

aktiv.







Eiendomsmeglerfullmektig

## Fredrik Vatle

**Mobil** 476 46 305  
**E-post** fredrik.vatle@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane**  
Indre Arna-vegen 172,  
5261 Indre Arna.  
TLF. 55 11 47 70

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 250 000,-  
**Omkostn.:** Kr 32 490,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 282 490,-  
**Selger:** Terje Hirth  
Rigmor Fjose Hirth

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1967  
**BRA-i/BRA Total** 65/109 kvm  
**Tomtstr.:** 929.5 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 48, bnr. 39  
**Oppdragsnr.:** 1501240228

# UTSKOTEVEGEN 356 - DIN NYE HYTTE?

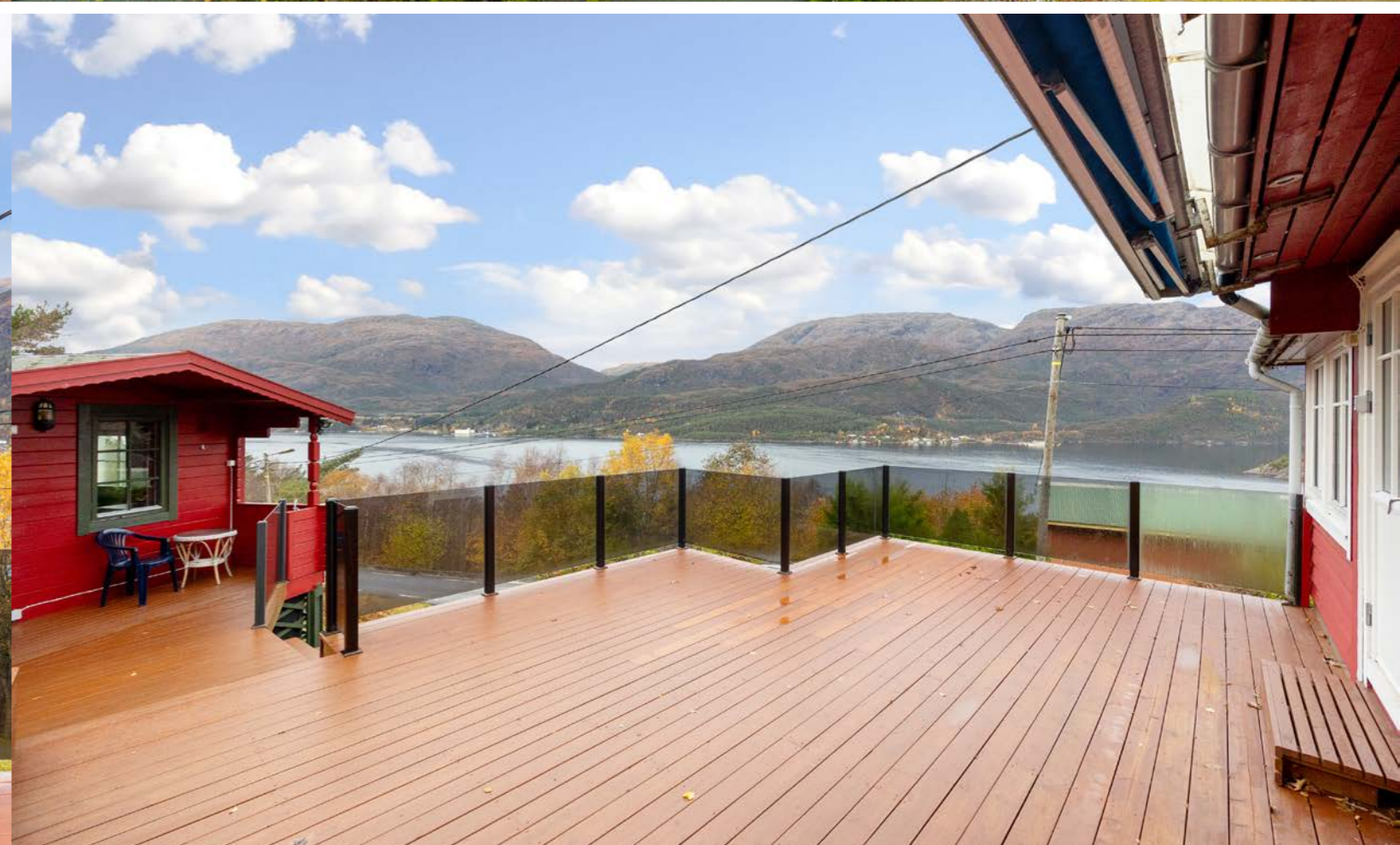
Aktiv eiendomsmegling v/ Fredrik Vatle har gleden av å presentere Utskotevegen 356. Dette er en fin hytte i nydelige omgivelser på Yndestad. Hytten er godt holdt og består av stue/ kjøkken, 2 soverom, tolaettrom og anneks som er innredet som soverom. Den har pent opparbeidede uteplasser med et praktisk anneks, hvor en kan huse gjester. Hytten ligger pent til i terrenget på en liten høyde og har god utsikt og gode solforhold. Hytten har flere boder og god plass til lagring i kjeller. Hytten er ca. 1 times kjøretur unna Bergen og det er også kort vei til både fjord og fjell. Det er fra hytten ca. 20-30 min kjøring til Kvamskogen/Eikedalen.



# Innhold

Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	16
Tilstandsrapport .....	27
Egenerklæring .....	56
Nabolagsprofil .....	61
Forbrukerinformasjon .....	68
Budskjema .....	69









