



aktiv.

## Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

**Aktiv - tar deg videre.**

**aktiv.**  
Tar deg videre

Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.



Her kommer det bildetekst  
Denne kan komme på to linjer





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 2 490 000,-  
**Omkostn.:** Kr 81 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 571 390,-  
**Selger:** Magnar Opdal

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1911  
**BRA-i/BRA Total:** 85/134 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 71870.2 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 12, bnr. 4  
Gnr. 12, bnr. 25

**Oppdragsnr.:** 1501240041

# Dingevegen 1162

Aktiv eiendomsmegling v/ Fredrik Vatle har gleden av å presentere Dingevegen 1162. En enebolig i nydelige omgivelser i Gulen kommune med fantastisk fjordutsikt over Sognefjorden. Her kan man nyte både late og aktive dager. Mulighetene er mange, her kan man gå turer, fiske og kose seg i solkroken på terrassen.

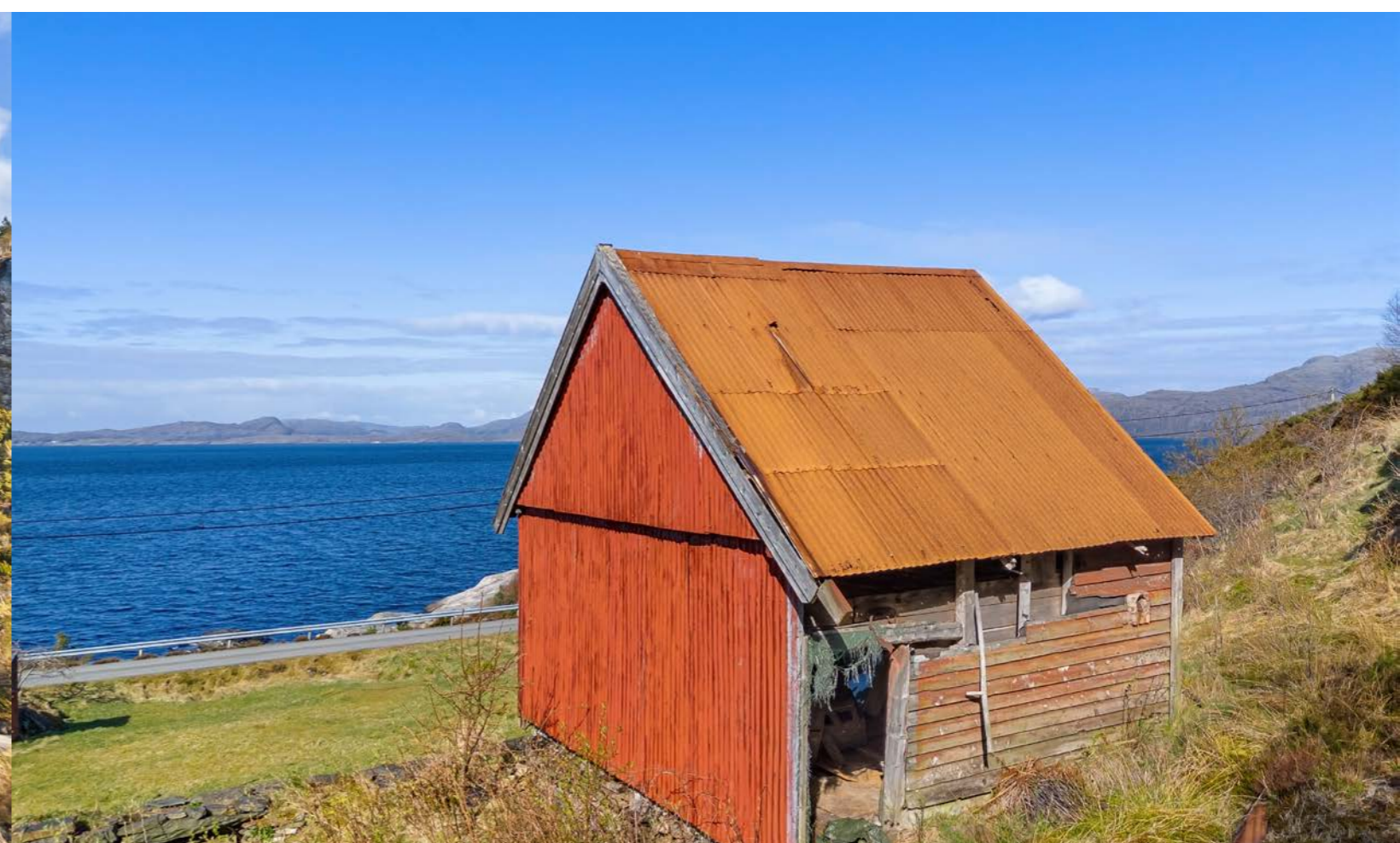
Kort fortalt:

- Fantastisk utsikt over Sognefjorden.
- Stor tomt på ca. 71 870 kvm.
- Gode solforhold.
- Kort båttur til Skjerjehamn.



# Innhold

Velkommen .....	4
Om eiendommen .....	22
Tilstandsrapport .....	39
Egenerklæring .....	66
Forbrukerinformasjon .....	78
Budskjema .....	80




















**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: 85 m<sup>2</sup>

BRA - e: 49 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 134 m<sup>2</sup>

TBA: 50 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 29 m<sup>2</sup> Uinnredet kjellerrom

1. etasje

BRA-i: 55 m<sup>2</sup> Entre/trapperom: 9,5

Soverom: 5,6

Bad: 3,2

Kjøkken: 7,9

Stue: 26,6

2. etasje

BRA-i: 30 m<sup>2</sup> Trapperom: 5,8

Soverom 1: 10,1

Soverom 2: 8,7

Soverom 3: 4,0

TBA fordelt på etasje

1. etasje

50 m<sup>2</sup> Terrasse

### Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 20 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

71870.2 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomten er skrånende, opparbeidet med murer, uteplass og tilkomstvei. Her eier man også en andel i jordsameiet.

### Beliggenhet

Dingevegen 1162 har en landlig og flott beliggenhet på Riseneset. Eiendommen er unik med stor tomt på ca. 71 870 kvm og dens nydelige utsikt over Sognefjorden. Eiendommen foran boligen er lett skrånende med mye plen for de unge til å boltre seg på. Her kan man sette opp nett til både badminton og volleyball eller lage en liten fotballbane. Tilhørende boligen er det et uthus. Dette er slitt og trenger oppgradering for å kunne tas i bruk. Dette uthuset måler 20 kvm og kan brukes som bod og oppbevaring av diverse hageutstyr.

En kort båttur unna har man historiske Skjerjehamn. Her kan en hilse på kongestatuen, spise god mat og på sommerstider være med på Utkant festivalen som er der hvert år.

### Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning. Ellers for veibeskrivelse anbefales Google maps.

### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse, fritidseiendommer og gårdsbruk.

### Bygningssakkyndig

Morten Soltvedt

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Utvendig:

Bygningen har støpt gulv på grunn, yttervegger i heltre og bindingsverk som er kledd med liggende trekledning. Skrått yttertak tekket med takstein.

Det er saltak i trekonstruksjon med kraftige sperrer og dragere.

Vinduer med og uten isolerglass av ulik alder og type. Eldre ytterdør.

Innvendig:

Innvendige gulv med ulike overflater, parkett, belegg og tepper. Innvendige vegger og himling med heltre, tapet og malte plater.

Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag.

Teglsteinspipe fra byggeår med nytt heldekkende beslag over tak.

Malte fyllingsdører.

Tomteforhold:

Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.

### Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad  
Badet ble bygget i ca 1982 av slekt av daværende eiere på dugnad. Det er ikke utført noe arbeid siden da.

