

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Fredrik Vatle

Mobil 476 46 305

E-post fredrik.vatle@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

Indre Arna-vegen 172,

5261 Indre Arna.

TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 1 490 000,-
Omkostn.:	Kr 38 600,-
Total ink omk.:	Kr 1 528 600,-
Selger:	Rune Eskeland Sonja Elisabeth Eskeland

Salgsobjekt:	Fritidseiendom
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1956
BRA-i/BRA Total	31/31 kvm
Tomtstr.:	200 m ²
Soverom:	1
Antall rom:	2
Gnr./bnr.	Gnr. 34, bnr. 96
Oppdragsnr.:	1501250052

Svensdalen 17 - Din neste hytte?

Aktiv eiendomsmegling v/ Fredrik Vatle har gleden av å presentere Svensdalen 17. Dette er en fin hytte i nydelige omgivelser. Det er kort vei til både Eikedalen og Kvamskogen, hvor man kan stå på langrenn eller alpin. Hytten har ellers kvaliteter som innlagt vann via brønn, hems med flere soverplasser og parkering rett utenfor døren. Det er også gode turmuligheter rett i umiddelbar nærhet. Veien til hytten blir vinterbrøytet og tilkomsten er derav enkel.

Kort fortalt:

- 1 time unna Bergen.
- Kort vei til Eikedalen og Kvamskogen.
- Hems med soveplasser.
- Parkering utenfor hyttedøren.
- Kort kjøretur unna Bjørkheim for daglivarehandel.



Innhold

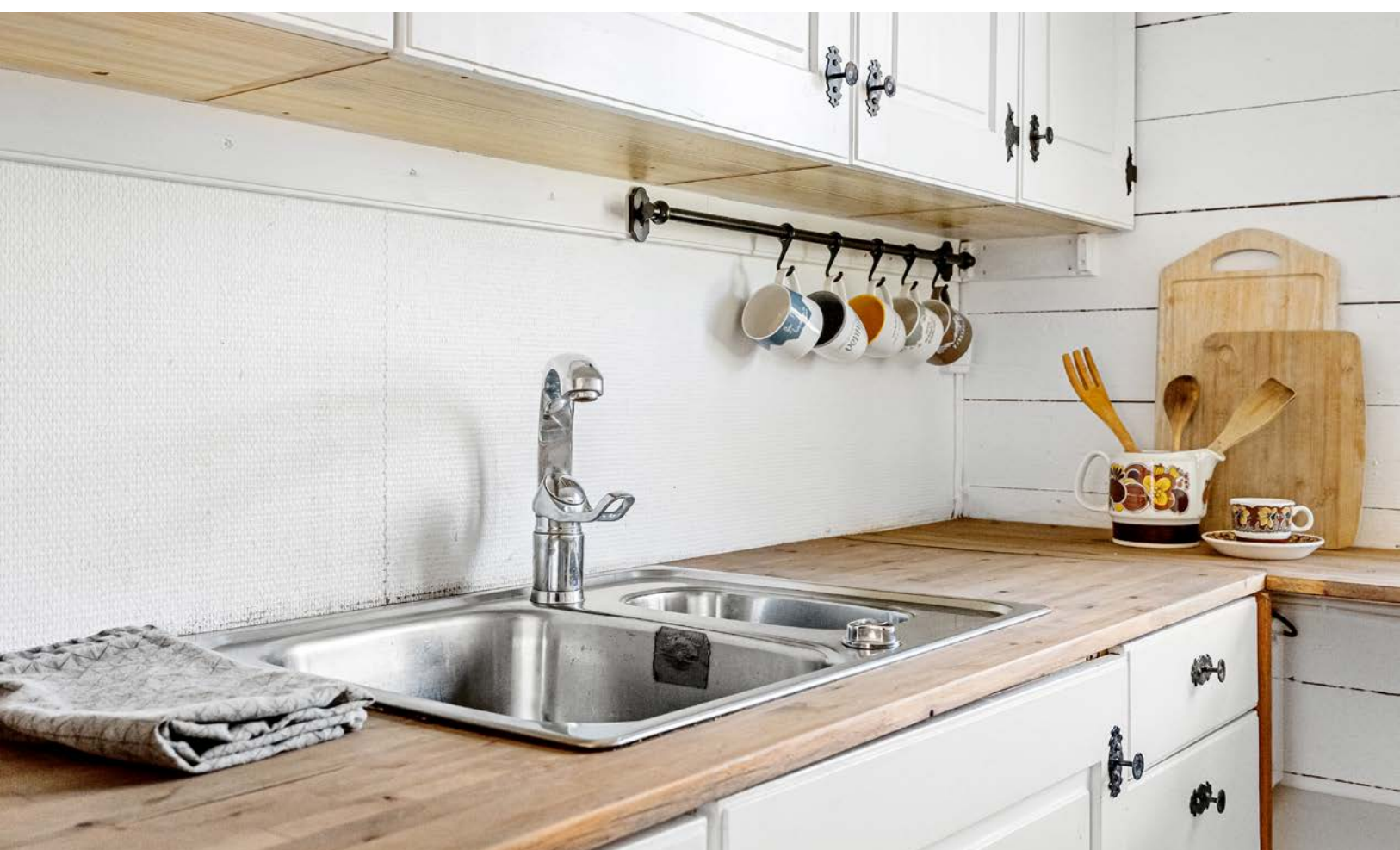
Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	16
Egenerklæring	53
Nabolagsprofil	58
Budskjema	66