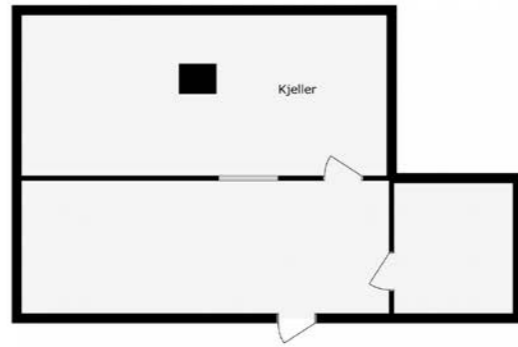




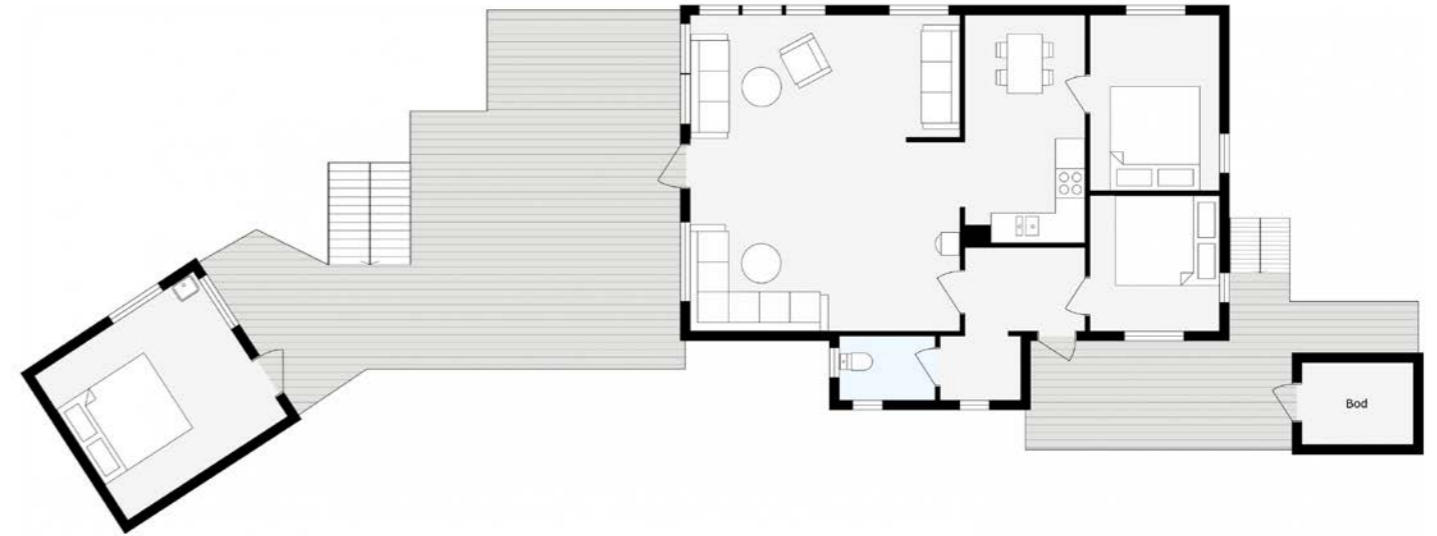




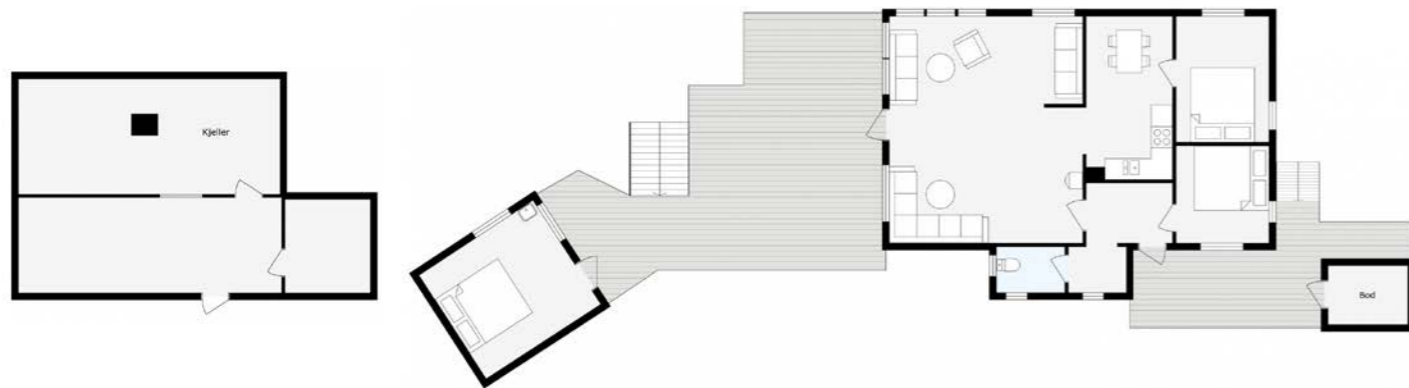




Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.



Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.



Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.







# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,  
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det  
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for  
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til  
SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 65 m<sup>2</sup>

BRA - e: 44 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 109 m<sup>2</sup>

TBA: 41 m<sup>2</sup>

### Hytte

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 25 m<sup>2</sup> Kjeller: 24,5

1. etasje

BRA-i: 65 m<sup>2</sup> Entre/ gang: 3,2

Soverom 1: 5,5

Soverom 2: 7,4

Stue/kjøkken: 43,8

Toalettrom: 1,7

Gang: 0,9

BRA-e: 3 m<sup>2</sup> Ekstern bod: 2,7

TBA fordelt på etasje

1. etasje

41 m<sup>2</sup> Terrasse

### Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 4 m<sup>2</sup> Bod: 3,5

### Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 12 m<sup>2</sup> Soverom i anneks: 11,7

### Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 106 m<sup>2</sup>.

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel

skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og

summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Det er i denne boligen 13 kvm som ikke har

måleverdig areal.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

929.5 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomtestørrelse er tatt utgangspunkt i areal mottatt

fra matrikkelrapporten.

### Beliggenhet

Hytten ligger i Samanger kommune ca. 1 times

kjøring fra Bergen. Hytten har en fantastisk utsikt

over Samnangerfjorden, nærområdene, og fjell. Det

går en liten sti fra hytten ned til sjøen. Fra hytten er

det ca. 10 min. kjøring til idylliske Tysse hvor en har

butikker m.m. Det er fra hytten ca. 20-30 min kjøring

til Kvamskogen/Eikedalen.

### Adkomst

Se kart på nett. Det vil bli satt opp visningsskilt ved

fellesvisninger.

### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt

boligbebyggelse, hytter og gårdsbruk.

### Bygningssakkyndig

Espen Rikstad

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Utvendig:

- Taktekking består av pappshingel.

- Takkonstruksjonen består av A- takstol og

kaldloft.

- Pipe over tak, pusset og malt.

- Bindingsverk konstruksjon med liggende

trekledning.

- Vinduer med isolerglass av ulik type og alder.

- Ytterdør og balkongdør med glassfelt.

Innvendig:

- Innvednige gulv med ulike overflater, furugulv og

belegg.

- Vegger av trepanel.

- Himling av malte plater og trepanel.

- Støpt gulv mot grunn og etasjeskille i trebjelkelag.

- Innvendige malte dører.

Tomteforhold:

- Byggegrunn av fjell og faste masser.

- Det er ikke kjennskap til eventuelt

dreneringssystem.

### Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært problemer med

drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i

underetasje/kjeller? Ja.

Beskrivelse: halve kjeller er på synleg fjell/grunn.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/

insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus,

maur eller lignende? Ja.

Beskrivelse: har tatt mus i felle i kjeller.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på

el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank,

sentralfyr, ventilasjon)? Ja, av faglært og ufaglært/

egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: var tilbygg i ca år 2000 før me kjøpte

hytta.

Arbeid utført av: ukjent firma, var utført tilbygg før

me kjøpte hytta.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på

terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, av faglært og

ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: eigar er sjølv faglært som tømrer.

Arbeid utført av: Voss Glas og Fasade as.

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen

som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks.

rasfare, tinglyste forhold eller private

avtaler)? Ja.

Beskrivelse: brønn skal vera tinglyst på

naboeiendom.

### Innhold

Aktiv eiendomsmevling v/ Fredrik Vattle har gleden

av å presentere Utskotevegen 356. Dette er en fin

hytte i nydelige omgivelser på Yndestad. Hytten er

godt holdt og består av stue/ kjøkken, 2 soverom,

toalettrom og anneks som er innredet som

soverom. Den har pent opparbeidede uteplasser

med et praktisk anneks på 12 kvm, hvor en kan huse

gjester. Hytten ligger pent til i terrenget på en liten

høyde og har god utsikt og gode solforhold. Hytten

har flere boder og god plass til lagring i kjeller.

Hytten er ca. 1 times kjøretur unna Bergen og det er

også kort vei til både fjord og fjell. Det er fra hytten

ca. 20-30 min kjøring til Kvamskogen/Eikedalen.

Her har man en innholdsrik hytte med gode

kvaliteter og en nydelig uteplass på terrassen. Den

inneholder to soverom, en åpen stue/

kjøkkenløsning og et toalettrom. Hovedsoverommet



er innredet med dobbeltseng og annet soveromsmøbelement. Dette måler 7,4 kvm og har dermed god plass. Soverom 2 er på 5,5 kvm og er utstyrt med en etasjeseng, hvor bunnen er dobbeltseng. Det er dermed plass til å huse 3 personer på dette rommet.

Toalettrommet er på 1,7 kvm og er utstyrt med biologisk toalett.

I stue/ kjøkkendelen har man et rom på hele 43, 8 kvm. Dette er et stort og sosialt oppholdsrom - akkurat som man vil ha det på hytten. Her er det plass til sofagruppe, spisegruppe og man kan nyte den fine utsikten som vinduene rammer inn. Det er også peis i dette rommet som gir godt med varme på høst- og vinterstider. Fra stuedelen kommer man ut på terrassen. Terrassen er på 41 kvm og her kan man innrede den akkurat som en selv skulle ønske. Fra terrassen er det også tilgang til en ekstern bod på 2,7 kvm.

Fra terrasse kommer man inn i det koselige annekset. Dette måler 12 kvm og er i dag innredet som et soverom hvor gjester kan ha privatliv dersom det er ønskelig.

Kjelleren er en grovkjeller og har mye plass til å stue bort møbler for vinteren med mer. Denne måler 24,5 kvm. Ellers har man også en ekstern bod på baksiden av huset som måler 4 kvm.

#### **Standard**

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Utvendig > Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Tiltak: Vinduer må justeres.

Innvendig > Overflater: Det er noe bruksslitasje på innvendige overflater.

Tiltak: Fungerer med dette avviket.

Innvendig > Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Tiltak: Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Innvendig > Rom Under Terreng: Det er registrert typisk "kjellerlukt".

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Det er irr på rør. Det er lite trykk på blandebatteriet på kjøkkenet. Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Fungerer med dette avviket.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader

plutselig oppstå på eldre tanker.

Tomteforhold > Drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/ underetasje.

Tiltak: Anbefaler jevnlig tilsyn av grunnmur.

Tomteforhold > Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tiltak: Anbefaler jevnlig tilsyn.

Forhold som har fått TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Sprukket pappshingel i overgang mellom gammelt tak og nytt. Takteking er spikret synlig.

Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Anbefaler lokal utbedring av skader på taktekingen.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utvendig > Dører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Balkongdør har fuktskader i nedre del. Entredør har noe bruksslitasje.

Tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med

radonsperre.

Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: 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. Tiltak: Alle anlegg bør med jevne mellomrom ha en utvidet uavhengig kontroll.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Tiltak: Foreta kontroll av brønnvann.

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk.

Tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: 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 målt høyde forskjell på 23 mm innenfor 2 m. Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Fungerer med dette avviket.



### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Selger opplyser om at det vil være inventar i hytten som vil bli tatt med videre av eierne. Det kan komme flere opplysninger angående inventar som selgerne ønsker å ta med seg eller la stå.

Inventar som selgere tar med seg:

- Blå stoler og benk på kjøkkenet.
- Alle lampetter m/ledning, grønn uttrekkseng , mørk vinkelsofa og alle salongbord i stue.
- Senger fra soverom og anneks.
- Tar med en del av utemøblene og alarmsystem.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Parkering**

På egen gårdsplass.

### **Forsikringsselskap**

Fremtind

### **Polisenummer**

7608369

### **Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

## **Energi**

### **Energikarakter**

Ikke angitt

### **Energifarge**

Ikke angitt

## **Økonomi**

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 1 250 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 1 380

### **Kommunale avgifter år**

2024

### **Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt og feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Merk at oppgitt beløp er en prognose mottatt av kommunen. Fakturert beløp i 2023 var kr 1 129,-.

Renovasjon blir levert av en ekstern leverandør, BIR. Det årlige renovasjonsgebyret er på kr 1 497,48,-.

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 113 095

### **Formuesverdi sekundær år**

2022

### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## **Offentlige forhold**

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 48, bruksnummer 39 i Samnanger kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Følgende er tinglyst på eiendommen:

MÅLEBREV - 17.11.1999.

Doknr. 12309

- Oppmåling for gnr 48 bnr 39 med navn "Solplassen". Med et areal på 929,4 kvm

BESTEMMELSE OM VANN/ KLOAKKLEDNING

BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE

BESTEMMELSE OM GJERDE - 19.08. 1999

Doknr. 8468

- Eiendommen selges med de rettigheter som fremgår av skyldskifte av 22.01.1971 som gjelder bnr 21. Eierne av parsellen skal ha samme rettigheter (gjelder vann/kloakk).
- Avkjørsel fra fylkesveien er opparbeidet og kosta likt av gnr 48 bnr 21 og gnr 48 bnr 39.
- Gnr 48 bnr 21 har rett til vederlagsfri bruk av avkjørsel og til å gi senere parseller rett til å bruke samme avkjørsel, mot at vedlikeholdet blir delt etter antall husstander.
- Parsellen gnr 48 bnr 39 skal selv holde seg inngjerdet.

REGISTRERING AV GRUNN - 04.01.1999.

Doknr. 11

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Det foreligger ingen tegninger eller byggesaksdokumenter fra byggeår i kommunens arkiver. Megler tar utgangspunkt i hyttens faktiske bruk og kan ikke garantere om det foreligger noe avvik i plantegning eller om det er noen søknadsplichtige tiltak som ikke er godkjent av kommunen.

