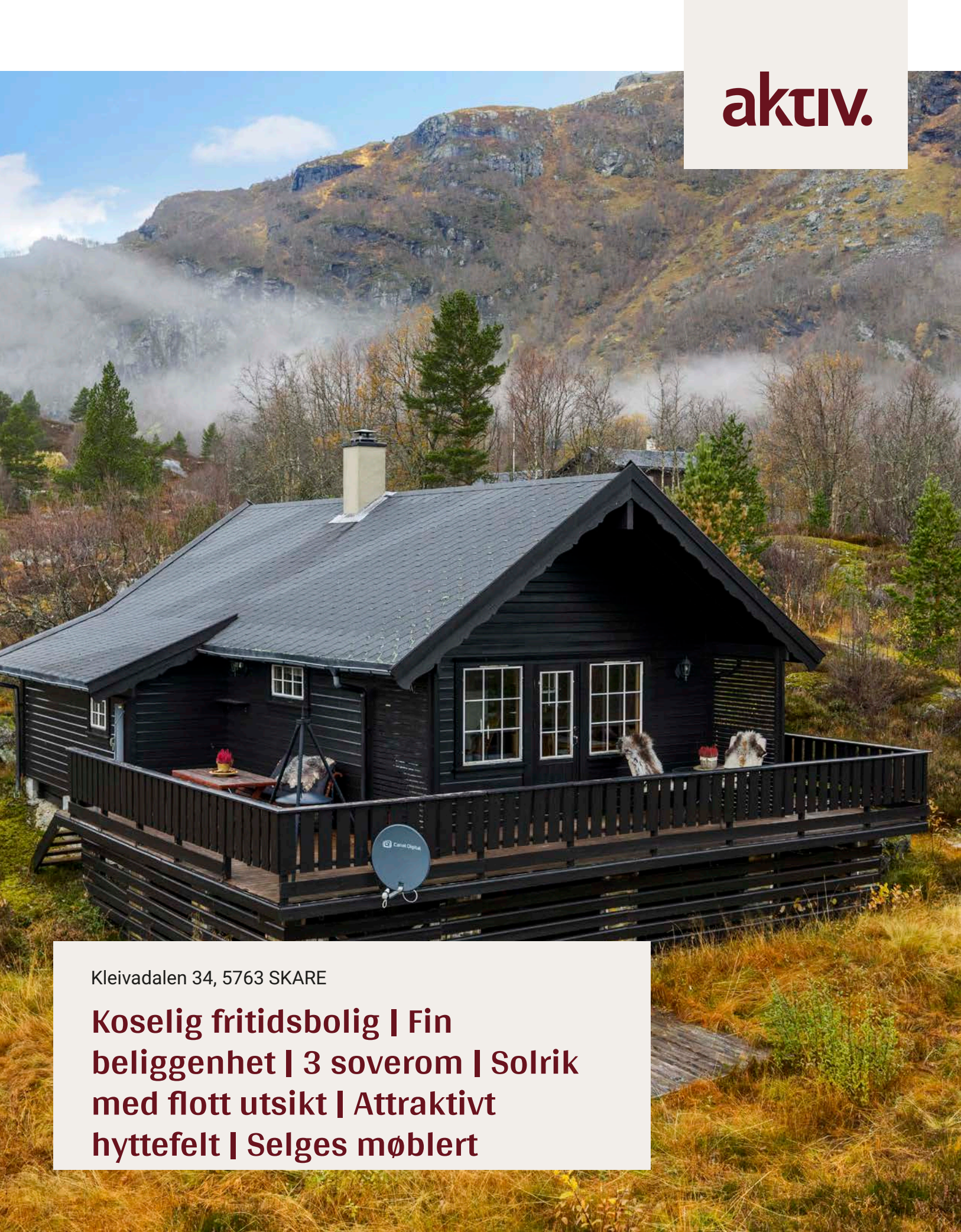




aktiv.

Kleivadalen 34, 5763 SKARE

**Koselig fritidsbolig | Fin
beliggenhet | 3 soverom | Solrik
med flott utsikt | Attraktivt
hyttefelt | Selges møblert**



Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler

Lars Erik Sjørgård

Mobil 401 00 736

E-post lars.erik.sjorgard@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Haugesund

Haraldsgata 117, 5501 HAUGESUND. TLF. 905 75 590

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 790 000,-
Omkostn.: Kr 71 100,-
Total ink omk.: Kr 2 861 100,-
Selger: Dordi Shoba Hjelland
Kristian Mæland

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1996
BRA-i/BRA Total 59/59 kvm
Tomtstr.: 1092.7 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 34, bnr. 253
Oppdragsnr.: 1509250302

Koselig fritidsbolig | Fin beliggenhet | 3 soverom | Solrik med flott utsikt | Attraktivt hyttefelt | Selges

Velkommen til Kleivadalen 34, Løyning - Presentert av eiendomsmegler Lars Erik Sjørgård v/ Aktiv Eiendomsmegling!

Koselig hytte med gjennomtenkt planløsning, perfekt for familier og sosiale sammenkomster. Hytten har åpen stue- og kjøkkenløsning med peis og utgang til solrik terrasse med utsikt mot Løyningsvatnet. Tre soverom + hems, bod, vindfang og bad med varmekabler gir god plass og komfort. Eiendommen ligger idyllisk til med fjell, skog og vidder – et fristed for ro, frisk luft og naturopplevelser året rundt.

Kvaliteter ved eiendommen:

- Tilknyttet offentlig avløpssystem
- Parkering bare 500 meter fra hytten
- Mulighet for scooterkjøring fra parkering til hytten for frakt av utstyr
- Borehull for vannforsyning
- Privat parkering- og brøyteavtale

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	62
Nabolagsprofil	67
Budskjema	79

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 59 m²

BRA totalt: 59 m²

TBA: 28 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 59 m² Vindfang, bod, gang, stue/kjøkken og tre soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

28 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligen har en hems med et gulvareal på 7 m².

Hemsen har for lav himlingshøyde til å være målbart BRA etter NS3940.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1092.7 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er en lett kupert naturtomt. Den ligger noen minutters gange fra Løyningsvatnet.

Tomtearealet er hentet fra eiendomskart levert av Ullensvang kommune.

Beliggenhet

Kleivadalen 34 ligger idyllisk til i vakre fjellomgivelser, høyt over havet, og byr på enkel tilgang til både vinteraktiviteter og naturopplevelser. I nærheten finner du populære skisteder med både langrenn og alpint, samt lysløyper for kveldsturer.

Området er perfekt for den som ønsker å utforske naturen – med fossefall, jettegryter og historiske landemerker bare en kort kjøretur unna. Her får du en fin kombinasjon av ro og aktivitet, med muligheter for både avslapning og eventyr.

Transporttilbudet er godt, med bussholdeplasser i gangavstand og forbindelser til nærliggende steder. Dagligvarebutikker og posttjenester er lett tilgjengelige, og du har også tilgang til ladestasjoner for elbil i området.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området er i hovedsak bestående av fritidsboliger.

Bygningssakkyndig

Kenneth Tveit

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Fra tilstandsrapport:

Boligen er en fritidsbolig oppført på pilarer av betongblokker.

Fundamenteringen består av pilarer i betongblokker. Det er observert noe skjevheter i pilarene. Under boligen er det en luftig krypkjeller, hvor det er registrert noe stående vann på grunnen og svikt i stubbeloftsplater.

Terrenget rundt boligen er lett kupert og har stedvis fall inn mot bygningen.

Ytterveggene er oppført i bindingsverk av tre, med utvendig liggende trekledning. En søyle ved takutstikket og en levegg er observert å være ute av lodd/retning.

Takkonstruksjonen består av sperrer i tre og er tekket med pappshingel. Det er registrert at deler av shingelen er løs. Vindskier og vannbord har passert forventet levetid.

Takrenner og nedløp er utført i plast, med avrenning til terreng. Det er påvist knekte rennekroker.

Etasjeskillerne er konstruert med bjelkelag i tre.

Boligen har vinduer med 2-lags glass, samt en terrassedør og hoveddør i tre. Det er registrert råteskader i karmen på baderomsvinduet og skader på utvendig vannbord.

Vannbord over vinduer er limt/fuget til kledningen.

Eiendommen har en treterrasse med spaltegulv. To pilarer som understøtter terrassen er ute av lodd, og en drager ved trappen er vridd. Det mangler rekkverk ved en trapp. En terrasse på bakkeplan anses som utgått på dato.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2018.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Lagt varmekabler og flislagt bad

Innhold

Hovedetasje:

- Vindfang, bod, gang og stue/kjøkken og tre soverom.
- Terrasse og balkongareal

Standard

Trivelig hytte med standard som samsvarer med byggeåret.

Denne koselige fritidsboligen har en gjennomgående god planløsning som passer perfekt for både familieliv og sosiale, hyggelige stunder. Hytten fremstår som velholdt og har en atmosfære som inviterer til avslapning og samvær.

Hytten har en romslig og åpen stue- og kjøkkenløsning med god plass til både sofagruppe og spisebord. Fra stuen er det direkte utgang til hyttens terrasse, hvor du kan nyte en nydelig utsikt mot Løyningsvatnet. I stuen er det montert en peis som gir god varme på kjølige dager.

Kjøkkenet er innredet med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Her finner du frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser som følger med i handelen. Kjøkkenet har rikelig med benkeplass og oppbevaringsmuligheter, noe som gir gode arbeidsforhold for matlaging. Den åpne løsningen mot spiseplassen gjør det enkelt å inkludere hele familien i matlagingen og skaper en sosial og hyggelig atmosfære rundt måltidene.

Badet er utstyrt med gulvmontert toalett, servant med innredning og dusjkabinett. Gulvet er flislagt og har varmekabler som gir ekstra komfort.

Fritidsboligen har tre soverom, alle med plass til seng og garderobeskap. Dette gir gode overnattingsmuligheter for både familie og gjester.

Du ønskes velkommen inn i et praktisk vindfang med plass til å henge fra seg yttertøy

og sko. Videre kommer du inn i en gang som gir tilgang til alle rom i hytten. Fra gangen er det også trapp opp til hemsene, se punkt om ferdigattest for mer informasjon.

Fra vindfanget har du inngang til hyttens bod. Her er det opplegg for vaskemaskin og god plass til oppbevaring av diverse utstyr og eiendeler.

Selges møblert. Hva følger med?

- Alle senger
- Alle sofaer / stoler
- Alle kommoder / Garderober og andre lagringsmøbler
- Alt av bestikk / kasseroller / glass og fat / skåler.
- Spisestuebord med stoler
- Tv og Tv-benk.
- Salongbord
- Vaskemaskin

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

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:

- Krypekjeller

Avvik: Det står noe vann under boligen. Selv om dette er en luftig løsning vil det være bedre for miljøet under boligen med en tørrere grunn. Det ble ikke målt skadelig fuktinnhold i treverket men det ble observert litt tendens til muggsopp. Det ble påvist svikt i stubbeloftsplater noen steder. Her må det påregnes noe reparasjonsarbeid.

- Drenering

Avvik: For å oppnå tilstandsgrad 0 må det være fall bort fra boligen. Anbefalinger fra byggforsk er som følger: Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig. Kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende

Boligen er snart 30 år og det er ikke påvist alvorlige skader utover det som er beskrevet under punkt 1.2. På bakgrunn av

dette er det ikke påvist behov for umiddelbare tiltak på terreng rundt boligen. Det anbefales å gjøre tiltak slik at vannet

ikke blir stående under boligen. Det presiseres at forhold under boligen krever jevnlig tilsyn/vedlikehold i likhet med

øvrige bygningsdeler. Tiltak for bortledning av vann rundt boligen må vurderes ut fra dette.

- Yttervegger og veggkonstruksjon

Avvik: Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Over halve tiden av forventet levetid på ytterkledningen er passert. Det må på generelt grunnlag forventes noe reparasjon og vedlikehold. En søyle ved takutstikket i front er ute av lodd. Leveggen er ute av retning.

- Vinduer og ytterdører

Avvik: Vinduene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer iboligen. Vinduer og dører har høy alder i forhold til forventet levetid og det må forventes reparasjon/utskifting og vedlikehold i tiden som kommer. Vinduer og dører har en del fuktskjolder innvendig. Pakningene har trukket seg sammen og er for korte i hjørner.

Baderomsvinduet har råteskader i karmen. Utvendig vannbord har også skader. Hoveddøren må justeres. Kjøkkenvinduet tar i karmen. Vannbord over vindu er limt/ fuget til kledningen dette er en løsning som krever jevnlig vedlikehold. Dette gjelder spesielt for gavelveggen mot nord.

- Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Avvik: Det er påvist at litt av shingelen ikke ligger sammen ved et punkt mot sørvest. Shingelen er litt løs ved bordtaksbeslaget. Yttertekkingen har høy alder i forhold til forventet levetid. Forventet levetid for takshingel er 20-30 år. Vindski og dekk/vannbord har passert forventet levetid vedlikehold/utskifting må påregnes i tiden som kommer. Forventet levetid på vindski/vannbord i tre er 15-25 år. Det anbefales en taksjekk og liming av løs shingel.

- Renner, nedløp og beslag

Avvik: Det var oppholdsvær på befaringsdagen takrenner og nedløp er ikke funksjonstestet. Takrenner, nedløp og beslag har høy alder i forhold til forventet levetid. Forventet levetid på takrenner og nedløp av plast er 20-30 år. Det ble påvist to knekte rennekroker over terrassen mot vest.

- Våtrom - Bad - Overflate vegger og himling

Avvik: Det er trepanel i våtsoner på badet. Dette regnes ikke som egnet materiale i våtsoner. Jevnlig vannsøl på trepanel kan føre til fuktskader på panel og bakenforliggende konstruksjon. Badet har dusjkabinett og ved hensynsfull bruk kan badet fungere greit med dette avviket. Badet har naturlig avtrekk. Et bad bør ha mekanisk avtrekk og spalte for innluft ved dørterskel eller tilsvarende. Dette anbefales spesielt dersom salg fører til økende bruk av badet. Det er påvist litt svertesopp på vegg ved toalettet. Dette er tegn på for lite utlufting av badet.

- Våtrom - Bad - Overflate gulv

Avvik: Gulvet er relativt flatt. Det er noe fall mot døren. Ved eventuell lekkasje fra

vanninstallasjoner i rommet er det fare for å få vann i konstruksjonen spesielt ved dørterskelen. Det mangler også elastisk fuge på fliser i overgang vegg/gulv under vasken. Det er observert to sprukne fliser.

- Våtrom - Bad - Membran, tettesjiktet og sluk

Avvik: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran/tettesjikt. Ved mangelfull eller feil utførelse av membran/tettesjikt er det risiko for å få vann inn i konstruksjonen.

- Andre rom

Avvik: Innvendig er overflatene i hovedsak fra byggeår og har normal bruksslitasje på vegg og himling. Det er noen merker ved ovnen forutsaket av ved og varme. Furugulv er utsatt for bruksslitasje og slitasjen er noe mer enn hva som kan forventes ut fra alder.

- WC og innvendige vann- og avløpsrør

Avvik: Det er observert noe irr på vannledninger. Stoppekran fungerer men må stå litt i mellomstilling for å holde tett. Det ble observert en vanndråpe og litt fuktighet ved tilkoblingen ved vaskemaskinen. Dette må undersøkes ytterligere og utbedres.

- Varmtvannsbereder

Avvik: Berederen er over 20 år. Det er ikke påvist behov for tiltak men berederens alder tilsier at plutselige skader kan oppstå. Berederen står på gulvet i boden. Gulvet er ikke vanntett og mangler sluk slik at ved eventuell lekkasje kan vann ledes inn i konstruksjonen.

Forhold som har fått TG3:

- Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Avvik: Terrassen har naturlig bruksslitasje og har høy alder i forhold til forventet levetid som er rundt 20-25 år. Vedlikehold og reparasjon/utskifting må påregnes i tiden som kommer. To pilarer mot sørøst er ute av lodd og må kontrolleres/repareres. Vær oppmerksom på at disse også får last fra søyle til takutstikket.

Drager ved trappen er vridd. Rekkverk på terrassen tilfredsstiller ikke dagens krav.

Terrassen på bakkeplan er ikke oppmålt. Denne må sees på som utgått på dato.

- Piper og ildsteder

Avvik: Det er litt skader i pussen rundt røykrøret. For ovner produsert før 1997 er avstandskravet til brennbart materiale 600 mm når ovnen står parallelt med brennbart materiale. Ovnene er montert 380 mm fra brennbart materiale. Det må innhentes dokumentasjon på avstandskrav til ovnene. Alternativt monteres brannmur.

Se forøvrig kommentarer og begrunnelser i fullstendig tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet

fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser følger med i handelen.

Parkering

Selger opplyser at det foreligger en privat avtale med grunneieren på feltet om bruk av parkeringsplass. Avtalen omfatter én biloppstillingsplass, samt brøyting av området. Det utstedes én samlet faktura årlig fra grunneieren, som dekker både parkering og brøyting. Fakturaen ligger normal på kr 3 000,- per år, men beløpet kan avvike årlig. Vi har dokumentasjon på avtalen i form av mail fra grunneier hvor han bekrefter at ny eier kan overta avtalen.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Selger opplyser at det foreligger egne private avtaler knyttet til både parkering og brøyting, samt en separat avtale med fire andre husstander om felles vannmåling og fordeling av vannkostnader. For nærmere informasjon om parkeringsforhold og tillatelser, se punktet Parkering. For detaljer om vannforsyning og vannavgift, se punktet Info vannavgift

Energi

Oppvarming

Vedovn, panelovner og varmekabler på bad.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 790 000

Kommunale avgifter

Kr 5 415

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Avløp, renovasjon og feiing. Årsbeløp inkl mva. kr. 5 415,-

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

Info formuesverdi

Ligningsverdi for år 2023 for fritidsboligen er kr 329 323,-

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet "kommunale avgifter" og punkt "diverse" påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett

Velforening

Selger opplyser at det foreligger en privat avtale med grunneieren på feltet om bruk av parkeringsplass og brøyting. Brøytingen utføres av grunneier, som jevnlig brøyter veiene og biloppstillingsplassene i området. Det utstedes én samlet faktura årlig, og selger opplyser at kostnaden normalt ligger på rundt kr 3 000,-. Beløpet kan variere fra år til år.

Info vannavgift

Selger opplyser at fritidsboligen som selges deler vannmåler med fire andre fritidsboliger i nærområdet, totalt fem husstander. Vannmåleren er plassert i boden som vises på bildet i salgsoppgaven. Selger mottar den årlige fakturaen for vannforbruk fra leverandøren, og kostnaden fordeles deretter likt mellom de fem husstandene. Selger opplyser at den årlige kostnaden per husstand normalt ligger på rundt kr 500,-.

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 34, bruksnummer 253 i Ullensvang kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4618/34/253:

29.08.1956 - Dokumentnr: 1070 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Knr:4618 Gnr:34 Bnr:61

Rettighetshaver: Knr:4618 Gnr:34 Bnr:128

Rettighetshaver: Knr:4618 Gnr:34 Bnr:243

Bestemmelse om ikke å selge, bebygge eller på noen annen måte disponere det areal som ligger nærmere enn 50 meter fra rettighetshavers eiendom

Uteglemt registrert rettighetshaver

Rettet etter tingl. §18

11.07.2019 Arkivref. 19/34101-1

Beskrivelse av rettighet rettet etter tingl. § 18

29.06.2020 Arkivref. 20/33314-2

Overført fra: Knr:4618 Gnr:34 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

Transport

Fra: Knr:4618 Gnr:34 Bnr:61

Fra: Knr:4618 Gnr:34 Bnr:128

Til: Knr:4618 Gnr:34 Bnr:61

Til: Knr:4618 Gnr:34 Bnr:128

Til: Knr:4618 Gnr:34 Bnr:243

MEGLERS KOMMENTAR: Følger hovedbruket - bestemmelse tinglyst i 1956.

Eiendommen som selges er skilt ut fra hovedbruket i 1996.

29.04.1957 - Dokumentnr: 505 - Forkjøpsrett

Rettighetshaver: Knr:4618 Gnr:34 Bnr:124

Forkjøpsrett til tomter

Overført fra: Knr:4618 Gnr:34 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

MEGLERS KOMMENTAR: Følger hovedbruket - bestemmelse tinglyst i 1957.

Eiendommen som selges er skilt ut fra hovedbruket i 1996.

29.04.1957 - Dokumentnr: 505 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:4618 Gnr:34 Bnr:124

Gjelder denne registerenheten med flere

MEGLERS KOMMENTAR: Se kommentar over.

02.07.1998 - Dokumentnr: 2066 - Bestemmelse iflg. skjøte

Føresegn om vass-/kloakkledning

MEGLERS KOMMENTAR: Eiendommen har "gangrett over gnr. 34, bnr. 1 og rett til å ta vann på høvelig sted på denne eiendommen. Dersom Odda kommune bestemmer det skal eiendommen knyttes til offentlig vann- og kloakk samt delta i renovasjonsordning. Kjøper skal ha rett til å inngå egen avtale om biloppstillingsplass mot vederlag og deltaking i kostnad med opparbeiding. Biloppstillingsplassen skal opparbeides samtidig med bygging av hytte på eiendommen." Se kommentar under vedr. slettet biloppstillingsplass.

02.07.1998 - Dokumentnr: 2066 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighet hefter i: Knr:4618 Gnr:34 Bnr:1

Føresegn om gangveg.

Bestemmelse om vannrett

Med flere bestemmelser

Diverse påtegning

Rett til biloppstillingsplass er sletta.

MEGLERS KOMMENTAR: Rett til biloppstillingsplass er slettet. Selger opplyser at det foreligger en privat avtale med grunneieren på feltet om bruk av parkeringsplass. Avtalen omfatter én biloppstillingsplass, samt brøyting av området. Det utstedes én samlet faktura årlig fra grunneieren, som dekker både parkering og brøyting. Fakturaen ligger normal på kr 3 000,- per år, men beløpet kan avvike årlig. Vi har dokumentasjon på avtalen i form av mail fra grunneier hvor han bekrefter at ny eier kan overta avtalen.

05.06.1996 - Dokumentnr: 1921 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4618 Gnr:34 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 422885 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1228 Gnr:34 Bnr:253

Samtlige servitutter kan besiktiges hos megler.

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.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Boligen:

Boligen har en hems med et gulvareal på 7 m2. Hemsen har for lav himlingshøyde til å være målbart BRA etter NS3940. Hemsen er derfor ikke godkjent for varig opphold.

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

Vei, vann og avløp

Vei: Eiendommen er tilknyttet privat veg. Det er ikke bilvei frem til hytta, men eiendommer har tinglyst "gangvegrett" over 34/1.

Vann: Eiendommen er tilknyttet privat vann (tinglyst vannrett på hovedbruket). Selger opplyser at fritidsboligen som selges deler vannmåler med fire andre fritidsboliger i nærområdet, totalt fem husstander. Vannmåleren er plassert i boden som vises på bildet i salgsoppgaven. Selger mottar den årlige fakturaen for vannforbruk, og kostnaden fordeles deretter likt mellom de fem husstandene. Selger opplyser at den årlige kostnaden per husstand normalt ligger på rundt kr 500,-. Kommunen kan pålegge eier påkobling til offentlig vann. Kjøper påtar seg risikoen og eventuelle pålegg relatert til dette.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett, via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Fritidsbebyggelse

Følger reguleringsplan REGULERINGSENDRING LØYNING-TOREKOVEN (plan-ID 12282011003). Dette er en eldre reguleringsplan som regulerer 1 060 kvm av eiendommen til fritidsbebyggelse og 33 kvm til friluftsområde.. 22.06.1995

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel for Odda kommune, med ikrafttredelse 18.12.2007. Hele eiendommen på 1 093 kvm er i kommuneplanen avsatt til Fritidsbebyggelse, Nåværende, med områdenavn Løyning-Torekoven.

Det pågår arbeid med en ny arealdel for kommuneplanen (plan-ID 2020011).

Eiendommen ligger innenfor en hensynssone for faresone knyttet til høyspenningsanlegg, som vist i kommuneplanen.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

69 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

71 100 (Omkostninger totalt)

87 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

89 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 861 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 877 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 879 800 (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 71 100

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg 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 Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,4% inklusiv mva. av oppnådd totalpris, inkludert eventuell fellesgjeld for gjennomføring av salgsoppdraget. Beregnet provisjon er på Kr. 64 560,- (basert på prisantydning: Kr. 2 690 000,-).

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

kr. 6 900,- Digital annonsering

Kr. 6 000,- Fotograf

Kr. 4 000,- Kommunale opplysninger

kr. 17 900,- Markedspakke

Kr. 6 900,- Oppgjørshonorar

Kr. 2 000,- Søk eiendomsregister og elektronisk signering

Kr. 15 400,- Tilretteleggingsgebyr

Kr. 3 000,- Visninger/overtakelse per stk.

Kr. 290,- Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fitt) pr stk

Kr. 545,- Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 127 495,-

Alle beløp er inkl. mva. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 60 000,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Lars Erik Sørsgård

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler

lars.erik.sorgard@aktiv.no

Tlf: 401 00 736

Ansvarlig megler bistås av

Lars Erik Sørsgård

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler

lars.erik.sorgard@aktiv.no

Tlf: 401 00 736

Oppdragstaker

Aktiv Haugesund AS, organisasjonsnummer 834218402

Haraldsgata 117, 5527 Haugesund

Salgsoppgavedato

31.10.2025













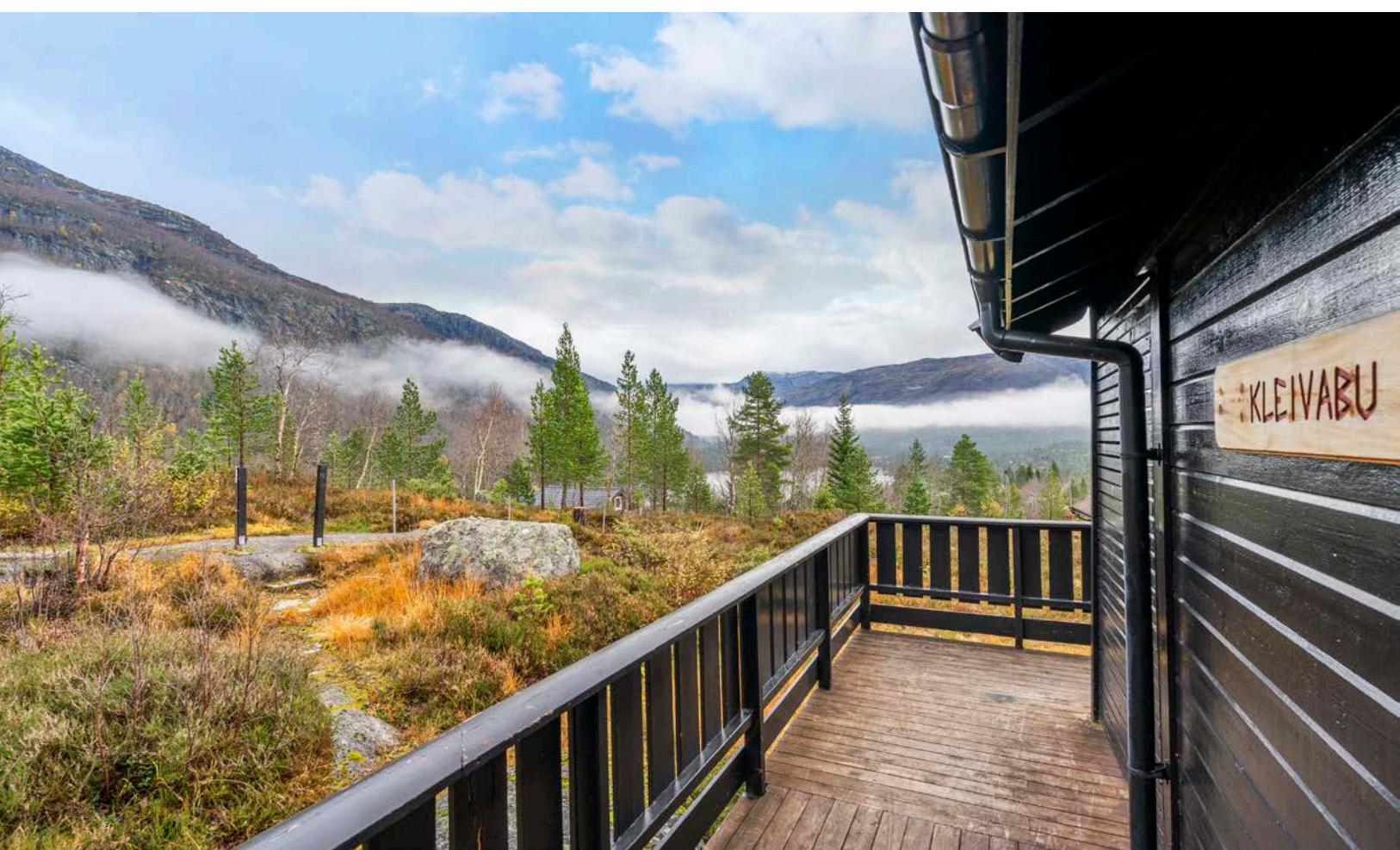














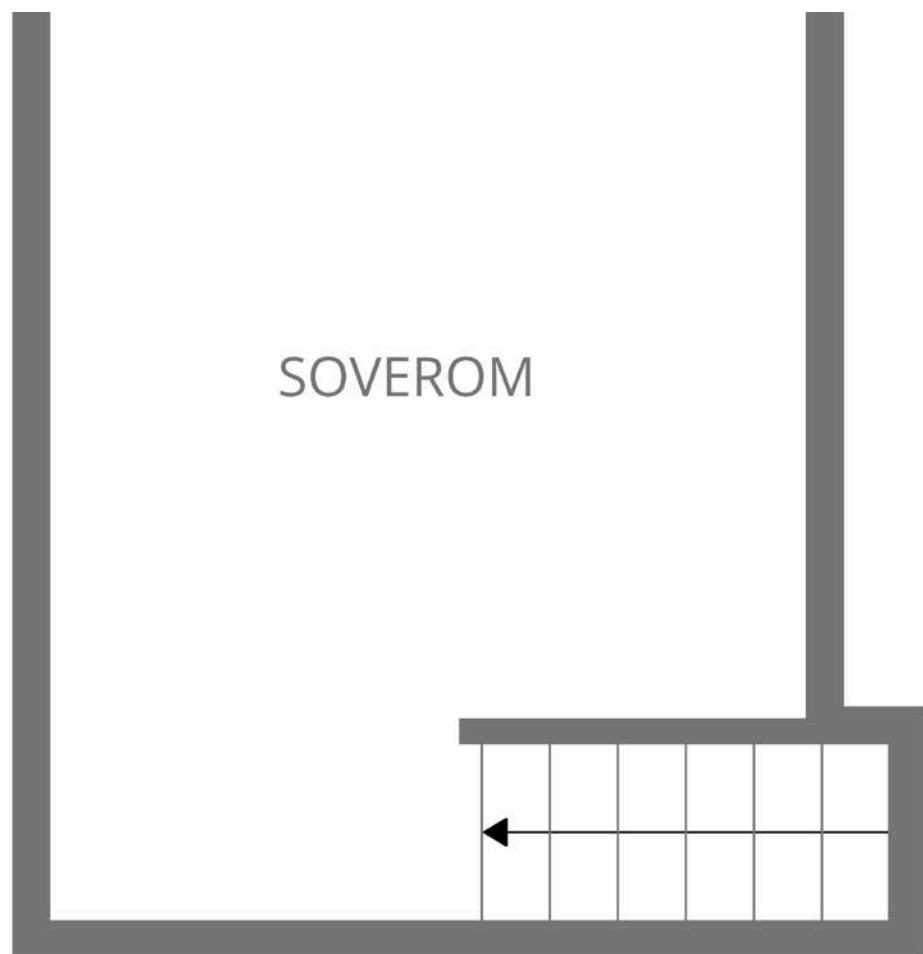












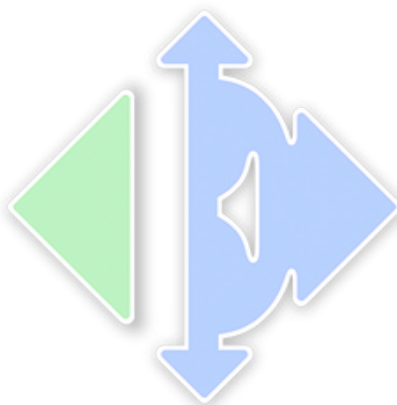






Vedlegg

Fritidsbolig
Kleivadalen 34
5763 Skare



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
6	TG 1	Ingen vesentlige avvik
12	TG 2	Vesentlige avvik
2	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Kenneth Tveit

Dato: 27/10/2025

Suldalsvegen 4776

Nesflaten 4244

99244985

kenneth.tveit@gmail.com

Byggmester & Takstmann

Kenneth Tveit AS



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3:

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:34, Bnr: 253
Hjemmelshaver:	Kristian Mæland Dordi Shoba Hjelland
Tomt:	1092 m²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Privat
Vann:	Privat felles
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Fritidsbebyggelse
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1996
Fnr:	

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	23-10-2025
Forutsetninger (hindringer):	Boligen ble inspisert i dagslys og oppholdsvær. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og fra takfot i stige er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Oppdragsgiver:	Lars Erik Sørsgård
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:

Tomten er en lett kupert naturtomt. Den ligger noen minutters gange fra Løyningsvatnet.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen står på pilarer av betongblokker. Boligen har bjelkelag av tre og yttervegger av bindingsverk i tre. Utvendig er veggene kledd med liggende kledning av tre. Yttertak er av sperrekonstruksjon i tre og er tekket med pappshingel, utvendig.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Utvendig fremstår boligen som i normalt god stand ut fra alder. Enkelte bygningsdeler som terrasse, vannbord og vindskier har passert forventet levetid og noe reparasjon/vedlikehold må påregnes i tiden som kommer. Innvendig er overflatene i hovedsak fra byggeår og har noe bruksslitasje. Innvendige overflater er generelt kommentert. Disse er synlige og må vurderes ut fra egne krav til standard og slitasje. Det vises for øvrig til beskrivelsen av de enkelte bygningsdeler.

Boligen ligger i et snørikt område. Det må forventes måking av tak vinterstid.

ANNET:

Kjøkken:

Kjøkkenet innehar kjøleskap med frys, komfyr, og oppvaskmaskin.

Bad:

Badet innehar gulvmontert toalett, vask med innredning og dusjkabinett.

Oppvarming:

Boligen har vedovn, panelovner og varmekabler på bad.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt byggetegninger. Det er i tillegg innhentet opplysninger fra matrikkelen. Kjøper anbefales å besiktige grunnbok og annen relevant informasjon/utgifter som er tilknyttet eiendommen. Megler vil normalt fremskaffe slike dokumenter

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv:

Badet har flislagt gulv vindfanget har gulv av huntonitt. Øvrige gulv er av furu.

Vegger:

Boligen har trepanel på vegger.

Himling:

Himlinger er av trepanel.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasst balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Hovedetasje	59			28	56	3
SUM BYGNING	59			28	56	3
SUM BRA	59					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Vindfang, bod, gang, stue/kjøkken og tre soverom.

BRA-e:**MERKNADER OM AREAL:**

Boligen har en hems med et gulvareal på 7 m². Hemsen har for lav himlingshøyde til å være målbart BRA etter NS3940.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**ANDRE MERKNADER:**

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

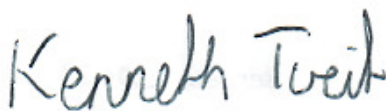
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Kenneth Tveit

Utdanna takstmann gjennom BMTF.Fagbrev som tømmrar frå 1997 og Mesterbrev frå 2002.

27/10/2025



Kenneth Tveit

1. Grunn og fundamenter**TG 1** 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Boligen har pilarer av betongblokker.

Merknader: Det er noe skjevheter i pilarer. Spesielt i pilaren på det sørvestre hjørne av boligen. Det er ikke påvist riss eller sprekker som tilsier at det er behov for tiltak.

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som tilfredsstillende.

Boligen står på pilarer som er en luftig løsning på krypkjelleren.

Merknader: Det står noe vann under boligen. Selv om dette er en luftig løsning vil det være bedre for miljøet under boligen med en tørrere grunn. Det ble ikke målt skadelig fuktinnhold i treverket men det ble observert litt tendens til muggsopp.

Det ble påvist svikt i stubbeloftsplater noen steder. Her må det påregnes noe reparasjonsarbeid.

**TG 2** 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrenget er lett kupert og skrår inn mot boligen noen steder.

Merknader: For å oppnå tilstandsgrad 0 må det være fall bort fra boligen. Anbefalinger fra byggforsk er som følger: Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig. Kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende

Boligen er snart 30 år og det er ikke påvist alvorlige skader utover det som er beskrevet under punkt 1.2. På bakgrunn av dette er det ikke påvist behov for umiddelbare tiltak på terreng rundt boligen. Det anbefales å gjøre tiltak slik at vannet ikke blir stående under boligen. Det presiseres at forhold under boligen krever jevnlig tilsyn/vedlikehold i likhet med øvrige bygningsdeler. Tiltak for bortledning av vann rundt boligen må vurderes ut fra dette.



Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Veggkonstruksjon av bindingsverk i tre kledd med liggende kledning utvendig.

Merknader: Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Over halve tiden av forventet levetid på ytterkledningen er passert. Det må på generelt grunnlag forventes noe reparasjon og vedlikehold.

Forventet levetid på ytterkledning av tre er 40-60 år

En søyle ved takutstikket i front er ute av lodd. Leveggen er ute av retning.



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Boligen har vinduer med 2- lags glass, en terrassedør og hoveddør i tre.

Merknader: Vinduene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Vinduer og dører har høy alder i forhold til forventet levetid og det må forventes reparasjon/utskifting og vedlikehold i tiden som kommer.

Forventet levetid på vinduer er 20-60 år.

Forventet levetid på dører er 20-40 år.

Vinduer og dører har en del fuktskjolder innvendig. Pakningene har trukket seg sammen og er for korte i hjørner.

Baderomsvinduet har råteskader i karmen. Utvendig vannbord har også skader.

Hoveddøren må justeres.

Kjøkkenvinduet tar i karmen.

Vannbord over vindu er limt/fuget til kledningen dette er en løsning som krever jevnlig vedlikehold. Dette gjelder spesielt for gavelveggen mot nord.



4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Boligen har takkonstruksjon av sperrer i tre.

Merknader: Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert vesentlige nedbøyninger eller konstruksjonsvikt med behov for tiltak.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1996

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Yttertaket er tekket med pappshingel.

Merknader: Det er påvist at litt av shingelen ikke ligger sammen ved et punkt mot sørvest. Shingelen er litt løs ved bordtaksbeslaget.

Yttertekingen har høy alder i forhold til forventet levetid. Forventet levetid for takshingel er 20-30 år.

Vindski og dekk/vannbord har passert forventet levetid vedlikehold/utskifting må påregnes i tiden som kommer.

Forventet levetid på vindski/vannbord i tre er 15-25 år.

Det anbefales en taksjekk og liming av løs shingel.



TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Boligen har takrenner og nedløp av plast med avrenning til terreng.

Merknader: Det var oppholdsvær på befaringsdagen takrenner og nedløp er ikke funksjonstestet. Takrenner, nedløp og beslag har høy alder i forhold til forventet levetid. Forventet levetid på takrenner og nedløp av plast er 20-30 år. Det ble påvist to knekte rennekroker over terrassen mot vest.



5. Loft

TG 1 5.1 Innvendig Loft

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Boligen har en hems.

Merknader: Loftet er innsisert fra hems. Selve konstruksjonen er lukket og ikke innsisert.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 3 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Boligen har treterrasse med spaltegulv.

Merknader: Terrassen har naturlig bruksslitasje og har høy alder i forhold til forventet levetid som er rundt 20-25 år. Vedlikehold og reparasjon/utskifting må påregnes i tiden som kommer.

To pilarer mot sørøst er ute av lodd og må kontrolleres/repareres. Vær oppmerksom på at disse også får last fra søyle til takutstikk.

Drager ved trappen er vridd.

Rekkverk på terrassen tilfredsstillende ikke dagens krav.

Åpninger i rekkverket skal være maksimum 0,10 m opp til en høyde på minimum 0,75 m. Rekkverk skal ha en høyde på minimum 1,0m Det er ikke krav om utbedring av rekkverk som er bygget etter og er i henhold til eldre forskrifter.

Det mangler rekkverk ved trappen mot vest ellers oppfyller rekkverket kravet til byggeforskrifter på byggemeldingstidspunktet.

Terrassen på bakkeplan er ikke oppmålt. Denne må sees på som utgått på dato.



7. Piper og ildsteder

TG 3 7.1 Piper og ildsteder

Boligen har vedovn montert i elementpipe

Merknader: Det er litt skader i pussen rundt røykrøret.

For ovner produsert før 1997 er avstandskravet til brennbart materiale 600 mm når ovnen står parallelt med brennbart materiale. Ovnen er montert 380 mm fra brennbart materiale.

Det må innhentes dokumentasjon på avstandskrav til ovnen. Alternativt monteres brannmur.



8. Etasjeskillere

TG 1 8.1 Etasjeskillere

Boligen har bjelkelag i tre.

Merknader: Totalavvik på bjelkelag er målt til under 15 mm.

Det er tatt stikkprøver av av planhet på gulv. Det er ikke flyttet på store møbler, senger ol for å utføre målinger. Større avvik kan forekomme.

9. Rom under terreng**9.1 Byggningsdelen eksisterer ikke****Ingen** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Byggningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 9.1.2 Gulvets overflate

Byggningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Byggningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**10. Våtrom****10.1 Bad****TG 2** 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger og himling har overflater av trepanel.

Merknader: Det er trepanel i våtsoner på badet. Dette regnes ikke som egnet materiale i våtsoner. Jevnlig vannsøl på trepanel kan føre til fuktskader på panel og bakenforliggende konstruksjon. Badet har dusjkabinett og ved hensynsfull bruk kan badet fungere greit med dette avviket.

Badet har naturlig avtrekk. Et bad bør ha mekanisk avtrekk og spalte for innluft ved dørterskel eller tilsvarende. Dette anbefales spesielt dersom salg fører til økende bruk av badet. Det er påvist litt svertesopp på vegg ved toalettet. Dette er tegn på for lite utlufting av badet.

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Baderomsgulvet er flislagt

Merknader: Gulvet er relativt flatt. Det er noe fall mot døren. Ved eventuell lekkasje fra vanninstallasjoner i rommet er det fare for å få vann i konstruksjonen spesielt ved dørterskelen. Det mangler også elastisk fuge på fliser i overgang vegg/gulv under vasken.

Det er observert to sprukne fliser. Forventet levetid på keramiske fliser direkte på membran 10-30 år

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjikt og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran er ikke synlig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon

Merknader: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran/tettesjikt. Ved mangelfull eller feil utførelse av membran/tettesjikt er det risiko for å få vann inn i konstruksjonen.
Det er foretatt hullboring/fuktmåling fra naborom. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier. Fuktighet ble målt til under 7 vektprosent.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 1 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 1996

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Vask med ett greps blandeblender og avløpsrør av plast.

Merknader: Kjøkken har naturligvis noe bruksslitasje, men ikke vesentlig mer enn hva som kan forventes ut i fra alderen. Fornying av kjøkkenet må vurderes ut fra egne krav til standard og slitasje.

12. Andre rom

TG 2 12.1 Andre rom

Andre rom er en felles beskrivelse av overflater i Stue ganger bod hems og tre soverom.

Merknader: Innvendig er overflatene i hovedsak fra byggeår og har normal bruksslitasje på vegg og himling. Det er noen merker ved ovnen forutsatt av ved og varme. Furugulv er utsatt for bruksslitasje og slitasjen er noe mer enn hva som kan forventes ut fra alder.

Innvendige overflater er generelt kommentert. Disse er er synlige og må vurderes ut fra egne krav til standard og slitasje.

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1996

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Boligen har vannrør av kobber og avløpsrør i plast.

Merknader: Det er observert noe irr på vannledninger.

Stoppekran fungerer men må stå litt i mellomstilling for å holde tett.

Det ble observert en vandrdåpe og litt fuktighet ved tilkoblingen ved vaskemaskinen. Dette må undersøkes ytterligere og utbedres.

Det er stor forskjell på levetid på kobberør m.a spiller vannkvaliteten inn. Det er av den grunn viktig med jevnlig overvåking. Forventet levetid på kobberør i kveil med plastkappe er 25-50 år


TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 1996

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Høiaxs varmtvannsbereder på 140l.

Merknader: Berederen er over 20 år. Det er ikke påvist behov for tiltak men berederens alder tilsier at plutselige skader kan oppstå. Berederen står på gulvet i boden.

Gulvet er ikke vanntett og mangler sluk slik at ved eventuell lekkasje kan vann ledes inn i konstruksjonen.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer og vinduer som kan åpnes.

Merknader:

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

14. Garasje – uthus
Ingen 14.1 Garasje – uthus

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1996

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Boligen har skjult elektrisk anlegg med automatsikringer.

Merknader: Det er ikke avdekket behov for tiltak, men det er over 5 år siden det er utført kontroll på det elektriske anlegget. Det anbefales på generelt grunnlag å få utført en kontroll av en registrert elektroinstallatør. En kontroll av det elektriske anlegget ved en tilstandsrapport er en forenklet kontroll. En kontroll av en registrert elektroinstallatør vil kunne avdekke feil og mangler som ikke blir avdekket i forbindelse med en tilstandsrapport.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Det er avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt. Se under.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Vinduene på soverom har ikke stor nok fri åpning til å være godkjent som rømningsvei.

Minimum fri åpning på 0,5 meter bredde og 0,6 meter høyde.

Summen av bredde og høyde må være minst 1,5 meter.

Annet hvert rom for varig opphold skal ha rømningsvindu.

Hemsen er ikke målbart areal og har ikke krav om rømningsvindu. Vinduet bør oppfylle kravet dersom hemsen brukes som soverom.

Det ble observert litt muselort i boden. Det er viktig å holde mus borte da de kan gjøre stor skade på skjulte ting som isolasjon og ledninger dersom de tar seg inn i konstruksjonen.

Boligen mangler takstige til feier.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.2	Krypekjeller
	Det står noe vann under boligen. Selv om dette er en luftig løsning vil det være bedre for miljøet under boligen med en tørrere grunn. Det ble ikke målt skadelig fuktninnhold i treverket men det ble observert litt tendens til muggsopp. Det ble påvist svikt i stubbeloftsplater noen steder. Her må det påregnes noe reparasjonsarbeid.
1.3	Drenering
	For å oppnå tilstandsgrad 0 må det være fall bort fra boligen. Anbefalinger fra byggforsk er som følger: Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig. Kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende. Boligen er snart 30 år og det er ikke påvist alvorlige skader utover det som er beskrevet under punkt 1.2. På bakgrunn av dette er det ikke påvist behov for umiddelbare tiltak på terreng rundt boligen. Det anbefales å gjøre tiltak slik at vannet ikke blir stående under boligen. Det presiseres at forhold under boligen krever jevnlig tilsyn/vedlikehold i likhet med øvrige bygningsdeler. Tiltak for bortledning av vann rundt boligen må vurderes ut fra dette.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Over halve tiden av forventet levetid på ytterkledningen er passert. Det må på generelt grunnlag forventes noe reparasjon og vedlikehold. Forventet levetid på ytterkledning av tre er 40-60 år En søyle ved takutstikket i front er ute av lodd. Leveggen er ute av retning. Dette må rettes opp og festes.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vinduer og dører har høy alder i forhold til forventet levetid og det må forventes reparasjon/utskifting og vedlikehold i tiden som kommer. Forventet levetid på vinduer er 20-60 år. Forventet levetid på dører er 20-40 år. Vinduer og dører har en del fuktskjolder innvendig. Pakningene har trukket seg sammen og er for korte i hjørner. Baderomsvinduet har råteskader i karmen. Utvendig vannbord har også skader. Hoveddøren må justeres. Kjøkkenvinduet tar i karmen. Vannbord over vindu er limt/fuget til kledningen dette er en løsning som krever jevnlig vedlikehold. Dette gjelder spesielt for gavelveggen mot nord.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Det er påvist at litt av shingelen ikke ligger sammen ved et punkt mot sørvest. Shingelen er litt løs ved bordtaksbeslaget. Yttertekkingen har høy alder i forhold til forventet levetid. Forventet levetid for takshingel er 20-30 år. Vindski og dekk/vannbord har passert forventet levetid vedlikehold/utskifting må påregnes i tiden som kommer. Forventet levetid på vindski/vannbord i tre er 15-25 år. Det anbefales en taksjekk og liming av løs shingel.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Takrenner, nedløp og beslag har høy alder i forhold til forventet levetid. Forventet levetid på takrenner og nedløp av plast er 20-30 år. Det ble påvist to knekte rennekroker over terrassen mot vest.
10.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Det er trepanel i våtsoner på badet. Dette regnes ikke som egnet materiale i våtsoner. Jevnlig vannsøl på trepanel kan føre til fuktskader på panel og bakenforliggende konstruksjon. Badet har dusjkabinett og ved hensynsfull bruk kan badet fungere greit med dette avviket. Badet har naturlig avtrekk. Et bad bør ha mekanisk avtrekk og spalte for innluft ved dørterskel eller tilsvarende. Dette anbefales spesielt dersom salg fører til økende bruk av badet. Det er påvist litt svartesopp på vegg ved toalettet. Dette er tegn på for lite utlufting av badet.
10.1.2	Bad Overflate gulv
	Gulvet er relativt flatt. Det er noe fall mot døren. Ved eventuell lekkasje fra vanninstallasjoner i rommet er det fare for å få vann i konstruksjonen spesielt ved dørterskelen. Det mangler også elastisk fuge på fliser i overgang vegg/gulv under vasken. Det er observert to sprukne fliser. Forventet levetid på keramiske fliser direkte på membran 10-30 år
10.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk

	Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran/tettesjikt. Ved mangelfull eller feil utførelse av membran/tettesjikt er det risiko for å få vann inn i konstruksjonen.
12.1	Andre rom
	Innvendig er overflatene i hovedsak fra byggeår og har normal bruksslitasje på vegg og himling. Det er noen merker ved oven forutsaket av ved og varme. Furugulv er utsatt for bruksslitasje og slitasjen er noe mer en hva som kan forventes ut fra alder. Innvendige overflater er generelt kommentert. Disse er synlige og må vurderes ut fra egne krav til standard og slitasje.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Det er observert noe irr på vannledninger. Stoppekran fungerer men må stå litt i mellomstilling for å holde tett. Det ble observert en vanndråpe og litt fuktighet ved tilkoblingen ved vaskemaskinen. Dette må undersøkes ytterlige og utbedres. Det er stor forskjell på levetid på kobberrør m.a spiller vannkvaliteten inn. Det er av den grunn viktig med jevnlig overvåkning. Forventet levetid på kobberrør i kveil med plastkappe er 25-50 år
13.2	Varmtvannsbereder
	Berederen er over 20 år. Det er ikke påvist behov for tiltak men berederens alder tilsier at plutselige skader kan oppstå. Berederen står på gulvet i boden. Gulvet er ikke vanntett og mangler sluk slik at ved eventuell lekkasje kan vann ledes inn i konstruksjonen.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	To pilarer mot sørøst er ute av lodd og må kontrolleres/repareres. Vær oppmerksom på at disse også får last fra søyle til takutstikket. Det mangler rekkverk ved trappen mot vest. Drager ved trappen er vridd.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
7.1	Piper og ildsteder
	For ovner produsert før 1997 er avstandskravet til brennbart materiale 600 mm når ovnen står parallelt med brennbart materiale. Ovnene er montert 380 mm fra brennbart materiale. Det må innhentes dokumentasjon på avstandskrav til ovnen. Alternativt monteres brannmur.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Haugesund	
Oppdragsnr.	
1509250302	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kristian Mæland	Dordi Shoba Hjelland
Gateadresse	
Kleivadalen 34	
Poststed	Postnr
SKARE	5763
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	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	81294133

Document reference: 1509250302

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: KM, DSH

1

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Lagt varmekabler og flislagt bad

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

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

Nei

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

Document reference: 1509250302

Tilleggskommentar

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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, 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.

Document reference: 1509250302

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristian Mæland	a7d63f15f0e8f7b8189032 b270b5897d4f379887	14.10.2025 20:49:29 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Dordi Shoba Hjelland	c7e82f662668b80e59633 03bbe35af3b500c4ddd	14.10.2025 20:45:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1509250302

- 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>

Nabolagsprofil

Kleivadalen 34

Høyde over havet

644 m



Offentlig transport

Løyning kryss Linje NW180, 725	1 min
Seljestad vektstasjon Linje NW180, 725, 930	2 min 1.6 km

Avstand til byer

Odda	20 min
Haugesund	1 t 51 min
Bergen	3 t 13 min
Stavanger	3 t 28 min

Ladepunkt for el-bil

Røldal Supercharger	13 min
IONITY Røldal	18 min

Vintersport

Langrenn

Alpin

- Røldal Skisenter
- Kjøretid: 10 min
- Skitrek i anlegget: 7



Aktiviteter

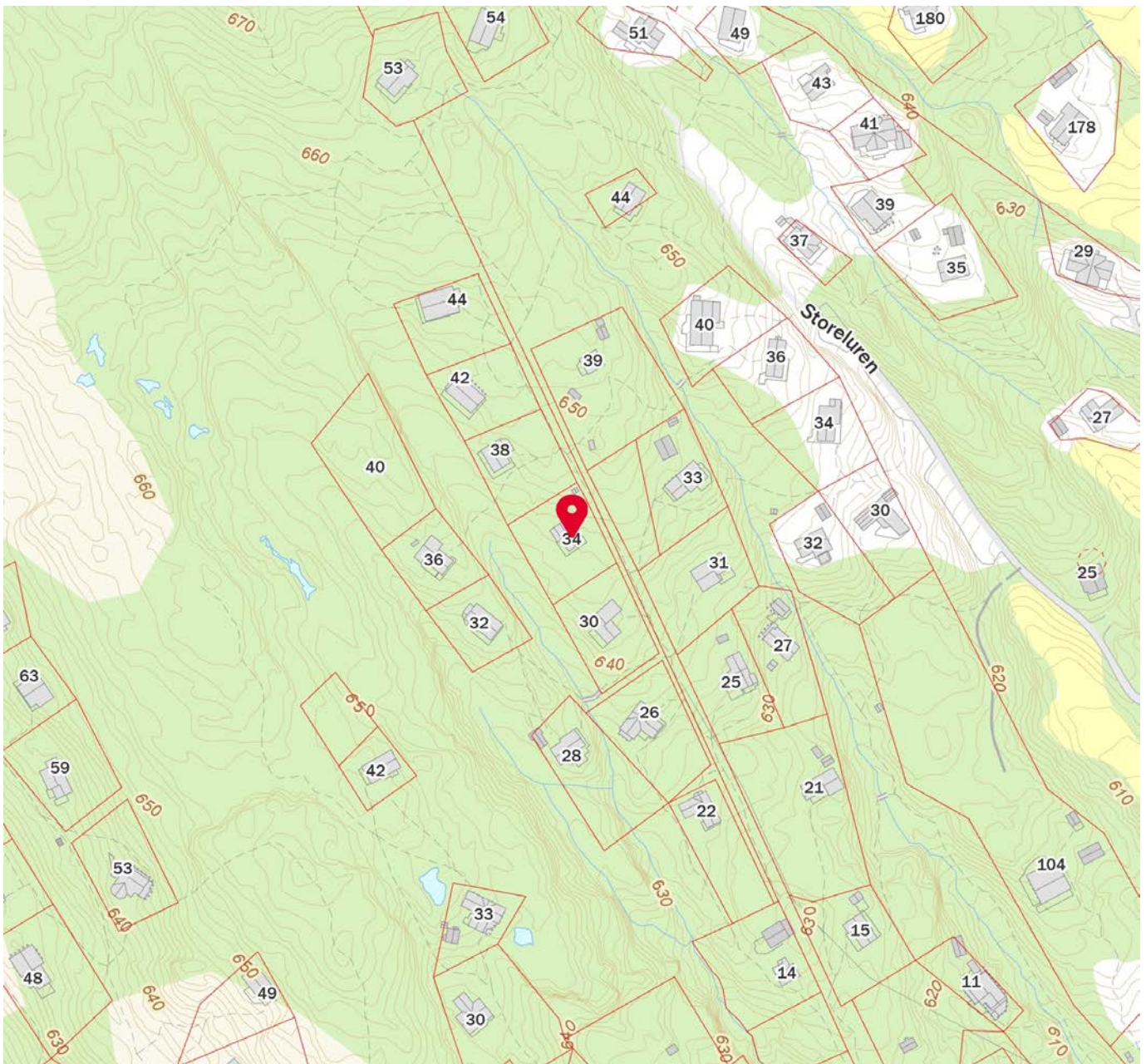
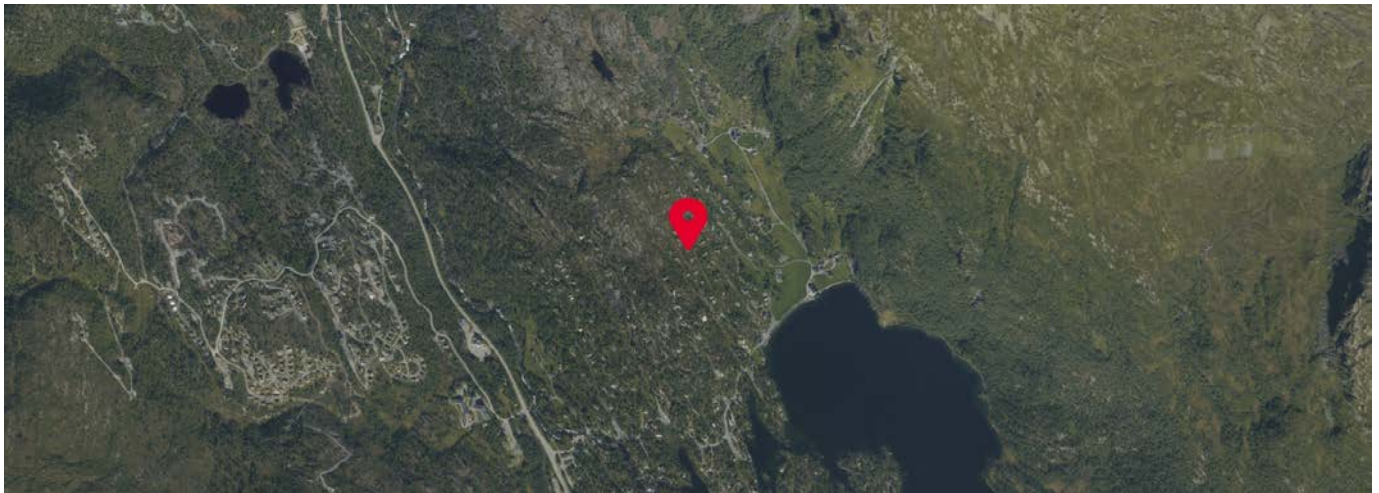
Korlevoll skistadion/lysløype	4 min
Låtefossen	7 min
Jettegrytene ved Rullestad	13 min
Røldal Stavkyrkje	19 min
Odda Kino	21 min

Sport

Skare barneskule Aktivitetshall, ballspill	8 min 8.7 km
Rullestad sandvolleyballbane Sandvolleyball	14 min 17.5 km
Odda Treningsenter	18 min
MOVA Odda	21 min

Dagligvare

Joker Skarsmo PostNord	6 min 7.2 km
Coop Prix Røldal Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	18 min 21.3 km





Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
 Område for fritidsbebyggelse

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 §
 Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
 Friluftsområde (på land)

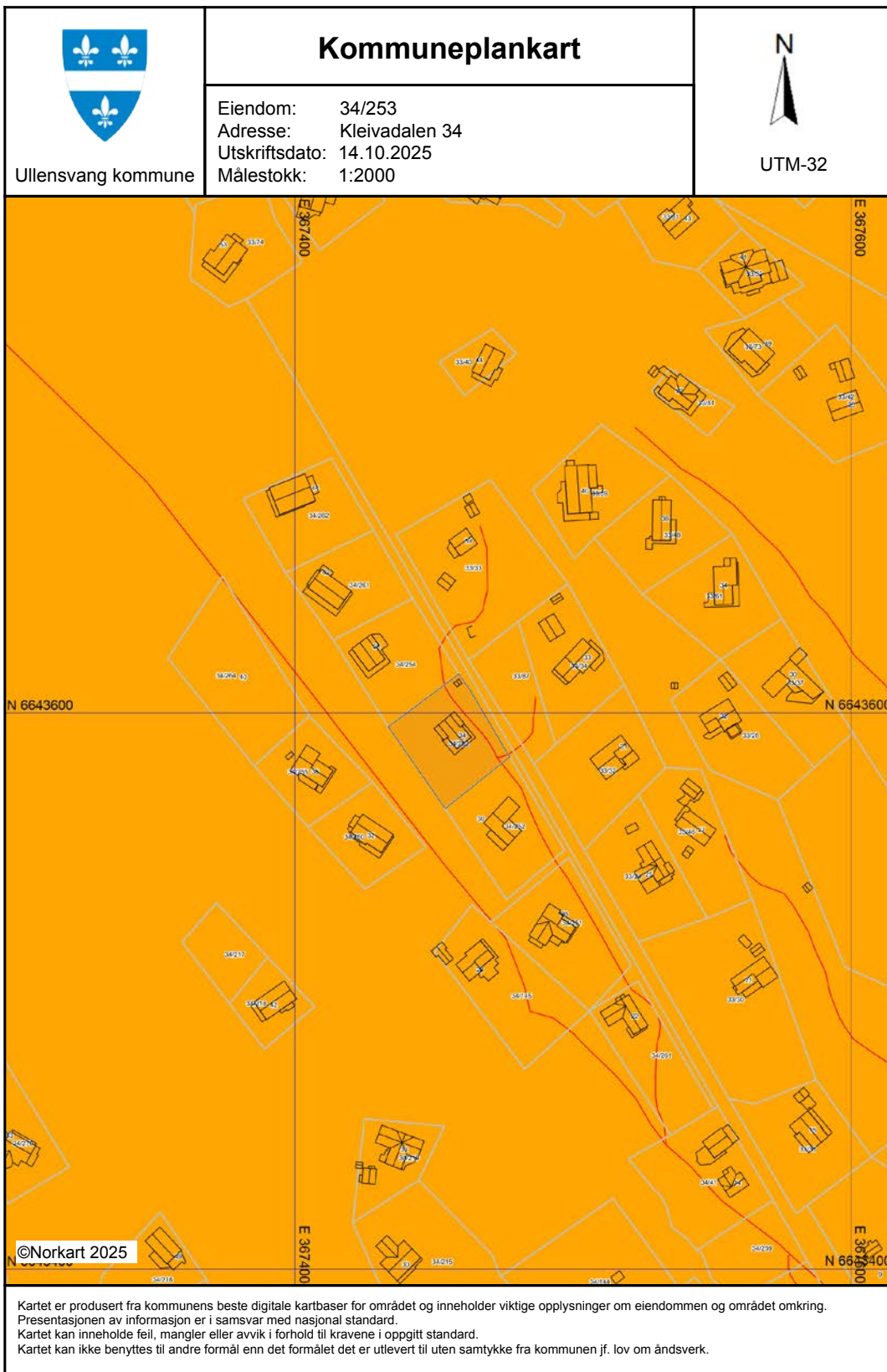
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2007
 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Planlagt bebyggelse

 Regulert støyskjerm



Tegnforklaring

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2
 Fritidsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2
 LNF-område

Kommuneplan-Retningslinjer
 LNF-område hvor friluftsliv er dominerende
 Nye retningslinjeområder SOSI 4.0

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PB
 Grense for retningslinjeområde

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
 Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper

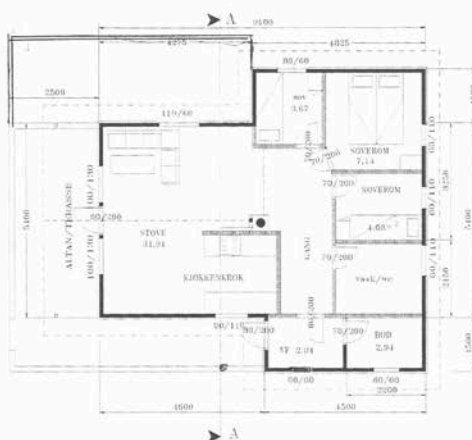
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
 Planområde

 Planens begrensning

 Grense for arealformål

 Hovedveg - framtidig

 Adkomstveg - nåværende


$$\text{SNR} = A \cdot \sigma^2$$


SYNOPSIS: 100%



FASADE MOT



FASADE MUT



FASIDE 100T

PLAN. SNITT OG FASADAR		Kortet		Elev. 80 m. over havet	
		Kortet		<u>Gjense</u>	
		34/253		1:100	
Tlf. 53755526 - 5593 SÅNÆVIK		Byggherre: For. Havnør Stad: Løyning Torshov Kommune: Søgne		26.01.96	



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Kleivadalen 34
5763 SKARE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars Erik Sjørgård

Telefon: 401 00 736
E-post: lars.erik.sorgard@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 viderefremidlet 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

aktiv.
Tar deg videre