Er arbeidet byggemeldt? Usikker da dette er fra 1982, flere eiere siden. Har ikke noe dokumentasjon på det.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Har vert utført ny tilførsel av vann fra husets inntak

til kjøkken ca 2008-2009. Kobbking utført av faglært rørlegger på dugnad. Huset er ikke tilknyttet noe kommunalt vann/kloakksystem. Har egen vanntank som fylles fra foss/elv. Egen septiktank som tømmes kommunalt. Dette ble etablert samtidig med bygging av bad.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Før eiendommen ble gått over ifbm drenering og grøfter, kom det noe vann på kjellergulvet ved mye nedbør. Da blir elva bak huset stor og vannet ble ikke drenert godt nok bort. Drenering fra kjeller og vestover fra huset ble lagt på nytt med rør og pukk ca 2009. Har ikke hatt noe vann i kjelleren siden.

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Vert litt lekkasje rundt pipe ved mye nedbør. Ble montert pipehatt i 2019 og ikke opplevd lekkasje etter det.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? Ja.  
Det har ikke vert benyttet andre fyringsalternativ en varmpumpe siden 2009. Før det stod det en oljeovn i huset som nå er fjernet. Denne ble benyttet mye frem til ca 2002, etter det sporadisk da varmpumpe ble montert første gang i ca 2005. Tilstand på pipe er nå ukjent.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
Huset er fra 1911, og murer og gulv er ikke gjort noe særlig med. Derav den stand det har.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/ insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
Ikke noe i selve huset, litt mus i kjeller er observert og forebygget mot.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært.  
Nytt inntak til hus med sikringer godkjent for bolighus. Nytt sikringsskap med automatsikringer. Nytt el. anlegg på kjøkken og stue. Alt utført i 2009. Arbeid utført av Wergeland elektro.

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)? Gamelt hus fra 1911, og mye er gjort gjennom tiden også av ufaglærte. Har ikke noe oversikt over hva og når.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.  
Bygget terrasse selv. Vinduer mot vest er byttet av Riseskåra bygg. Vinduer, kledning mot sør gjort med egeninnsats og dugnad. Veggen mot sør ble da isolert og kledd med asfaltplater og trykkinpringnert kledning. Tak ble totalrenovert i ca 1980, nye sperr, isolasjon, sutak og takstein. Alle takstein er festet grunnet værforhold. Har ikke blåst en takstein av taket etter dette.

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)?  
Det er gjort en tinglysning av en veirett og et borehull som ligger på eiendommen. Det dreier seg

om en liten del av en sving på vei til hyttenabo, samt hyttas borehull for vanntilførsel. Dette er ifbm Gnr.12 Bnr. 18.

#### **Innhold**

Aktiv eiendomsmegling v/ Fredrik Vatle har gleden av å presentere Dingevegen 1162. En enebolig i nydelige omgivelser i Gulen kommune med fantastisk fjordutsikt over Sognefjorden. Her kan man nyte både late og aktive dager. Mulighetene er mange, her kan man gå turer, fiske og kose seg i solkroken på terrassen.  
Eiendommen har siden ca. År 2000 blitt brukt som fritidsbolig.

Fra terrassen kan man sitte og følge med barna kose seg på den store plenen hvor de kan spille fotball, volleyball, badminton eller kubb.  
Eiendommen er på ca. 71 870 kvm og har med dette både strandlinje og teiger bak boligen. Det er med andre ord mye en kan gjøre på egen eiendom. En kan fiske fra berget eller dra på fjelltur på egen eiendom bak hytten.  
Med båt kan man komme seg til Skjerjehamn. Her har de restaurant, hotell og statuen av Kongen. Her er det også Utkant festivalen hvert år hvor en kan kose seg med god musikk, god stemning og deilig natur.

Når man kommer inn i boligens første etasje, møter man en entre/ trapperom på 9,5 kvm. Her kan man henge fra seg jakke og ta av seg på beina. Her finner man også badet som måler 3,2 kvm, dette er av eldre stand og vil kunne trenge en oppgradering.  
Videre kommer man inn i stuen på 26,6 kvm. Her kan man samle hele familien til spill og morro.  
Vinduene i stuen rammer inn innseilingen i Sognefjorden og man har godt med naturlig lys inn i

stuen.  
Fra stuen er det kjøkkenet som er neste rom. Kjøkkenet er utstyrt med profilerte og glatte fronter, laminat benkeplate med nedfelt stålvaske. Dette rommet er på 7,9 kvm.  
Før man går opp i andre etasje, finner man i gangen, boligens første soverom. Dette måler 5,6 kvm.  
Deretter kommer man opp i andre etasje. Her finner man tre soverom. De måler 10,1 kvm, 8,7 kvm og 4 kvm.

I kjeller er det plass til diverse hageutstyr. Kjelleren måler 29,1 kvm og har dermed god plass til oppbevaring.  
Det er også et tilhørende uthus, dette er godt slitt og trenger en oppgradering. Uthuset måler 20 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:  
Utvendig > Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.  
Tiltak: Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg. Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp

ved grunnmur. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Spor etter lekkasje i renneskjøt.  
Tiltak: Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav. Det må påregnes oppgradering av renner på sikt.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Synlig svertesopp og synlige spor etter mit i tømmervegger.  
Tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det er påvist fuktskjolder/ skader i takkonstruksjonen.  
Tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig.

Utvendig > Dører: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Døren henger i karm og har forhøyet fuktnivå.  
Tiltak: Det må påregnes oppgradering.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Noe slitasje i treverk registrert.  
Tiltak: Vedlikehold må påregnes.

Innvendig > Overflater: Det er påvist skader på overflater.  
Tiltak: Oppgradering må påregnes.

Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt

radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Innvendige trapper: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Innvendig > Innvendige dører: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tiltak: Lokal utbedring må påregnes.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tomteforhold > Drenering: Forhøyet fuktverdi målt i

synlig treverk i kjeller. Må ses i sammenheng med fuktsperre mot terreng og mot grunn, i kombinasjon med ventilering.

Tiltak: Tiltak kan ikke utelukkes.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Noe sprekker i murpuss registrert.

Tiltak: Vedlikehold må påregnes.

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

Tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Tiltak: Foreta kontroll av brønnvann. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tomteforhold > Septiktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Vinduer: Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er

påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

Innvendig > Rom Under Terreng: Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Tiltak: Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene. Nærmere utredning anbefales, estimat gjelder dette.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Estimat relaterer nytt bad etter dagens krav. Tiltak: Forventet levetid på bad av denne type er 25 år beroende på bruksbelastning. Tilstandsgrad er basert på slitasjegrad og at forventet brukstid er passert. Det må påregnes oppgradering og frem til dette anses jevnlig tilsyn og vedlikehold som vesentlig.

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 eldre anlegg bør med jevne mellomrom ha en utvidet uavhengig kontroll.

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

Tomteforhold > Forstøtningsmurer: Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tiltak: Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Forhold som har fått TGIU:

Innvendig > Pipe og ildsted: Teglsteinspipe fra byggeår med nytt heldekkende beslag over tak. Ildsted ikke montert.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det ble ikke utført hulltaking da våtsonen mot yttervegg og mot vegg i heltre.

**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.

#### Hvitevarer

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

#### TV/Internett/Bredbånd

God dekning. Her kan man bruke det typiske hyttenettet.

#### Parkering

På egen gårdsplass.

#### Forsikringsselskap

Tryg

#### Polisenummer

8569803

#### 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.

Det opplyses fra selger i egenerklæringsskjema at boligen ble bygget i ca. 1911 og det er dermed her megler har tatt utgangspunkt i når huset er blitt

bygget.

## Energi

### Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

### Energikarakter

Ikke angitt

### Energifarge

Ikke angitt

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 490 000

### Kommunale avgifter

Kr 4 063

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer feiing og eiendomsskatt. Renovasjonsgebyr og slamtømming kommer separert.

Selger har benyttet boligen som fritidsbolig og dermed har renovasjonsgebyret vært utregnet fra kommunen deretter. Det må påregnes at renovasjonsgebyret vil variere etter bruk.

### Formuesverdi primær

Kr 342 116

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 1 368 464

### Formuesverdi sekundær år

2023

### Info formuesverdi

Selger har benyttet eiendommen som sekundærbolig. Oppgitt formuesverdi er hentet fra skatteetatens kalkulator.

### Andre utgifter

Renovasjonsgebyr kr 2 700 pr år.

Gebyr for slamtømming kr 750 pr år.

### 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 12, bruksnummer 4 i Gulen kommune. Gårdsnummer 12, bruksnummer 25 i Gulen kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4635/12/4:

01.05.1866 - Dokumentnr: 900021 - Utskifting  
- Dokument er forsøkt innhentet. Megler har ikke lykkes med dette men skal undersøkes videre.

09.11.1953 - Dokumentnr: 1194 - Rettsbok  
Grensegangssak

Gjelder denne registerenheten med flere  
- Gjelder grenseforretning mellom gårdene Rise, Vatne og Fallebø i Gulen.  
- Partene på Rise og Fallebø ble enige om at de skulle dele det omtvistede i to like deler.  
- Partene Rise og Vatne ble også forlikt i tvisten. I grenselinjen mellom Rise og Vatne skulle gå som en rett forlengelse av forlikslinjen mellom Rise og Fallebø, østover til et punkt som lå litt vestafor det innerste hammerlag og derfra vinkle nordover til den uomtvistede selvgjerdende grensehammer mellom Rise og Vatne.

21.10.1966 - Dokumentnr: 1067 - Jordskifte  
Gjelder denne registerenheten med flere  
- Gjelder sammenslåing av bnr 2 og 7 til bnr 2 og bnr 4 og 8 til bnr 4.  
- Vedtak om at all rett til jakt fangst innen skiftefeltet for fremtiden skal være like for bnr 1, 2, 3, 4, 5, 6 og 9.

14.02.1979 - Dokumentnr: 368 - Jordskifte  
Gjelder denne registerenheten med flere  
- Saken gjelder jordskifte av utmark under gnr 11, Vatne i Gulen.  
- Som følge av saken får eiere av bruk på gnr 12 Rise som nå har retter i Rise sin utmark på sydsiden av Dingjevatnet rett til en nausttomt på gnr 11, bnr 5 i Yrte Pøyla ved Dingjevatnet. Tomten er avmerket med kross i berg for både det nordvestre og det nordøstre hjørnet og strekker seg rett østover 5

meter fra krossene. Naustet må bygges 1 meter vest for de to krossene og ut i vannet. Avstanden mellom krossene er 5 meter, det sydligste krosset ligger ca. 11 meter nord for det nordvestre hjørnet av naustet til hnr 11, bnr 1.

- Retten til å sette opp naust og båtfeste har kommet i stand i forbindelse med jordsameie og ikke selve eiendommen.

13.03.1981 - Dokumentnr: 494 - Jordskifte  
Utmark Dingja

Gjelder denne registerenheten med flere  
- Saken gjelder jordskifte over utmark til gnr 14 Dingja i Gulen.

- I saken får eiere av gnr 12 rett til bruk av oppslagsplass for tømmer, denne ligger på sørsiden av Dingjavatnet ca. 200 meter fra vestenden av vannet. Her kan da disse bruke oppslagsplasser og får rett til fortøyning av tømmerlenser og til opptrekk av tømmer. De har også rett til båtfeste og båtopptrekk i forbindelse med framdrift av tømmer.  
- Det er vedlikeholdsplikt på vei.

29.12.1982 - Dokumentnr: 2960 - Jordskifte  
Overjordskifte

Gjelder denne registerenheten med flere  
- Gjelder løsning om ny velsteplass på sørsiden av Dingjavatnet, med tilhørende vei og bro.

04.09.1984 - Dokumentnr: 2022 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Knr:4635 Gnr:12 Bnr:18  
Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om veg

- Gjelder overdragelse av gnr 12, bnr 18 i Gulen til familiemedlem.

Gnr 12, bnr 18 skal ha følgende retter over hovedbruket gnr 12, bnr 4:

- Rett til å lage brønn på avtalt sted, rett til å lage vannledning fra elv til brønn og fra brønn til gnr 12, bnr 18. Videre skal de ha rett til å legge kloakkledning til sjøen og rett til å bruke den gamle gangstien.

24.03.1986 - Dokumentnr: 735 - Jordskifte  
Gjelder denne registerenheten med flere

- Saken gjelder jordskifte over innmark til gnr 11 i Gulen.

01.10.1998 - Dokumentnr: 1718 - Best. om vann/  
kloakkledn.

Føresegn om opplegg og vedlikehald av ledningar m.m.

Føresegn om vassrett

Med fleire føresegner

Gjelder for gnr 12, bnr 19 skal ha følgende retter over hovedbruket gnr 12, bnr 4 som skal tinglyses:  
- Rett til å lage brønn på avtalt sted og rett til å legge vannledning fra elv til brønn til gnr 12, bnr 19.

- Rett til å legge kloakkledning til sjøen.

- Rett til å føre frem strøm til gnr 12, bnr 19.

Gjelder for gnr 12, bnr 19 skal ha følgende retter over hovedbruket gnr 12, bnr 4 som skal ikke tinglyses:

- Rett til båtfeste og oppslagsplass for båt på hovedbruket gnr 12, bnr 4 på avtalt sted.

01.10.1998 - Dokumentnr: 1719 - Best. om vann/  
kloakkledn.

Føresegn om opplegg og vedlikehald av ledningar m.m.

Gjelder for gnr 12, bnr 20 skal ha følgende retter over hovedbruket gnr 12, bnr 4 som skal tinglyses:  
- Rett til å lage brønn på avtalt sted og rett til å legge vannledning fra elv til brønn til gnr 12, bnr 20.

- Rett til å legge kloakkledning til sjøen.

- Rett til å føre frem strøm til gnr 12, bnr 20.  
Gjelder for gnr 12, bnr 20 skal ha følgende retter over hovedbruket gnr 12, bnr 4 som skal ikke tinglyses:  
- Rett til båtfeste og oppslagsplass for båt på hovedbruket gnr 12, bnr 4 på avtalt sted.

24.02.2017 - Dokumentnr: 170333 - Jordskifte  
Jordskiftesak 1400-2012-0028 Brosviksåta

Gjelder denne registerenheten med flere  
- Saken gjelder klarlegging av rettsforhold innenfor og rundt Brosviksåta Vindpark.

Krav om grensegang etter jordskiftelova §88:

1. Grenser mellom de ulike sameieområdene innenfor planområdet og videre utenfor for å få sammenheng med andre klargjorte grenser.  
2. Innmåling av yttergrensen for planområdet der den er sammenfallende med eiendomsgrenser.

- I denne forbindelse er det blitt laget nye grensestikk (bolter) for å markere og fornye eiendomsgrensene.

- Hovedbruket gnr 12, bnr 4 er i jordsameie sammen med bnr 1, 2, 3, 4, 5, 6 og 9.

- Plan om vindpark er vedtatt at ikke blir noe av og er dermed ikke lenger aktuell.

01.05.1855 - Dokumentnr: 900001 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4635 Gnr:12 Bnr:2

- Dokument er forsøkt innhentet. Megler har ikke lykkes med dette men skal undersøkes videre.

09.08.1966 - Dokumentnr: 990018 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Gnr. 12 bnr. 8

- Dokument er ikke vedlagt og finnes ikke i

kartverkets arkiver.

04.09.1984 - Dokumentnr: 2020 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4635 Gnr:12 Bnr:18

20.04.1994 - Dokumentnr: 786 - Grensejustering  
Gjelder denne registerenheten med flere

- Justert areal fra hovedbruket gnr 12, bnr 4 til gnr 12, gnr 18. Arealet er på 209,5 kvm.