Andre dokumenter mottatt av kommunen:

- Tegninger av tilbygg terrasse hytte stemplet av Samnanger kommune 19.05.2010.

- Tegninger av tilbygg hytten uten dato.

Følgende er ikke mottatt dokumentasjon fra kommunen:



- Det foreligger ingen dokumentasjon/ tegninger på ekstern bod.

- Det foreligger ingen dokumentasjon/ tegninger til påbygget ved wc.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Byggeår er ikke opplyst fra kommunen, så det er tatt bakgrunn i tilstandsrapporten.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen hatr tilkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet privat vann- og avløp. Eiendommen er tilknyttet brønn og bio toalett.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige og grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke gitt opplysninger om at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er uregulert, men avsatt til LNRF areal.

Kommuneplaner på grunnen:  
PlanID: 1242201800

Plannavn: Kommuneplanen sin arealdel 2017-2027

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 13.12.2017

Delareal: 930 kvm

Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende

Delareal: 930 m

KPHensynsonenavn: H310\_2

KPFare: Ras- og skredfare

Hensynssone- Ras- og skredfare.

Eiendommen berøres av følgende datasett:

Aktsomhetskart for snøskred:

- Aktsomhetskart snøskred er et nasjonalt dekkende kart som viser potensielle løsneområder og utløpsområder for snøskred på oversiktsnivå.

FKB-AR5: FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Arealtype: Skog.

Grunnforhold: Grunnlendt.

Skogbonitet: Høy.

Treslag: Barskog.

Arealtype: Overflatedyrka jord.

Grunnforhold: Jorddekt.

Løsmasser N50/N250: Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere

målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering.

- Løsmasstype er bart fjell.

Marin grense: Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

Naturtyper i Norge - landskap: NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven.

Objekttype: kyst\_fjordlandskap

Kode: LA-TI-K-F

Landskapstype: Relativt åpent fjordlandskap med bebygde områder.

Radon: Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser.

Aktsomhetsgrad: Moderat til lav.

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte

krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/ gebyrer.

## Kontraksgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøyte, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

#### Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av

selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

#### Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger  
31 250 (Dokumentavgift)  
240 (Panteattest kjøper)  
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

32 490 (Omkostninger totalt)  
47 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
50 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

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

#### Omkostninger kjøpers beløp

Kr 32 490

#### Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

#### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### Boligselgerforsikring





Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

#### Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettskjøpshjelpsforsikring 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, med tillegg av



# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Utskotevegen 356, 5650 TYSSE  
 SAMNANGER kommune  
 # gnr. 48, bnr. 39

Sum areal alle bygg: BRA: 109 m<sup>2</sup> BRA-i: 65 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 08.10.2024    Rapportdato: 18.10.2024    Oppdragsnr.: 22128-1077    Referansenummer: QE1110

Autorisert foretak: 7-Fjellstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Morten Soltvedt

Vår ref:



7-Fjellstakst as



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

## Meglers vederlag

Det er avtalt fast vederlag pålydende kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 19 900,-, oppgjørshonorar kr 6 500,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 5 900,-, salgsoppgave kr 2 450,-, visninger kr 3 500,- og tinglysingsgebyr kr. 500,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysing av pantesperre. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket utlegg og rimelig vederlag kr 10 000. Alle beløp er inkl. mva

## Oppdragsansvarlig

Fredrik Vatle  
Eiendomsmeglerfullmektig  
fredrik.vatle@aktiv.no  
Tlf: 476 46 305

Henriette Hagen  
Eiendomsmeglerfullmektig  
henriette.hagen@aktiv.no  
Tlf: 465 46 737

## Ansvarlig megler

Ingrid Skudal Holmefjord  
Kontorleder / Saksbehandler / Eiendomsmegler

MNEF  
ingrid.holmefjord@aktiv.no  
Tlf: 974 14 674

Aktiv Arna & Åsane AS, Indre Arna-vegen 172  
5261 Indre Arna  
Tlf: 551 14 770

**Salgsoppgavedato**  
18.11.2024



## 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.



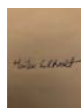
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

## 7-Fjellstakst AS

### Rapportansvarlig



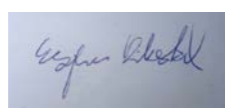
Morten Soltvedt

Uavhengig Takstingeniør

ms@7-fjellstakst.no

411 42 411

### Medansvarlig



Espen Rikstad

Uavhengig Takstingeniør

espen@7fjellstakst.no

994 88 591



# 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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løstørre 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 takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 med stor terrasse, balkong, utvendig bod, anneks og parkeringsplass. Den ligger sørvest, nær Utskote, med nydelig sjøutsikt over Samnangerfjorden. Uteområdet er pent opparbeidet med plen, grus, bed, mur og tilkomstvei.

Bygningen har støpt gulv på faste masser, yttervegger i bindingsverk med liggende trekledning, og saltak tekket med takstein. Den ble opprinnelig oppført i 1967 og senere tilbygget, med konstruksjonen basert på byggeskikken fra oppføringstiden. Eiendommen inkluderer også en ekstern bod og et laftet anneks med ett soverom.

### Fritidsbolig - Byggeår: 1967

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er besiktiget fra bakke med egnet høyde, drone og fra innvendig loftsetasje. Taktekkingen består av pappshingel og har tilstrekkelig fall. Pipe over tak, pusset og malt.

Takrenne og nedløp av plast med nedløp til terreng og drenerør. Kontrollert for generell slitasje, utførelse og avvik.

Det er bindingsverk konstruksjon med liggende trekledning fra 2014. Kledning fremstår vedlikeholdt og er fagmessig utført. Det er utført stikkprøver i underkant av kledning, rundt vinduer og dører, uten at det er observert synlige tegn på skade, sprekker eller råte.

Takkonstruksjonen består av A-takstol og kaldtloft. Det er undertak av trebord. Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet. Takgjennomføringer sjekket for fuktskjold og andre avvik.

Vinduer med isolerglass av ulik type og alder. Glass, karmen, beslag er kontrollert. Det er utført stikkprøver på lukkemekanisme. Tilstandsgrad basert på helhet.

Ytterdør og balkong dør med glassfelt. Karmen, beslag og lukkemekanisme er kontrollert. Dører er av varierende alder.

Terrasse i trekonstruksjon med tilkomst fra stue og bakkeplan. Det er kontrollert for generell slitasje, fall og sikring. Tilstandsgrad er basert på helhet. Utvendig tre trapper er testet. Kontrollert for funksjon og sikkerhet.

#### INNSENDIG

[Gå til side](#)



## Beskrivelse av eiendommen

Innvendig gulv med ulike overflater, furugulv og beleg.  
Vegger av trepanel.  
Himling av malte plater og trepanel.  
Overflater er kontrollert for knirk og svikt, visuelt for fuktskjolder og skader.  
Støpt gulv mot grunn og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår, er kontrollert for knirk og nedbøyning.  
Horisontalt avvik målt med laser.

Eiendommen ligger i område med moderat til lav aktsomhet for radon.  
Boligen ble oppført før det ble krav om radon måling.  
Det er ikke dokumentert at boligen har hatt radonmåling eller radonsperre.  
Mursteinspipe, pusset og malt.

Boligen har frittstående peisovn montert i stue med tilstrekkelig avstand til pusset og malt brannmur.  
Ubrennbart materiale fremfor feiluke.

Rom delvis under terreng er undersøkt ifht konstruksjon, overflater vegger, himling og gulv. I tillegg til ventilasjon og installasjoner.  
Gjelder bod i husets underetasje.

Innvendig malte dører.  
Karmer, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.  
Det er noe bruksslitasje, som er i tråd med alder.

**KJØKKEN** [Gå til side](#)  
Kjøkken med profilerte fronter fra 2010.  
Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske.  
Det er montert komfyr.  
Kjøkkenet er kontrollert for røropplegg, fuktighet, skader og bruksslitasje.  
Det er noe bruksslitasje men i tråd med alder.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.  
Det er kontrollert avtrekk over komfyr og muligheten for forsert ventilasjon ved matlagning.

**SPESIALROM** [Gå til side](#)  
Toalettrom med beleg på gulv, trepanel på vegger og tak.  
Biotoalett med innebygget ventilasjonsvifte.  
Undersøkt for slitasje på overflater, funksjon, ventilasjon og avvik.

**TEKNISKE INSTALLASJONER** [Gå til side](#)

Vannledning av kobberrør med plastkappe fra byggeår.  
Systemet er kontrollert for lekkasje og slitasje.  
Synlige avløpsrør av plast, kontrollert for utførelse og lekkasje.  
Avløpsrør skjult i konstruksjon basert på alder og opplysninger fra eier.

Boligen har naturlig ventilasjon.  
Det er etablert ventiler i vegg og vindu.  
Kontrollert for funksjon.

Luft-til-luft varmepumpe fra 2018, plassert i stue.  
Kontrollert for funksjon, slitasje og alder.  
Det er en varmtvannstank på ca. 50 liter plassert i bod.  
Undersøkt for alder, plassering, avdrypp, fuktskjolder og elektrisk tilkobling.  
Sikringsskap med automatsikring og overspenningsvern.  
Anlegget er plassert i gang og utvendig inngangsparti.  
Røykvarsling og brannslukningsutstyr er undersøkt.  
Kontrollert alder og funksjon på utstyret.

**TOMTEFORHOLD** [Gå til side](#)  
Byggegrunn av fjell og faste masser.  
Det er ikke kjennskap til eventuelt dreneringssystem, og det er ikke registrert noe form for utvendig fuktsikring langs grunnmuren mot terreng.  
Fundament er ikke synlig for kontroll.  
Grunnmur av støpt betongmur.  
Vurdering basert på riss/sprekker, alder og avgitte opplysninger.

Terreng forholdet rundt boligen er undersøkt og vurdert.

Boligen har ikke innlagt avløp, utenom gråvannsavløp som går til bekk.  
Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll. Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.

**Arealer** [Gå til side](#)

**Forutsetninger og vedlegg** [Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

**Lovlighet** [Gå til side](#)

**Fritidsbolig**  
• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger  
Tegninger er ikke mottatt

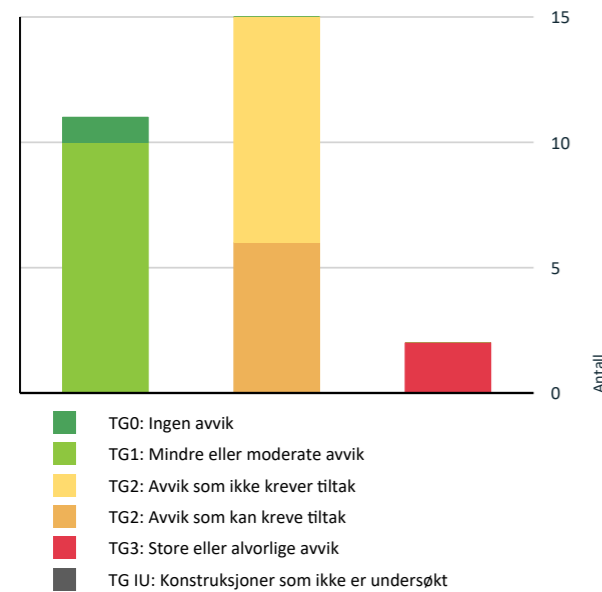
**Bod**  
• Det foreligger ikke tegninger  
Tegninger er ikke mottatt

**Anneks**  
• Det foreligger ikke tegninger  
Tegninger er ikke mottatt.



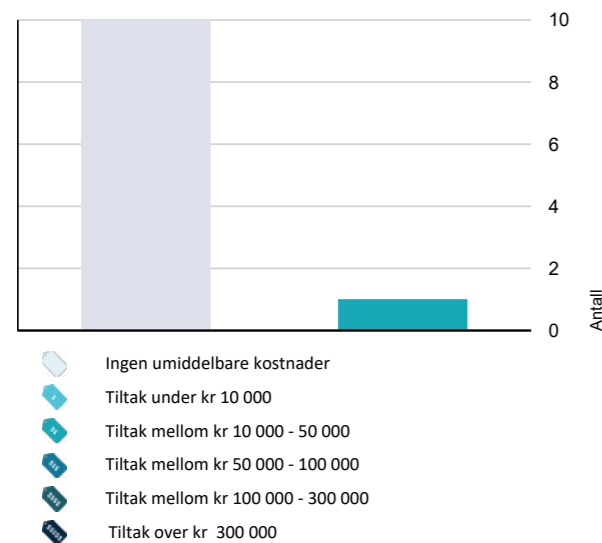
## Sammendrag av boligens tilstand

### 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

Taksten er avholdt etter beste skjønn og etter gjeldende instruks og retningslinjer. Alle opplysninger i forbindelse med oppgraderinger i boligen og årstall er oppgitt muntlig av eier under befaringen, og kontrollert i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

Oppdraget er utført av uavhengig takstfullmektig og takstingeniør, sertifisert for utførelse av tilstandsrapport for bolig.

Takstrapporten er utført i henhold til gjeldene forskrift.

### Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)



## Tilstandsrapport

### FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1967

**Kommentar**  
Eier

**Anvendelse**  
Fritidsbolig

**Standard**  
Normal standard på bygget ut ifra konstruksjon.

**Vedlikehold**  
Fremstår normalt vedlikeholdt og ivaretatt.

#### Tilbygg / modernisering

2014	Modernisering	Byttet kledning på fritidsboligen.
2015	Tilbygg	Deler av stuen
2010	Tilbygg	Kjøkken
2000	Tilbygg	Soverom

### UTVENDIG

#### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er besikket fra bakke med egnet høyde, drone og fra innvendig loftsetasje.

Taktekkingen består av pappshingel og har tilstrekkelig fall.

#### Vurdering av avvik:

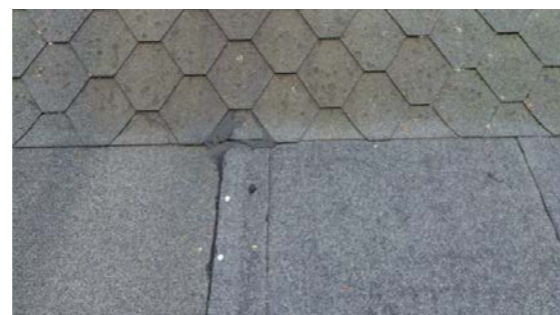
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Det er påvist andre avvik:

Sprukket pappshingel i overgang mellom gammelt tak og nytt.  
Taktekking er spikret synlig.

#### Konsekvens/tiltak

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

Anbefaler lokal utbedring av skader på taktekingen.



#### Nedløp og beslag

Pipe over tak, pusset og malt.  
Takrenne og nedløp av plast med nedløp til terreng og drenerør.  
Kontrollert for generell slitasje, utførelse og avvik.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Tilstandsrapport



#### Veggkonstruksjon

Det er bindingsverk konstruksjon med liggende trekledning fra 2014.  
Kledning fremstår vedlikeholdt og er fagmessig utført.  
Det er utført stikkprøver i underkant av kledning, rundt vinduer og dører, uten at det er observert synlige tegn på skade, sprekker eller råte.



#### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen består av A-takstol og kaldloft.  
Det er undertak av trebord. Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet.  
Takgjennomføringer sjekket for fuktskjold og andre avvik.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



#### Vinduer



## Tilstandsrapport

Vinduer med isolerglass av ulik type og alder.  
Glass, karm, beslag er kontrollert.  
Det er utført stikkprøver på lukkemekanisme.  
Tilstandsgrad basert på helhet.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### TG 2 Dører

Ytterdør og balkong dør med glassfelt.  
Karm, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.  
Dører er av varierende alder.

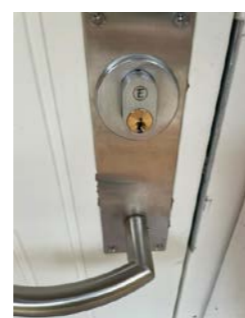
### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslette utvendig og det er sprekker i trevirket.

Balkongdør har fuktskader i nedre del.  
Entredør har noe bruksslitasje.

### Konsekvens/tiltak

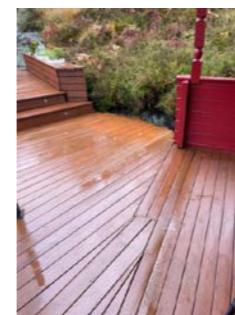
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.



### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

## Tilstandsrapport

Terrasse i trekonstruksjon med tilkomst fra stue og bakkeplan.  
Det er kontrollert for generell slitasje, fall og sikring.  
Tilstandsgrad er basert på helhet.



### TG 3 Utvendige trapper

Utvendig tre trapper er testet.  
Kontrollert for funksjon og sikkerhet.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## INNENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendig gulv med ulike overflater, furugulv og belegg.  
Vegger av trepanel.

Himling av malte plater og trepanel.

Overflater er kontrollert for knirk og svikt, visuelt for fuktskader og skader.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe bruksslitasje på innvendige overflater

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**





## Tilstandsrapport



### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv mot grunn og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår, er kontrollert for knirk og nedbøyning. Horisontalt avvik målt med laser.

#### 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 målt høyde forskjell på 23 mm innenfor 2 m.

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Fungerer med dette avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### TG 2 Radon

Eiendommen ligger i område med moderat til lav aktsomhet for radon. Boligen ble oppført før det ble krav om radon måling. Det er ikke dokumentert at boligen har hatt radonmåling eller radonsperre.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

### TG 2 Pipe og ildsted

Mursteinspipe, pusset og malt. Boligen har frittstående peisovn montert i stue med tilstrekkelig avstand til pusset og malt brannmur. Ubrennbart materiale fremfor feieluke.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Tilstandsrapport



### TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Rom delvis under terreng er undersøkt ifht konstruksjon, overflater vegger, himling og gulv.

I tillegg til ventilasjon og installasjoner. Gjelder bod i husets underetasje.

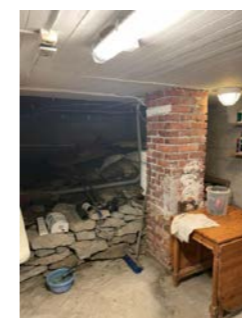
#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert typisk "kjellerlukt"

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### TG 1 Innvendige dører

Innvendig malte dører. Karmer, beslag og lukkemekanisme er kontrollert. Det er noe bruksslitasje, som er i tråd med alder.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med profilerte fronter fra 2010. Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske. Det er montert komfyr. Kjøkkenet er kontrollert for røropplegg, fuktighet, skader og bruksslitasje. Det er noe bruksslitasje men i tråd med alder.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Eier



## Tilstandsrapport



### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### 1 TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.  
Det er kontrollert avtrekk over komfyr og muligheten for forsert ventilasjon ved matlagning.

Årstall: 2010 Kilde: Eier



### SPESIALROM

#### 1. ETASJE > TOALETTROM

#### 1 TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med belegg på gulv, trepanel på vegger og tak.  
Biotoalett med innebygget ventilasjonsvifte.  
Undersøkt for slitasje på overflater, funksjon, ventilasjon og avvik.



### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 1 TG 2 Vannledninger

Vannledning av kobberør med plastkappe fra byggeår.  
Systemet er kontrollert for lekkasje og slitasje.

Vurdering av avvik:

## Tilstandsrapport

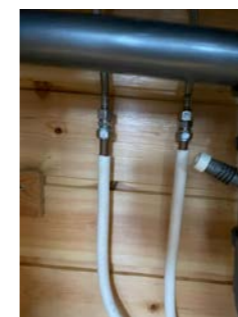
- Det er irr på rør.
- Det er påvist andre avvik:  
Det er lite trykk på blandebladet på kjøkkenet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



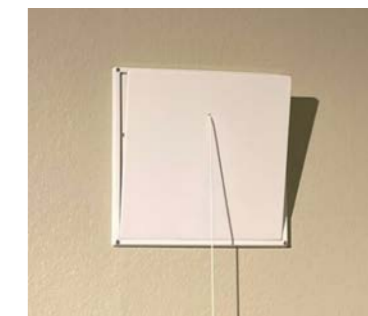
#### 1 TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast, kontrollert for utførelse og lekkasje.  
Avløpsrør skjult i konstruksjon basert på alder og opplysninger fra eier.



#### 1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.  
Det er etablert ventilator i vegg og vindu.  
Kontrollert for funksjon.



#### 1 TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe fra 2018, plassert i stue.  
Kontrollert for funksjon, slitasje og alder.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



#### 1 TG 2 Varmtvannstank

Det er en varmtvannstank på ca. 50 liter plassert i bod.  
Undersøkt for alder, plassering, avdrypp, fuktskjolder og elektrisk tilkobling.



# Tilstandsrapport

Årstall: 1998 Kilde: Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



## TG 2 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskap med automatsikring og overspenningsvern. Anlegget er plassert i gang og utvendig inngangsparti.

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)?  
**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.  
**2000**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
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, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

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

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Alle anlegg bør med jevne mellomrom ha en utvidet uavhengig kontroll**



# Tilstandsrapport

## TG 0 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Røykvarsling og brannslukningsutstyr er undersøkt. Kontrollert alder og funksjon på utstyret.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarsler?  
**Nei**



## TOMTEFORHOLD

## Byggegrunn

Byggegrunn av fjell og faste masser.

## TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke kjennskap til eventuelt dreneringssystem, og det er ikke registrert noe form for utvendig fuksikring langs grunnmuren mot terreng.

## Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler jevnlig tilsyn av grunnmur.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundament er ikke synlig for kontroll. Grunnmur av støpt betongmur. Vurdering basert på riss/sprekker, alder og avgitte opplysninger.



## TG 2 Terrengforhold

Terreng forholdet rundt boligen er undersøkt og vurdert.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler jevnlig tilsyn.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger



## Tilstandsrapport

Boligen har ikke innlagt avløp, utenom gråvannsavløp som går til bekk. Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll. Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.

### Vurdering av avvik:

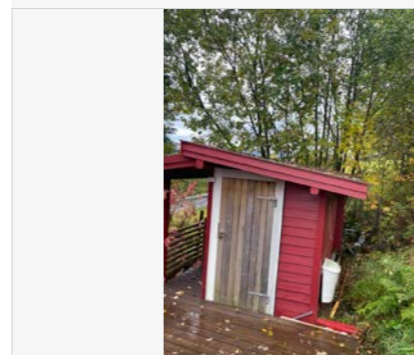
- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnen vannet.

### Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnen vann.

## Bygninger på eiendommen

### Bod



#### Anvendelse

Bod

#### Byggeår

#### Standard

Normal standard på bygget ut ifra konstruksjon.

#### Vedlikehold

Fremstår normalt vedlikeholdt og ivaretatt.

#### Kommentar

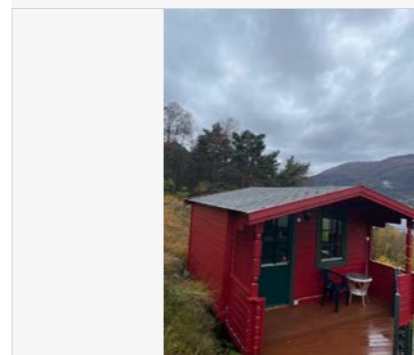
Eier er usikker på byggeår.

### Beskrivelse

Boden er bygget med bindingsverk og sperretak, dekket med pappsingel.

Gulvet består av europaller, som gir et enkelt, hevet underlag. Konstruksjonen er funksjonell, men gulv av europaller kan påvirke bæreevnen.

### Anneks



#### Anvendelse

Beboelse

#### Byggeår

2012

#### Standard

Normal standard på bygget ut ifra konstruksjon.

#### Vedlikehold

Fremstår normalt vedlikeholdt og ivaretatt.

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

### Beskrivelse

Enkel Anneks som er laftet og inneholder ett soverom.

Etter oppføringstidspunktet er det montert utvendig liggende trekledning, og taket er dekket med pappsingel

### Tilbygg / modernisering

2023 Modernisering Total innvendig renovert

2022 Modernisering Etterisolert og ny kledning



# 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

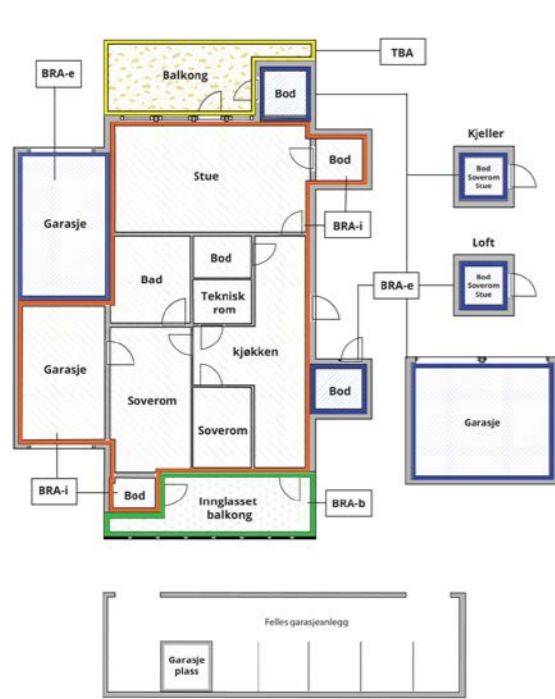
## Hva er måleverdig areal?

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.



- 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'er
- 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).  
Areal 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.

Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

## 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 avvik i branncelleinddeling

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 byggeteknisk 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

## Fritidsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			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	65	3		68	41		68
Underetasje		25		25		13	38
<b>SUM</b>	<b>65</b>	<b>28</b>			<b>41</b>	<b>13</b>	<b>106</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>93</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré / gang, Soverom, Soverom 2, Stue/kjøkken, Gang, Toalettrom	Bod	
Underetasje		Bod	

### Kommentar

Total innvendig areal er oppmålt under befaring. De enkelte rom er også oppmålt, men summen av disse er mindre enn oppgitt BRA.

1. etasje  
Entré/gang: 3,2  
Soverom 1: 5,5  
Soverom 2: 7,4  
Stue/kjøkken: 43,8  
Toalettrom: 1,7  
Gang: 0,9

Ekstern bod: 2,7

Kjeller  
Bod: 24.5

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger  
*Kommentar:* Tegninger er ikke mottatt



#### 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:

### Bod

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		4		4	
<b>SUM</b>		<b>4</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>4</b>				

#### Romfordeling

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

#### Kommentar

Bod: 3,5

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke mottatt

##### 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:

### Anneks

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		12		12	
<b>SUM</b>		<b>12</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>12</b>				

#### Romfordeling

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

#### Kommentar

Soverom i anneks: 11,7

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke mottatt.

##### 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:

### 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	65	28
Bod	0	4
Anneks	0	12





## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.10.2024	Espen Rikstad Terje Hirth	Takstingeniør Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4623 SAMNANGER	48	39		0	929.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Utskotevegen 356

#### Hjemmelshaver

Hirth Rigmor Fjose, Hirth Terje

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig til med sjøutsikt. Det er spredt bebyggelse i nærområdet. Det er ca. 50 minutters kjøring i fra Bergen.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

#### Tilknytning avløp

Det er gråvannsavløp til bekk som renner gjennom eiendommen. Bygningen har ikke innlagt avløp, men et forbrennings toalett.

#### Regulering

Eiendommen ligger i landlig området med spredt boligbebyggelse.

#### Om tomten

Tomten er plassert i skrående terreng, opparbeidet med ankomst vei.

### Siste hjemmelsovergang

#### År

2009



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.10.2024	Mottatt	Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no	08.10.2024	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Eier	08.10.2024	Avgitt	Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	08.10.2024	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei



## 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 Rapportensammendrag 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 TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden 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:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Areal 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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QE1110>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arna/Åsane	
Oppdragsnr.	
1501240228	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Rigmor Fjose Hirth	Terje Hirth
Gateadresse	
Utskotevegen 356	
Poststed	Postnr
TYSSE	5650
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2010
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	14
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	7608369

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
- Nei  Ja

Initialer selger: RFH, TH

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
- Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
- Nei  Ja

Initialer selger: RFH, TH

2

Document reference: 1501240228

Document reference: 1501240228



- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

Beskrivelse

brønn skal vera tinglyst på naboegendom

Document reference: 1501240228

#### Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringssselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringssselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringssselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

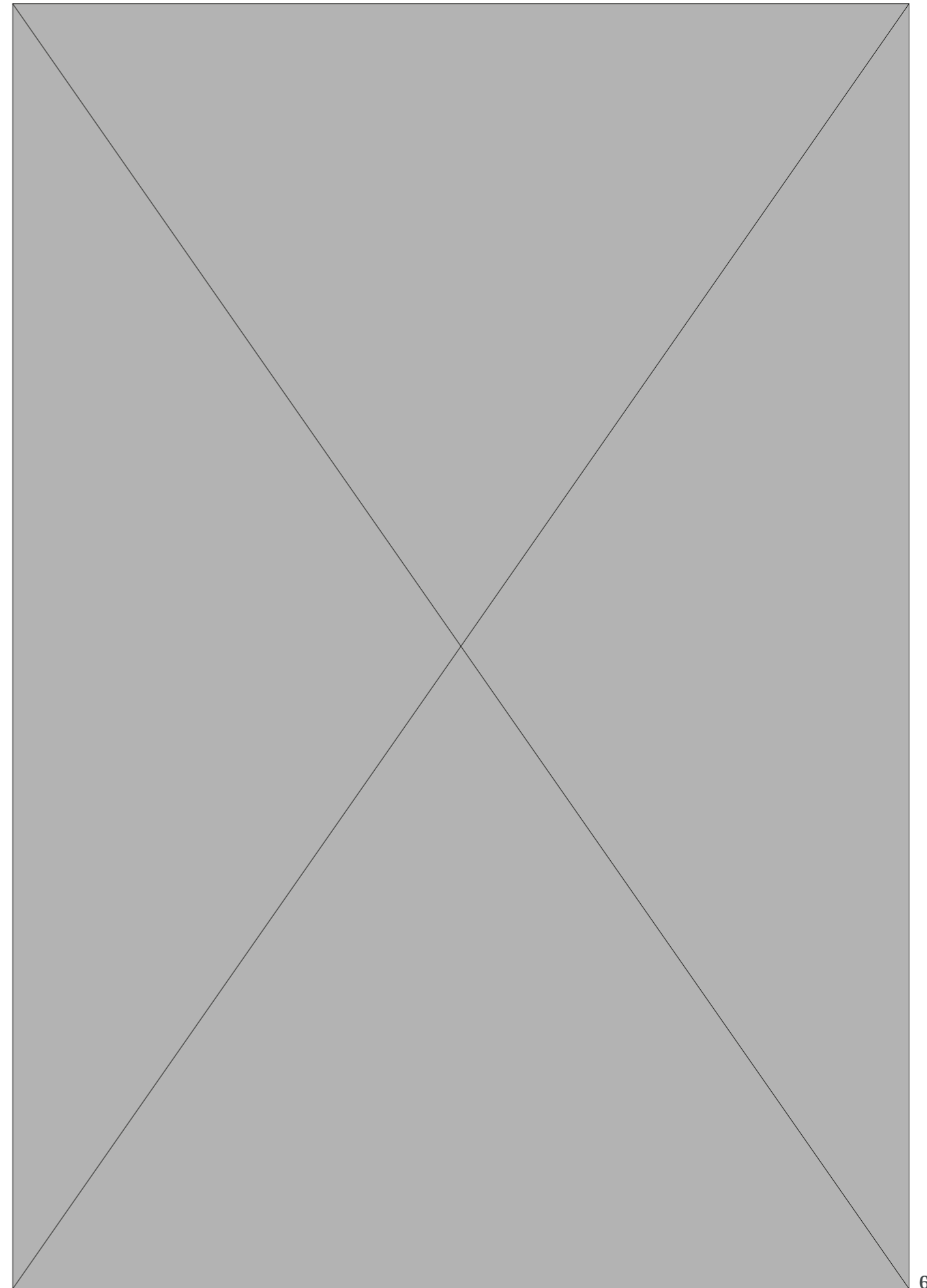
Document reference: 1501240228

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Terje Hirth	e330bee4b4fbdaff3985669 34b73dbe18f9c2e34	03.10.2024 10:24:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Terje Hirth	e330bee4b4fbdaff3985669 34b73dbe18f9c2e34	03.10.2024 10:25:07 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1501240228

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>







## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



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. PLUS-dekningen 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renovert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

## Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

## Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

## Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- 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

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

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

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

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

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

## Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
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).
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Utskotevegen 356  
5650 TYSSE

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane  
**Saksbehandler:** Fredrik Vatle

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 476 46 305  
**E-post:** fredrik.vatle@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgssoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_ Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre