

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Partner

Jørn Tage Hereide

Mobil 992 51 465
E-post jorn.hereide@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 990 000,-
Omkostn.: Kr 50 990,-
Total ink omk.: Kr 2 040 990,-
Årlig festeavgift: Kr 15 159,-
Selger: Katarina Oppedal Markhus
Remy Hilt Markhus

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1965
BRA-i/BRA Total 47/47 kvm
Tomtstr.: 2584.5 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 25, bnr. 35
Oppdragsnr.: 1501240196

Flott
helårshytte

Velkommen til denne flotte hytten på Kvamskogen i naturskjønne omgivelser, med en herlig utsikt over Mødalselven og omkringliggende fjell. Hytten har en stor naturtomt med mye boltreplass for hele familien. Her kan man bygge snøhuler, leke gjemsel eller ake – det er bare fantasien som setter grenser. Ellers er det flotte turmuligheter i nærområdet, med blant annet preparert langrennsløype i Mødalsevegen-«rett utenfor» gatedøren. Furedalstrekket og Mødalstrekket ligger like ved

Hytten holder en gjennomgående god standard. Den ble pusset opp innvendig i 2021. Ellers kan det trekkes frem den koselige stue/ kjøkkenløsningen og den store usjenerte terrassen som strekker seg rundt deler av hytten. Her kan en virkelig trives og finne roen. Selges møblert og mulig med rask overtagelse

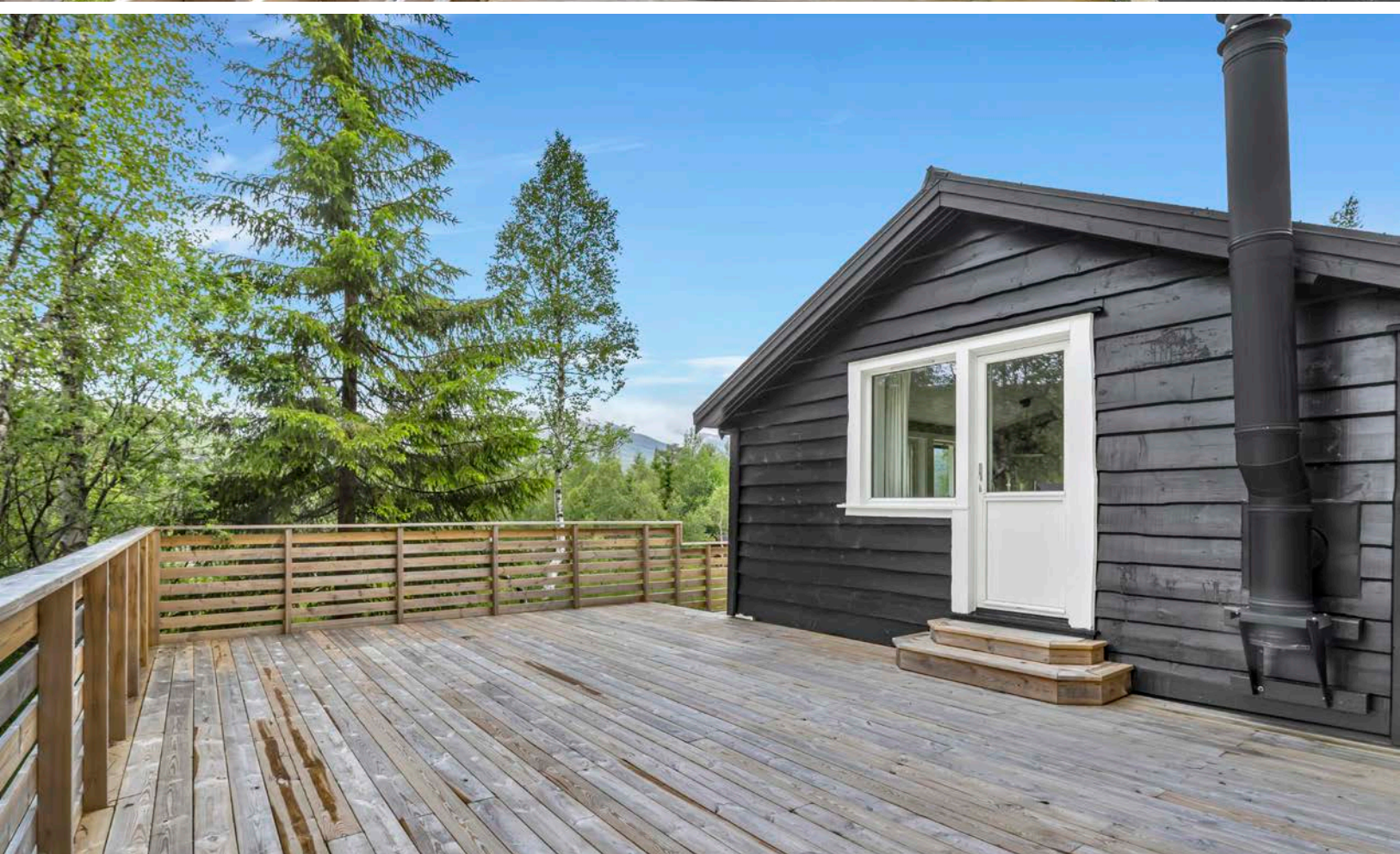
Velkommen!



Innhold

Velkommen2
Om eiendommen18
Tilstandsrapport31
Energiattest61
Forbrukerinformasjon69
Budskjema70





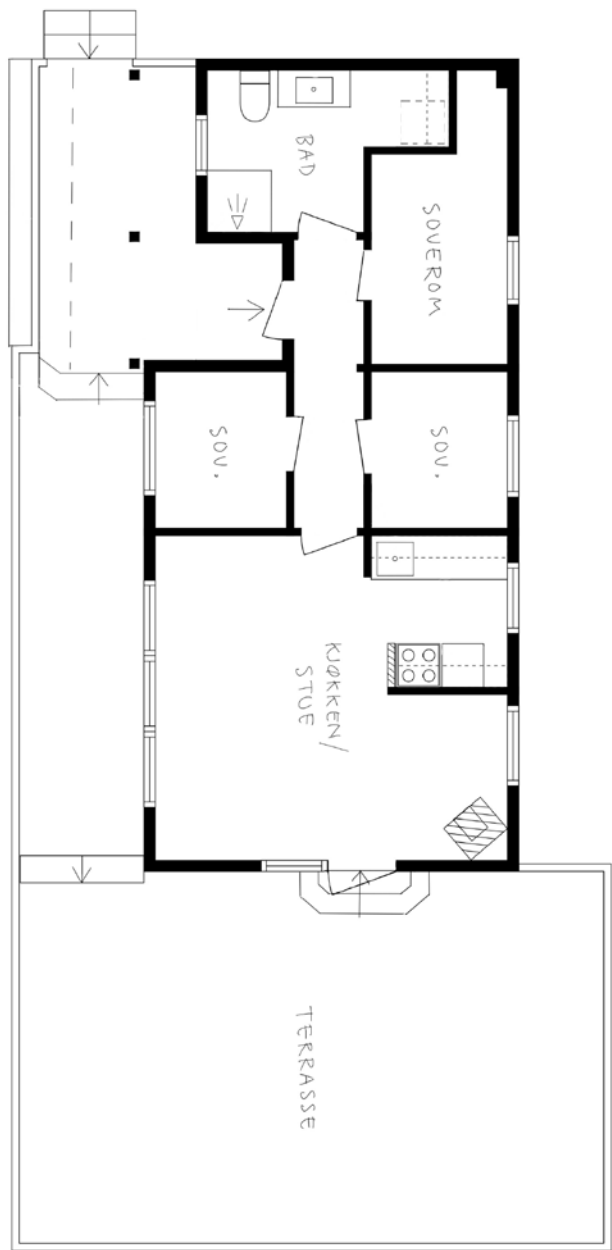






BARK
FOTO

TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNINGEN, AVVIK KAN FOREKOMME. FOTO: TERJE ARNTSEN



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





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: 47 m² BRA totalt: 47 m² TBA: 64 m²	Festetid 99 år.
Bruksareal fordelt på etasje 1. etasje BRA-i: 47 m² - Entré: 1,7 m² - Toalettrom m/dusj: 5,7 m² - Soverom 1: 6,3 m² - Gang: 2,2 m² - Soverom 2: 4,0 m² - Soverom 3: 4,0 m² - Stue/kjøkken: 21,7 m²	Regulering av festeavgift Festeavgiften ble sist regulert 2025. Neste regulering i 2030.
TBA fordelt på etasje 1. etasje 64 m²	Innløsningsvilkår festekontrakt Bortfester opplyser følgende: Kan etablera diskusjon om innløysing. Pga landbruksunntaket gjeld ikkje 20* festeavgift eller 40% av verdi.
Tomtetype Festet	Festekontrakt datert 09.04.1965.
Tomtestørrelse 2584.5 m²	Beliggenhet Eiendommen har en sentral og meget attraktiv plassering på Kvamskogen med kort avstand til de fleste aktiviteter samt NAF'en. Området rundt hytten er et fint naturområde med spredt hyttebebyggelse. Hytten er det perfekte utgangspunkt for flotte skiturer for både store og små, med preparerte skiløyper i umiddelbar nærhet. Foretrekker man å stå på alpint er Furedalen og Mødalstrekket like ved. I Furudalen har du barnetrekk, skiskole og skiutleie.
Tomtebeskrivelse Tomteareal er hentet fra matrikkelrapport. Stor og fin tomt i usjenerte og naturskjønne omgivelser. Tomten er bebygget med hytte, stor terrasse og utebod. Naturtomt.	Festekontrakt datert 09.04.1965.
Årlig festeavgift Kr 15 159	Beliggenhet Eiendommen har en sentral og meget attraktiv plassering på Kvamskogen med kort avstand til de fleste aktiviteter samt NAF'en. Området rundt hytten er et fint naturområde med spredt hyttebebyggelse. Hytten er det perfekte utgangspunkt for flotte skiturer for både store og små, med preparerte skiløyper i umiddelbar nærhet. Foretrekker man å stå på alpint er Furedalen og Mødalstrekket like ved. I Furudalen har du barnetrekk, skiskole og skiutleie.

Mødalsvegen kan trekkes frem som den nærmeste skiløypen - dette går "rett utenfor" døren.

Bilfritt område vinterstid som gjør at område er ett eldorado for barn hvor en fritt kan leke i snøen, lage hoppbakker, ake og stå på ski m.m. Det er flotte bakker rundt hytten en kan aktivt bruke samt at det blir kjørt langrennsløyper i Mødalsvegen og bak hytten.

Også vår, sommer og høst er det fantastisk flotte turmuligheter like ved hytten. Vi kan nevne turer til Mødalen, Såta, Tveitakvittingen og inn til Steinskvandalen; der kan en bade i vannet, se på fjellene og dyrene som beiter der. Ellers kan vi trekke frem turen innover den naturskjønne og idylliske dalen forbi Eikedalen som er et område som bør oppleves. Det er også gode bade- og fiskemuligheter i mange av vannene på Kvamskogen.

Kvamskogen har en hytteby med rundt 2000 hytter. Kjøretid på ca. 60 minutter med bil fra Bergen og 15 minutter fra handelssenteret Norheimsund som kan tilby de fleste servicetilbud. Kvamskogen er et flott fjellområde med gode tilbud for dem som er glad i natur og friluft - sommer som vinter. Om vinteren finner du skiheiser, akebakker, alpinbakker og preparerte turløyper for alle nivåer. I tillegg kommer alle de upreparerte turløypene som går opp til høye fjelltopper som Kvitingen og Byrkjafjell.

Hytten ligger i gangavstand til NAF'en - Kvamskogen Landhandleri. Det er en butikk med det meste en trenger av dagligvarer, gode bakevarer, vafler og softis m.m. De satser på gode lokale råvarer og har vært en god tilvekst på Kvamskogen.

Fra hytten kan du kjøre til Norheimsund sentrum på ca.15 minutter. Her anbefales en tur langs kaien og innover i de sjarmerende gatene i Norheimsund sentrum. Her finner du det du måtte trenge av servicetilbud - om du ønsker å nyte en god middag på en restaurant, eller om du bare skal få unnagjort ukeshandelen. På sommerstid er stranden i Norheimsund perfekt for familien eller samling med venner. Her kan en bade, spille volleyball eller leke på plenen like ved. En har også badeland og bowling i Øystese samt en herlig badestrand i Øystese, som er ypperlig for barnefamilien. God pizzarestaurant i Øystese som også kan være verdt å teste. Kanskje etter en dag på stranden?

En vil også anbefale en tur til Strandebarm fine sommerdager hvor en kan spille minigolf og bade på den fantastiske badestranden de har laget til der.

Adkomst
Det vil bli satt opp visningsskilt under visning. Enkleste adkomst til hytten er via Mødalsvegen og over den blå broen. Sommervei frem til broen. Vinterstid er det parkering ved felles plass i starten av Mødalsveien.

Bebyggelsen
Området består hovedsakelig av fritidseiendommer.

Bygningssakkyndig
Thomas Frøyen

Type takst
Eierskifterapport

Byggemåte
- Søylefundamenter og stripefundament av murkonstruksjon.

- Yttervegger av trekonstruksjoner med villmarkskledning i fasade.
- Bjelkelag i trevirke med stubbeloft mot terreng.
- Saltak tekket med stålplater.
- Vinduer/altandør med 2-lags isolerglass i trekarmer.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ny installasjon av vann og avløp inkludert nytt bad 1998. (opplysninger i tidligere egenerklæring fra vi kjøpte hytten i 2021). Byttet ut varmtvannsbereder i 2023 av fagperson på dugnad.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Ny installasjon 1998 (opplysninger i tidligere egenerklæring fra vi kjøpte hytten i 2021).

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Montert ny varmekabel i vanninntaket da elvestadrøret fra 1990 sluttet å virke ca 12 meter ut fra hytteveggen (opplysninger i tidligere egenerklæring fra vi kjøpte hytten i 2021).

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
Gammel leca pipe revet. Ny Stålpipes monterte i 2017 av Fana varme og skorstein service (opplysninger i tidligere egenerklæring fra vi kjøpte hytten i 2021).

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Skjevhet i gulv i gammel del. Skjevheten er stabil og hytten har «satt» seg. Det har ikke vært endringer i skjevhet siden vi kjøpte hytten og heller ikke i

tidligere eiers eie (opplyst ved kjøp i 2021). Når vi kjøpte hytten var det gitt TG3 på svikt i gulv i den gamle delen. Dette er utbedret på dugnad høsten 2021 ved å forsterke gulvet med nye dragere.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Varmekabler i badegulv og ny sikringstavle i 1998. Montering av 40 amper sikring til komfyr med brannvakt i 2020. (opplysninger i tidligere egenerklæring fra vi kjøpte hytten i 2021).

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Kvam kraftverk, ca 14 siden (opplysninger i tidligere egenerklæring fra vi kjøpte hytten i 2021).

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)?
Tidligere eier opplyser om at en del tømrerarbeid er gjort med egeninnsats veiledet av sønn som er utdannet tømrer (opplysninger i tidligere egenerklæring fra vi kjøpte hytten i 2021).

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Bygget terrasse 2022/2023

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)?
Privat avtale med KVA v/Aarhus om tilknytning til vann- og avløpsledningen til eiendommen 25/35 (opplysninger i tidligere egenerklæring fra vi kjøpte

hytten i 2021).

Tilleggskommentar:
Vi opplyser igjen om at skjevheten i den «gamle» delen av hytten som fremgår av takst, er en stabil skjevhet, og hytten ansees for å ha «satt» seg slik den står nå. Skjevheten har oppstått over en lang periode fra den ble bygget og frem til i dag. Hytten har ikke endret skjevhet siden vi kjøpte hytten eller i perioden tidligere eier eide hytten (opplyst om ved kjøp). Vi har forsterket hytten med nye dragere under hytten, slik at hytten fremstår stødig og stabil. Hytten har fått ny adresse av Kvam Kommune, som nå er Hjeltelia 77 (tidligere Hjeltelia 59).

Innhold
Aktiv Eiendomsmegling v/ Jørn Tage Hereide har gleden av å presentere Hjeltelia 77. Flott hytte på Kvamskogen i naturskjønne omgivelser, med en nydelig utsikt over Mødalselven og omkringliggende fjell. Hytten har en stor naturtomt på 2584.5 m² med mye boltreplass for hele familien. Her kan man bygge snøhuler, leke gjemsel eller ake – det er bare fantasien som setter grenser. På sommerstid får man naturen tett på - kyr og sauer på beite kan "stikke innom" tomta, til glede for store og små. Ellers er det flotte turmuligheter i nærområdet, med blant annet preparert langrennsløype i Mødalsvegen - «rett utenfor» gatedøren.

Hytten holder en gjennomgående god standard. Den ble pusset opp innvendig i 2021 i regi av tidligere eier. Ellers kan det trekkes frem den store terrasseplattingen som strekker seg rundt deler av hytten. Her kan man enkelt innrede med flere sittegrupper og annet terrassemøblement. Perfekt for å samle familien rundt bålpannen på vinterstid eller middag ute på godværsdager. Hytten er nymalt

utvendig og terrassen ble bygget av eierne i 2022-23.

Velkommen på visning!

Stue / kjøkken:
Hytten har en åpen og sosial planløsning mellom stue og kjøkken. Rommet har et areal på 21,7 m² med plass til innredning av sofagruppe og spisebord. Vindusflatene rammer inn den flotte utsikten som strekker seg utenfor, samt slipper inn godt med naturlig lys i arealet. Herlig peisovn i stue som kan benyttes på kaldere dager eller for hyggens skyld. Pene overflater gir rommet et moderne preg.

Velholdt kjøkken i mørk utførelse. Det er innredet med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask. Kjøkkenet er videre utstyrt med opplegg for hvitevarer. Kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr medfølger handelen.

Soverom:
Hytten har totalt 3 soverom på 6,3 m², 4,0 m² og 4,0 m². To av soverommene er innredet med dobbeltseng med køyeseng over – en god utnyttelse av arealet. Soverom 3 er innredet med dobbeltseng. Soverommene har plass til standard soveromsinnredning. Totalt 8 sengeplasser.

Bad:
Badet er utstyrt med gulvmontert toalett, benkeskap med servant, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder. Badet er malt i en lun grønn tone. Merk at rommet er ikke bygget som et våtrom. Det mangler membran, tydelig dusjsone samt trepaneler på vegger.

Det er også en utebod og loft over hytten.

Standard

Innvendige overflater:
Gulv: Fliser på bad. Belegg på ett soverom og ellers laminat.
Vegg: Trepaneler.
Tak: Trepaneler.

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:
Drenering: Fukt i grunnen er påregnelig på en slik bolig bygget i terreng. Generelt kunne det vert etablert stedvise grøfter for bedre drenering av selve terrenget rundt hytten. TG 2 pga alder/overnevte.
Tiltak: Generelt kunne det vert etablert stedvise grøfter for bedre drenering av selve terrenget rundt hytten. Fuktsperre mot grunn under hytten anbefales etablert.

Grunnmur og fundament: Registrert sprekk/setning i ringmur i front (TG 2) Skjevheter i bjelkelag tyder på setning i bygget (TG 2)
Tiltak: Det anbefales å foreta en gjenpusning av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt. Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Krypkjeller: Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å

avdekke. Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen. Noe værslitasje i eldre karmen med generelt i god stand alder tatt i betraktning. Mangler vannbord over vindu på ett soverom (TG 2) TG 2 pga alder/slitasje på vinduer fra 1979 samt manglende vannbord (nevnt over).
Tiltak: Normalt vedlikehold av eldre vinduer. Montering av vannbord over soverom vindu anbefales.

Loft (konstruksjonsoppbygging): Stedvise tegn til kondens på undertak med enkelte utslag av svertesopp (TG 2)
Tiltak: Anbefaler etablering av lufting av loftskonstruksjonen.

Taktekking: Det er bulker i takplater. Stedvis svak inntekking ved takfot. TG 2 pga slitasje/overnevnte.
Tiltak: Jevnlig kontroll etter evt lekkasjer anbefales. Dette ble dog ikke avdekket på befaringsdagen og taket virker derfor å være tett.

Ildsted/Skorstein: Noe svak/utett beslag mot ytterkledning (TG 2). Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.
Tiltak: Anbefaler å montere ekstra tettebeslag utvendig mot trekledning.

Toalettrom: Toalettrom m/dusj: Rommet er ikke bygget som et våtrom (mangler membran, tydelig dusjsone samt trepaneler på vegger). Rommet er derfor ikke vurdert som et våtrom men som toalettrom med dusjkabinett.

Inneholder:
- Gulvmontert toalett
- Benkeskap med servant
- Dusjkabinett
- Opplegg for vaskemaskin
- Varmtvannsbereder
Dersom dusj skal benyttes må det påregnes bruk av dusjkabinett da rommet ikke har fuktsikre overflater/membran. TG 2 pga alder på gulvflater og sluk
Tiltak: Fungerer med dagens bruk. Men dersom rommet skal benyttes uten dusjkabinett må det påregnes renovering av rommet for å nå kravene til vanntett våtrom.

Elektrisk: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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. TG 2 pga alder/ overnevnte.

Tiltak: Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Forhold som har fått TG3:
Utstyr på tak: Det er etablert en taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfanger over inngangsparti.
Tiltak: Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Etasjeskille og gulv på grunn: Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik i stue over 80mm. Eier opplyser at gulvet i den gamle delen av hytten ble forsterket da de overtok denne. TG 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Tiltak: Ytterligere undersøkelser anbefales utført. For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen. Utbedringskostnad gjelder for ytterligere undersøkelser.

Forhold som har fått TGIU:
Avløpsrør: Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Nedspyling er ikke foretatt da vann er avstengt på befaringsdagen.
Tiltak: For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

Vannledninger: Eldre kobberrør (TG 2) Vannet var avstengt og derfor ikke kontrollert.
Tiltak: For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

Innbo og løsøre

Hytten selges med det meste av innbo og inventar. Følgende følger ikke med hytten:
- dyner og puter i sengene
- skinn og puter i sofa
- skinn på benken med peisen

- evt. noe pynt og personlige eiendeler

Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. Hvitevarer på kjøkken følger med i salget. Vaskemaskin på bad ved visning følger med.

Moderniseringer og påkostninger
Overflater er opplyst oppusset og modernisert av forrige eier i 2021. Ny terrasse i 2022. Badet er pusset opp i 2022.

Modernisert/Påkostet år
2021

TV/Internett/Bredbånd
Selger har hatt fiber gjennom kvamnet.

Parkering
Det følger med leie av helårsparkering for en plass på nederste p-plass i Mødalsvegen (innenfor bommen). Kostnad faktureres årlig av Henrik Steine AS. Pris for leie av parkering i 2024 var kr 2 750,-.

Diverse
Hytten blir ikke ytterligere rengjort og utvakset før overtagelse. Det følger en del inventar/møbler med, er listet opp under innbo og løsøre. Hytten er klar for overlevering og rask overtagelse er ønskelig.

Informasjon fra selger vedørende skjevheten som er opplyst i takst og egenoppgave. Selger opplyser at det har satt seg og er stabil:
"- Vi har skriftlig dialog med megler at hytten var 8cm skjev 1.oktober 2021.
- Takstmann målte den til 8 cm skjev 11.09.2024

- Vi målte hytten med laser 21.juli 2025 til 8 cm skjevhet."
Det her ikke vært endringer i skjevhet i perioden selger har eid hytten og frem til i dag. Selger har forsterket bjelkelaget under hytten, og hytten har "satt seg".

Eiendommen har nylig fått ny adresse, Hjeltelia 77. Tidligere var adressen Hjeltelia 59.

Gjøres oppmerksom på bilder av terrasse er digitalt stylet.

Energi
Oppvarming
Ildsted i stue. Ellers elektrisk oppvarming og gulvvarme på bad.

Energikarakter
G

Energifarge
Rød

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 1 990 000

Kommunale avgifter
Kr 9 631

Kommunale avgifter år
2024

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp,

branntilsyn/feiling og eiendomsskatt.

Renovasjon blir levert av ekstern aktør; BIR. Årlig renovasjonsgebyr for Hjeltelia 77 er kr 1 610,98,-

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi sekundær
Kr 618 750

Formuesverdi sekundær år
2022

Årlig velavgift
Kr 1 124

Velforening
Årlig avgift til Mødalsvegen veglag på kr 1 124,-.

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 25, bruksnummer 35 i Kvam kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og

rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4622/25/35:
17.04.1965 - Dokumentnr: 647 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
FOR BRUK AV VEG SKAL DET BETALES ÅRLIG
AVGIFT NOK 25 FOR
HVER HYTTE
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
Gjelder denne registerenheten med flere
- Gjelder bnr 34; parsellen får veirett frem til Mødalsvegen over gnr 19. Pliktig vedlikehold og betaling av årlig gebyr for bruk av vei.

17.04.1965 - Dokumentnr: 648 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,101

Nye vilkår - feste
Bestemmelse om gjerde
Registrert i feil festenivå
Rettet etter tingl. §18
30.06.2022. Arkivref. 20/51253-4

Nye vilkår - feste
Årlig festeavgift: NOK 289
Bestemmelser om regulering av leien
Registrert i feil festenivå
Rettet etter tingl. §18
30.06.2022. Arkivref. 20/51253-4
- Festekontrakt for eiendommen, mer informasjon om feste under "tomteforhold".

30.08.2004 - Dokumentnr: 3051 - Jordskifte
Gjelder feste

Gjelder denne registerenheten med flere
- Jordskifterett ved avtale mellom Sandven
sameiege til Mødalsvegen, avtale vedk. tilknytting til
Mødalsvegen, avtale mellom Skålheim og Sandven
vedk. veg over Sandven til Fossedalsstølen og
avtale vedk. Skålheim sin rett til å benytte
Mødalsveien.

17.04.1965 - Dokumentnr: 648 - Festekontrakt -
vilkår
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,101

Nye vilkår - feste
Bestemmelse om gjerde
Registrert i feil festenivå
Rettet etter tingl. §18
30.06.2022. Arkivref. 20/51253-4

Nye vilkår - feste
Årlig festeavgift: NOK 289
Bestemmelser om regulering av leien
Registrert i feil festenivå
Rettet etter tingl. §18
30.06.2022. Arkivref. 20/51253-4
- Festekontrakt for eiendommen, mer informasjon
om feste under "tomteforhold".

30.08.2004 - Dokumentnr: 3051 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere
- Jordskifterett ved avtale mellom Sandven
sameiege til Mødalsvegen, avtale vedk. tilknytting til
Mødalsvegen, avtale mellom Skålheim og Sandven
vedk. veg over Sandven til Fossedalsstølen og
avtale vedk. Skålheim sin rett til å benytte
Mødalsveien.

16.11.1965 - Dokumentnr: 1910 - Registrering av

grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4622 Gnr:25 Bnr:34

01.01.2020 - Dokumentnr: 1706168 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1238 Gnr:25 Bnr:35

16.11.1965 - Dokumentnr: 1910 - Bestemmelse om
veg
Rettighet hefter i: Knr:4622 Gnr:25 Bnr:1
- Parsellen har gjerdeplikt i sine grenser.
- Parsellen har rett til gangsti over gnr 25 bnr 1 til
Mødalselven og videre over broen og vegen som de
andre hytteeiere bruker frem til Mødalsvegen. Pliktig
vedlikehold av vei og bro. Det skal betales årlig
gebyr for bruk av Mødalsevegen.

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.

Opplyst tilbygget i 1989/90 med soverom og bad.
Også opplyst fra tidligere eier at en ble koblet til
offentlig vann/kloakk i 1998.

Terrassen er utbygget i nyere tid. Arbeidet er ikke
byggemeldt/godkjent.

Byggeår er ikke oppgitt i opplysninger mottatt fra
kommunen. Byggeår er hentet fra eierskifterapport.

Vei, vann og avløp
Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett via
private stikkledninger.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett via
private stikkledninger.

Vei; Eiendommen er tilknyttet privat vei. Det betales
en årlig avgift for Mødalsvegen veglag på kr 1 124,-.
Gangbro fra Mødalsvegen over Mødalselven og
frem til eiendommen. Sommervei frem til gangbroen
og preparerte langrenssløyper frem vinterstid.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til fritidsbolig.

Reguleringsplan på grunnen:
Reguleringsplan for del av gnr/bnr 25/1 m.fl. på
Kvamskogen i Kvam herad.
Arealet er regulert til fritidsboliger. Deler er regulert
til friluftsområde.

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

Selger har leid ut hytten i perioden desember 2024
til juni 2025. Den ble leid ut for kr 9 800,- i mnd +
strøm.

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
byggningsmyndigheten ved utfylling av
egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

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,
gjørne 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.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Hytten er klar for overlevering hvis ønskelig for kjøper.

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
1 990 000 Prisantydning

Omkostninger
15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)
2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)
49 750 Dokumentavgift
240 Panteattest kjøper
500 Tinglysningsgebyr pantedokument
500 Tinglysningsgebyr skjøte

50 990 Omkostninger totalt
66 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
68 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 040 990 Totalpris. inkl. omkostninger
2 056 090 Totalpris. inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
2 058 890 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 50 990

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. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt fast vederlag pålydende kr 48 000,- for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 19 900,-, oppgjørshonorar kr 6 500,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 5 900,-, salgsoppgave kr 1 950,-, visninger kr 2 950,- og tinglysingsgebyr kr. 500,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysing av pantesperre. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket utlegg og rimelig vederlag kr 10 000,-. Alle beløp er inkl. mva

Oppdragsansvarlig

Jørn Tage Hereide
Eiendomsmegler MNEF / Partner
jorn.hereide@aktiv.no
Tlf: 992 51 465

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

Ansvarlig megler

Jørn Tage Hereide
Eiendomsmegler MNEF / Partner
jorn.hereide@aktiv.no
Tlf: 992 51 465

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

Salgsoppgavedato

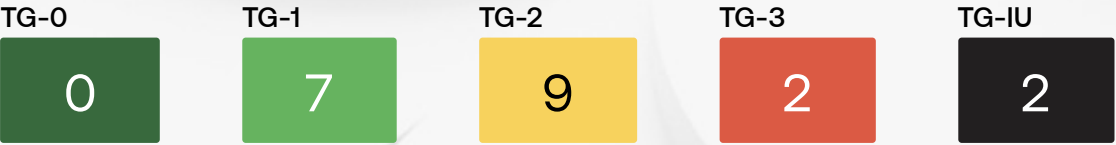
26.06.2025

Hjeltelia 59 5600 NORHEIMSUND

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig
Byggeår: 1965
BRA: 47 m²
BRA-i: 47 m²

Samlet vurdering



GNR: 25 BNR: 35

Thomas Frøyen
Frøyen Takst AS

thomas@froyentakst.no
40099909

Hjeltelia 59
5600 Norheimsund

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten	Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.
Struktur og referansenivå	Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600 Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.
Takstrappen	Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering. Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/22817
Dokumentasjon på håndverkertjenester	Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.
Hvordan undersøkelsene skal skje	Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Utstyr på tak

Oppsummering
Det er etablert en taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfanger over inngangsparti.

Anbefalte tiltak
Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 – 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik i stue over 80mm.
Eier opplyser at gulvet i den gamle delen av hytten ble forsterket da de overtok denne.

TG 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Anbefalte tiltak
Ytterligere undersøkelser anbefales utført.
For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.
Utbedringskostnad gjelder for ytterligere undersøkelser.

Utbedringskostnader: 10 000 – 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering
Fukt i grunnen er påregnelig på en slik bolig bygget i terreng. Generelt kunne det vert etablert stedvise grøfter for bedre drenering av selve terrenget rundt hytten.
TG 2 pga alder/overnevte.

Anbefalte tiltak
Generelt kunne det vert etablert stedvise grøfter for bedre drenering av selve terrenget rundt hytten.
Fuktsperre mot grunn under hytten anbefales etablert.

Grunnmur og fundament

Oppsummering
Registrert sprek/setning i ringmur i front (TG 2)
Skjevheter i bjelkelag tyder på setning i bygget (TG 2)

Anbefalte tiltak
Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.
Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Krypkjeller

Oppsummering
Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.
Fukt i grunnen og stedvise fulktmerker på trevirke i kjelleren.
Større skjevheter i bjelkelag (se etasjeskiller).

Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.
TG 2 pga alder/overnevnte.

Anbefalte tiltak
Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet. Ellers jevnlig tilsyn.

Vinduer og dører

Oppsummering
Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
- Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.

Noe værslitasje i eldre karmen med generelt i god stand alder tatt i betraktning.
Mangler vannbord over vindu på ett soverom (TG 2)
TG 2 pga alder/slitasje på vinduer fra 1979 samt manglende vannbord (nevnt over).

Anbefalte tiltak
Normalt vedlikehold av eldre vinduer. Montering av vannbord over soverom vindu anbefales.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering
Stedvise tegn til kondens på undertak med enkelte utslag av svertesopp (TG 2)

Anbefalte tiltak
Anbefaler etablering av lufting av loftskonstruksjonen.

Taktekking

Oppsummering
Det er bulker i takplater.
Stedvis svak inntekking ved takfot.
TG 2 pga slitasje/overnevnte.

Anbefalte tiltak
Jevnlig kontroll etter evt lekkasjer anbefales. Dette ble dog ikke avdekket på befaringsdagen og taket virker derfor å være tett.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering
Noe svak/utett beslag mot ytterkledning (TG 2).

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen.
Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Anbefalte tiltak
Anbefaler å montere ekstra tettebeslag utvendig mot trekledning.

Ildsted i stue. Ellers elektrisk oppvarming og gulvvarme på bad.		
VENTILASJON Naturlig ventilasjon og punktavtrekk (mekanisk) på bad.		
OPPSUMMERING Boligen har hatt oppgraderinger siden byggeår. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1965 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Se ellers rapportens tilstandsdel for mer informasjon.		
Tiltak etter byggeår:		
År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2022	Ny varmtvannsbereder (Kilde: Eier)	Nei
2021	Pusset opp hytten innvendig (Kilde: Eldre prospekt)	Nei
1998	Pusset opp bad (Kilde: Eldre prospekt)	Nei
1998	Installasjon av vann/avløp (Kilde: Eldre prospekt)	Nei
1989/1990	Tilbygget med soverom og bad (Kilde: Eldre prospekt)	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk skrift		
Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:		
Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.
Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.		
Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).		
For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html		
Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.		

Bygning: Hovedbygg					
Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	47	47	0	0	64
Totalt m²	47	47	0	0	64

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM					
Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	47	47	0	- Entré: 1,7 m² - Toalettrom m/dusj: 5,7 m² - Soverom 1: 6,3 m² - Gang: 2,2 m² - Soverom 2: 4,0 m² - Soverom 3: 4,0 m² - Stue/kjøkken: 21,7 m² Takhøyde stue: Fra 1,84m til 2,46m 1,4 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	
Totalt m²	47	47	0		

Kommentar til arealberegning	
Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.	

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Åpen fundamentering/pilarer
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-2
Fukt i grunnen er påregnelig på en slik bolig bygget i terreng. Generelt kunne det vert etablert stedvise grøfter for bedre drenering av selve terrenget rundt hytten. TG 2 pga alder/overnevte.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Generelt kunne det vert etablert stedvise grøfter for bedre drenering av selve terrenget rundt hytten. Fuktsperre mot grunn under hytten anbefales etablert.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Søyler/pilarer (åpen fundamentering)
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Registrert sprekke/setning i ringmur i front (TG 2) Skjevheter i bjelkelag tyder på setning i bygget (TG 2)	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt. Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.	

6.3 Krypkjeller

Beskrivelse	
Åpen fundamentering rundt deler av hytten.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Ja
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Ja
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
Målingen viser et fuktinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.	
Oppsummering av krypkjeller	TG-2
Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet. Fukt i grunnen og stedvise fulktmerker på trevirke i kjelleren. Større skjevheter i bjelkelag (se etasjeskiller).	
Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand. TG 2 pga alder/overnevnte.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet. Ellers jevnlig tilsyn.	

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Platting
Terrasseplatting i trevirke på 63,7 m² med dekke av terrassebord i trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Fremstår av nyere dato.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer/altandør med 2-lags isolerglass i trekarmer.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Baderomsvindu fra 1998. Stuevinduer fra 2008 med unntak av 2stk vinduer datert 1979. Øvrige vinduer fra 1979.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. - Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen. Noe værslitasje i eldre karmer med generelt i god stand alder tatt i betraktning. Mangler vannbord over vindu på ett soverom (TG 2) TG 2 pga alder/slitasje på vinduer fra 1979 samt manglende vannbord (nevnt over).	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Normalt vedlikehold av eldre vinduer. Montering av vannbord over soverom vindu anbefales.	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Bordkledning, Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent alder.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-1
Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert tegn til sopp- eller råteskader ved innvendig og utvendig besiktigelse.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Uventilert kaldtloft.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Stedvise tegn til kondens på undertak med enkelte utslag av svertesopp (TG 2)	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler etablering av lufting av loftskonstruksjonen.	

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Det registreres svai/nedbøy i takflaten (normalt med hensyn til alder). Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll utover alder. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.	

6.9 Taktekking

Type tekking	Lakkerte stålplater
Lakkerte stål-/aluminiumsplater.	
Inspisert fra	Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent alder.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Oppsummering av taktekking	TG-2
Det er bulker i takplater. Stedvis svak inntekking ved takfot. TG 2 pga slitasje/overnevnte.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig kontroll etter evt lekkasjer anbefales. Dette ble dog ikke avdekket på befaringsdagen og taket virker derfor å være tett.	

6.10 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Det er etablert en taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfanger over inngangsparti.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik i stue over 80mm. Eier opplyser at gulvet i den gamle delen av hytten ble forsterket da de overtok denne.	
TG 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser anbefales utført. For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen. Utbedringskostnad gjelder for ytterligere undersøkelser.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.12 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Stål
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Noe svak/utett beslag mot ytterkledning (TG 2).	
Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å montere ekstra tettebeslag utvendig mot trekledning.	

6.13 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Opplegg for hvitevarer.	
Kjøkken fremstår i normalt god stand. Ikke avdekket nevneverdige avvik.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
--------------	---------------------------

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Kullfilter. Andre krav til ventilasjon for fritidsboliger enn helårsboliger.	

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.15 Toalettrom: Toalettrom m/dusj

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei

Oppsummering av toalettrom	TG-2
Rommet er ikke bygget som et våtrom (mangler membran, tydelig dusjsone samt trepaneler på vegger). Rommet er derfor ikke vurdert som et våtrom men som toalettrom med dusjkabinett.	
Inneholder: - Gulvmontert toalett - Benkeskap med servant - Dusjkabinett - Opplegg for vaskemaskin - Varmtvannsbereder	
Dersom dusj skal benyttes må det påregnes bruk av dusjkabinett da rommet ikke har fuktsikre overflater/membran. TG 2 pga alder på gulvflater og sluk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Fungerer med dagens bruk. Men dersom rommet skal benyttes uten dusjkabinett må det påregens renovering av rommet for å nå kravene til vanntett våtrom.	

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ukjent alder/historikk.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Ukjent
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-IU
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Nedspyling er ikke foretatt da vann er avstengt på befaringsdagen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.	

6.17 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Kobber og pex-rør.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Noe nyere vannrør mot kjøkken.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Ikke kontrollert
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ikke kontrollert
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	TG-IU
Eldre kobberør (TG 2) Vannet var avstengt og derfor ikke kontrollert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.	

6.18 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Automatsikringer. Ukjent alder.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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. TG 2 pga alder/overnevnte.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.19 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Toalettrom/bad	
Fundament	
Plassbygget hylle.	
Årstall	
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.	
Størrelse	
113 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.20 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med aktivt avtrekk fra bad.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.21 Støttemur

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

6.22 Rom under terreng

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

6.23 Renner og nedløp

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

6.24 Trapp

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

6.25 Vannbåren varme

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

6.26 Varmesentral

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

6.27 Våtrom

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Arna/Åsane

Oppdragsnr.

1501240196

Selger 1 navn

Selger 2 navn

Remy Hilt Markhus

Katarina Oppedal Markhus

Gateadresse

Hjeltelia 59

Poststed

NORHEIMSUND

Postnr

5600

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

3

Antall måneder

11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalendr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: RHM, KOM

Document reference: 1501240196

2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Ny installasjon av vann og avløp inkludert nytt bad 1998. (opplysninger i tidligere egenerklæring fra vi kjøpte hytten i 2021). Byttet ut varmtvannsbereider i 2023 av fagperson på dugnad.

Arbeid utført av

Jørs (opplysninger i tidligere egenerklæring fra vi kjøpte hytten i 2021).

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Ny installasjon 1998 (opplysninger i tidligere egenerklæring fra vi kjøpte hytten i 2021).

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei☐ Ja

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Montert ny varmekabel i vanninntaket da elvestadrøret fra 1990 sluttet å virke ca 12 meter ut fra hytteveggen (opplysninger i tidligere egenerklæring fra vi kjøpte hytten i 2021).

Arbeid utført av

Nils Aksnes & Co AS i Norheimsund

5

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

☒ Nei☐ Ja

6

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

☒ Nei☐ Ja

7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Gammel leca pipe revet. Ny Stålpipesmontert i 2017 av Fana varme og skorstein service (opplysninger i tidligere egenerklæring fra vi kjøpte hytten i 2021).

8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Skjevhet i gulv i gammel del. Skjevheten er stabil og hytten har «satt» seg. Det har ikke vært endringer i skjevhet siden vi kjøpte hytten og heller ikke i tidligere eiers eie (opplyst ved kjøp i 2021). Når vi kjøpte hytten var det gitt TG3 på svikt i gulv i den gamle delen. Dette er utbedret på dugnad høsten 2021 ved å forsterke gulvet med nye dragere.

9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei☐ Ja

10

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Varmekabler i badegulv og ny sikringstavle i 1998. Montering av 40 amper sikring til komfyr med brannvakt i 2020. (opplysninger i tidligere egenerklæring fra vi kjøpte hytten i 2021).

Arbeid utført av

Thunestvedt og Oneco (opplysninger i tidligere egenerklæring fra vi kjøpte hytten i 2021).

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

Beskrivelse

Kvam kraftverk, ca 14 siden (opplysninger i tidligere egenerklæring fra vi kjøpte hytten i 2021).

Initialer selger: RHM, KOM

Document reference: 1501240196

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

Tidligere eier opplyser om at en del tømrerarbeid er gjort med egeninnsats veiledet av sønn som er utdannet tømrer (opplysninger i tidligere egenerklæring fra vi kjøpte hytten i 2021).

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 2022/2023

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

Privat avtale med KVA v/Aarhus om tilknytning til vann- og avløpsledningen til eiendommen 25/35 (opplysninger i tidligere egenerklæring fra vi kjøpte hytten i 2021).

Initialer selger: RHM, KOM

3

54

Tilleggskommentar

Vi opplyser igjen om at skjevheten i den «gamle» delen av hytten som fremgår av takst, er en stabil skjevhet, og hytten ansees for å ha «satt» seg slik den står nå. Skjevheten har oppstått over en lang periode fra den ble bygget og frem til i dag. Hytten har ikke endret skjevhet siden vi kjøpte hytten eller i perioden tidligere eier eide hytten (opplyst om ved kjøp). Vi har forsterket hytten med nye dragere under hytten, slik at hytten fremstår stødig og stabil. Hytten har fått ny adresse av Kvam Kommune, som nå er Hjeltelia 77 (tidligere Hjeltelia 59).

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 forsikringsselskapet 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 forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

• mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller

• mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller

• når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom

• etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

• ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Dersom forsikringsselskapet 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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

☒

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

☐

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Initialer selger: RHM, KOM

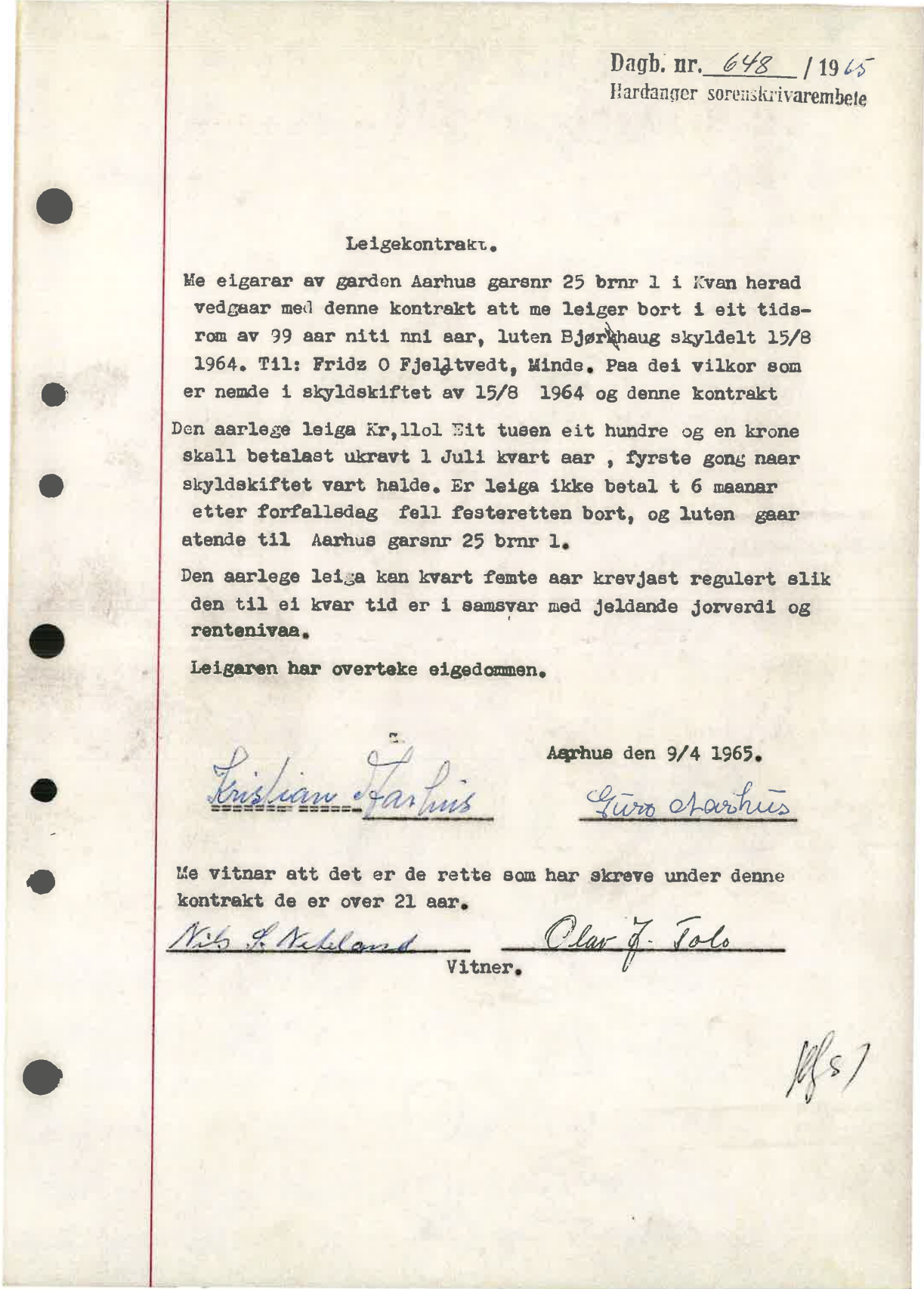
4

55

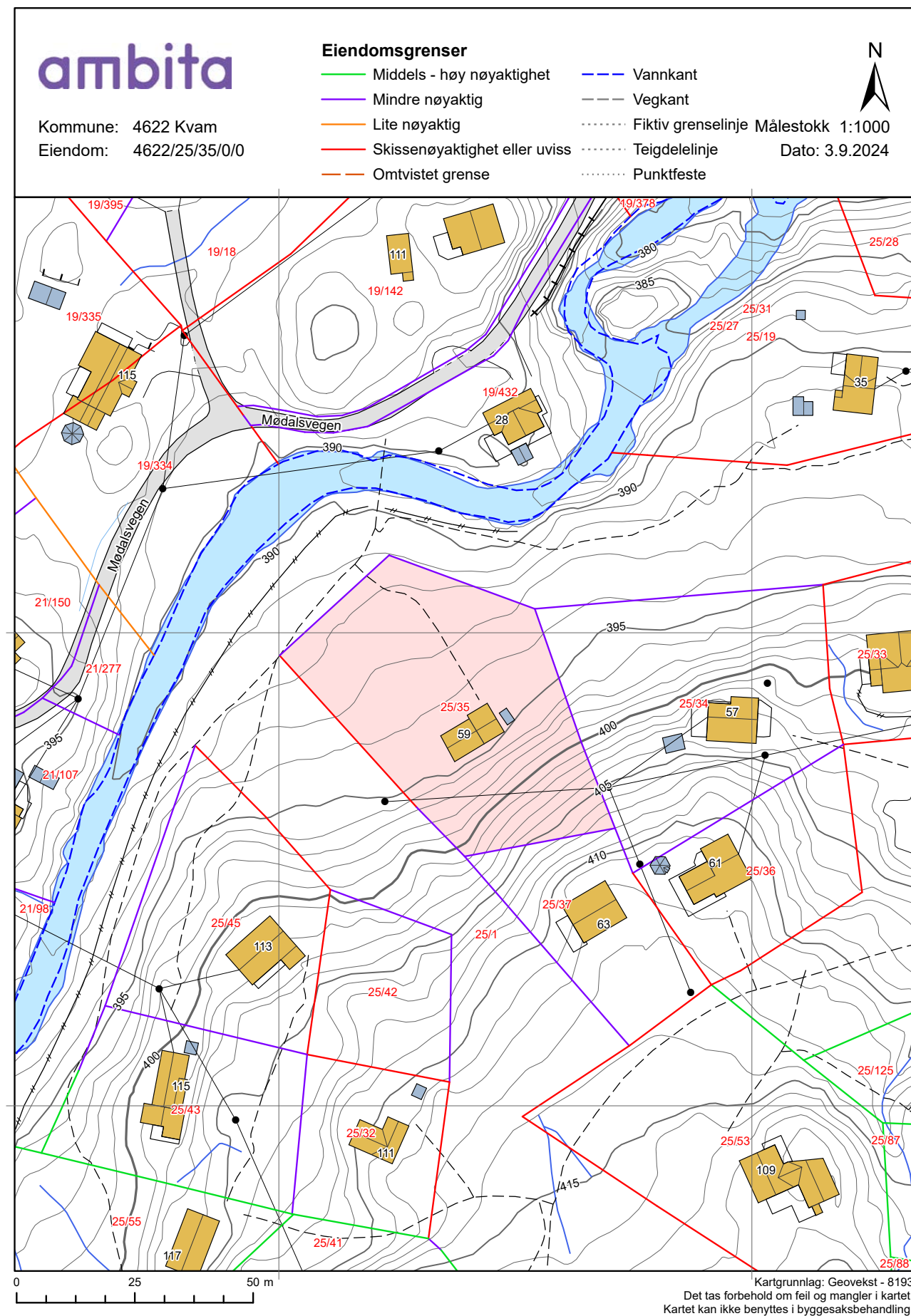
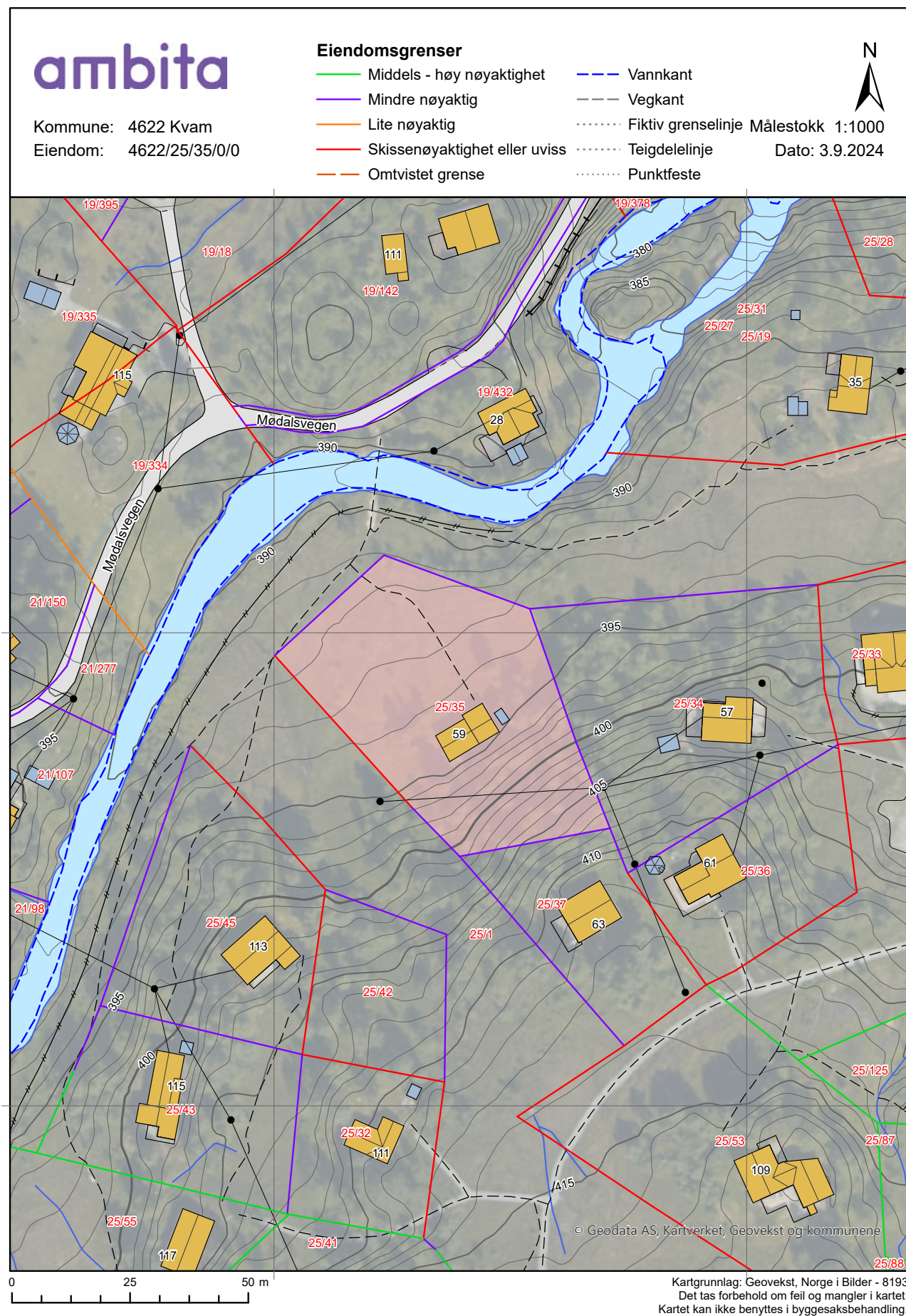
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Remy Markhus	f1137588c9c8dccc0ec015 24df300040a009e7df	15.06.2025 11:32:45 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Katarina Oppedal	9a8f94cd0ef64d9a27071 ec541c69ad429920e8b	16.06.2025 10:15:52 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1501240196



- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>



ENERGIATTEST

Tegnforklaring

- 

Adressepunkt
- 

Kulturminne - punkt
- 

Naturvernområde - punkt
- 

Kulturminne - flate
- 

Naturvernområde - flate
- 

Bygningslinjer
- 

Tiltaklinje
- 

Eiendomsgrenser
- 

Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- 

Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- 

Lite nøyaktig, 200-499 cm
- 

Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
- 

Stolpe
- 

Anlegg
- 

Veglinje
- 

Sti
- 

Traktorveg
- 

Bekk/kanal/grøft
- 

Høydekurver
- 

Metersnivå
- 

5-metersnivå
- 

25-metersnivå
- 

Forsenkning terreng
- 

Hjelpekurve
- 

Dybdekurve
- 

Valgt eiendom
- 

Bolig, uthus, landbruk
- 

Fritids-/sesongbosted
- 

Bygning, annen kjent type
- 

Bygning uten matrikkelinformasjon
- 

Parkeringsområde
- 

VegGåendeOgSyklende
- 

Trafikkøy
- 

VegKjørende
- 

Vassflater
- 

Bre
- 

AndreTiltak
- 

BygningTiltak, endring
- 

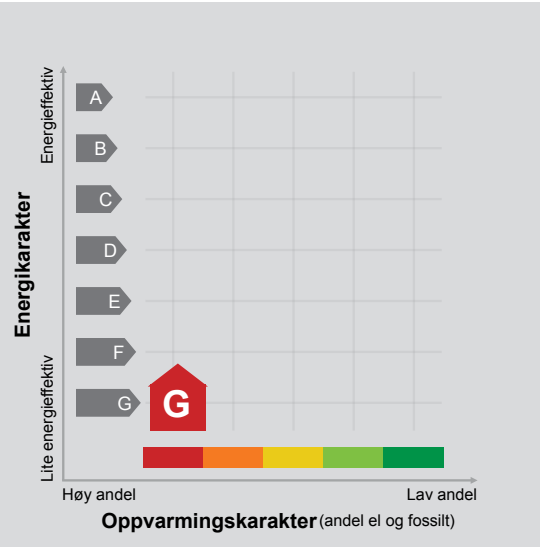
BygningTiltak, nybygg
- 

BygningTiltak, riving
- 

SamferdselTiltak
- 

Andre tiltakstyper/spesifiseringer

Adresse	Hjeltelia 59
Postnummer	5600
Sted	NORHEIMSUND
Kommunenavn	Kvam
Gårdsnummer	25
Bruksnummer	35
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	175180117
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-19415
Dato	03.09.2024



Energimerket angir boligens energistandard.

Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Hjeltelia 59

Høyde over havet

402 m



Offentlig transport

✈ Bergen Flesland	1 t 9 min 🚗
🚆 Furedalen alpinsenter Linje 925, 930	7 min 🚶 0.5 km
🚆 Mødalen Linje 925, 930	10 min 🚶 0.8 km

Avstand til byer

Bergen	1 t 6 min 🚗
Stavanger	5 t 8 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 NAF Kvamskogen	17 min 🚶
🚗 Eikedalen Skisenter	10 min 🚗

Vintersport

- Langrenn
- Avstand til nærmeste løype: 75 m
 - 70 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Furedalen Alpin
- Avstand til nærmeste bakke: 400 m
- Skitrek i anlegget: 3



Aktiviteter

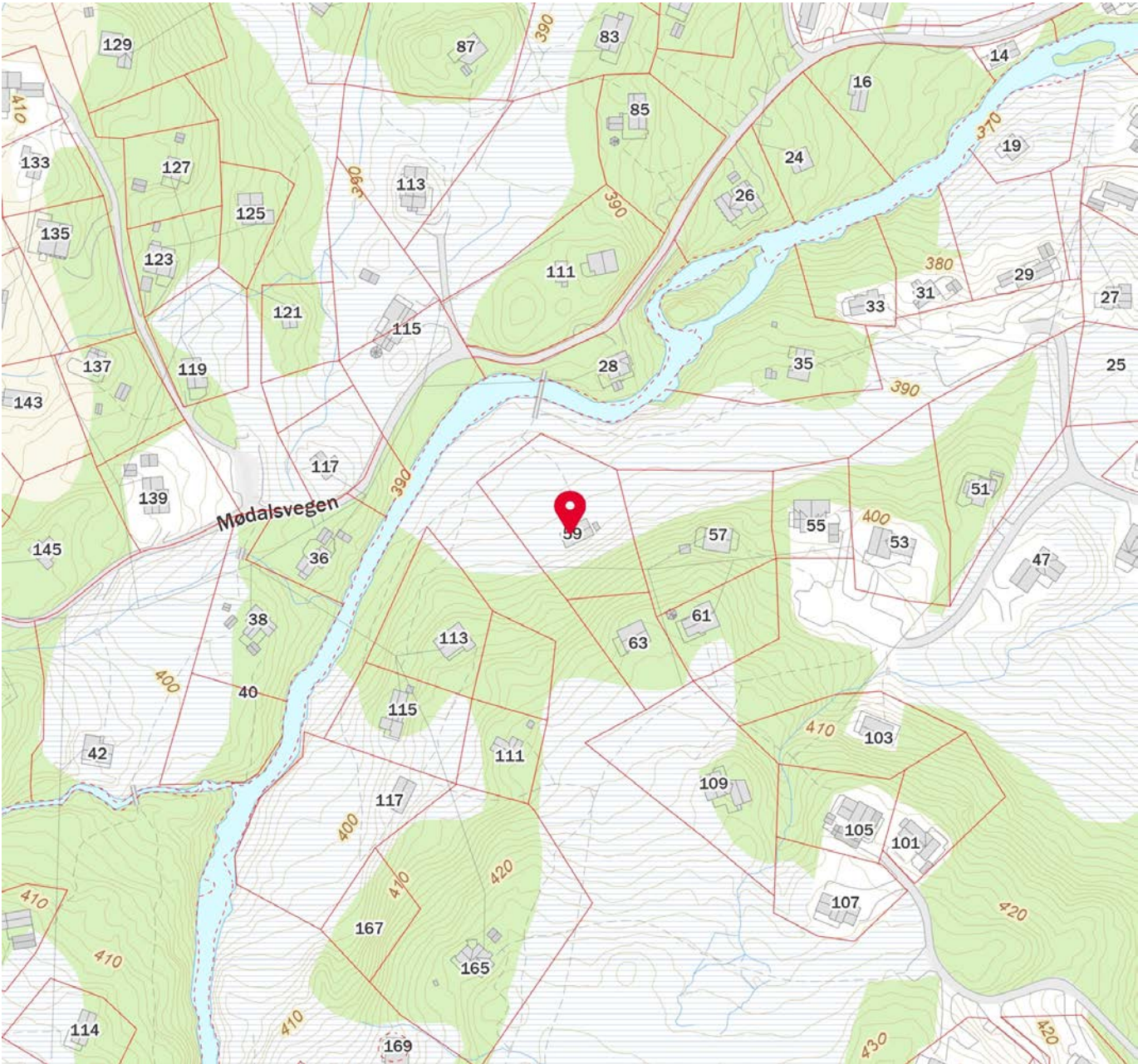
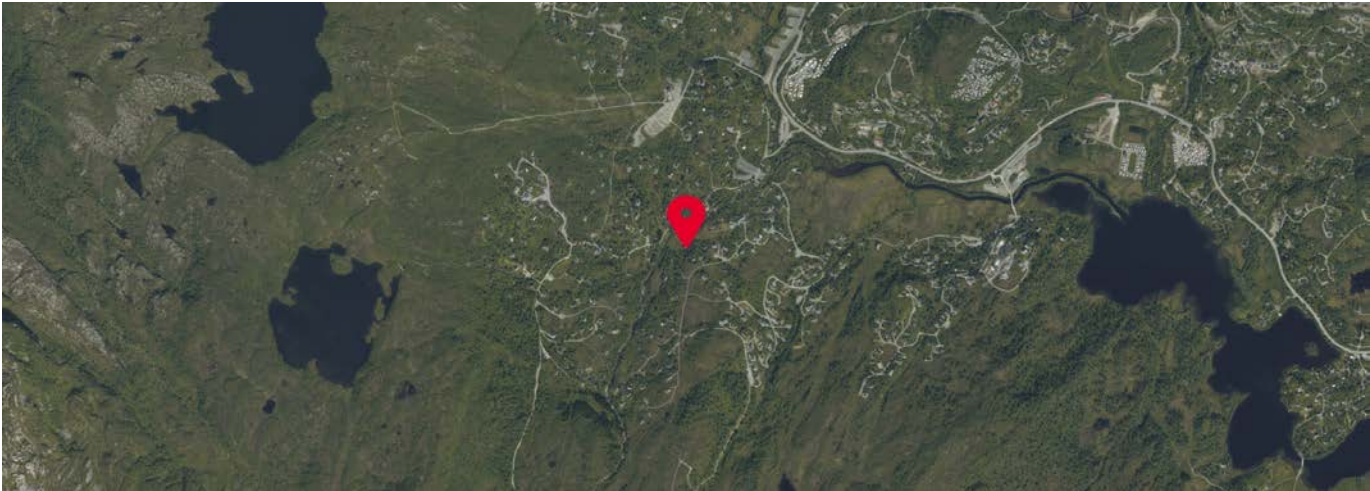
Steinsdalsfossen	12 min 🚗
Kvam Kino	14 min 🚗
Hardanger Golfklubb	23 min 🚗
Hardanger Bowling	21 min 🚗
Børve Gard - sjølvplukk med leikeplass	23 min 🚗

Sport

⚽ Norheimsund idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill	14 min 🚗 12.1 km
⚽ Norheimsund sandvolleyballbane Sandvolleyball	15 min 🚗 12.6 km
🏊 Hardanger Treningssenter	14 min 🚗
🏊 Hardangerbadet	21 min 🚗

Dagligvare

Snarkjøp Kvamskogen Landhandleri	16 min 🚶
Spar Norheimsund	14 min 🚗





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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.

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

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS 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



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.



“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. PLUSS-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 PLUSS.

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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 eiendoms-megler. 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 opplys-ningene 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 påreg-nelig 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 boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eks-empelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eien-dommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forplik-tet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema



For eiendommen:

Adresse: Hjeltelia 77
5600 NORHEIMSUND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane
Saksbehandler: Jørn Tage Hereide

Oppdragsnummer:

Telefon: 992 51 465
E-post: jorn.hereide@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: _____

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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