21.08.1998 - Dokumentnr: 1485 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4635 Gnr:12 Bnr:19

21.08.1998 - Dokumentnr: 1486 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4635 Gnr:12 Bnr:20

14.05.2012 - Dokumentnr: 373847 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4635 Gnr:12 Bnr:24

- Utskilling av tomt fra hovedbruket gnr 12, bnr 4 til gnr 12, bnr 24.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1794425 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1411 Gnr:12 Bnr:4

Tinglyste heftelser på jordsameie:

01.05.1866 - Dokumentnr: 900021 - Utskifting



- Dokument er forsøkt innhentet. Megler har ikke lykkes med dette men skal undersøkes videre.

09.11.1953 - Dokumentnr: 1194 - Rettsbok  
Grensegangssak

Gjelder denne registerenheten med flere  
- Gjelder grenseforretning mellom gårdene Rise, Vatne og Fallebø i Gulen.  
- Partene på Rise og Fallebø ble enige om at de skulle dele det omtvistede i to like deler.  
- Partene Rise og Vatne ble også forlikt i tvisten. I grenselinjen mellom Rise og Vatne skulle gå som en rett forlengelse av forlikslinjen mellom Rise og Fallebø, østover til et punkt som lå litt vestafor det innerste hammerlag og derfra vinkle nordover til den uomtvistede selvgjerdende grensehammer mellom Rise og Vatne.

21.10.1966 - Dokumentnr: 1067 - Jordskifte  
Gjelder denne registerenheten med flere  
- Gjelder sammenslåing av bnr 2 og 7 til bnr 2 og bnr 4 og 8 til bnr 4.  
- Vedtak om at all rett til jakt fangst innen skiftefeltet for fremtiden skal være like for bnr 1, 2, 3, 4, 5, 6 og 9.  
- Skal ha gjerde mot bnr 9.

14.02.1979 - Dokumentnr: 368 - Jordskifte  
Gjelder denne registerenheten med flere  
- Saken gjelder jordskifte av utmark under gnr 11, Vatne i Gulen.  
- Som følge av saken får eiere av bruk på gnr 12 Rise som nå har retter i Rise sin utmark på sydsiden av Dingjevatnet rett til en nausttomt på gnr 11, bnr 5 i Yrte Pøyla ved Dingjevatnet. Tomten er avmerket med kross i berg for både det nordvestre og det nordøstre hjørnet og strekker seg rett østover 5 meter fra krossene. Naustet må bygges 1 meter

vest for de to krossene og ut i vannet. Avstanden mellom krossene er 5 meter, det sydligste krosset ligger ca. 11 meter nord for det nordvestre hjørnet av naustet til hnr 11, bnr 1.  
- Retten til å sette opp naust og båtfeste har kommet i stand i forbindelse med jordsameie og ikke selve eiendommen.

13.03.1981 - Dokumentnr: 494 - Jordskifte  
Utmark Dingja  
Gjelder denne registerenheten med flere  
- Saken gjelder jordskifte over utmark til gnr 14 Dingja i Gulen.  
- I saken får eiere av gnr 12 rett til bruk av oppslagsplass for tømmer, denne ligger på sørsiden av Dingjevatnet ca. 200 meter fra vestenden av vannet. Her kan da disse bruke oppslagsplasser og får rett til fortøyning av tømmerlenser og til opptrekk av tømmer. De har også rett til båtfeste og båttopptrekk i forbindelse med framdrift av tømmer.  
- Det er vedlikeholdsplikt på vei.

29.12.1982 - Dokumentnr: 2960 - Jordskifte  
Overjordskifte  
Gjelder denne registerenheten med flere  
- Gjelder løsning om ny velsteplass på sørsiden av Dingjevatnet, med tilhørende vei og bro.

04.09.1984 - Dokumentnr: 2022 - Bestemmelse om vannrett  
Rettighetshaver: Knr:4635 Gnr:12 Bnr:18  
Bestemmelse om kloakkledning  
Bestemmelse om veg  
- Gjelder overdragelse av gnr 12, bnr 18 i Gulen til familiemedlem.  
Gnr 12, bnr 18 skal ha følgende retter over hovedbruket gnr 12, bnr 4:  
- Rett til å lage brønn på avtalt sted, rett til å lage

vannledning fra elv til brønn og fra brønn til gnr 12, bnr 18. Videre skal de ha rett til å legge kloakkledning til sjøen og rett til å bruke den gamle gangstien.

24.03.1986 - Dokumentnr: 735 - Jordskifte  
Gjelder denne registerenheten med flere  
- Saken gjelder jordskifte over innmark til gnr 11 i Gulen.

01.10.1998 - Dokumentnr: 1718 - Best. om vann/  
kloakkledn.  
Føresegn om opplegg og vedlikehold av ledningar m.m.  
Føresegn om vassrett  
Med fleire føresegner  
- Rett til å lage brønn på avtalt sted og rett til å legge vannledning fra elv til brønn til gnr 12, bnr 19.  
- Rett til å legge kloakkledning til sjøen.  
- Rett til å føre frem strøm til gnr 12, bnr 19.  
Gjelder for gnr 12, bnr 19 skal ha følgende retter over hovedbruket gnr 12, bnr 4 som skal ikke tinglyses:  
- Rett til båtfeste og opplagsplass for båt på hovedbruket gnr 12, bnr 4 på avtalt sted.

01.10.1998 - Dokumentnr: 1719 - Best. om vann/  
kloakkledn.  
Føresegn om opplegg og vedlikehold av ledningar m.m.  
- Rett til å lage brønn på avtalt sted og rett til å legge vannledning fra elv til brønn til gnr 12, bnr 20.  
- Rett til å legge kloakkledning til sjøen.  
- Rett til å føre frem strøm til gnr 12, bnr 20.  
Gjelder for gnr 12, bnr 20 skal ha følgende retter over hovedbruket gnr 12, bnr 4 som skal ikke tinglyses:  
- Rett til båtfeste og opplagsplass for båt på

hovedbruket gnr 12, bnr 4 på avtalt sted.

24.02.2017 - Dokumentnr: 170333 - Jordskifte  
Jordskiftesak 1400-2012-0028 Brosviksåta  
Gjelder denne registerenheten med flere  
- Saken gjelder klarlegging av rettsforhold innenfor og rundt Brosviksåta Vindpark.  
Krav om grensegang etter jordskiftelova §88:  
1. Grenser mellom de ulike sameieområdene innenfor planområdet og videre utenfor for å få sammenheng med andre klargjorte grenser.  
2. Innmåling av yttergrensen for planområdet der den er sammenfallende med eiendomsgrenser.  
- I denne forbindelse er det blitt laget nye grensestikk (bolter) for å markere og fornye eiendomsgrensene.  
- Hovedbruket gnr 12, bnr 4 er i jordsameie sammen med bnr 1, 2, 3, 4, 5, 6 og 9.  
- Plan om vindpark er vedtatt at ikke blir noe av og er dermed ikke lenger aktuell.

01.05.1855 - Dokumentnr: 900001 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4635 Gnr:12 Bnr:2  
- Dokument er forsøkt innhentet. Megler har ikke lykkes med dette men skal undersøkes videre.

09.08.1966 - Dokumentnr: 990018 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Gnr. 12 bnr. 8  
- Dokument er ikke vedlagt og finnes ikke i kommunens arkiver.

04.09.1984 - Dokumentnr: 2020 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4635 Gnr:12 Bnr:18

- Utskilt tomt fra hovedbruket gnr 12, bnr 4 til gnr 12, bnr 18.

20.04.1994 - Dokumentnr: 786 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

- Justert areal fra hovedbruket gnr 12, bnr 4 til gnr 12, gnr 18. Arealet er på 209,5 kvm.

21.08.1998 - Dokumentnr: 1485 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4635 Gnr:12 Bnr:19

- Utskilling av tomt fra hovedbruket gnr 12, bnr 4 til gnr 12, bnr 19.

21.08.1998 - Dokumentnr: 1486 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4635 Gnr:12 Bnr:20

- Utskilling av tomt fra hovedbruket gnr 12 bnr 4 til gnr 12, bnr 20.

14.05.2012 - Dokumentnr: 373847 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4635 Gnr:12 Bnr:24

01.01.2020 - Dokumentnr: 1794425 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1411 Gnr:12 Bnr:4

09.02.2024 - Dokumentnr: 10811804 - Bestemmelse om vannledning, bestemmelse om veg

- Gnr. 12 bnr 18 har rett til å disponere del av privat veg som ligger på gnr 12 bnr 4. Bnr 18 har også ansvar for vedlikehold av vegen.

- Gnr 12 bnr 18 har rett til å disponere område der borehull for drikkevann med tilhørende vannledning ligger på gnr 12 bnr 4. Gnr 12 bnr 4 kan ikke sette i gang arbeid som kan påvirke kvaliteten og tilførselen til drikkevannet.

#### **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 i kommunens arkiver. Megler tar utgangspunkt i boligens faktiske bruk og kan ikke garantere om det foreligger noe avvik i plantegning eller om det er noen søknadspliktige tiltak som ikke er godkjent av kommunen.

Byggeår er ikke opplyst fra kommunen. Byggeår er opplyst av selger i egenerklæringsskjema og det er dermed blitt tatt utgangspunkt i det.

Andre dokumenter mottatt av kommunen:

- Tegninger av tilbygg, hvor badet nå er lokalisert.

Datert 01.07.1980.

- Tegninger av terrasse.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig veg.

Eiendommen er tilknyttet private vann og avløpsnett. Eiendommen har privat vannforsyning fra nedgravd tank ovenfor huset med tilførsel fra elv.

Det er septikktank på eiendommen.

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**

Kommuneplan på grunnen:

PlanID: 2012001

I følge gjeldende plan er arealbruken for egedomen fastsett til:

LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

PlanID: 2012002

Plannavn: Rullering av arealdelen for Gulen

2020-2030

Plan under arbeid

- Arealutvikling for Gulen kommune. Her foreligger ingenting som vil påvirke eiendommen.

Henssynsoner i kommuneplanen:

Det er i plankartet markert ut en faresone for havnivå/ stormflo for eiendommen.

#### **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.

#### **Kommentar boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

#### **Kommentar konsesjon**

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

## 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 nøye, 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.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing 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**

2 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

62 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 490 000,00))

81 390,- (Omkostninger totalt)

2 571 390,- (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 81 390

#### **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 ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring

fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. 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.

#### Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,65 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 17 900,-, markedsføringspakke kr 19 900,-, oppgjørshonorar kr 6 500,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 6 900,-, salgsoppgave kr 1 500,-, visninger kr 4 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 900,-. 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

#### 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**  
18.06.2024

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Dengevegen 1162, 5966 EIVINDVIK  
 GULEN kommune  
 # gnr. 12, bnr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 134 m<sup>2</sup> BRA-i: 85 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.04.2024

Rapportdato: 23.04.2024

Oppdragsnr.: 20489-1600

Referansenummer: FD2285

Autorisert foretak: 7-Fjellstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Morten Soltvedt



**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.

## 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.



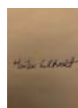
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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



## 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
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, aneks, 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
- løse sære 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

Eldre bolig over to plan med stor terrasse og separat uthus. Uteområde er opparbeidet med gressplen, murer og tilkomstvei.

Bygningen har støpt gulv på grunn, yttervegger i heltre og bindingsverk som er kledd med liggende trekledning. Skrått yttertak teknet med takstein.

Bygningen er opprinnelig oppført ca 1900, senere tilbygget og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Bygget fremstår med noe etterslep på vedlikehold.

### Fritidsbolig - Byggeår: 1911

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket ble inspisert fra bakke med egnet høyde. Det er teknet med betongtakstein, har tilstrekkelig helning og overganger ser stabile ut. Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og vedlikehold.

Renner og nedløp med ukjent alder, som er fremstår med noe slitasje og skade. Nedløp ført til bakken og til rør i bakken. Beslag rundt pipe med nyere tildekking.

Det er tømmer konstruksjon fra byggeår og bindingsverk fra tilbyggingsår som er kledd med liggende trekledning. Kledning fremstår med noe lokal slitasje og lite lufting i nedre del. Det er utført stikkprøver i underkant av kledning, rundt vinduer og dører og det er observert noe begynnende råte, spesielt i hjørnebordet og vannbord.

Det er saltak i trekonstruksjon med kraftige sperrer og dragere. Konstruksjonen er sjekket for synlige nedbøyninger og eventuelle avvik.

Vinduer med og uten isolerglass av ulik alder og type. Glass og karmen er undersøkt og noen vinduer har betydelig slitasje og skader. Beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Eldre ytterdør med noe bruksslitasje.

Terrasse i trekonstruksjon. Det er kontrollert for generell slitasje, fall og sikring.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv med ulike overflater, parkett, belegg og tepper. Innvendige vegger og himling med heltre, tapet og malte plater. Overflater er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader. Innvendige overflater fremstår med varierende slitasje og avvik.

Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser. Resultatet tilfredsstillende ikke dagens krav til avvik.

Eiendom ligger i område med lav til moderat konsentrasjon og er oppført før krav om radonsperre mot grunn. Det er ikke foretatt radonmålinger.

Teglsteinspipe fra byggeår med nytt heldekkende beslag over tak. Ildsted ikke montert.

Rom delvis under terreng er undersøkt ifht konstruksjon, overflater vegger, himling og gulv. Gjelder uinnredet kjeller og fuktmåling er foretatt flere steder i synlig treverk med forhøyede verdier. Det er også observert betydelig aktivitet etter mit i konstruksjonen og spor etter andre skadedyr.

Innvendig trapp er testet og kontrollert. Det er en heltre trapp fra byggeår med noe bruksslitasje og mangler.

Malte fyllingsdører fra byggeår. Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket. Innvendige dører har bruksslitasje.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Eldre bad i 1 etasje med belegg på gulv, plater på vegg og i himling. Dusjhjørne, toalett, opplegg for vaskemaskin, enkel vask, stråleovn på vegg og naturlig ventilasjon. Eldre sluk og begrenset fall på gulv. Det ble ikke utført hulltaking da våtsonen mot yttervegg og mot vegg i heltre.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med profilerte og glatte fronter som fremstår med normal bruksslitasje. Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske. Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator montert i skap over komfyr på kjøkken.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Kobberrør fra 1982.  
Avløpsrør i plast med ukjent alder  
Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken  
Varmepumpe i stue fra 2009

200 liter vv beholder plassert i kjeller.

Sikringskap med automatsikringer og overspenningsledere.  
Deler av anlegget er oppgradert med ny innmat i skap og noen nye kurser.  
Brannslukningsutstyr montert

### TOMTEFORHOLD

Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.  
Drenering oppgradert i 2009.

Grunnmur og støpt gulv i kjeller fra byggeår.  
Natursteinsmur mot terreng i bakkant og deler av grunnmur fra tidligere bygg uten sikring.

Eiendommen er plassert i skrånende terreng.  
Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll. Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.  
Septiktank i glassfiber fra 1982

### Arealer

### Forutsetninger og vedlegg

### Lovlighet

### Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ikke mottatt

### Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ikke mottatt

[Gå til side](#)

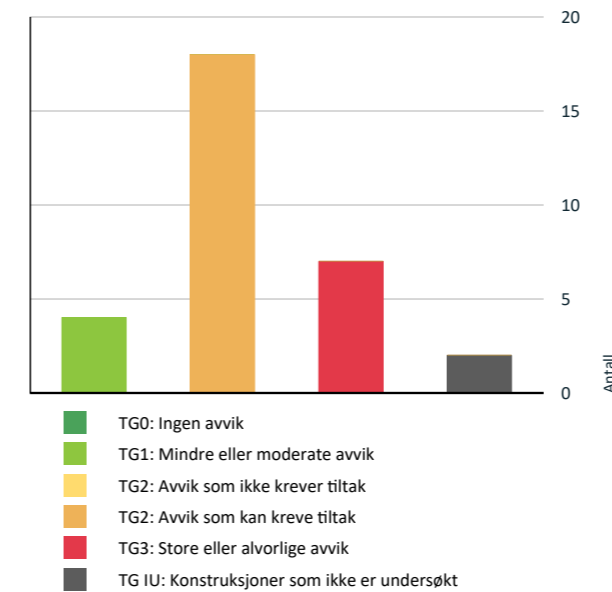
[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

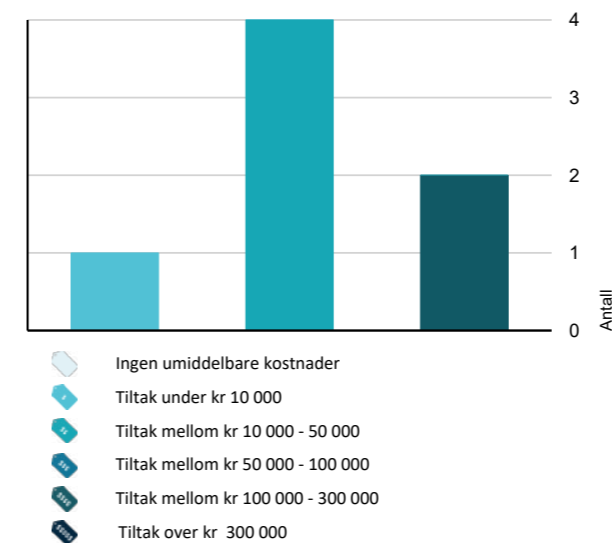
## Sammendrag av boligens tilstand

### 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 takstmann, sertifisert for utførelse av tilstandsrapport og verditakst for bolig.

Takstrapporten er utført i henhold til ny forskrift.

### Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

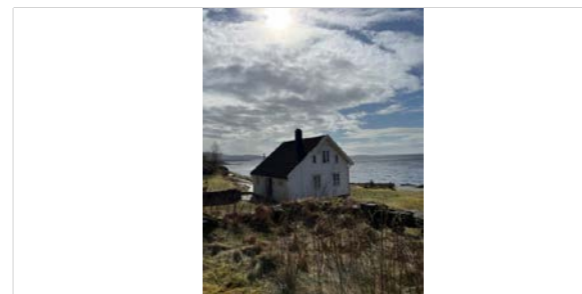
! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

❗ Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	<a href="#">Gå til side</a>
❗ Innvendig > Overflater	<a href="#">Gå til side</a>
❗ Innvendig > Radon	<a href="#">Gå til side</a>
❗ Innvendig > Innvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
❗ Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
❗ Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
❗ Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
❗ Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
❗ Tomteforhold > Drenering	<a href="#">Gå til side</a>
❗ Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>
❗ Tomteforhold > Terrengforhold	<a href="#">Gå til side</a>
❗ Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>
❗ Tomteforhold > Septiktank	<a href="#">Gå til side</a>

## Tilstandsrapport

### FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1911

**Anvendelse**  
Fritid

**Standard**  
Eldre bolig fra 1911, tilbygget i 1982, med gjennomgående standard fra oppføring og tilbyggingsår.

**Vedlikehold**  
Fremstår med noe etterslep på vedlikehold

### UTVENDIG

#### ❗ TG 2 Takteking

Taket ble inspisert fra bakke med egnet høyde. Det er tekket med betongtakstein, har tilstrekkelig helning og overganger ser stabile ut. Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og vedlikehold.

**Årstall:** 1980    **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.



#### ❗ TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp med ukjent alder, som er fremstår med noe slitasje og skade. Nedløp ført til bakken og til rør i bakken. Beslag rundt pipe med nyere tildekking.

**Vurdering av avvik:**

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

Spor etter lekkasje i renneskjøt

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Tiltak:

Det må påregnes oppgradering av renner på sikt.





## Tilstandsrapport



### TG 2 Veggkonstruksjon

Det er tømmer konstruksjon fra byggeår og bindingsverk fra tilbyggingsår som er kledd med liggende trekledning. Kledning fremstår med noe lokal slitasje og lite lufting i nedre del. Det er utført stikkprøver i underkant av kledning, rundt vinduer og dører og det er observert noe begynnende råte, spesielt i hjørnebordet og vannbord.

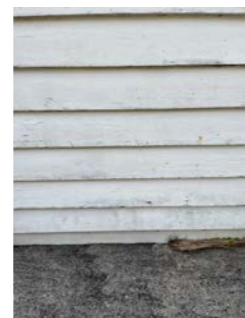
#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Synlig svertesopp og synlige spor etter mit i tømmervegger

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.



### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Det er saltak i trekonstruksjon med kraftige sperrer og dragere. Konstruksjonen er sjekket for synlige nedbøyninger og eventuelle avvik.

Årstall: 1980 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

### TG 3 Vinduer

Vinduer med og uten isolerglass av ulik alder og type. Glass og karm er undersøkt og noen vinduer har betydelig slitasje og skader. Beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## Tilstandsrapport



### TG 2 Dører

Eldre ytterdør med noe bruksslitasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er avvik:

Døren henger i karm og har forhøyet fuktnivå

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes oppgradering.



### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trekonstruksjon  
Det er kontrollert for generell slitasje, fall og sikring

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitasje i treverk registrert

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold må påregnes



## INNENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendige gulv med ulike overflater, parkett, belegg og teppe. Innvendige vegger og himling med heltre, tapet og malte plater. Overflater er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader. Innvendige overflater fremstår med varierende slitasje og avvik.

#### Vurdering av avvik:

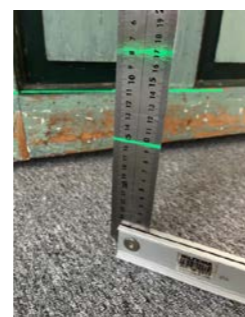
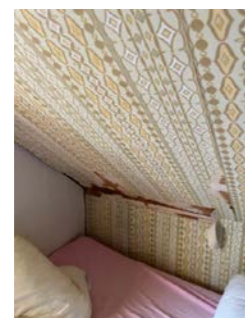
- Det er påvist skader på overflater.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppgradering må påregnes.

## Tilstandsrapport



### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser. Resultatet tilfredsstillende ikke dagens krav til avvik.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### 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.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

### TG 2 Radon

Eiendom ligger i område med lav til moderat konsentrasjon og er oppført før krav om radonsperre mot grunn. Det er ikke foretatt radonmålinger.

**Vurdering av avvik:**

## Tilstandsrapport

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

### TG 1U Pipe og ildsted

Teglsteinspipe fra byggeår med nytt heldekkende beslag over tak. Ildsted ikke montert.



### TG 3 Rom Under Terreng

Rom delvis under terreng er undersøkt ifht konstruksjon, overflater vegger, himling og gulv. Gjelder uinnredet kjeller og fuktmåling er foretatt flere steder i synlig treverk med forhøyede verdier. Det er også observert betydelig aktivitet etter mit i konstruksjonen og spor etter andre skadedyr.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene

Nærmere utredning anbefales, estimat gjelder dette.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



### TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp er testet og kontrollert. Det er en heltre trapp fra byggeår med noe bruksslitasje og mangler.

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

## Tilstandsrapport

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.



### TO 2 Innvendige dører

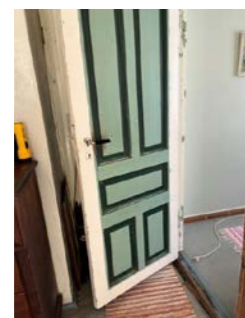
Malte fyllingsdører fra byggeår.  
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.  
Innvendige dører har bruksslitasje.

### Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.



## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD

#### TO 3 Generell

Bad i 1 etasje fra 1982 med belegg på gulv, plater på vegg og i himling. Dusjhjørne, toalett, opplegg for vaskemaskin, enkel vask, stråleovn på vegg og naturlig ventilasjon. Eldre sluk og begrenset fall på gulv.

Årstall: 1982 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Estimat relaterer nytt bad etter dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forventet levetid på bad av denne type er 25 år beroende på bruksbelastning.  
Tilstandsgrad er basert på slitasjegrad og at forventet brukstid er passert.  
Det må påregnes oppgradering og frem til dette anses jevnlig tilsyn og vedlikehold som vesentlig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



## Tilstandsrapport



### 1 ETASJE > BAD

#### TO II Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke utført hulltaking da våtsonen mot yttervegg og mot vegg i heltre

## KJØKKEN

### 1 ETASJE > KJØKKEN

#### TO I Overflater og innredning

Kjøkkenet med profilerte og glatte fronter som fremstår med normal bruksslitasje.

Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske.  
Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.



### 1 ETASJE > KJØKKEN

#### TO I Avtrekk

Ventilator montert i skap over komfyr på kjøkken.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TO 2 Vannledninger

Kobberrør fra 1982.

Årstall: 1982 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

### Konsekvens/tiltak

## Tilstandsrapport

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

### TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast med ukjent alder

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 1 Ventilasjon

Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken

### TG 1 Varmesentral

Varmepumpe i stue fra 2009

Årstall: 2009 Kilde: Eier



### TG 2 Varmtvannstank

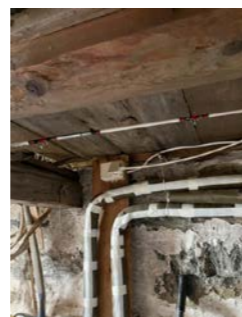
200 liter vv beholder plassert i kjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



### TG 3 Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig 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 automatsikringer og overspenningsledere. Deler av anlegget er oppgradert med ny innmat i skap og noen nye kurser fra 2009

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

## Tilstandsrapport

utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**2009 Ny innmat i skap og noen nye kurser.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
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?  
**Ja**

#### 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 eldre anlegg bør med jevne mellomrom ha en utvidet uavhengig kontroll.**

#### Generell kommentar

Estimat gjelder uavhengig kontroll

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



### TG 3 Branntekniske forhold

## Tilstandsrapport

*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 bygningsakkreditering har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Brannslukningsutstyr montert

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.

#### TG 2 Drenering

Drenering oppgradert i 2009.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:

Forhøyet fuktverdi målt i synlig treverk i kjeller.  
Må ses i sammenheng med fuktsperre mot terreng og mot grunn, i kombinasjon med ventilering.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak kan ikke utelukkes.

#### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur og støpt gulv i kjeller fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe sprekker i murpuss registrert

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold må påregnes

#### TG 3 Forstøtningsmurer

Natursteinsmurer mot terreng i bakkant og deler av grunnmur fra tidligere bygg uten sikring.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



#### TG 2 Terrengforhold

Eiendommen er plassert i skrånende terreng.

#### Vurdering av avvik:

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

hellelagt område ved tilkomst har fall mot grunnmur.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

## Tilstandsrapport

#### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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 brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

#### TG 2 Septiktank

Septiktank i glassfiber fra 1982

Årstall: 1982 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

## Bygninger på eiendommen

### Uthus



#### Anvendelse

Bod

#### Byggeår

1933

#### Kommentar

#### Standard

Uthus fra 1933 oppført på eldre murer med gjennomgående enkel standard.

#### Vedlikehold

Fremstår med betydelig etterslep på vedlikehold

### Beskrivelse

Enkelt uthus trekonstruksjon oppført på gamle murer. Bindingsverk med stålplater og slitt trekledning. Tak tekket med dårlige stålplater.



## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



### Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$ .

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



### 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.

### 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.

### 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.

### Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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?](#)

# 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	55			55	50		55
2 etasje	30			30			30
Kjeller		29		29			29
<b>SUM</b>	<b>85</b>	<b>29</b>			<b>50</b>		<b>114</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>114</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Entré/trapperom , Stue , Kjøkken , Soverom , Bad		
2 etasje	Trapperom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		
Kjeller		Uinnredet kjellerrom	

### Kommentar

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

1 etasje:  
Entre/trapperom: 9,5  
Soverom: 5,6  
Bad: 3,2  
Kjøkken: 7,9  
Stue: 26,6

2 etasje:  
Trapperom: 5,8  
Soverom 1: 10,1  
Soverom 2: 8,7  
Soverom 3: 4,0

Kjeller:  
Uinnredet kjellerrom: 29,1

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger ikke mottatt

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtknisk 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:*

## Uthus

### 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)				
Etasje		20		20			20
<b>SUM</b>		<b>20</b>					<b>20</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>20</b>						

### Romfordeling

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

### Kommentar

Areal oppmålt under befaring

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger  
*Kommentar:* Tegninger ikke mottatt

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtknisk 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	85	29
Uthus	0	20



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.04.2024	Mottatt	Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no	10.04.2024	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	10.04.2024	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Eier	22.04.2024	Mail mottatt	Gjennomgått	1	Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2024	Morten Soltvedt	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4635 GULEN	12	4		0	71870.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Dingevegen 1162

#### Hjemmelshaver

Opdal Magnar

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendom med landlig beliggenhet i naturskjønt område.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og privat stikkvei.

#### Tilknytning vann

Eiendommen har privat vannforsyning fra nedgravd tank ovenfor huset med tilførsel fra elv.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløpsløsning til septiktank.

#### Regulering

Eiendommen ligger i område med spredt bebyggelse.

#### Om tomten

Tomten er skrånende, opparbeidet med murer, uteplass og tilkomstvei.

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
120 000	2009	Gave



## 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 av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på 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 dampsperran 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.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

### PERSONVERN

Norsk takst, 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/FD2285>

### 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.	
1501240041	
Selger 1 navn	
Magnar Opdal	
Gateadresse	
Dingevegen 1162	
Poststed	Postnr
EIVINDVIK	5966
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	2009
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	15
Antall måneder	0
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	Tryg
Polise/avtalnr.	8569803

## 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: MO

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei  Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 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
- Beskrivelse
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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
- Beskrivelse
- 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
- Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 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

Initialer selger: MO

2

- 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  
 Beskrivelse Gamelt hus fra 1911, og mye er gjort gjennom tiden også av ufaglærte. Har ikke noe oversikt over hva og når.
- 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 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad  
 Beskrivelse Bygget terrasse selv. Vinduer mot vest er byttet av Riseskåra bygg. Vinduer, kledning mot sør gjort med egeninnsats og dugnad. Veggene mot sør ble da isolert og kledd med asfaltplater og trykkinringert kledning. Tak ble totalrenovert i ca 1980, nye sperr, isolasjon, sutak og takstein. Alle takstein er festet grunnet værforhold. Har ikke blåst en takstein av taket etter dette.
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 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 Det er gjort en tinglysning av en veirett og et borehull som ligger på eiendommen. Det dreier seg om en liten del av en sving på vei til hyttenabo, samt hyttas borehull for vanntilførsel. Dette er ifbm Gnr.12 Bnr. 18

Document reference: 1501240041

#### 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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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 nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikret 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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 overtakelse. 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 eiendomsmeglere 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.

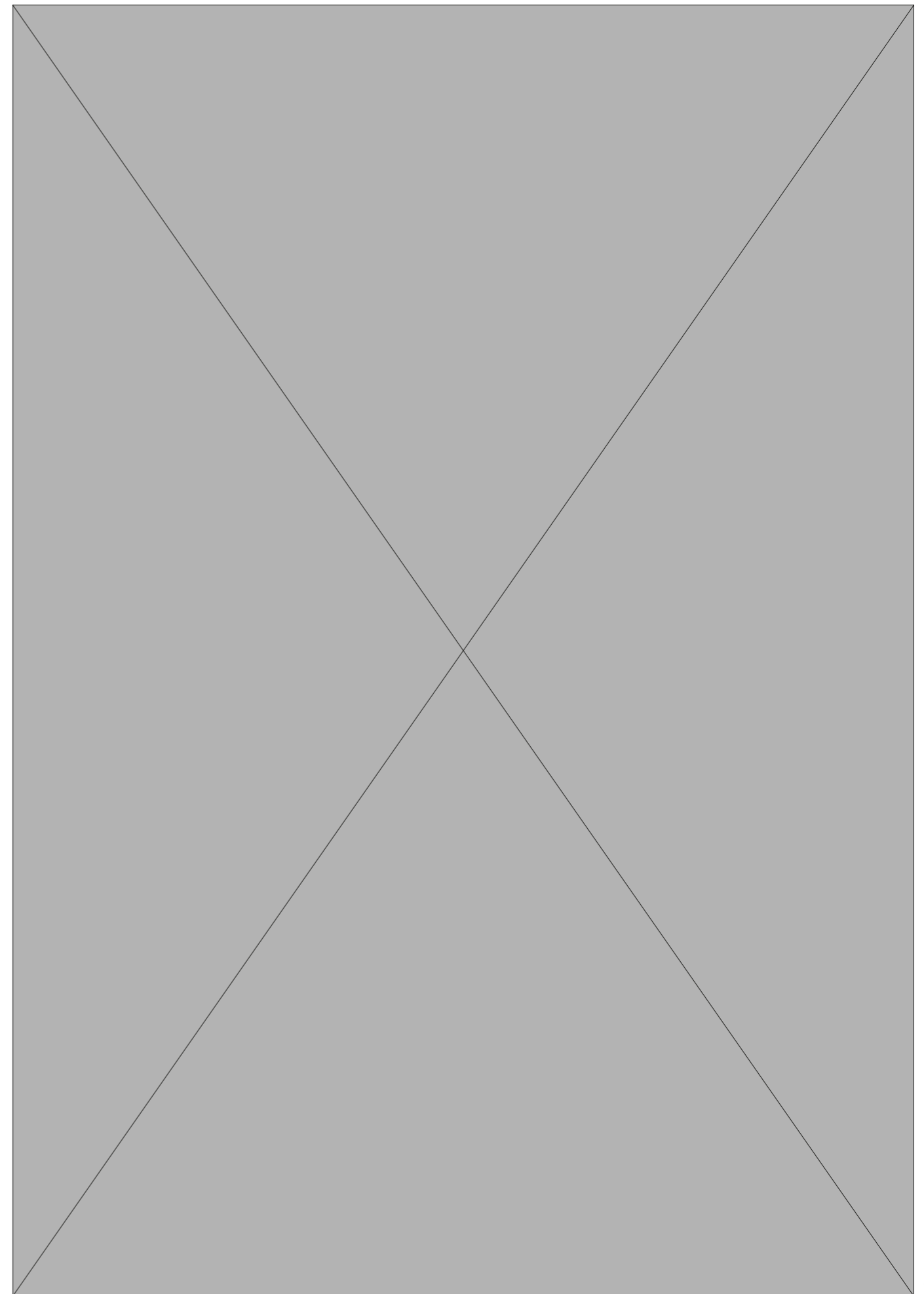
Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring iht vilkår.

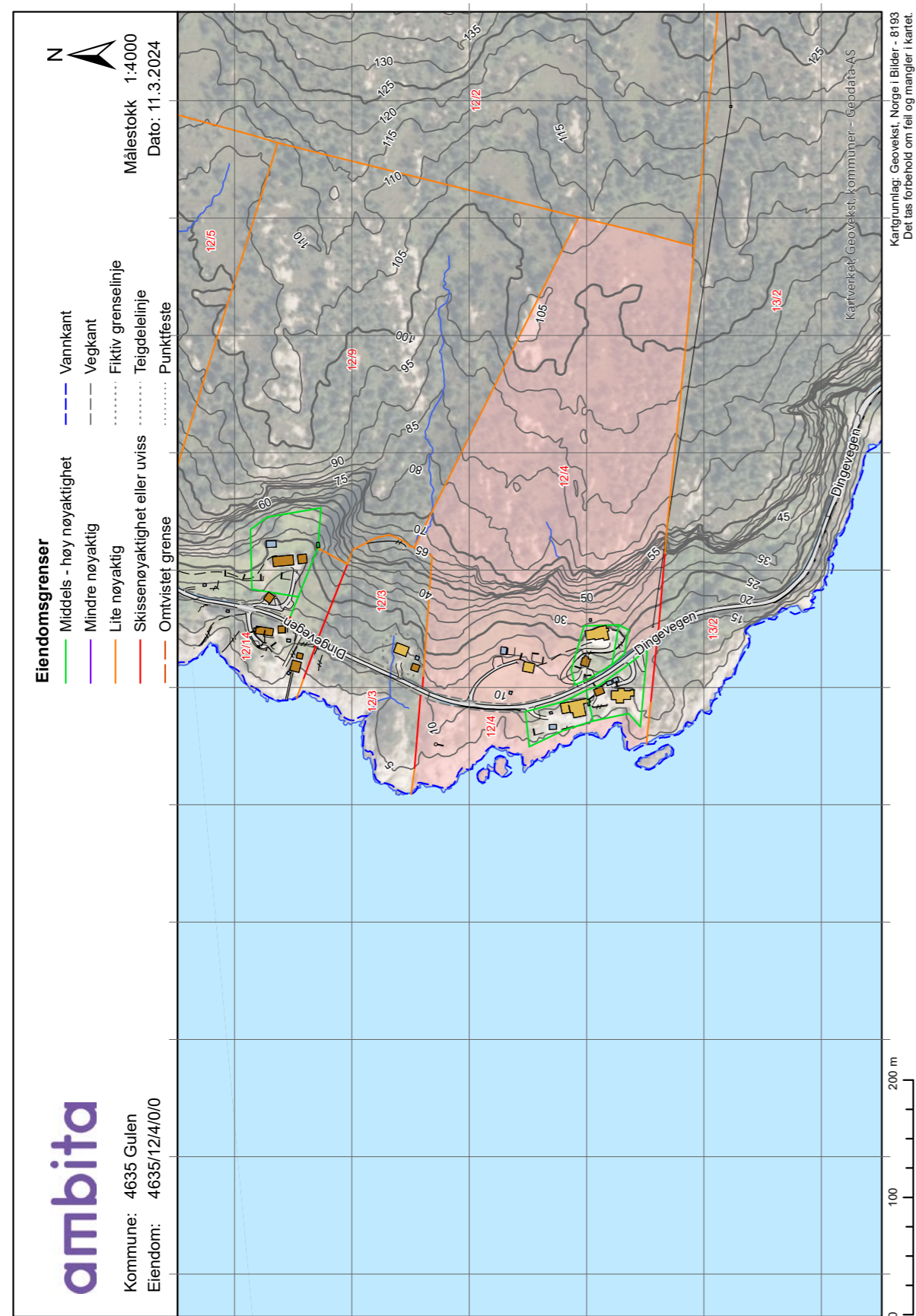
Document reference: 1501240041

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Magnar Opdal	4a9542e5a2485a83e057a9 dc10a63167b07f6fbd	03.04.2024 21:55:54 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1501240041

- 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-antennene 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, telefon 22 99 99 99 eller epost 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 renoverert 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.







For eiendommen:

**Adresse:** Dingsvegen 1162  
5966 EIVINDVIK

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

**Oppdragsnummer:** 1501240041

**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 salgsoppgaven

**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 salgsoppgave datert: 18.06.2024

**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: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon