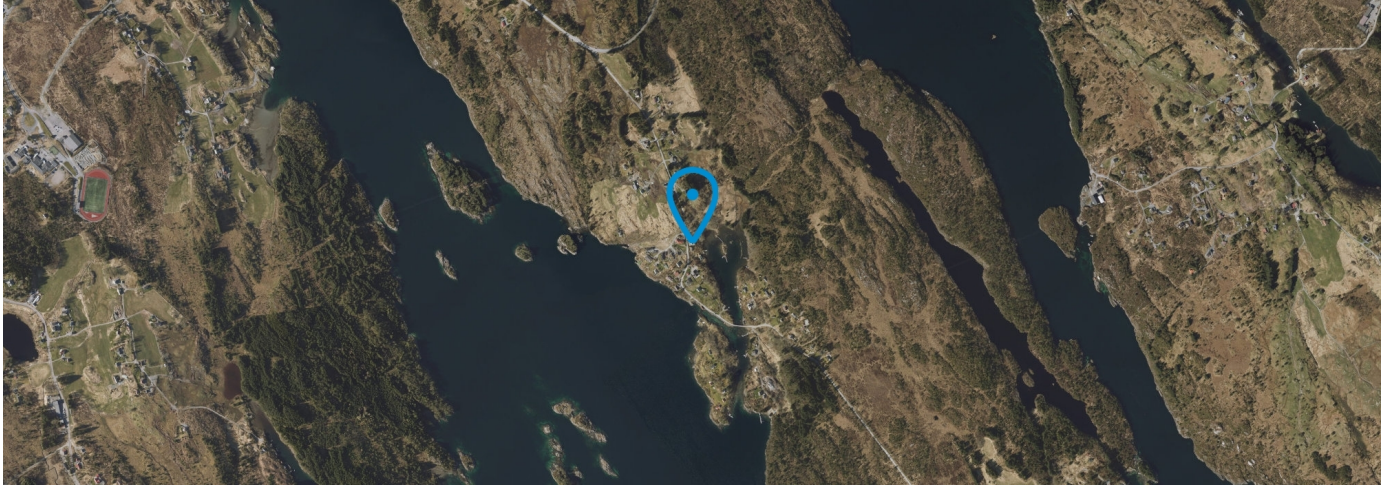
Fonnesstraumen Ballbinge Ballspill	3 min 2.5 km
Kaland skule Aktivitetshall, ballspill, fotball	4 min 4.1 km
MOVA Austrheim	8 min
MOVA Lindås	15 min

DAGLIGVARE

Rema 1000 Mongstad	5 min
Spar Mongstad Post i butikk, PostNord	7 min 5.3 km

VARER/TJENESTER

Lindås Senter	15 min
Apotek 1 Austrheim	8 min
Radøy Vinmonopol	28 min



Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten





En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Bakkavegen 70, 5953 FONNES
 AUSTRHEIM kommune
 # gnr. 133, bnr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 30.09.2025

Rapportdato: 09.10.2025

Oppdragsnr.: 18914-1700

Referansenummer: KP3165

Autorisert foretak: Monstad Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Nils Monstad

Vår ref: Nils Monstad



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

Norsk takst

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



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

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

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

Monstad Eiendomstaksering AS

Uavhengig Takstingeniør



Rapportansvarlig

Nils Monstad

Uavhengig Takstingeniør

nils@monstadtaksering.no

482 02 016



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingenører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, 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. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig over 2 plan med 1. Etasje og hems, det er 2 stk. krypkjellere og blindareal under tilbygg mot vest. Boligen er tilbygget i flere etapper.

Fritidsbolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater fra 2019 og shingel/papptekke fra ca. 1998. Taket er besikket fra bakkenivå på vestsiden og fra taknivå på shingel og papptekke. Takrenner og nedløp av plast og sortlakkert stål/aluminium fra 2019, ellers i plast. Pipebeslag på pipe over tak fra 2019. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og tilbyggingsår. Fasade/kledning har liggende og felt med stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Lukket konstruksjon. Bygningen har malte trevinduer og pvc vinduer med 2-lags glass. Vinduer på tilbygg og kjøkken fra 2019. Vinduer i stue øst og bad fra 1999. Vindu i hovedsoverom fra 2016. Hvit inngangsdør har 2- lags glass og sprosse. Hvit terrassedør ut fra stue på vestsiden har 2- lags glass. Utvendig bod har port i tre og dør i tre med 2- lags glass. Utgangsdør fra stue på østsiden har 2- lags glass. Terrasse ved adkomst i trekonstruksjoner på ca. 19 kvm. Terrassen lar seg ikke måle nøyaktig opp siden den ligger mot fjell og areal kan avvike noe. Terrasse ut fra stue på østsiden i trekonstruksjoner på 8 kvm. Rekkverk har høyde på ca. 76 cm. Terrasse på grunnplan på østsiden og sørsiden på 33 kvm. Terrasse ut fra stue på vestsiden i trekonstruksjoner på ca. 4 kvm. Adkomsttrapp og trapp fra terrasse ut fra stue i tre.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvedig er det gulver av parkett, laminat. Veggene har platepaneler, malt trepanel, malte plater. Innvendige tak har hvite stavpaneler, malt trepanel. Innfelte downlights i tak i kjøkken og på hems. Etasjeskille av trebjelkelag og del har betongelementer. Det opplyses at det er foretatt radonmålinger i boligen i mars/april i 2024 med måleresultat under 45 bq/m³. Målt 4 ganger i løpet av 4 uker. Boligen har elementpipe. Vedovn i stue, sotluke i soverom. Bygningen har 2 stk krypkjellere. Krypkjeller sørøst har synlig fjell og del med kultet grunn/singel. Bjelkelag som er underkledd med vindtettplater, del mot nord har etasjeskille av betongelementer/lettbetongelementer. Ventilert i grunnmur og adkomstluke. Krypkjeller sørvest har fjellgrunn og litt singel, vindtettplater mellom bjelker. Boligen har malt stigetrapp til hems. Ett trinns trapp til kjøkken. Innvendige hvite formpressede dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Kun enkel skisse av prosjektering av gulv og utstyr.
Utført av tidligere eier som er tømmer med fagbrev og av ufaglært

håndverker.

Veggene har fliser og taket har panel. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Utført av ufaglært, ingen dokumentasjon. Innredning med servant i baderomsmøbler, speil og overlys, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin. Det er naturlig ventilering med åpning av vindu og spalteventil i vinduskarm og luftespalte under dørbled. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vindfang bak dusjkabinett. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,9.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredningen har hvite fronter. Laminat benkeplater med nedfelt kum. Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/frysenskap. Fuktmålinger på gulv ved innredning ble foretatt uten å påvise unormale forhold. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra 2016. Det er besikket i rørskap. Stoppekran i krypkjeller ble funksjonstestet og er ok. Rørarbeid er utført av ufaglært håndverker som vennetjeneste. Det er avløpsrør av plast. Stakeluke i krypkjeller. Utført i 2016. Rørarbeid er utført av ufaglært håndverker som vennetjeneste. Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og ventiler i yttervegger. Varmtvannstanken er på 120 liter fra 2007. Sikringssskap har automatsikringer, måler fra 2017. Varmekabler i gulv på bad/vaskerom. Røykvarslere og 6 kg pulver klasse abe.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell. Det er ikke vesentlig drenering av byggegrunn i krypkjellere. Søre del av krypkjeller mot sørøst har kultet grunn, mulig denne del har utsprengt grunn. Ligger noe jordmasser under tilbygg mot vest mot grunnmur, det er her ikke mulig å besiktige hele arealet under tilbygget grunnet lagring. Fuktig grunn/masser på vestsiden under tilbygg. Det er ikke mulig å besiktige terreng under terrassene samt under tilbygg mot vest. Bygningen har grunnmur i lecablokker på betongfundamenter, delvis naturstein i betongfuger under betongfundament på vestsiden. Fundamentert med betongsøyler og tresøyler på fjell på tilbygg mot vest, noe uoversiktlig grunnet lagring. Boligen ligger i skrånende terreng. Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL)
Det er septiktank av glassfiber, ukjent avrenning. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Septiktanken er av glassfiber.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger/skisser er fremvist.

Bod/innredet rom

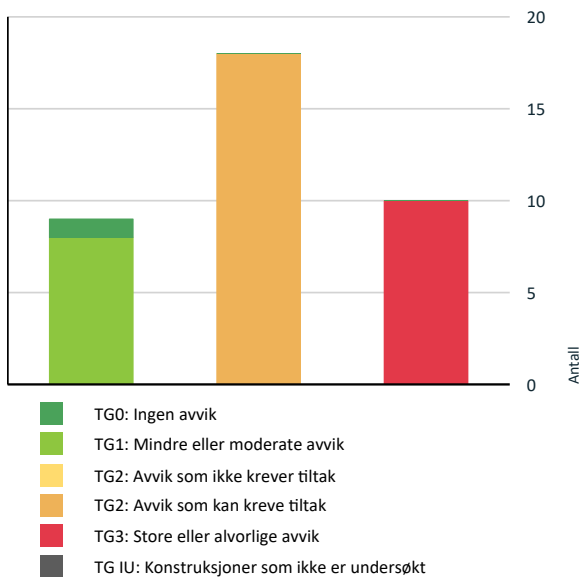
- Det foreligger ikke tegninger

Bod/innredet rom

- Det foreligger ikke tegninger

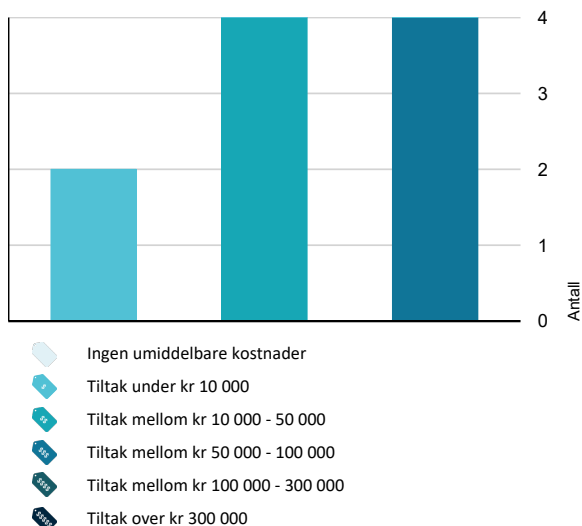
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet som tilstandsvurderes er en fritidsbolig. Monstad Eiendomstaksering AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hoveddel - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester. I denne rapport er tilleggsbygninger tatt med i areal, og er ikke beskrevet.

Bygningsdeler med TG 2 er ikke kostnadsestimert i denne rapport da dette ikke er et forskriftskrav, kan bestilles som tillegg.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Snøfangere på tak [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Dører	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

**Byggeår**

1968

Kommentar

Eier

Anvendelse

Fritidsbruk

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2019	Tilbygg	Tilbygget 2 soverom, del av inngang og del stue
	Tilbygg	Boligen er tilbygget over flere år, det er ukjente årstall

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater fra 2019 og shingel/papptekke fra ca. 1998.

Taket er besiktiget fra bakkenivå på vestsiden og fra taknivå på shingel og papptekke.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Shingeltekke har normalt med værslitasjer og stedvise løse overlapper.

Beslag på papptak over kjøkken må trekkes opp bak underliggende konstruksjoner, det er åpninger mellom beslag og bordkledning, men beslag er fuget mot papptekke, dokumentasjon av utførelse/valgt løsning bak beslag er ikke fremvist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Shingeltekke og papptekke er fra ca. 1998 og nærmer seg tid for utskifting ut fra alder og slitasjer, eldre tekking har risiko for lekkasjer og må derfor kontrolleres jevnlig for å unngå dette.

Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 20 - 30 år.

Løsning av beslag på papptekke mot bordkledning og under takrenner mot hovedboligen må undersøkes nærmere, eventuelt innhente dokumentasjon.

Tilstandsrapport



Aluminium/stålplater mot vest



Shingeltak og papptak



Shingeltak og papptak



Overgang beslag - bordkledning på tak over kjøkken

TG 2 **Nedløp og beslag**

Takrenner og nedløp av plast og sortlakkert stål/aluminium fra 2019, ellers i plast. Pipebeslag på pipe over tak fra 2019.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Takvann er ikke ført bort fra grunnmur, nedløp på sørvestsiden er delvis ført bort.

Det er ikke montert stige-trinn på tak til pipe.

Takrenner som er ført til tak over kjøkken mangler en endebunn på renne og mangler noen rennekroker.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Stige-trinn for feier må monteres.
- Andre tiltak:
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Tiltak:

Endebunn på renne må monteres for å unngå vannbelastning på ytterkledning/konstruksjon og flere rennekroker må monteres der renner er ført til tak med papptekke for å unngå sammenbrudd på rennene ved snøfall.
Stige-trinn på tak til pipe må monteres.

Tilstandsrapport



Taknedløp på sørvest siden

Snøfangere på tak

Snøfangere på tak på tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Det er ikke montert snøfangere på tak på tilbygg, taktekke har glatt overflate og er fra 2019.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Snøfangere må monteres for å tilfredsstillende byggeårets krav på tilbygg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og tilbyggingsår. Fasade/kledning har liggende og felt med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Kledning på tilbygg østsiden mangler lufting (kontrollert fra tak).

Det er ikke montert musesperrer mellom kledning og grunnmur, musesperrer er montert på tilbygg.

Kledning på tilbygg mot vest ligger for tett mot plen/oppmurt stein.

Kledning på bod ligger ned mot terreng.

Sverte på synlige sperreender og på stående kledning på sørsiden.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Tiltak:

Musesperrer bør monteres for å hindre inntrekk av mus.

Kledning som ligger mot terreng/plen bør heves til min. 15 cm som er en anbefaling.

Utvendig vedlikehold bør jevnlig foretas for å forlenge levetiden på kledningen.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Lukket konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen er igjenbygget, i rapport fra 2024 er det opplyst at det luke til tak over kjøkken, det ble ikke påvist luke eller er opplyst om. Lufting i gesimser på tilbygg mot vest, ellers ingen synlige luftinger. Normalt med nedbøyning på taksperrer. Nedbøyning på bæredrager på takoverbygget terrasse på vestsiden som er symptom på underdimensjonering.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Ytterligere undersøkelser anbefales. Dokumentasjon bør innhentes dersom det er mulig.



Bæredrager på tilbygg vest

! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer og pvc vinduer med 2-lags glass.
Vinduer på tilbygg og kjøkken fra 2019.
Vinduer i stue øst og bad fra 1999.
Vindu i hovedsoverom fra 2016.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er avvik på noen vinduer fra 1999.

3 vinduer mot øst i stue har svekkelser i utvendige glasslister.

Småsprekker i underkarmen på ett par vinduer i soverommene.

3 vinduer på tilbyggets østside mangler utvendige vannbord over vinduene.

Vinduer på vestsiden ved terrasse ligger tett mot terrasse og mangler utvendig vannbord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Glasslister på vinduer i stue mot øst må skiftes for å unngå ytterligere svekkelser i karmen.

Vannbord over vinduer på tilbygg mot øst må monteres for å unngå fuktinntrekk i overkant av vinduene.

Vannbord bør monteres under utvendige karmen mot terrasse.

Jevnlige vedlikehold utvendig anbefales utført for å forlenge levetiden.

! TG 3 Vinduer - 2

Vindu i stue mot sør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduet har noe svekkelser i utvendig karm og glasslister, sprekker i underkarm, avstander i hjørner på rammer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduet står foran utskifting for å unngå svekkelser i konstruksjoner rundt vinduet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Dører

Hvit inngangsdør har 2-lags glass og sprosse.

Tilstandsrapport

Hvit terrassedør ut fra stue på vestsiden har 2- lags glass.
Utvendig bod har port i tre og dør i tre med 2- lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Inngangsdør har småsvellinger nede på utvendig dørblad.

Hvit terrassedør ut fra stue på vestsiden mangler beslag/vannbord under utvendig terskel, terskel nært mot terrassegulv, døren kan påregnes justering siden dørblad er for tett mot karm på låsesiden.

Dør til utvendig bod er ikke kontrollert grunnet lagring, den ligger ned mot/i terreng, det må renskes opp ved terskel for å få oversikt.
Port til utvendig bod bør justeres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utvendig vannbord må monteres på terrassedør, ellers foreta jevnlig vedlikehold for å forlenge levetiden.

TE 3 Dører - 2

Utgangsdør fra stue på østsiden har 2- lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig brystning er oppfliset og har råteskade grunnet manglende vedlikehold/elde.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av døren kan påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TE 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ved adkomst i trekonstruksjoner på ca. 19 kvm. Terrassen lar seg ikke måle nøyaktig opp siden den ligger mot fjell og areal kan avvike noe.
Terrasse ut fra stue på østsiden i trekonstruksjoner på 8 kvm. Rekkverk har høyde på ca. 76 cm.
Terrasse på grunnplan på østsiden og sørsiden på 33 kvm.
Terrasse ut fra stue på vestsiden i trekonstruksjoner på ca. 4 kvm.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Terrasse ved adkomst mangler rekkverk, værslitasje på gulv, enkle fundamenter med tresøyler på terreng/stein/fjell.

Terrasse ut fra stue på østsiden har for lav høyde på rekkverk, spilavstand i rekkverk overstiger 10 cm og er ca. 11-11,5 cm. Terrassebord mot ytterkledning, slitasje på gulv.

Terrasse på grunnplan på østsiden har planavvik/skeivheter, svikt i sør vestre del, noe dårlige terrassebord, enkel fundamentering med tresøyler på stein/fjell.

Terrasse ut fra stue på vestsiden, terrassebord mot ytterkledning, fundamentert på stein og søylepunkt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverk må monteres der avstander til terreng overstiger 50 cm som er krav for å ivareta sikkerhet.

Rekkverk må heves til min. 90 cm. på terrasse ut fra stue på østsiden.

Beslag i overganger terrassebord-ytterkledning bør monteres for å oppnå tilfredsstillende løsning.

Fundamentering av terrasse ved inngang og terrasse på grunnplan på sørøst siden er ikke tilfredsstillende, trekker fukt og må undersøkes nærmere.

Terrasse på grunnplan har svikt og skeivheter og bør fornyes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Terrasse ved inngang



Terrasse på sørsiden



Terrasse på sørøstsiden



Terrasse på vestsiden

Utvendige trapper

Adkomsttrapp og trapp fra terrasse ut fra stue i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er avvik:

Trapp til terrasse ved inngang mangler rekkverk og håndløper på motsatt side. Avstand mellom trinn er ca. 11,5 cm og overstiger 10 cm, større avstand fra nederste trinn mot singel.

Trapp fra terrasse ut fra stue mangler rekkverk og håndløper på vegg. Avstand mellom trinn er ca. 14 cm og overstiger 10 cm. Større avstand fra nederste trinn mot terrassegulv.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Tiltak:

Rekkverk/gelendere og håndløpere må monteres samt minske avstander mellom trappetrinn til max. 10 cm for å tilfredsstille krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Trapp til inngang



Trapp fra terrasse ut fra stue

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TC-2 Overflater

Innvendig er det gulver av parkett, laminat.
Veggene har platepaneler, malt trepanel, malte plater.
Innvendige tak har hvite stavpaneler, malt trepanel.
Innfelte downlights i tak i kjøkken og på hems.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Luke parkettgulv i inngang, nedfelte smale striper av parkett mellom staver i stue.
Stedvise striper på parkett og fuktmerker i ender på staver antatt etter vasking.
Lokalt planavvik i stue.

Bod med utvendig adkomst er uoversiktlig grunnet mye lagring.

Gulv av betong.

Yttervegger av enkelt bindingsverk.

Skråtak av enkle sperrer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dagens avvik.



Parkett i stue

TC-3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det ble målt ca. 26 mm. høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 meter.
Det ble målt ca. 12 mm. høydeforskjell på gulv i hovedsoverom over en lengde på ca. 2 meter.
Etasjeskille av trebjelkelag og del har betongelementer.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er avvik:

Spor etter mus i isolasjon under luker i gulver i inngang.

Bæredrager under tilbygg mot vest har nedbøyning grunnet lang avstand mellom opplagringspunkter. Grunnet lagring er det ikke mulig å besiktige arealet under tilbygget.

Viser også til punkt "krypkjeller".

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Bæredrager bør kontrolleres nærmere og understøttes.

Høydeforskjeller vurderes å fungere med dagens avvik.

Kostnadsestimert er kun en vurdering.

Kostnadsestimert: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Bæredrager under tilbygg vest

Radon

Det opplyses at det er foretatt radonmålinger i boligen i mars/april i 2024 med måleresultat under 45 bq/m³. Målt 4 ganger i løpet av 4 uker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dokumentasjon av metode for målinger er ikke fremvist.

Eiendommen ligger i område med lav/moderat forekomst av radon jmf. geokart.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dokumentasjon må innhentes av målingene.

Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Vedovn i stue, sotluke i soverom.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er avvik:

Mangler ubrennbar plate på gulv under sotluken.

Pusset pipe i soverom har noe riss og bom i puss.

Løs tetting rundt røykrør som er ført inn i pipe fra vedovn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Tetting rundt røykrør og utbedring av puss i soverom anbefales.

Tilstandsrapport



Vedovn



Røykrør inn i pipe



Pipeløp sett fra sotluke



Sotluke

Kryp Kjeller

Bygningen har 2 stk krypkjellere.

Krypkjeller sørøst har synlig fjell og del med kultet grunn/singel. Bjelkelag som er underkledd med vindtettplater, del mot nord har etasjeskille av betongelementer/lettbetongelementer. Ventilert i grunnmur og adkomstluke. Krypkjeller sørvest har fjellgrunn og litt singel, vindtettplater mellom bjelker.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er avvik:
- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Krypkjeller øst har synlig vann på fjell/vannpytter med tilsig fra vest og nordsiden.

Krypkjeller vest har vannpytter på fjell.

Målt fuktighet i bjelker på ca. 24 %

Målt fuktighet i grunnmursvill og i vindtettplate på ca. 26 %.

Bulende vindtettplater og vevkjerringbol er symptom på fuktig miljø.

Lav ventilering.

Det opplyses om forekomst av en mus sist vinter.

Begrenset luftgjennomstrømning i krypkjeller mot vest.

Lagrede materialer som trekker fukt og rester av eldre røropplegg og gammel vartvannstank må ryddes ut.

Grad av fukt inneles som følger:

Tørt: Under 11,9%

Akseptabel: 12-15,9 %

Fuktighet: 16-19,5 %

Meget fuktig: 19,6-27 %

Vått Over 27%

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:
- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Bedre ventilering må etableres.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Ytterligere undersøkelser må foretas og tiltak må ses i sammenheng med drenering/fjellformasjon.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Vannpytter på fjell i krypkjeller sørøst



Vann på fjell i krypkjeller mot sørvest



Fuktmåling i svill i krypkjeller vest med måleresultat på 26,2 %



Fuktmåling i underkledd vindtettplate vest med måleresultat på 26,3 %

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt stige-trapp til hems. Ett trinns trapp til kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp til hems har lav høyde til tak på hems, trinnavstand er ca. 20.5 cm, det er ikke montert gelender eller håndløper på vegg. Noe høyt opptrinn på trapp til kjøkken på ca. 22, 5 cm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes to trinns trapp til kjøkken for å oppnå lavere opptrinn.

På trapp til hems anbefales det å montere gelender og håndløper på vegg for å øke sikkerheten ved bruk, trappen er ikke hovedtrapp er kun til hems som ikke er bruksareal.

Tilstandsrapport



Trapp til hems



Kassetrapp til kjøkken

Innvendige dører

Innvendige hvite formpressede dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør til hovedsoverom tar i parkettgulv ved åpning-lukking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørblad bør justeres på høyde for å unngå skader på dør og parkett.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Kun enkel skisse av prosjektering av gulv og utstyr. Utført av tidligere eier som er tømmer med fagbrev og av ufaglært håndverker.



Oversikt bad

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Delvis ujevne overganger mellom flisene, spesielt bak dusjkabinett.

Det er ikke synlig rørmansjett rundt avløp fra servant i vegg.

Vindu er innenfor våtzone, vil fungere med dagens løsning med dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Utbedring rundt avløp gjennom vegg fra servant må foretas for å tilfredsstille krav til våtrom. Dokumentasjon av utførelse bør fremskaffes.



Oversikt vegger og tak



Avløp gjennom vegg fra servant

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er avvik:

Fall på gulv fra dør til sluk ble målt til ca. 10 mm og er under krav til min. 25 mm.

Det er oppkant ved dørterskel som er delvis fuget, fuge er ikke fagmessig utført.

Bom (hulrom) under flere fliser.

Det er enkelte åpninger i elastiske fuger i overgang til oppkantfliser.

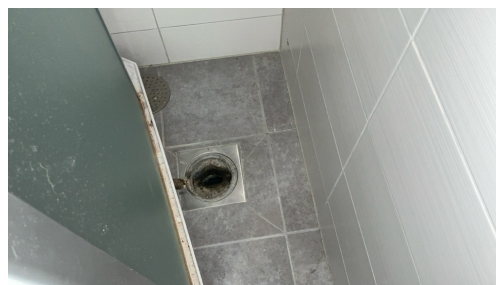
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Tiltak:
 - Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Dokumentasjon av utførelse bør fremskaffes.



Fuging under dørterskel



Gulv ved sluk

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Utført av ufaglært, ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

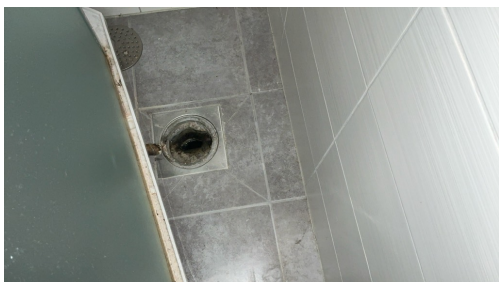
Det er trang adkomst til sluket, sluket er derfor ikke kontrollert, kun med bilde.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Nærmere kontroll må foretas. Dokumentasjon bør fremskaffes.



Sluk

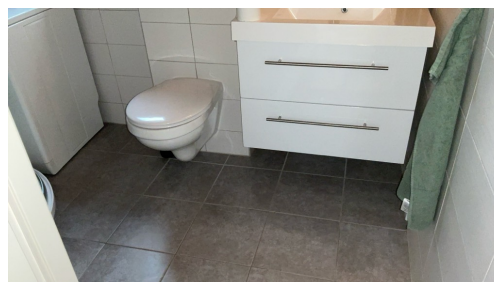
1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TE1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant i baderomsmøbler, speil og overlys, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.



Oversikt bad



Oversikt bad

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TE2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med åpning av vindu og spalteventil i vinduskarm og luftespalte under dørblad.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

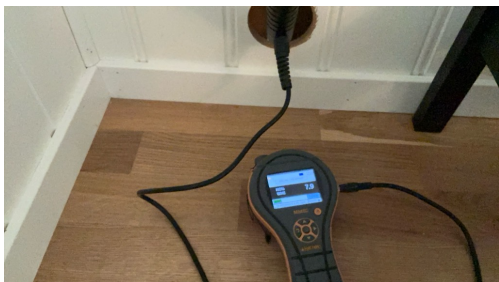
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TE0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vindfang bak dusjkabinett. Fuktktivtemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,9.

Tilstandsrapport



Fuktmåling med måleresultat på 7,9 % (vektprosent i treverk)



Dekkløkk montert etter hulltaking

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/INNGANG

TE 1 Overflater og innredning

Innredningen har hvite fronter.
Laminat benkeplater med nedfelt kum.
Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.

Fuktmålinger på gulv ved innredning ble foretatt uten å påvise unormale forhold.



Oversikt innredning

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/INNGANG

TE 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TE 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra 2016. Det er besiktiget i rørskap. Stoppekran i krypkjeller ble funksjonstestet og er ok. Rørarbeid er utført av ufaglært håndverker som vennetjeneste.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.
- Det er avvik:

Rørkurser i vannskap er ikke merket.
Mangler klamringer/innfestinger av rør i krypkjeller.
Det er ingen merking hvor stoppekran befinner seg.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Tiltak:

Anbefaler kontroll av anlegg av autorisert rørlegger for å få oversikt av tiltak.



Rørskap/vannskap



Rør i krypkjeller til varmtvannstank



Rør i krypkjeller



Stoppekran for vann

TE 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Stakeluke i krypekjeller. Utført i 2016. Rørarbeid er utført av ufaglært håndverker som vennetjeneste.

Tilstandsrapport



Stakeluke i krypkjeller

TE 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med spalventiler i vinduer og ventiler i yttervegger.

TE 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 120 liter fra 2007.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tanken er tilkoblet med kontakt og er opplagret på en planke på midten som kan gjøre tanken ustødig.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det må gjøres tiltak på understøttelsen av tanken.

Koblingen har ikke tilbakevirkende kraft, fast tilkobling er en anbefaling, men er avvik ut fra gjeldende forskrift. Understøttelse av tanken bør utbedres.



Varmtvannstank



Varmtvannstank, opplagring under tanken

TE 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap har automatsikringer, måler fra 2017.
Varmekabler i gulv på bad/vaskerom.

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

Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent historikk på anlegget. Installasjoner i tilbygg i 2019.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Vurdering av el. anlegg er basert på standard sjekkliste og visuell befaring.
Bygningssakkyndig har ikke fagkompetanse på området og tilstandsgrad settes ut fra standard (NS 3600).
Ut fra at anlegg er installert som vernetjeneste og at det ikke foreligger el-tilsynsrapport de siste 5 årene, så anbefales det en generell gjennomgang på el-anlegget (downlights o.l.) av en el. fagmann/el. tilsyn.
2 stk. umerkede kurser.
Kostnadsestimat gjelder kontroll av anlegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Sikringsskap

TE 3 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarsler og 6 kg pulver klasse abe.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Brannslukkeapparat er over 10 år og må skiftes.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TE 3 Fuktsikring og drenering

Det er ikke vesentlig drenering av byggegrunn i krypkjellere. Søre del av krypkjeller mot sørøst har kultet grunn, mulig denne del har utsprengt grunn. Ligger noe jordmasser under tilbygg mot vest mot grunnmur, det er her ikke mulig å besiktige hele arealet under tilbygget grunnet lagring. Fuktig grunn/masser på vestsiden under tilbygg.

Det er ikke mulig å besiktige terreng under terrassene samt under tilbygg mot vest.

Vurdering av avvik:

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

Omfang av drenerende masser mot grunnmur er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Ut fra fjellets formasjon er det tilsig av fukt fra fjell i krypekjellere fra vestsiden og nordsiden anbefales det å lage utvendig drenering mot grunnmur/avløsningsgrøfter for å unngå tilsig av vann i krypekjellerene, mulig del av krypkjeller mot sørøst kan dreneres i selve krypkjelleren grunnet kultet grunn.

Tiltak må ses i sammenheng med punkt "krypkjeller".

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TE1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lecablokker på betongfundamenter, delvis naturstein i betongfuger under betongfundament på vestsiden. Fundamentert med betongsøyler og tresøyler på fjell på tilbygg mot vest, noe uoversiktlig grunnet lagring.

TE2 Terrengforhold

Boligen ligger i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.
- Det er avvik:

Vannsamling på sørvest hjørne som delvis kommer fra nedløp på takrenne. Det er ikke fall på terreng under tilbygg mot grunnmur, visuelt grunnet lagring.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Det må foretas terrengdrenering på eiendommen.

Tiltak ses i sammenheng med punkt "krypkjeller" og punkt "drenering".



Terreng ved tilbygg vest

TE1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL)

Det er septiktank av glassfiber, ukjent avrenning.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

TE1 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber.

Bakkavegen 70, 5953 FONNES
Gnr 133 - Bnr 20
4632 AUSTRHEIM

Monstad Eiendomstaksring AS
Søre Stølen 2
5955 LINDÅS



Tilstandsrapport



Septiktank på sørøstsiden

Bakkavegen 70, 5953 FONNES
Gnr 133 - Bnr 20
4632 AUSTRHEIM

Monstad Eiendomstaksering AS
Søre Stølen 2
5955 LINDÅS



Bygninger på eiendommen

Bod/innredet rom

**Anvendelse**

Innredet rom for fritidsbruk

Byggeår**Kommentar****Standard****Vedlikehold**

Bod/innredet rom

**Anvendelse**

Innredet rom for fritidsbruk

Byggeår**Kommentar****Standard****Vedlikehold**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

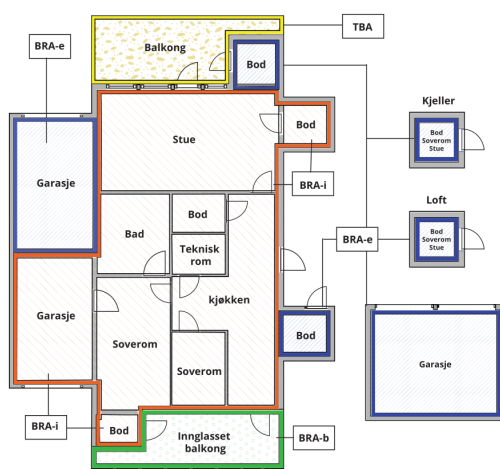
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avviki i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Vedlegg: Takstrapport

Bakkavegen 70, 5953 FONNES
Gnr 133 - Bnr 20
4632 AUSTRHEIM

Monstad Eiendomstaksering AS
Søre Stølen 2
5955 LINDÅS



Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	77	3		80	64		80
Hems						22	22
SUM	77	3			64	22	102
SUM BRA	80						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken/inngang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom	Bod med utvendig adkomst	
Hems			

Kommentar

Bruksareal er oppmålt etter NS 3940 utgave 2023.
Hems er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde, gulvareal er ca. 22 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger/skisser er fremvist.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: Innvendige takhøyder er ca. 2,15-2,26 meter, høyere i skråtak.
2 soverom har for lite dagslysareal i forhold til 10 % av bruksareal.

Bod/inredet rom

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		7		7	
SUM		7			
SUM BRA	7				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod	

Kommentar

Bruksareal er oppmålt etter NS 3940 utgave 2023.

Lovlighet

Vedlegg: Takstrapport

Bakkavegen 70, 5953 FONNES
Gnr 133 - Bnr 20
4632 AUSTRHEIM

Monstad Eiendomstaksering AS
Søre Stølen 2
5955 LINDÅS



Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Bod/innredet rom

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		11		11	
SUM		11			
SUM BRA	11				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod/innredet rom	

Kommentar

Bruksareal er oppmålt etter NS 3940 utgave 2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	77	3
Bod/innredet rom	0	7
Bod/innredet rom	0	11

Kommentar

Fritidsbolig S- rom er bod med utvendig adkomst.

Bod/innredet rom S- rom er bod /innredet rom.

Bod/innredet rom S- rom er bod/innredet rom.

Bakkavegen 70, 5953 FONNES
Gnr 133 - Bnr 20
4632 AUSTRHEIM

Monstad Eiendomstaksering AS
Søre Stølen 2
5955 LINDÅS



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.9.2025	Nils Monstad	Takstingeniør
	Asnake Teshome Erko	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4632 AUSTRHEIM	133	20		0	1348.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bakkavegen 70

Hjemmelshaver

Erko Asnake Teshome, Zegeye Mihiret Ketema

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger pent til ved Synnevågen i Austrheim kommune ca. 5 minutters kjøring til Kaland og Mongstad.

Ca. 7-8 minutters kjøring til kommunesenteret Mastervik torg.

Gode solforhold.

Utsikt til nærområdene og sjø.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, noe beplantning, terrasser, trapper, singel.

2 stk. boder/uthus på eiendommen.

Eier har flytebrygge ved sjø etter muntlig avtale med grunneier.

Gangrett til sjø.

Vedlegg: Takstrapport

Bakkavegen 70, 5953 FONNES
Gnr 133 - Bnr 20
4632 AUSTRHEIM

Monstad Eiendomstaksering AS
Søre Stølen 2
5955 LINDÅS



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.09.2025	Datert erklæring	Gjennomgått		Nei
Ambita as	30.09.2025	Innhentet informasjon	Gjennomgått		Nei
Eier	30.09.2025	Eier har gitt opplysninger om eiendommen	Gjennomgått		Nei
Tegninger/skisser			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	11.04.2024	Datert ferdigattest	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette er hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KP3165>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Asnake Teshome Erko

Mihiret Ketema Zegeye

Boligen

Bakkavegen 70

5953 Fønnes

4632-133/20/0/0

- Boligen ble kjøpt 2024
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglors oppdragsnummer: 2709250112 1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier skriver Ja: Prosjektert (forligger), utført tettesjikt/membran og fliser. Arbeid utført av Roar Kristoffersen og ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2016.

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

se ovenfor

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier skrev dette: Ja: Utført arbeid på egen bolig, er Tømrer med svennebrev i faget. Arbeid utført av Roar Kristoffersen og ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2019.

6. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Tidligere med sine kamerater

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier er tømrer og har gjort arbeid sammen med sine kamerater. Utvidet hoved hytten, oppgradert bad, skiftet tak osv. fra egenerklæring av tidligere eier: Nytt bad - Arbeid utført av Roar Kristoffersen og ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2016. Tak fasade, pipe/ildsted Arbeid utført av Roar Kristoffersen og ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2019.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: se ovenfor

8. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Ja

Gulvet i stuen er litt skjevt.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?

♦ Ja

Tidligere eier skrev dette, men vi merket ikke noe:
Ja: Ringmur over terreng og det er ikke behov for drenering mot grunnmur da terrengforhold er visuelle. Det er lufteventiler i kjeller og det lille vannet som kan renner inn langs fjell i kjeller har ikke vært problematisk. Det kan vurderes ledesti for overflatevann før denne går inn mot grunnmur.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Ja

Vi så ingenting i ett år men tidligere eier skrev dette:

I krypkjeller kan det komme inn mus høst/vinter og vi har satt ut musefelle om vinteren. Denne vinteren ble det registrert en mus (som i fjor).

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Jeg kjenner ikke til dette selv men tidligere eier skriver dette: Ja: Nytt røropplegg til bad og kjøkken. Utført som vennetjeneste. Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2016

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Ja**

Jeg kjenner ikke til men tidligere eier skrev dette:

Ja: Deler av anlegget før vår tid er ikke dokumentert og ikke dokumentert arbeid som er utført i vårt eie.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Jeg kjenner ikke til men tidligere eier skriver dette: Div oppgraderinger ifb med tilbygg og oppussing. Vennetjeneste. Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2019.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Tidligere eier skriv dette:

Ja: Tilbygg.

Arbeid utført av Roar Kristoffersen og ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2019.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Tillatelse fra kommune er lagt ved av tidligere eier.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

to utehus hvor det ene er fra tidligere eier registrert men den andre var mobil små hytte som tidligere eier har montert. Den så ikke registrert hos kommune. Jeg snakket med kommunale byggesak og de mente den kan stå og kan man få registrere om man vil.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Tidligere eier har målt og skriver følgende:

Ja: Utført måling i mars-april (2024) med målinger under 45 bq. To målesteder, Tilbygg og Tv-stue. Målt av 4 ganger i 4 uker.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

To utehus, ingen feil

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Utført av tidligere eier: Ja: Nytt røropplegg til bad og kjøkken. Utført som vennetjeneste. Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2016.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Ja

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Vi brukete hytten kun i ett år. Tidligere eier skrev bla. bygget tilbygg.

Arbeid utført av Roar Kristoffersen og ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2019

Vi kjenner ikke mye enn det tidligere eier skriver.

Jeg, nåværende eier har lagt skjells sand ved båtbygge etter tillattelse fra kommunene og grunneieren. Vi har også laget ny sti fra hytten til båtplassen. Vi har fortsatt vei rett gjennom nabo hytten, men den nye stien er i tillegg til eksisterende vei. Stien er laget i muntlig avtale med grunneier.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

ambita

Kommune: 4632 Austrheim
Eiendom: 4632/133/20/0/0

Eiendomsgrenser

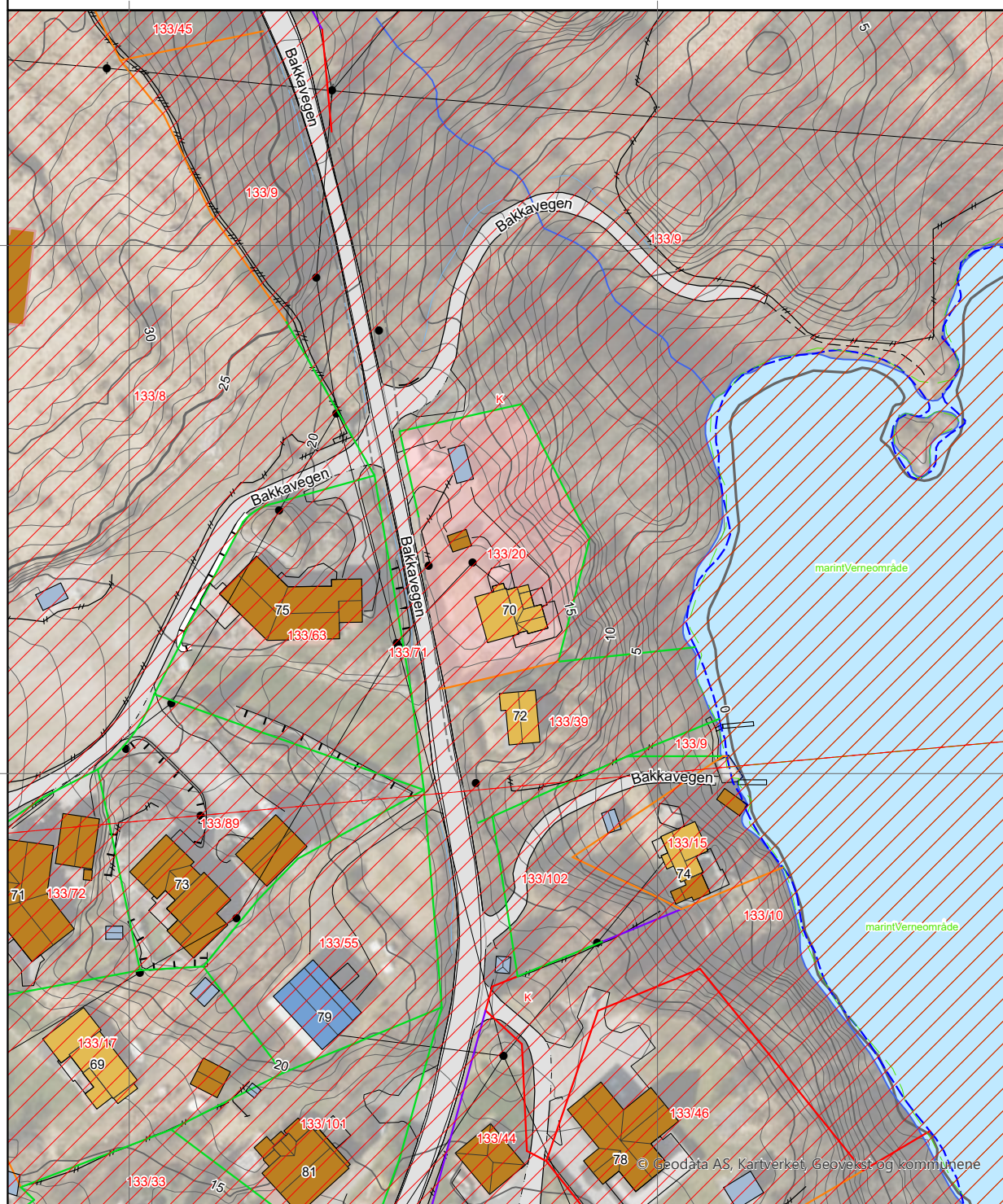
- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N



Målestokk 1:1000

Dato: 22.9.2025



0 25 50 m

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

ambita

Kommune: 4632 Austrheim
Eiendom: 4632/133/20/0/0

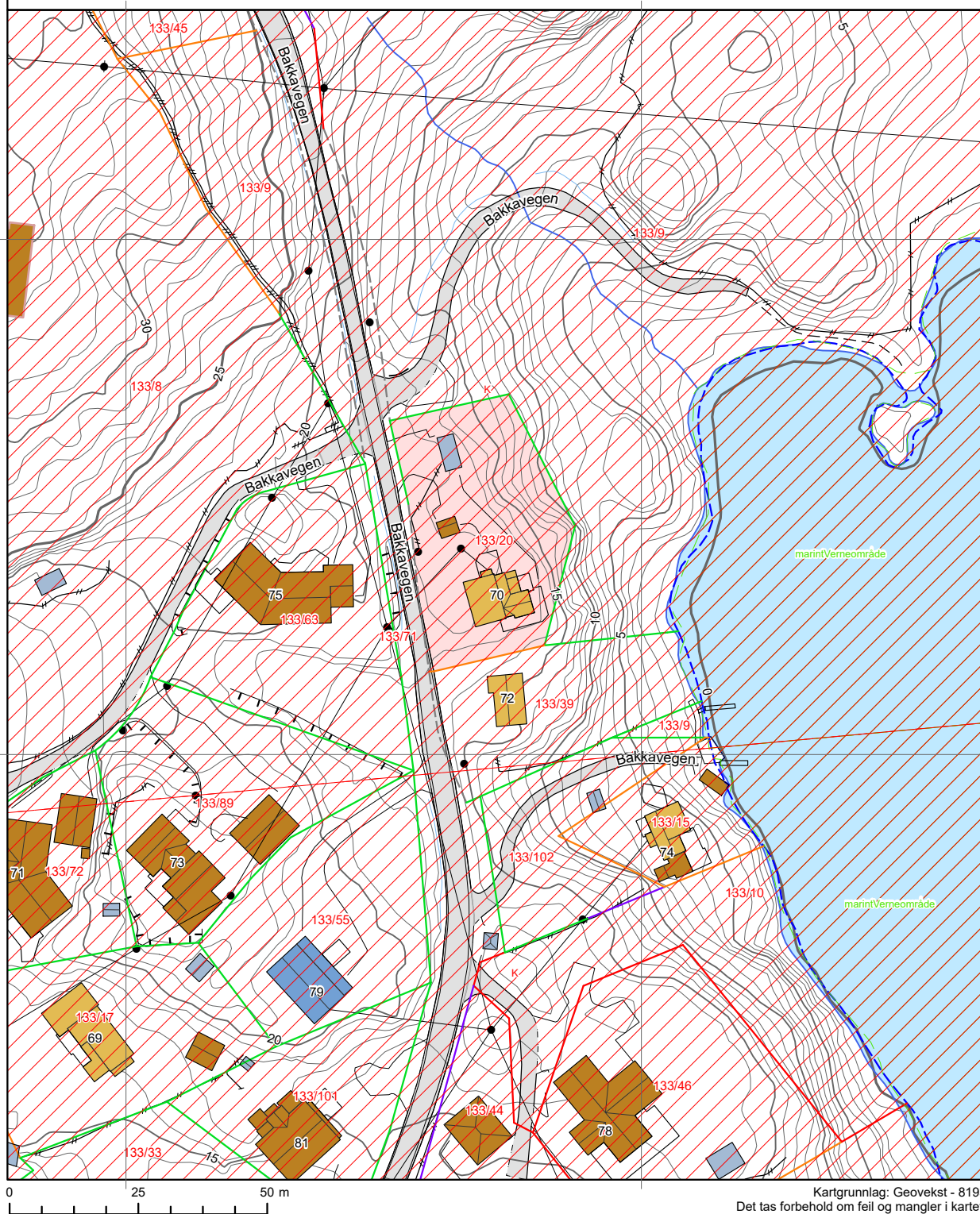
Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N










Målestokk 1:1000
Dato: 22.9.2025







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






Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring







-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser









-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpesurve
-  Dybdekurve

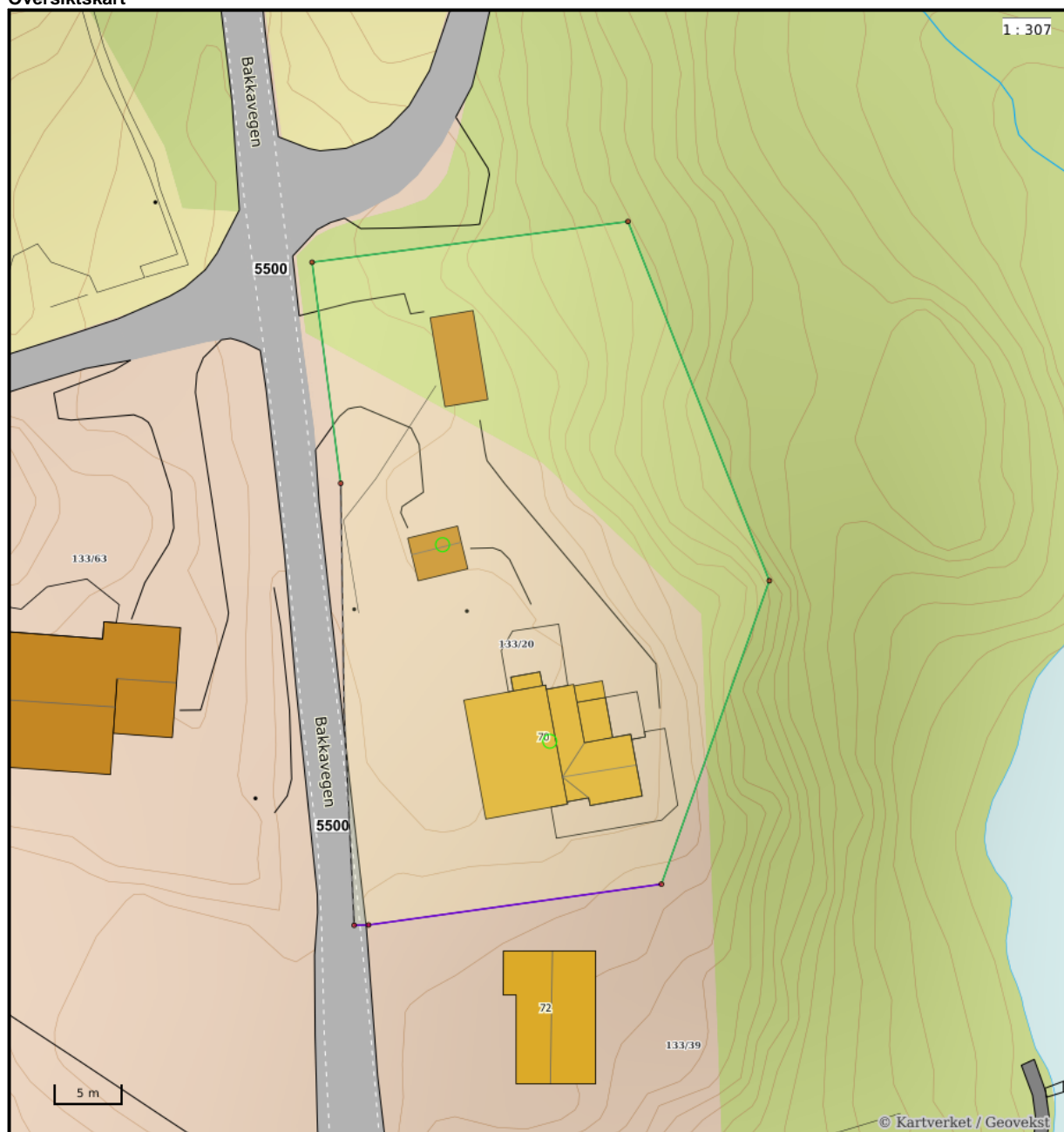
-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Matrikelkart

Oversiktskart

Kommune Austrheim KNR 4632 - GNR 133 / BNR 20 / FNR 0 / SNR 0



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

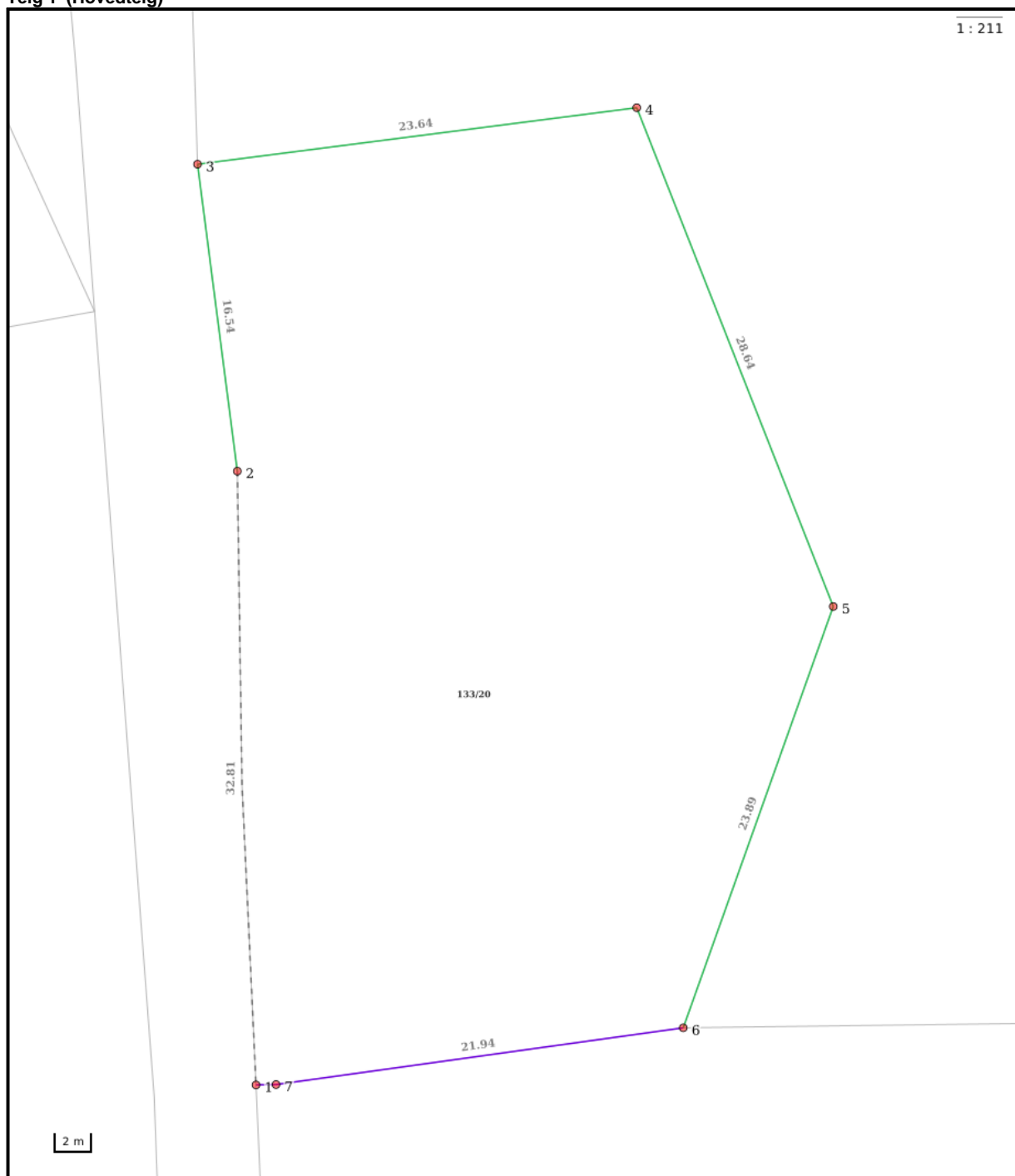
Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Gårdsnummer 133, Bruksnummer 20 i 4632 AUSTRHEIM kommune

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|----------------------|----------------|
| — 10 cm eller mindre | — 201 – 500 cm |
| — 11 - 30 cm. | — Over 500 cm |
| — 31 – 200 cm | — Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|----------------------|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Gårdsnummer 133, Bruksnummer 20 i 4632 AUSTRHEIM kommune

Areal og koordinater

Areal: 1 348,90m² **Arealmerknad:** Hjelpelinje vegkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 745 016,08	280 958,80	32,81m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Ja	Annen detalj
2	6 745 048,64	280 954,80	16,54m	Terrengmålt: Totalstasjon	11		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 745 064,78	280 951,18	23,64m	Terrengmålt: Totalstasjon	11		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 745 069,94	280 974,25	28,64m	Terrengmålt: Totalstasjon	11		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 745 044,36	280 987,13	23,89m	Terrengmålt: Totalstasjon	11		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 745 021,21	280 981,22	21,94m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Stein med kors og vitner
7	6 745 016,20	280 959,86	1,07m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien



www.sparebank1.no



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din
lånesøknad
ved å skanne
QR-koden!

SpareBank 
SØR-NORGE

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 200**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 11 000**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 700**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 000/5 200 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

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

Oppdragsnr: 2709250112 / Audun Rasmussen, tlf. 91247347

Bakkavegen 70, 5953 Fønnes

Gnr. 133, bnr. 20 i Austrheim kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____

Akseptfrist: _____ / _____

kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja Nei

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap)

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

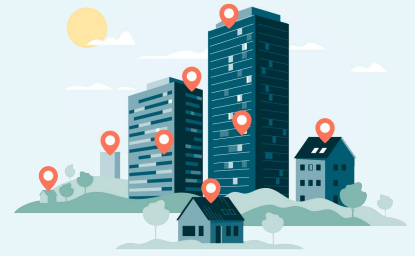
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

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 AVTALERETTLIGE 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.

Oppdragsnr: 2709250112
Salgsoppgaven er sist oppdatert 09.10.2025

Audun Rasmussen
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

912 47 347
audun.rasmussen@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Åsane
Åsamyrane 90, 5116 ULSET

eiendomsmegler1.no