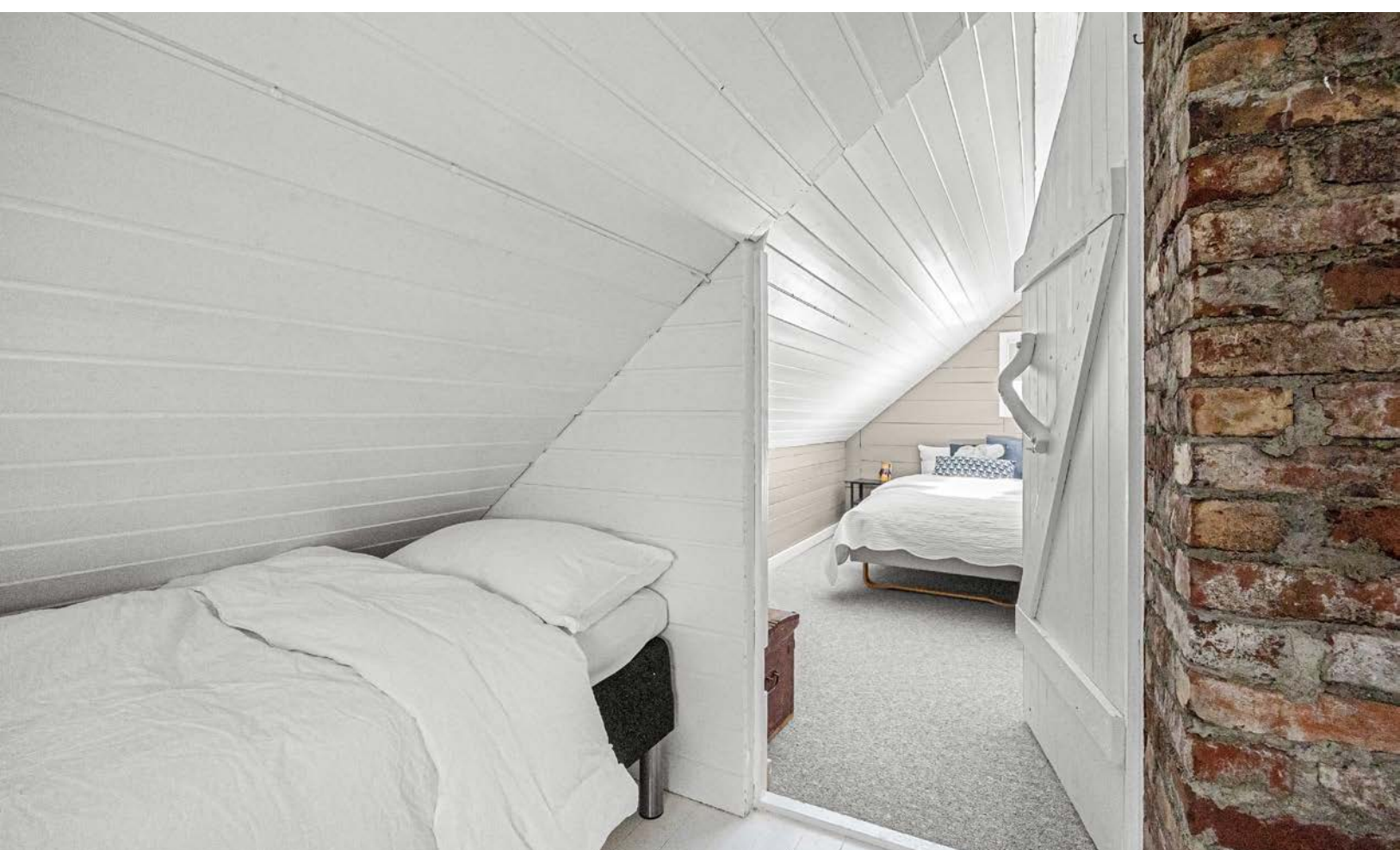








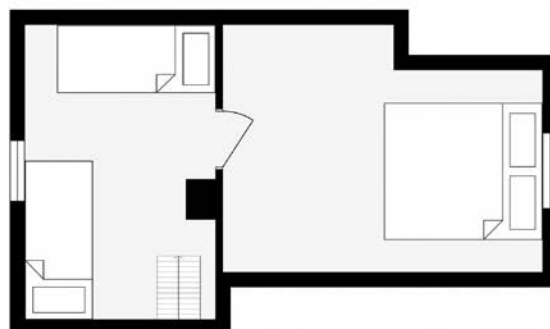






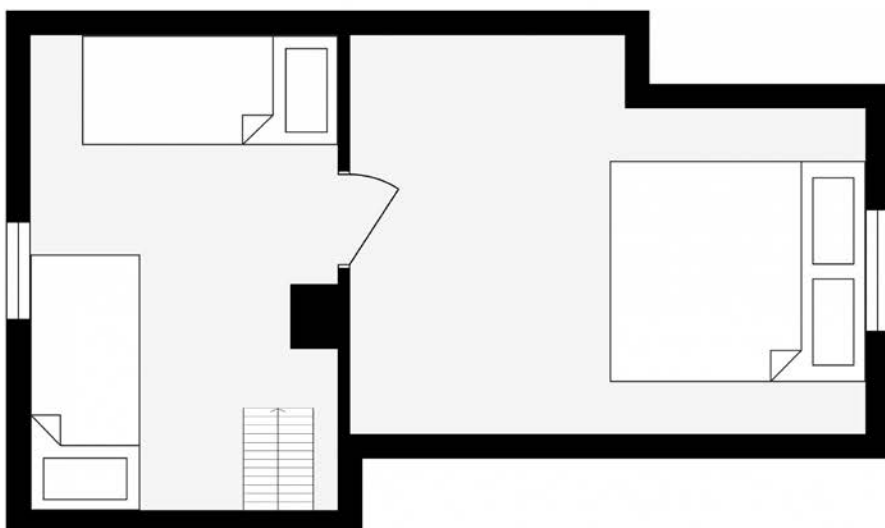


Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.



Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.





Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.



Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 31 m²

BRA totalt: 31 m²

TBA: 22 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 31 m² 1. etasje: Stue, Kjøkken, Bad, Soverom, Gang

Loft: Soverom, Soverom 2

TBA fordelt på etasje

1. etasje

22 m² Terrasse

Ikke målbare arealer

Boligens ikke målbare arealer er 26 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Hyttens totale GUA er 57 m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kommentar til loftsrom/ hems fra takstmann:

Takhøyde på loft er under dagens krav til boareal. Det må være minst 60 cm flat himling med over 190 cm høyde for å få arealet godkjent som boareal. Loftet fungerer som soveromsareal til tross for lav himlingshøyde.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

200 m²

Tomtebeskrivelse

Tomtestørrelse er tatt utgangspunkt i fra skyldsskifte.

Ifølge eier er tomtestørrelsen på ca. 200 kvm.

Beliggenhet

Svendsdalen ligger vakkert til i naturskjønne omgivelser like før oppstigningen til Kvamskogen. Her har man umiddelbar tilgang til nydelig natur året rundt. Hytten er plassert i et attraktivt og hyggelig hyttefelt. Innkjørselen til hyttefeltet er begrenset med en bom som man styrer via telefon. Dermed er det lite gjennomgangstrafikk.

Det er flere turer med Svendsdalen som utgangspunkt, blant annet Høgabu, Gullhorgabu og Vending. Om sommeren er det bare å gå, et utall fine turer og fiskevann i området.

Her har man hytte om man søker fred og ro i naturen. Det er kort kjøreavstand til Eikedalen alpint mot Kvamskogen, og til langrennsanlegget Totræna vinterpark i Samnanger. Knappe 45 min kjøring fra Åsane og ca 1 time fra Bergen.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning. Se ellers kart via nett.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Bygningssakkyndig

Leif Arne Boge

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

UTVENDIG:

- Tak er tekket med metallplater i fra 2015.
- Taket fremstår som godt vedlikeholdt og det som er sjekket av undertak fremstår som i god stand.
- Utvendig er vegger kledd med liggende bordkledning.
- Malte trevinduer med to lags glass.
- Malt ytterdør med glass felt.
- Ytterdør står skjermet til og er i god stand.

INNVENDIG:

- Vegger av malte pater og panel.
- Mursteins pipe i teglstein med utvendig murpuss.
- Fliselagt gulv med elektriske varmekabler.
- Naturlig ventilasjon gjennom ventil i yttervegg.

TOMTEFORHOLD:

- Byggegrunn er mest sannsynlig av fjell og faste masser.
- Tomten ligger i et slakt hellende terreng.
- Privat Felles brønn med nabo.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Beskrivelse: Bom i enkelte fliser på bad. Sprekk i veggflis under skapdør til rørene.

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

Beskrivelse: Monterte en ny varmtvannsbereder.

Arbeid utført av: Servicerørlegger JAN AS.

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

Beskrivelse: I nærheten av baderommet, utsiden er det en sprekk i muren. Har tettet det delvis igjen.

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

Beskrivelse: Mus i utebod. Forrige eier har sett mus under vask på kjøkken. Vi har ikke erfart det.

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

Beskrivelse: Koblet til varmtvannsbereder.

Arbeid utført av: Nordvik Elektro.

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Ja.

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)? Ja.

Beskrivelse: Jeg har byttet ut to vinduer, i gang og på bad.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Jeg har lagt en platting utenfor, byttet ut to vinduer, bad og gangvindu.

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Ja.

Beskrivelse: Det er en rett på vannforsyning fra nabotomt. Vi har leid parkeringsplass på andre siden av veien, noe som er en fordel om vinteren.

Tilleggs kommentar:

Vi har ellers laget lister og foringer rundt noen av vinduene. Og murpuss rundt baderomsvindu og gangvindu utenfor. Har laget en parkeringsplass ved siden av plattingen. Har byttet ut tilgang fra gammel brønn til en nyere brønn. Og ellers malt innendørs loft og soverom nede. Vi har Uponor minirensanlegg. Servicerørleggere fra Norheimsund kommer to ganger i året for jevnlig service.

Innhold

Aktiv eiendomsmegling v/ Fredrik Vatlé har gleden av å presentere Svensdalen 17. Dette er en fin hytte i nydelige omgivelser. Det er kort vei til både Eikedalen og Kvamskogen, hvor man kan stå på langrenn eller alpin. Hytten har ellers kvaliteter som innlagt vann via brønn, hems med flere soverplasser og parkering rett utenfor døren. Det er også gode turmuligheter rett i umiddelbar nærhet. Veien til hytten blir vinterbrøytet og tilkomsten er derav enkel. For daglivarehandelen er det bare en kort kjøretur til Bjørkheim.

I umiddelbar nærhet har du gode turmuligheter til alle årets sesonger. Totlandsfjellet, Børsdalsfjellet og Eikedalen skisenter er like gode alternativer vinter som sommer. Totræna vinterpark har et flott langrennsanlegg hvor man kan ta seg runder på ski både tidlig og sent da parken har lysløype.

Når man kommer inn innkjørselen til hytten er det første man møter en flott opparbeidet terrasse. Her kan man nyte finværsdager, både sommer og vinter. Videre kommer man til ingangspartiet. Åpner man døren, kommer man inn i yttergangen. Her er det plass til å henge fra seg ytterklær og sette fra seg sko. Direkte fra yttergang kommer man inn på hyttens bad. Det er utstyrt med toalett, dusj og vask. Badet har fliset gulv og har varmekabler.

Inn i stuedelen har man en koselig stue med sofagruppe og spisegruppe. Dette er hjertet av hytten og her er det umulig å ikke finne roen etter lange turer i flott natur, eller man kommer fra en travel hverdag og skal nyte en helg i rolige omgivelser. Fra stuen finner man det første soverommet. Her er det plass til dobbelseng og nattbord. Man kommer også inn på kjøkkenet fra stuen. Dette har godt med oppbevaringsplass og benkeplass.

Hemsen er meget praktisk og innredet som to soverom. Her er det to rom, et som du kommer til når man går opp trappen til hemsen og et med egen dør inn. Dette er en meget god løsning for barnefamilier som ser etter hytte.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

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

Det er ikke montert takrenner på hytten. Det er ikke tilstrekkelig bortledning av tak vann fra bygningen.

Tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. For å få tilstandsgrad 1 må det monteres takrenne og nedløp med bortledning av tak vann fra bygningen.

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

Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. For å få tilstand grad 1 bør det bør gjennomføres radonmålinger som viser godkjente verdier.

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

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er sprekk i muren i nærheten av baderommet.

Tiltak: Lokal utbedring må utføres. Sprekken er delvis utbedret. For å få tilstandsgard 1 må sprekk utbedres komplett.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Tiltak: Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. Uegnede materialer må fuktbeskyttes.

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er ikke montert rekkverk. Det mangler rekkverk.

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

Innvendig > Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er ikke montert rekkverk rundt trappe åpning på loft.

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

Forhold som har fått TGIU:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. For å avklare tilstand må det utføres ytterligere undersøkelser. Det er ingen synlige tegn til at takkonstruksjon har dårlig tilstand.

Innvendig > Kryp kjeller: Kryp kjeller er ikke undersøkt grunnet manglende tilgang. Det er ikke adkomst til deler av kryp kjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryp kjelleren.

Det er ikke adkomst til kryp kjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryp kjelleren.

Det er ikke adkomst til kryp kjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt - og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryp kjelleren.

Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

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.

Parkering

Selger har parkert i innkjørselen til hytten. På grunn av usikkerhet ved tomtestørrelse er det usikkert om det er på egen eiendom. Ifølge selgers beregninger skal parkering være innenfor hyttens tomtegrenser.

Selger har hatt en privat leieavtale med gårdseier på andre siden av veien ved hytten. For mer info angående leie av parkering, se "diverse" punktet.

Forsikringsselskap

Tryg

Polisenummer

8062598

Diverse

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

Utvendig bod kan se ut til å være på naboeiendom. Det er usikkerhet på hvor eiendommens grenser er og det er dermed vanskelig å fastslå om utvendig bod er på egen eller annens eiendom.

Andre utgifter:

- Bom til hyttefeltet kr 600,- pr år.
- Selger har hatt en privat leieavtale med gårdseier på andre siden av veien ved hytten. Leien er estimert til +/- kr 3 000,- pr år . Avhenger av hvor mye snø det kommer på

vintersesongen.

- Service minirensseanlegg estimert til kr 7 200,- pr år. Her er det to servicer hvert år, en på våren og en høsten.

Energi

Oppvarming

- Peis.
- Panelovner.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 490 000

Kommunale avgifter

Kr 452

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inneholder feieavgift.

Merk at oppgitt beløp er en prognose mottatt av kommunen. Fakturert beløp i 2024 var kr 409,-.

Info eiendomsskatt

Samnanger Kommune opplyser om at det ikke er eiendomsskatt på eiendommen.

Formuesverdi sekundær

Kr 75 598

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Andre utgifter:

- Bom til hyttefeltet kr 600,- pr år.
- Leie av parkeringsplass estimert til +/- kr 3 000,- pr år . Avhenger av hvor mye snø det kommer på vintersesongen.

- Service minirensseanlegg estimert til kr 7 200,- pr år. Her er det to servicer hvert år, en på våren og en høsten.

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 96 i Samnanger kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4623/34/96:

04.02.1955 - Dokumentnr: 888 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4623 Gnr:34 Bnr:70

- Kjøper har rett til vann fra hovedbruket.
- De har også rett til vei frem til hytten.
- Gjerdeplikt hviler på kjøper.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1765152 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1242 Gnr:34 Bnr:96

04.02.1955 - Dokumentnr: 888 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4623 Gnr:34 Bnr:70

Bestemmelse om vannrett

- Kjøper har rett til vann fra hovedbruket.
- De har også rett til vei frem til hytten.
- Gjerdeplikt hviler på kjøper.

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Det foreligger ingen tegninger eller byggesaksdokumenter i kommunens arkiver.

Megler tar utgangspunkt i boligens faktiske bruk og kan ikke garantere om det

foreligger noe avvik i plantegning eller om det er noen søknadspliktige tiltak som ikke er godkjent av kommunen. Verken på hytten eller boden som er i bakkant av hytten.

Byggeår er ukjent, men tatt utgangspunkt opplysninger fra tilstandsrapporten.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat stikkvei fra kommunal vei.

Eiendommen er tilknyttet privat vann. (brønn med bruksrett fra naboeiendom).

Eiendommen har avløp til minirenseanlegg (Uponor renseanlegg Clean 1).

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er ikke regulert, men avsatt til LNRF ifølge kommuneplanen.

Eiendommen berøres av følgende datasett:

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

Løsmasser N50/N250: Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering.

- Løsmassetype er bart fjell.

Radon: Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon.

Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser.

Aktsomhetsgrad: Moderat til lav.

Verneplan for vassdrag: Stortinget vedtok Verneplan for vassdrag i flere etapper.

Verneplanen omfatter ulike vassdrag som til sammen skal

utgjøre et representativt utsnitt av Norges vassdragsnatur. Hensikten med verneplanen er å sikre helhetlige

nedbørfelt med sin dynamikk og variasjon fra fjell til fjord. Vernet gjelder først og fremst mot kraftutbygging, men

verneverdiene skal også tas hensyn til ved andre inngrep.

- Frølandselvi (Eikedalselv).

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

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

Objekttype: Innland_dallandskap.

Kode: LA-TI-I-D.

Landskapstype: Relativt åpent dallandskap under skoggrensen med bebygde områder.

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd: Før et vannkraftprosjekt kan søke konsesjon må det være avklart i forhold til Samlet plan.

Delfelt navn: Tysso.

Kraftverknavn: Tyssefossen.

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.

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

1 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

37 250 (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))

38 600 (Omkostninger totalt)

54 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

57 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 528 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 544 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 547 300 (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 38 600

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retthjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fast vederlag pålydende kr 35 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 10 900,-, markedsføringspakke kr 21 900,-, oppgjørshonorar kr 7 990,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 5 900,-, visninger kr 2 000,- og tinglysingsgebyr kr. 545,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysing av pantesperre. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket utlegg. Alle beløp er inkl. mva

Oppdragsansvarlig

Fredrik Vatlé

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

fredrik.vatle@aktiv.no

Tlf: 476 46 305

Jørn Tage Hereide

Eiendomsmegler MNEF / Partner

jorn.hereide@aktiv.no

Tlf: 992 51 465

Ansvarlig megler

Ingrid Skudal Holmefjord

Kontorleder / Saksbehandler / Eiendomsmegler MNEF

ingrid.holmefjord@aktiv.no

Tlf: 974 14 674

Aktiv Arna & Åsane AS, Indre Arna-vegen 172

5261 Indre Arna

Tlf: 551 14 770

Salgsoppgavedato

24.04.2025

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Svendsdalen 17, 5652 Samnanger
 Samnanger kommune
 gnr. 34, bnr. 96

Sum areal alle bygg: BRA: 31 m² BRA-i: 31 m²



Befaringsdato: 28.02.2025

Rapportdato: 14.03.2025

Oppdragsnr.: 21807-1024

Referansenummer: CO1737

Autorisert foretak: Vestland Bygg og Takst AS



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Leif-Arne Boge
Uavhengig Takstingeniør
leifarneboge@gmail.com
906 76 086



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig oppført over et plan og loft.
Boligen har utgang til terrasse fra inngangsdør..
Uteområdet er delvis opparbeidet med plen, grus, bed og tilkomstvei
Bygningen har støpt ringmur på faste masser, yttervegg i ukjent trekonstruksjon i fra byggeår med liggende tre kledning.
Saltak i tre i fra byggeår tekket med metall plater i fra 2015.
Boligen er oppført i 1956, og til de tiders byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.
Boligen har fått nytt tak i 2015 og er eller normalt godt vedlikeholdt.

Fritidsbolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak er tekket med metallplater i fra 2015.
Taket er besiktiget fra bakke med egnet høyde.
Taktekkingen består metall plater og har tilstrekkelig fall.
Taket fremstår som godt vedlikeholdt og det som er sjekket av undertak fremstår som i god stand
Det er ikke montert takrenner eller nedløp på hytten.
Utvendig er vegger kledd med liggende bordkledning.
En vegg er pusset med murpuss.
Det er ikke synlig hva som er underlag for murpuss.
Det vil kreve ytterligere undersøkelser for å avklare tilstand bak murpuss.
Sperrekonstruksjon i tre i fra byggeår.
Takkonstruksjon er helt gjenbygget og ikke kontrollert for fuktskjolder eller andre avvik.
Malte trevinduer med to lags glass.
Vinduer er i god stand.
Malt ytterdør med glass felt.
Ytterdør står skjermet til og er i god stand.
Tre terrasse på bakkeplan,
Det er krav til rekkverk for terrengoverganger på mer en 50 cm i gangsoner.
Terrasse mangler rekkverk på hjørne mot vei grunnet høyde.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Vegger av malte pater og panel.
Det er ikke registrert høyde forskjell på gulv over 15 millimeter i rom.
Det er ikke foretatt radonmålinger.
Mursteins pipe i teglstein med utvendig murpuss.
Vedovn med glassdør.
Krypkjeller er ikke undersøkt grunnet manglende tilgang.
Innvendig malt tretrapp.
Bratt trapp med knappe inntrinn.
Mangler rekkverk rundt trappe åpning på loft.
innvendige malte profilerte dører .

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra 2010.
Flis på vegg.
Panel på innvendig tak.

Fliselagt gulv med elektriske varmekabler.
Gulvet har tilstrekkelig fall.
Plastsluk.
Smøre membran med ukjent utførelse.
Servant med underskap og speil.
Vegghengt toalett.
Dusjvegger.
Naturlig ventilasjon gjennom ventil i yttervegg.
Hulltaking ikke utført da tilliggende vegg er yttervegg eller vegg mot montert kjøkkeninnredning.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Lite kjøkken med kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Kjøleskap, komfyr og micro bølge ovn.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkken i fra 2010.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Avløpsrør i plast.
Det er montert elektrisk renseanlegg.
Type Minirensanlegg fra Uponor.
Boligen har vannforsyning gjennom felles privat brønn.
Det foreligger ikke vannprøve.
Mekanisk avtrekk på kjøkken.
Naturlig ventilasjon på resterende rom.
200 liters tank Varmtvannstank fra 2025 plassert i ute bod
Det er Røykvarsler og pulverapparat i boligen..

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn,
Byggegrunn er mest sannsynlig av fjell og faste masser.
Ringmur er bygget i betong.
Tomten ligger i et slakt hellende terreng.
Privat Felles brønn med nabo.
Forbrennings toalett.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

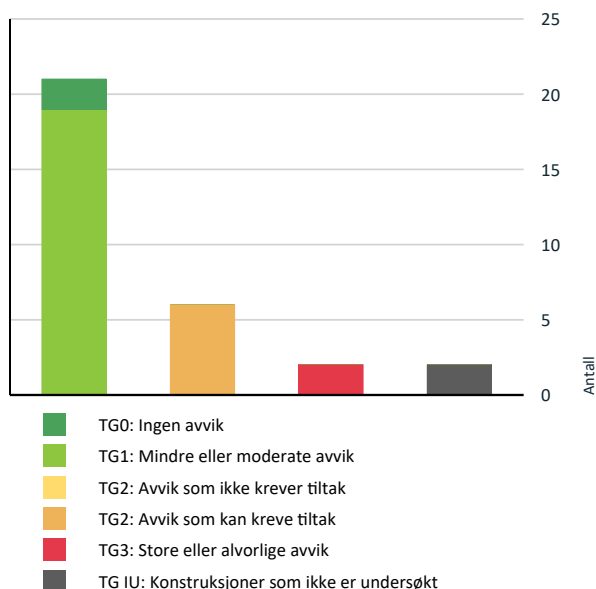
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Det foreligger ikke brukstillatelse.

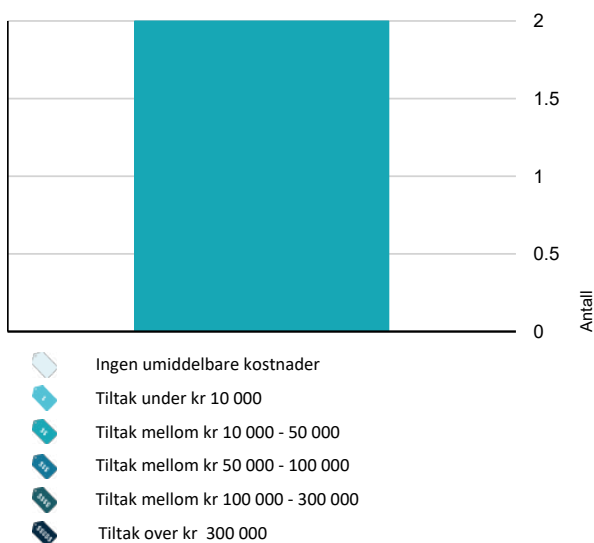
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet med bakgrunn i en visuell befaring og opplysninger i fra eier.

Det kan finnes skjulte feil og mangler i konstruksjon som ikke er synlig for takstkonsulent.

Med tanke for hyttens bygge år kan man forvente at det finnes noen avvik som ikke er avdekket med befaring.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1956

Kommentar
Boligen er modernisert i tidsrommet
2010 til 2015.

Anvendelse
Fritidsbolig

Standard
Normalt god stander for byggeår.
Bad og kjøkken og de fleste overflater innvendig er skiftet i
tidsrommet 2010-20015.

Vedlikehold
Hytten virker i god stand for byggeår,
Hytten virker godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2015	Yttertak av metallplater er skiftet	I følge kunde er yttertak skiftet i 2015.
2010	Bad er modernisert	I følge kunde er bad modernisert i 2010.
2010	Kjøkken er skiftet	I følge kunde er kjøkken skiftet i 2010.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak er teknet med metallplater.



TG 2 Nedløp og beslag

Det er ikke montert takrenner eller nedløp på hytten.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er ikke montert takrenner på hytten. Det er ikke tilstrekkelig bortledning av tak vann fra bygningen

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

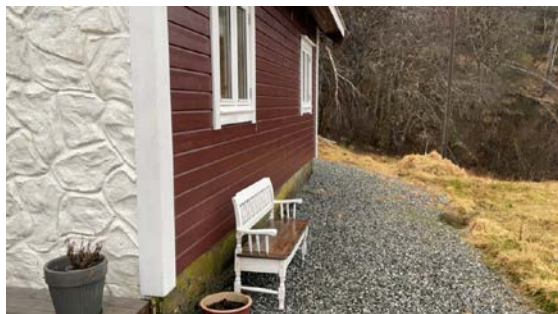
For å få tilstandsgrad 1 må det monteres takrenne og nedløp med bortledning av tak vann fra bygningen,



TG 1 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

En vegg er pusset med murpuss. Det er ikke synlig hva som er underlag for murpuss. Det vil kreve ytterligere undersøkelser for å avklare tilstand bak murpuss.



TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Sperrekonstruksjon i tre i fra byggeår

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

For å avklare tilstand må det utføres ytterligere undersøkelser. Det er ingen synlige tegn til at takkonstruksjon har dårlig tilstand.

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med to lags glass.
Vinduer er i god stand.



TG 1 Dører

Malt ytterdør med glass felt.
Ytterdør står skjermet til og er i god stand.



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tre terrasse på bakkeplan,
Det er krav til rekkverk for terrengoverganger på mer en 50 cm i gangsoner.
Terrasse mangler rekkverk på hjørne mot vei grunnet høyde.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Tilstandsrapport

Det mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

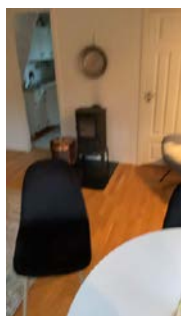
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNENDIG

TG 1 Overflater

vegger av malte pater og panel.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er ikke registrert høyde forskjell på gulv over 15 millimeter i rom.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

For å få tilstand grad 1 bør det gjennomføres radonmålinger som viser godkjente verdier.

TG 1 Pipe og ildsted

Mursteins pipe i teglstein med utvendig murpuss.
Vedovn med glassdør.



Tilstandsrapport



! TG 10 Kryp Kjeller

Kryp Kjeller er ikke undersøkt grunnet manglende tilgang.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Kryp Kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

! TG 3 Innvendige trapper

Innvendig malt tretrapp. Bratt trapp med knappe inntrinn.

Vurdering av avvik:

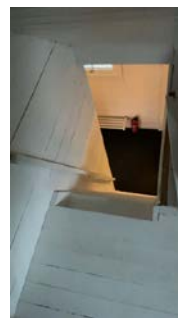
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
 - Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
 - Det er ikke montert rekkverk.
 - Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
 - Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk rundt trappe åpning på loft.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk må monteres for å lukke avviket

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 1 Innvendige dører

profilerte malte innvendige dører .



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Modernisert bad i fra 2010.
Det foreligger ikke dokumentasjon.
Badet virker i god stand.

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Flis på vegg.

Panel på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Uegnede materialer må fuktbeskyttes.



ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Fliselagt gulv med elektriske varmekabler. Gulvet har tilstrekkelig fall.

ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Smøre membran med ukjent utførelse.



ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant med underskap og speil.

Vegghengt toalett.

Dusjvegger.



ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon gjennom ventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført da tilliggende vegg er yttervegg eller vegg mot kjøkkeninnredning.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Lite kjøkken med kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Kjøleskap, komfyr og microbølge ovn.



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige plast vannrør i type rør i rør.

Årstall: 2010

Kilde: Eier



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast

Årstall: 2020

Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk på kjøkken. Naturlig ventilasjon på resterende rom.

TG 1 Varmtvannstank

200 liters tank plassert i utebod

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



ⓘ TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer skiftet i 2010.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2010 2010
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Eier vet ikke hvilket firma, men i følge eier før dagens eier ble det elektriske anlegget skiftet i 2010 av autorisert firma.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Det elektriske anlegget er i følge eier skiftet i 2010
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent Det er ukjent om det foreligger kontrollrapport. Denne er ikke fremvist til takst konsulent og kan ikke dokumenteres i rapport.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei I følge eier er det ikke problem med sikringer

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei Det har ikke vært tilløp til brann i boeigen

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er i følge kunde skiftet i 2010

ⓘ TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og pulverapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Det er ikke mangel på brannslukker utstyr
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Boligen har brannslukningsapparat.
3. Er det skader på røykvarslere?
Nei Det er ikke skader på røykvarslere

Tilstandsrapport

4. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei Det er montert røykvarslere

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn,
Byggegrunn er mest sannsynlig av fjell og faste masser.



Grunnmur og fundamenter

Ringmur bygget i betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er sprekk i muren i nærheten av baderommet,

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekken er delvis utbedret. For å få tilstandsgard 1 må sprekk utbedres komplett.



Terrengforhold

Tomten ligger i et slakt hellende terreng.



Utvendige vann- og avløpsledninger

Privat Felles brønn med nabo.

Privat renseanlegg type Upnor.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft						26	26
Etasje	31			31	22		31
SUM	31				22	26	57
SUM BRA	31						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom, Soverom 2		
Etasje	Stue, Kjøkken, Bad, Soverom, Gang		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke brukstillatelse.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Takhøyde på loft er under dagens krav til boareal.

Det må være minst 60 cm flat himling med over 190 cm høyde for å få arealet godkjent som boareal.

Loftet fungerer som soveromsareal til tross for lav himlingshøyde.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	28	29

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.2.2025	Leif-Arne Boge	Takstingenjør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4623 SAMNANGER	34	96		0	200 m ²	Eier	Ikke relevant
Adresse							
Svendsdalen 17							
Hjemmelshaver							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytten ligger solrikt og fint til på Høyseter.
Området er landlig med gårder spredt hyttebebyggelse.
Fra hytten er det ca 10 min kjøring til Tysse med butikker, bensinstasjon og serveringssteder.
Det er ca 10 min kjøring til Eikedalen skianlegg.

Adkomstvei

Privat stikkvei frem til offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har i følge kunde rett til vannforsyning fra nabotomt.

Tilknytning avløp

Privat elektrisk forbrennings anlegg for kloakk.

Regulering

Ikke kjent

Om tomten

Ca 200 kvm eiet tomt med usikre grenser.

Tinglyste/andre forhold

Grunnboksinformasjon
HJEMMELSUPPLYSNINGER
Rettighetshavere til eiendomsrett
2021/319501-1/200 HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
16.03.2021 15.25 VEDERLAG: NOK 1 225 000
ESKELAND RUNE IDEELL: 1/2
F.NR: 140271
ESKELAND SONJA ELISABETH IDEELL: 1/2
F.NR: 170270
ELEKTRONISK INNSENDT
HEFTELSE
Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.
Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereieendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

ELEKTRONISK INNSENDT
GRUNNDATA
1955/888-1/50 REGISTRERING AV GRUNN
04.02.1955 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:4623 GNR:34
BNR:70
2020/1765152-1/200 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
01.01.2020 00.00 TIDLIGERE: KNR:1242 GNR:34 BNR:96
For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.
Side 1 av 1

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	14.03.2025	
2	14.03.2025	
3	14.03.2025	
4	14.03.2025	
5	14.03.2025	
6	14.03.2025	
7	14.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CO1737>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arna/Åsane	
Oppdragsnr.	
1501250052	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sonja Elisabeth Eskeland	Rune Eskeland
Gateadresse	
Svensdalen 17	
Poststed	Postnr
TYSSE	5650
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	tryg
Polise/avtalnr.	8062598

Document reference: 1501250052

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

Beskrivelse

Bom i enkelte fliser på bad. Sprekk i veggflis under skapdør til rørene.

Initialer selger: SEE, RE

1

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

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Monterte en ny varmtvannsbereder.

Arbeid utført av

Serviceørlegger JAN AS

Filer

[Faktura-100186.pdf](#)

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

Beskrivelse

I nærheten av baderommet, utsiden er det en sprekk i muren. Har tettet det delvis igjen.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Mus i utebod. Forrige eier har sett mus under vask på kjøkken. Vi har ikke erfart det.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Koblet til varmtvannsbereder

Arbeid utført av

Nordvik Elektro

Filer

[Samsvarserkl.](#)

[1000002638.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Jeg har byttet ut to vinduer, i gang og på bad.

Document reference: 1501250052

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Jeg har lagt en platting utenfor, byttet ut to vinduer, bad og gangvindu.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er en rett på vannforsyning fra nabolomt. Vi har leid parkeringsplass på andre siden av veien, noe som er en fordel om vinteren.

Document reference: 1501250052

Tilleggskommentar

Vi har ellers laget lister og foringer rundt noen av vinduene. Og murpuss rundt baderomsvindu og gangvindu utenfor. Har laget en parkeringsplass ved siden av plattingen. Har byttet ut tilgang fra gammel brønn til en nyere brønn. Og ellers malt innendørs loft og soverom nede. Vi har Uponor minirensanlegg. Servicerørleggere fra Norheimsund kommer to ganger i året for jevnlig service.

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: 1501250052

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sonja Eskeland	c92857370f277ca6b01ac1c5 cc8472763e9dcd38	04.03.2025 20:36:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rune Eskeland	ea4046242c174d51297339c 65118ba28a851ee15	04.03.2025 20:33:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1501250052

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

Nabolagsprofil

Svensdalen 17

Høyde over havet

327 m



Offentlig transport

✈ Bergen Flesland	1 t 1 min	🚗
🚆 Trengereid stasjon	28 min	🚗
Linje R40	23 km	
🚆 Mørkhølen	6 min	🚗
Linje 925, 930	3 km	
🚆 Frøland kryss Kvitingen	8 min	🚗
Linje 925, 930	5.7 km	

Avstand til byer

Bergen	57 min	🚗
Stavanger	5 t 1 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Eikedalen Skisenter	14 min	🚗
🚗 NAF Kvamskogen	17 min	🚗

Vintersport

Alpin

- Eikedalen skisenter
- Kjøretid: 14 min
- Skitrek i anlegget: 7



Aktiviteter

Totræna Vinterpark	19 min	🚗
Steinsdalsfossen	27 min	🚗
Kvam Kino	29 min	🚗
Hardanger Golfklubb	36 min	🚗

Sport

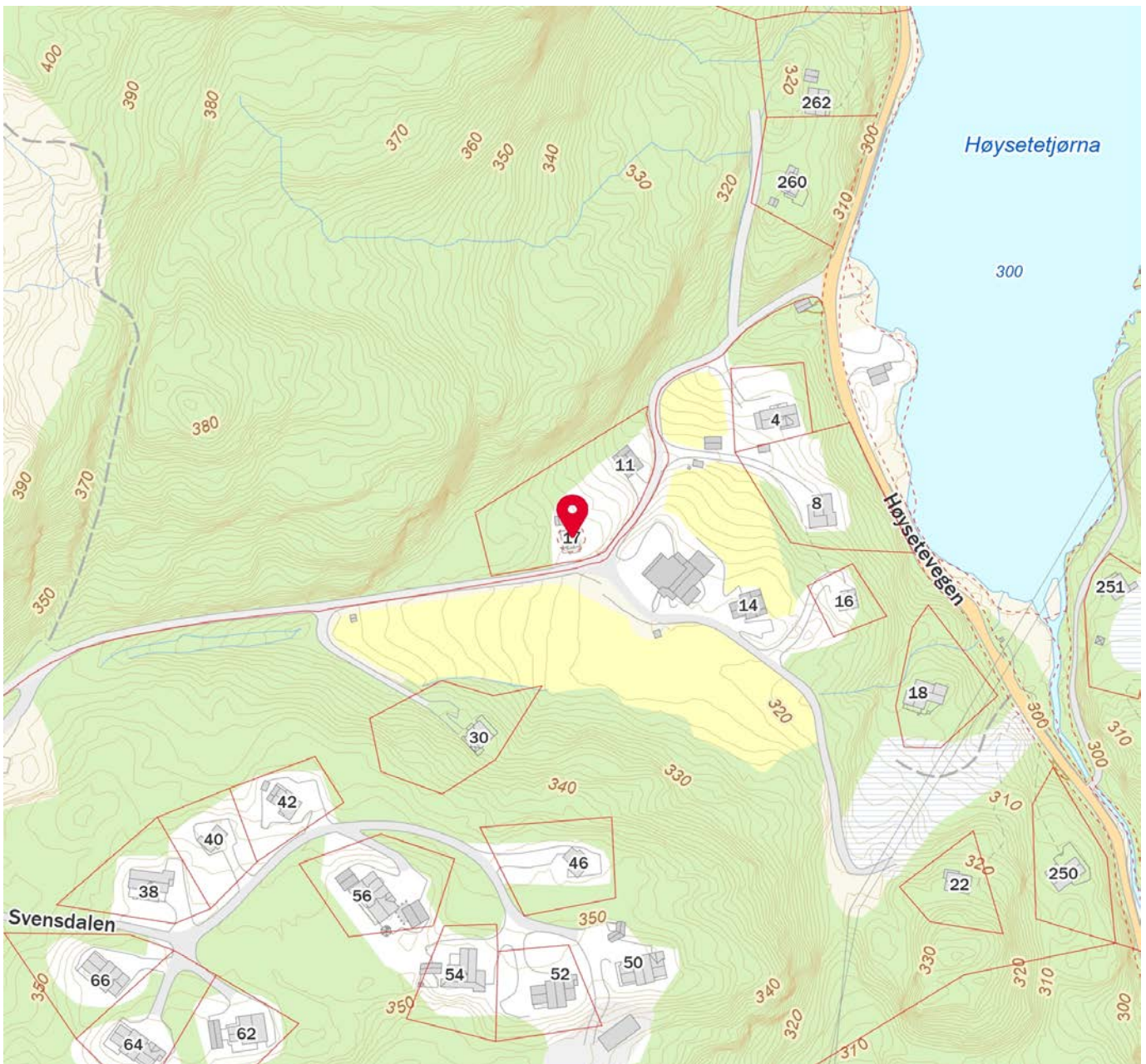
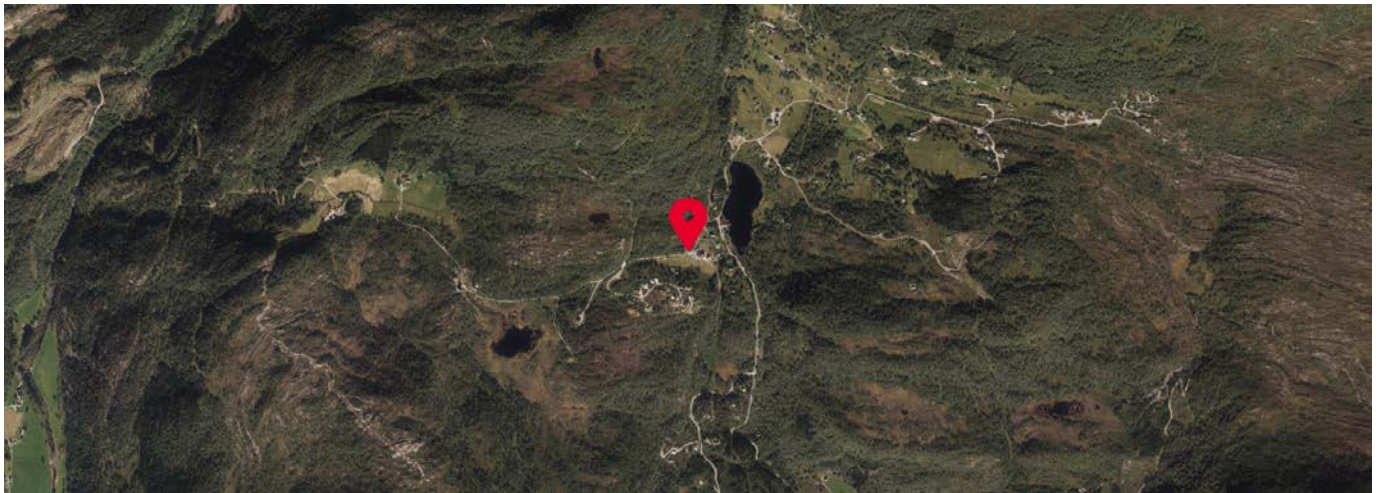
⚽ Samnanger ungdomsskule	13 min	🚗
Aktivitetshall, ballspill	9.1 km	
⚽ Samnanger barneskule	13 min	🚗
Ballspill	10.1 km	
🏊 Hardanger Treningssenter	30 min	🚗

Dagligvare

Snarkjøp Tysse Landhandleri As	13 min	🚗
Kiwi Bjørkheim	15 min	🚗

Varer/Tjenester

📺 Bjørkheim senter	16 min	🚗
📺 Montér Kvam	28 min	🚗
🏠 Boots apotek Norheimsund	30 min	🚗
🌿 Norheimsund Vinmonopol	29 min	🚗





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Svendsdalen 17
5650 TYSSE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredrik Vatle

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i 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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre