

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Partner

## Jørn Tage Hereide

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

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 290 000,-  
**Omkostn.:** Kr 83 490,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 373 490,-  
**Årlig festeavgift:** Kr 6 227,-  
**Selger:** Olav Norman Andersen

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1999  
**BRA-i/BRA Total** 71/75 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 20, bnr. 1  
**Oppdragsnr.:** 1501240225

# Hytte med hems.

Velkommen til denne koselige helhårshytten i naturskjønne omgivelser. Her kan en nyte rolig tilværelse med fin utsikt og fantastiske turmuligheter både sommer og vinter.

Kjørevei helt frem til hytten hele året, med parkeringsplass rett utenfor hytten. Kort avstand til skisenter og alpint. Langrennsløyper i umiddelbar nærhet.

Hytten har 3 soverom, praktisk hems og totalt hele 12 soveplasser. Stue med god takhøyde, store vindusflater og utgang til herlig og solrik terrasse. God plass til spisebord og sittegrupper. Her kan en invitere familie og bekjente! Praktisk bad med badstue hvor en kan slappe av etter fjelltur eller lek rundt hytten.

Hytten har en meget attraktiv og solrik beliggenhet. Fantastisk plass til å nyte ferien eller til å lade batteriene etter en stressende uke.

Velkommen



# Innhold

Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	20
Egenerklæring .....	57
Nabolagsprofil .....	62
Forbrukerinformasjon .....	74
Budskjema .....	75

















Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.



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



Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.



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



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

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

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

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

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

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 71 m<sup>2</sup>

BRA - e: 4 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 75 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 71 m<sup>2</sup>

Gang: 6,2

Stue/kjøkken: 34,3

Bad: 4,4

Badstue: 3,2

Soverom 1: 7,9

Soverom 2: 5,0

Soverom 3: 4,9

Bod: 2,5

BRA-e: 4 m<sup>2</sup>

Ekstern bod: 3,7

### Ikke målbare arealer

Hems med gulvareal på ca. 21m<sup>2</sup>.

### Tomtetype

Festet

### Tomtebeskrivelse

Eiendommen er plassert i svakt skrånende terreng. Naturtomt. Opparbeidet med hytte og plass til flere biler på tomten. Punkt feste. Da bruker en det arealet som er naturlig rundt hytten. Dette kan vises og forklares nærmere på visning.

Helårsvei frem til tomten og parkering hele året ved hytten. Langrennsløyper i umiddelbar nærhet. Her kan du spenne på deg skiene, nyte naturen og de

preparerte løypene samt ake og leke i de herlige omgivelsene.

### Årlig festeavgift

Kr 6 227

### Festetid

80 år fra inngåelsesdato.

### Regulering av festeavgift

Festeavgiften kan reguleres årlig etter konsumprisindeksen til Statistisk Sentralbyrå eller etter dokument økning i prisnivået ut over dette. Dette står i original festekontrakt tinglyst 06.08.1999. Eiendommen reguleres ifølge bortfester per tiende år og neste regulering er opplyst å være 2029.

### Innløsningsvilkår festekontrakt

Ifølge original festekontrakt tinglyst 06.08.1999, har festeren ikke innløsningsrett. Forøvrig reguleres innløsningsvilkår ut fra lov om tomtefeste. Bortfester opplyser per telefon at han er positiv til å diskutere innløsning av tomten hvis kjøper ønsker dette.

### Festekontrakt datert

27.07.1988.

### Beliggenhet

Eiendommen har en sentral og meget attraktiv plassering på Kvamskogen med kort avstand til de fleste aktiviteter samt «NAF'en». Området rundt hytten er et fint naturområde med spredt hyttebebyggelse. Her er det gode solforhold og fin utsikt utover nærområdet og fjellene rundt. Boligen ligger i en blindvei med lite trafikk og veien er helårsvei med parkering på egen tomt hele året. Her

kan både store og små virkelig nyte det gode hytteliv.

Hytten er det perfekte utgangspunkt for flotte skiturer for både store og små, med preparerte skiløyper i umiddelbar nærhet. Foretrekker man å stå på alpint er Furedalen og Mødalstrekket like ved. I Furudalen har du barnetrekke, skiskole og skiutleie. De flotte skiløypene i nærområdet går bl.a til Furedalen, NAF, Mødalen, Såta, Kvittingen og Jonshøgdi m.m. Byrkjesete, Sandvordalen, Steinskvandalen, Fuglafjell og Solhellanuten m.m. er også fine turer i nærområdet som må nevnes. Området er ett eldorado for barn hvor en fritt kan leke i snøen, lage hoppbakker, ake og stå på ski m.m. Også vår, sommer og høst er det fantastisk flotte turmuligheter like ved hytten. Vi kan nevne turer til Mødalen, Såta, Tveitakvittingen og inn til Steinskvandalen; der kan en bade i vannet, se på fjellene og dyrene som beiter der. Ellers kan vi trekke frem turen innover den naturskjønne og idylliske dalen forbi Eikedalen som er et område som bør oppleves. Det er også gode bade- og fiskemuligheter i mange av vannene på Kvamskogen.

Kvamskogen har en hytteby med rundt 2000 hytter. Kjøretid på ca. 60 minutter med bil fra Bergen og 15 minutter fra handelssenteret Norheimsund som kan tilby de fleste servicetilbud. Kvamskogen er et flott fjellområde med gode tilbud for dem som er glad i natur og friluft - sommer som vinter. Hytten ligger i gangavstand til NAF'en - Kvamskogen Landhandleri. Det er en butikk med det meste en trenger av dagligvarer, gode bakevarer, vafler og softis m.m. De satser på gode lokale råvarer og har vært en god tilvekst på Kvamskogen.

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

### Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning. Lett adkomst fra hovedveien og inn til Røyrlø hele året.

### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av fritidsboliger.

### Offentlig kommunikasjon

Gode bussforbindelser og mange som tar bussen til og fra hytten. Går både retning Norheimsund og Bergen.

### Bygningssakkyndig

Morten Soltvedt

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Hytte fra 1999 som er godt vedlikeholdt og som har

god standard.

#### Tak:

Det er teknet shingel fra byggeår, har tilstrekkelig helning og overganger ser stabile ut.

Det er saltak i trekonstruksjon med taksperrer og kaldt loft.

#### Veggkonstruksjon:

Det er bindingsverk konstruksjon fra byggeår med liggende trekledning som er utlektet og har god lufting.

#### Vinduer:

Vinduer med isolerglass fra 1999.

#### Dører:

Ytterdør og terrassedører med glassfelt. Innvendige fyllingsdører fra byggeår.

#### Pipe og ildsted:

Pusset og malt pipe. Peisovn montert i stue med tilstrekkelig avstand til brennbart. Ildfast plate fremfor, feieluke under hytte.

#### Grunnmur og fundamenter:

Hytten er fundamentert på søylepunkter i betong med potensiell god utlufting under hytte.

For ytterligere opplysninger se vedlagte tilstandsrapport.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Er utfylt av selger uten kommentarer.

Etter at egenoppgaven var utfylt oppdaget takstmannen spor etter mus. Tiltak iverksatt og utført av skadedyrfirma.

#### **Innhold**

Aktiv Eiendomsmegling v/ Jørn Tage Hereide har gleden av å presentere Røyrlø 19. Dette er en familievennlig hytte i nydelige omgivelser på Kvamskogen. Det trekkes frem umiddelbar nærhet til langrennsløyper og turmuligheter, samt kort avstand til skitrekking med alpint. Nærområdet er naturskjønt og egner seg bra for en aktiv familie.

Hytten har rikelig med soveplasser som gir god mulighet til å invitere familie og bekjente på besøk. Inkludert hems er det i dag 12 sengeplasser i hytten. Eventuelt kan man innrede med kontor dersom en vil ha mulighet å ta med seg jobben til hytten. God plass i stue- kjøkken arealet til beplantning for eksempel måltid og brettspill. Hytten har en koselig balkong med plass til utemøblement, grill og byr samtidig på en praktfull utsikt.

Fra Bergen er det ca. 60 min kjøretid til hytten på sommerstid. Velkommen til visning!

#### Stue- kjøkken:

Hytten har en åpen stue- kjøkken løsning med et areal på 34,3m<sup>2</sup>. Her er god plass til spisebord, sofakrok, TV-møblement og annen ønskelig innredning. Rommet blir et naturlig samlingspunkt i hytten. Her er meget god takhøyde i rommet, sammen med store vinduer og bra naturlig lysinnslipp sørger dette for en luftig og fin atmosfære. Peis midt i rommet er deilig å ha til kalde vinterdager. Her finner en utgang til balkongen på 30m<sup>2</sup>.

Heltre kjøkken med profilerte fronter, laminat benkeplate og nedfelt vask. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er god skapplass og arbeidsplass på benkeplaten.

#### Bad:

Badet holder 4,4m<sup>2</sup> og har toalett, servant med skap, speil med belysning og dusjkabinett. Her er naturlig ventilasjon med tilluft via luftespalte. Badet tilbyr i tillegg noe litt utenom det vanlige, her er det egen badstu i hytten via badet.

#### Soverom:

Hytten disponerer totalt 3 soverom. Disse er på henholdsvis 7,9, 5 og 4,9m<sup>2</sup>. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med standard soveromsinnredning, mens de andre er innredet med køyeseng. Soverom 2 og 3 egner seg utmerket til barnerom, eller eventuelt hjemmekontor.

#### Hems:

Med tilgang via trapp fra stue- kjøkken området, har hytten en hems. Her er det innredet med soveplasser.

#### Bod:

Hytten har en innvendig bod samt en utvendig bod. Disse er på hver sin side av inngangsdøren og ligger vegg i vegg med hverandre.

#### Uteareal:

Hytten har oppstillingsplass til flere biler. Balkongen holder hele 30m<sup>2</sup>, og egner seg utmerket til å slappe av samtidig som en nyter flott natur. Her kan en også nyte gode middager og grille når været taler til det.

#### **Standard**

Hytte fra 1999 som er godt vedlikeholdt og som har mye av sine opprinnelige kvaliteter. Har hems med 4 sengeplasser samt ett lite rom som egner seg som legerom/tv-plass. Totalt 12 sengeplasser i dag.

#### Innvendige overflater:

Innvendige gulv med furu og laminat. Innvendige vegger og himling med trepanel.

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

#### Forhold som har fått TG2:

Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:  
Tekniske installasjoner > 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 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.

#### Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

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. Renner har lokal skade.  
Tiltak: Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav. Oppgradering må påregnes.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Lokalt noe begrenset avstand til terreng, gjelder hjørnebord.  
Tiltak: Jevnlig tilsyn anbefales.

Utvendig > Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Noe slitasje i overganger registrert.  
Tiltak: Vedlikehold anbefales og noe oppgradering må forventes på sikt.

Utvendig > Dører: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Ytterdør tar i karm i nedre del som har synlig skjevhet i innfesting på høyre side.  
Tiltak: Det anbefales at ytterdør monteres.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.  
Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Innvendig > Pipe og ildsted: Det er vanskelig tilkomst til sotluke.  
Tiltak: Det anbefales bedre tilkomst til feieluke.

Våtrom > 1 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.

Tiltak: Jevnlig tilsyn og vedlikehold av overflater generelt anbefales.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.  
Tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Noe slitasje på kabinet registrert.  
Tiltak: Fungerer med dette avvik.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.  
Tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på hvitevarer.  
Tiltak: Det må påregnes oppgradering og utskifting på sikt.

Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk: Mer enn halvparten av forventet brukstid på ventilator er passert.  
Tiltak: Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt.

Spesialrom > 1 etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon: Mulig effekt på ovn overstiger styrke på fremlagt kurs.  
Tiltak: Tiltak må påregnes.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.  
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

Tomteforhold > Drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.  
Tiltak: Det anbefales grøfting på overside for å tørke ut terrenget rundt hytten.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Skjørt i underkant av kledning begrenser mulig utlufting under hytte.  
Tiltak: Det anbefales å redusere høyde på skjørt for bedre gjennomlufting.

Tomteforhold > Terrengforhold: Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Forhold som har fått TG3:  
Utvendig > Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk.  
Tiltak: 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. Har tidligere vært mus på kneloft. Tiltak utført i 2024, ref utfyllende rapport.  
Tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig. Jevnlig tilsyn anbefales.

Innvendig > Innvendige trapper: Innvendig trapp til hems er testet. Er en velfungerende loftstrapp med tilstrekkelig bredde, men vurderes ikke opp mot dagens krav til trapper.

#### **Innbo og løsøre**

Hytten selges med det meste av innbo. Selger tar med seg pynt og personlie eiendeler og de bestemmer selv hva som går ut. Siden hytten selges møblert blir hytten ikke ytterligere rengjort/utvasket innen overtagelse.

#### **Hvitevarer**

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

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Selger har ikke innlagt fiber. For nett på

Kvamskogen kan Kvamnet anbefales.

#### **Parkering**

På egen tomt. God plass til flere biler rett ved egen eiendom. Plassen blir brøytet vinterstid.

#### **Forsikringsselskap**

Frende

#### **Polisenummer**

142079

#### **Diverse**

Selger opplyser om: brøyting kr. 8000 for 23/24, bom/vedlikehold vei 1500 per år.

Selger opplyser at sikringen løste seg ut en gang i 2006 ved bruk av badstuen pga for kraftig badstueovn. Selger tok ut ett element fra badstueovnen og det har fungert siden.

## Energi

#### **Oppvarming**

Elektrisk. Varme i gulv på bad og yttergang.

Følgende opplysninger er mottatt fra det lokale eltilsyn vedrørende det elektriske anlegget:

Målernr. 6970631404324748

Tilknytningsdato: 30.03.1999.

Forrige el.tilsyn utført av DLE: 30.03.1999.

Rapport meldt retta den 03.11.1999 med rapportstatus «Godkjent».

Dette anlegget har ingen registrerte saker/avvik fra DLE pr.dags dato.

#### **Energikarakter**

Ikke angitt

#### **Energifarge**

Ikke angitt

## Økonomi

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

Kr 3 290 000

#### **Kommunale avgifter**

Kr 10 472

#### **Kommunale avgifter år**

2024

#### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inkluderer, vann, avløp, feiing og eiendomsskatt.

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

Oppgitte priser er basert på et stipulert vannforbruk på 44 m<sup>3</sup> per år.

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

#### **Formuesverdi primær**

Kr 598 700

#### **Formuesverdi primær år**

2022

#### **Velforening**

Hytten er tilkoblet offentlig vei via privat vei/vann/kloakk. Felles vedlikeholdsplikt av felles nett. Faste

avtaler for både brøyting av vei, parkering ved hytten og vedlikehold av vei.

#### **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 20, bruksnummer 1, festenummer 3 i Kvam kommune.

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4622/20/1/3:

06.08.1998 - Dokumentnr: 2499 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 80 år

Årlig festeavgift: NOK 4 000

Pant for forfallen festeavgift for inntil 3 år.

Kan overdragast utan samtykke frå heimelshavaren/ utleigaren

Føresegn om veg. Årleg avgift NOK 1.400,- for brøyting og vedlikehald.

Føresegn om vass-/kloakkleidning

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

- Festeren har ikke innløsningsrett. Eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom

partene.

- Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av bortfesteren.

- I kontrakt fra 1998 kommer det frem vilkår og rettigheter angående vei, parkeringsplass, vann, kloakk og elektriske ledninger.

06.08.1998 - Dokumentnr: 2499 - Best. iflg. festekontrakt

Gjelder feste

Rettighetshaver: Knr:4622 Gnr:20 Bnr:1

Føresegn om vass-/kloakkleidning

Med flere bestemmelser

- I kontrakt fra 1998 kommer det frem vilkår og rettigheter angående vei, parkeringsplass, vann, kloakk og elektriske ledninger.

11.06.1998 - Dokumentnr: 1778 - Registrering av festenr.

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4622 Gnr:20 Bnr:1

- Gir festeren vedlikeholdsplikt til vei, vann og kloakkanlegg. Eieren av hovedbruket har rett til å utføre vedlikeholdsarbeid for en årlig avgift som kan kreves regulert etter levekostnadsindeksen til SSB.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1745101 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1238 Gnr:20 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

#### **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.

Andre dokumenter mottatt fra kommunen:

- Fasadetegninger datert 19.03.1998
- Snittegninger datert 27.03.1998
- Plantegninger datert 02.04.1998
- Byggemelding datert 26.11.1998
- Rørleggermelding datert 05.07.1999

Byggeår er ikke oppgitt i opplysninger mottatt fra kommunen. Oppgitt byggeår er hentet fra matrikkelrapport, med utgangspunkt i når bygningen ble tatt i bruk.

#### **Vei, vann og avløp**

Vei:

Tilkomst via privat vei.

Vann:

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.  
Eiendommen har ikke vannmåler.

Avløp:

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til bebyggelse og anlegg - fritidsbebyggelse, etter reguleringsplan med planid: 19900007.

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

I følge opplysninger fra kommunen finnes det ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

## 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.

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 290 000 Prisantydning

---

**Omkostninger**

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

82 250 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

---

83 490 Omkostninger totalt

98 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

101 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 373 490 Totalpris. inkl. omkostninger

3 388 590 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

3 391 390 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 83 490

**Betalingsbetingelser**

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

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

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

**Hvitvaskingsreglene**

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

**Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Boligselgerforsikring**

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

**Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell

eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1, 40 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 11 900,-, markedsføringspakke kr 19 900,-, oppgjørshonorar kr 6 500,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 6 900,-, salgsoppgave kr 2 450,-, visninger kr 2 950,- og tinglysningsgebyr kr. 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysing av pantesperre. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket utlegg og rimelig vederlag kr 10 000,-. Alle beløp er inkl. mva

**Oppdragsansvarlig**

Jørn Tage Hereide

Eiendomsmegler MNEF / Partner

jorn.hereide@aktiv.no

Tlf: 992 51 465

Fredrik Vatlø

Eiendomsmeglerfullmektig

fredrik.vatlø@aktiv.no

Tlf: 476 46 305

**Ansvarlig megler**

Jørn Tage Hereide

Eiendomsmegler MNEF / Partner

jorn.hereide@aktiv.no

Tlf: 992 51 465

Aktiv Arna & Åsane AS, Indre Arna-vegen 172

5261 Indre Arna





Tlf: 551 14 770

**Salgsoppgavedato**

10.10.2024



# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Røyrlø 19, 5600 NORHEIMSUND  
 KVAM kommune  
 # gnr. 20, bnr. 1, fnr. 3



## 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.

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m<sup>2</sup> BRA-i: 71 m<sup>2</sup>

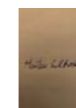


Befaringsdato: 26.09.2024    Rapportdato: 11.10.2024    Oppdragsnr.: 20489-1759    Referansenummer: BF7728

Autorisert foretak: 7-Fjellstakst AS    Sertifisert Takstingeniør: Morten Soltvedt    Vår ref:




### Rapportansvarlig



Morten Soltvedt  
Uavhengig Takstingeniør  
ms@7-fjellstakst.no  
411 42 411



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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonsvikt 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 på et plan med tillegg av hems innredet til soverom og utgang fra stue til terrasse i trekonstruksjon. Uteområde er delvis opparbeidet for opphold og tilkomst.

Bygningen har støpte betong fundamenter, yttervegger i bindingsverk med liggende trekledning fra byggeår. Skrått yttertak teknet med takshingel.

Bygget fremstår normalt vedlikeholdt og ivaretatt.

### Fritidsbolig - Byggeår: 1999

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Renner og nedløp av god kvalitet, er kontrollert for generell slitasje, utførelse og eventuelle avvik. Beslag rundt pipe, luftekanal og snøfangere kontrollert for samme.

Det er bindingsverk konstruksjon fra byggeår med liggende trekledning som er utlekket og har god lufting. Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og andre mulige avvik.

Det er saltak i trekonstruksjon med taksperrer og kaldt loft. Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet og tak gjennomføringer sjekket for fuktskjold, lysinntrengning, råte, sopp og skadedyr.

Vinduer med isolerglass fra 1999. Glass, karm, beslag og lukkemekanisme er kontrollert med ok resultat.

Ytterdør og terrassedører med glassfelt. Dører fremstår med normal bruksslitasje.

Terrasse i tre konstruksjon med utgang fra stue. Det er kontrollert for generell slitasje, fall og sikring

Utvendige trapper mangler rekkverk

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv med furu og laminat. Innvendige vegger og himling med trepanel. Det er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader. Innvendige overflater fremstår med noe lokal slitasje, tilstandsgrad basert på helhet.

Etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser. Resultatet tilfredsstiller dagens krav til avvik.

Pusset og malt pipe. Peisovn montert i stue med tilstrekkelig avstand til brennbart. Ildfast plate fremfor, feieluke under hytte.

Innvendig trapp til hems er testet. Er en velfungerende loftstrapp med tilstrekkelig bredde, men vurderes ikke opp mot dagens krav til trapper.

Innvendige fyllingsdører fra byggeår. Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket. Innvendige dører er godt vedlikeholdt.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra byggeår 1999 med belegg på gulv og trepanel på vegg. Sluk er plassert under kabinett. Mekanisk ventilasjon og toalett. Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader. Sluk i plast under kabinett. Fall til sluk er sjekket med laser med målbart resultat. Sluk og membran fra byggeår er kontrollert. Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.

Naturlig ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft. Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsone

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Heltrekjøkken med profilerte fronter fra byggeår som fremstår med normal bruksslitasje. Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske. Komfyr, oppvaskmaskin, micro og kjøleskap. Ventilator montert over komfyr på kjøkken.

#### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstue med tilkomst fra bad. Trepanel på vegg og i himling. Nyere ovn montert.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Kobberrør fra byggeår. Avløpsrør i plast fra byggeår. Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. 120 liter vv beholder fra byggeår plassert på bad.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i bod. Anlegget er fra byggeår, uten foretatte endringer.

Brannslukningsutstyr montert

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygget er fundamentert på fjell og faste masser. Opprinnelig drenering fra byggeår.

Hytten er fundamentert på søylepunkter i betong med potensiell god utlufting under hytte. Eiendommen er plassert i svakt skrånende terreng. Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll. Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

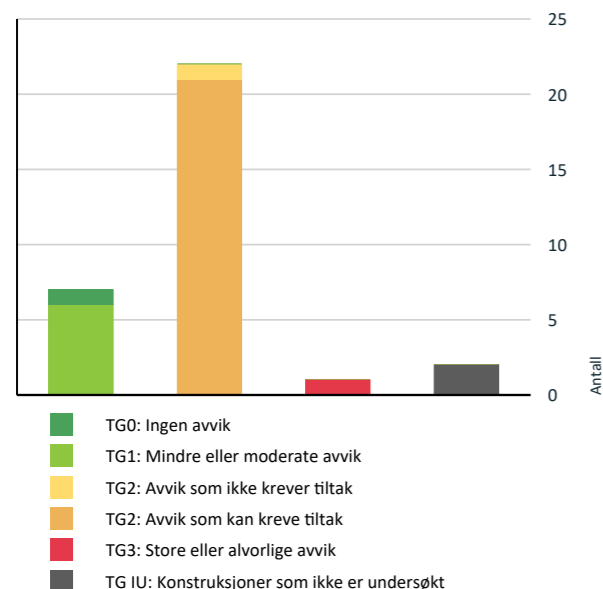
[Gå til side](#)

#### Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger samsvarer

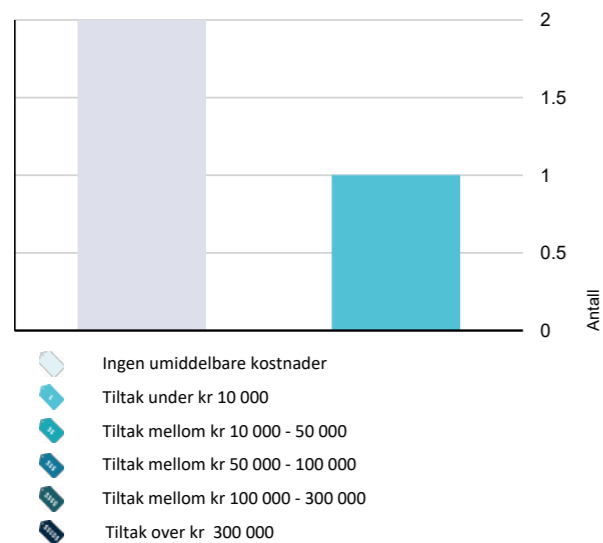
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppdraget er utført av uavhengig takstmann, sertifisert for utførelse av tilstandsrapport og verditakst for bolig.

Takstrapporten er utført i henhold til ny forskrift.

### Oppsummering av avvik

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

#### Fritidsbolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

##### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Spesialrom > 1 etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

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

Tomteforhold > Terrenghold [Gå til side](#)

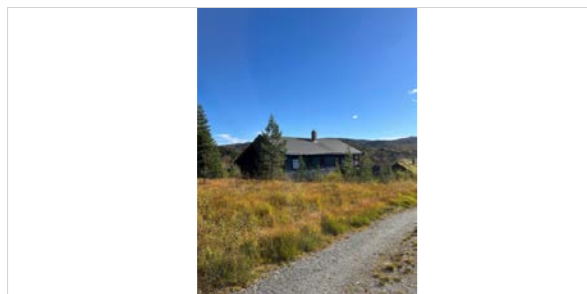
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

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

## Tilstandsrapport

### FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1999

**Anvendelse**  
Fritid

**Standard**  
Fritidsbolig fra 1999 med gjennomgående standard i tråd med byggeår.

**Vedlikehold**  
Fremstår godt vedlikeholdt og ivaretatt

### UTVENDIG

#### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

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

**Vurdering av avvik:**  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

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



#### TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av god kvalitet, er kontrollert for generell slitasje, utførelse og eventuelle avvik.  
Beslag rundt pipe, luftekanal og snøfangere kontrollert for samme.

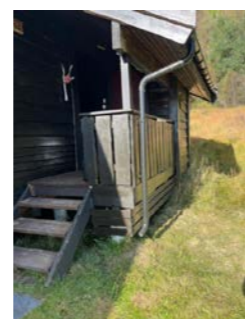
**Vurdering av avvik:**  
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.  
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.  
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.  
• Det er avvik:

Renner har lokal skade

**Konsekvens/tiltak**

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

Oppgradering må påregnes



## Tilstandsrapport



#### TG 2 Veggkonstruksjon

Det er bindingsverk konstruksjon fra byggeår med liggende trekledning som er utlektet og har god lufting.  
Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og andre mulige avvik.

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

Lokalt noe begrenset avstand til terreng, gjelder hjørnebord.

**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales



#### TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Det er saltak i trekonstruksjon med taksperrer.  
Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet og tak gjennomføringer sjekket for fuktskjold, lysinntrengning, råte, sopp og skadedyr.

**Vurdering av avvik:**

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

Har tidligere vært mus på kneloft. Tiltak utført i 2024, ref utfyllende rapport

**Konsekvens/tiltak**

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Jevnlig tilsyn anbefales.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad



#### TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass fra 1999.  
Glass, karm, beslag og lukkemekanisme er kontrollert med ok resultat.

**Vurdering av avvik:**

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

Noe slitasje i overganger registrert

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Vedlikehold anbefales og noe oppgradering må forventes på sikt



## Tilstandsrapport



### TG 2 Dører

Ytterdør og terrassedører med glassfelt.  
Dører fremstår med normal bruksslitasje.

#### Vurdering av avvik:

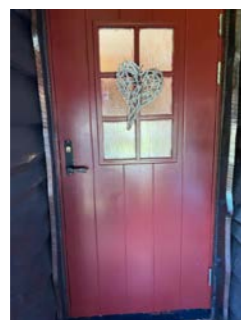
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Ytterdør tar i karm i nedre del som har synlig skjevhet i innfesting på høyre side.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at ytterdør monteres.



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

Terrasse i tre konstruksjon med utgang fra stue.  
Det er kontrollert for generell slitasje, fall og sikring

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

#### Konsekvens/tiltak

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



### TG 3 Utvendige trapper

Utvendige trapper mangler rekkverk

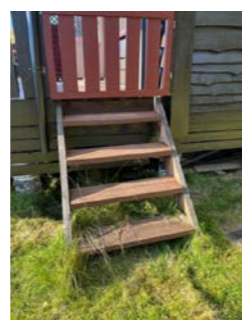
#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



## INNVEDIG

## Tilstandsrapport

### TG 1 Overflater

Innvendige gulv med furu og laminat.  
Innvendige vegger og himling med trepanel.  
Det er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.  
Innvendige overflater fremstår med noe lokal slitasje, tilstandsgrad basert på helhet.



### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.  
Resultatet tilfredsstillende dagens krav til avvik.



### TG 2 Pipe og ildsted

Pusset og malt pipe. Peisovn montert i stue med tilstrekkelig avstand til brennbart.  
Ildfast plate fremfor, feieluke under hytte.

#### Vurdering av avvik:

- Det er vanskelig tilkomst til sotluke.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales bedre tilkomst til feieluke



### TG IJ Innvendige trapper

Innvendig trapp til hems er testet.  
Er en velfungerende loftstrapp med tilstrekkelig bredde, men vurderes ikke opp mot dagens krav til trapper.

## Tilstandsrapport



### 1 ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.

#### Vurdering av avvik:

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

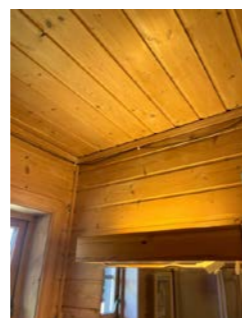
#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlign tilsyn og vedlikehold av overflater generelt anbefales

#### TG 1 Innvendige dører

Innvendige fyllingsdører fra byggeår.  
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.  
Innvendige dører er godt vedlikeholdt.



## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD

#### Generell

Bad fra byggeår 1999 med belegg på gulv og trepanel på vegg.  
sluk er plassert under kabinett. Mekanisk ventilasjon og toalett.



### 1 ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Sluk i plast under kabinett. Fall til sluk er sjekket med laser med målbart resultat.

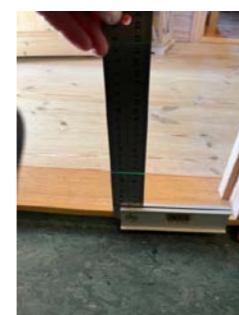
#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

## Tilstandsrapport



### 1 ETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk og membran fra byggeår er kontrollert

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



### 1 ETASJE > BAD

#### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitasje på kabinett registrert

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik



### 1 ETASJE > BAD

#### TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

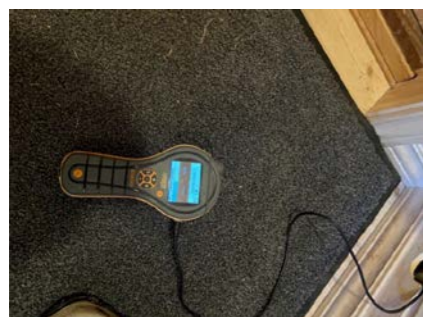
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

### 1 ETASJE > BAD

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsoner

## Tilstandsrapport



### KJØKKEN

#### 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

##### TG 2 Overflater og innredning

Heltrekjøkken med profilerte fronter fra byggeår som fremstår med normal bruksslitasje.  
Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske.  
Komfyr, oppvaskmaskin, micro og kjøleskap.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på hvitevarer

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes oppgradering og utskifting på sikt



#### 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

##### TG 2 Avtrekk

Ventilator montert over komfyr på kjøkken.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på ventilator er passert

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt



### SPESIALROM

#### 1 ETASJE > BADSTUE

##### TG 2 Overflater og konstruksjon

## Tilstandsrapport

Badstue med tilkomst fra bad  
Trepanel på vegg og i himling.  
Nyere ovn montert.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mulig effekt på ovn overstiger styrke på fremlagt kurs

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak må påregnes.



##### TG 1 Ventilasjon

Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken og bad

##### TG 2 Varmtvannstank

120 liter vv beholder fra byggeår plassert på bad.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

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



### TEKNISKE INSTALLASJONER

##### TG 2 Vannledninger

Kobberrør fra byggeår.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

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



##### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast fra byggeår



##### TG 2 Elektrisk anlegg



## Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i bod. Anlegget er fra byggeår, uten foretatte endringer.

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.  
**1999**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Det foreligger bekreftelse på godkjent anlegg fra byggeår.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

- Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### 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.*

Brannslukningsutstyr montert

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

## Tilstandsrapport

- Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

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

### Konsekvens/tiltak

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

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.

#### TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Opprinnelig drenering fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales grøfting på overside for å tørke ut terrenget rundt hytten

#### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Hytten er fundamentert på søylepunkter i betong med potensiell god utlufting under hytte.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skjørt i underkant av kledning begrenser mulig utlufting under hytte.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å redusere høyde på skjørt for bedre gjennomlufting.

#### TG 2 Terrengforhold

Eiendommen er plassert i svakt skrånende terreng.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

#### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll. Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.

#### Vurdering av avvik:

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

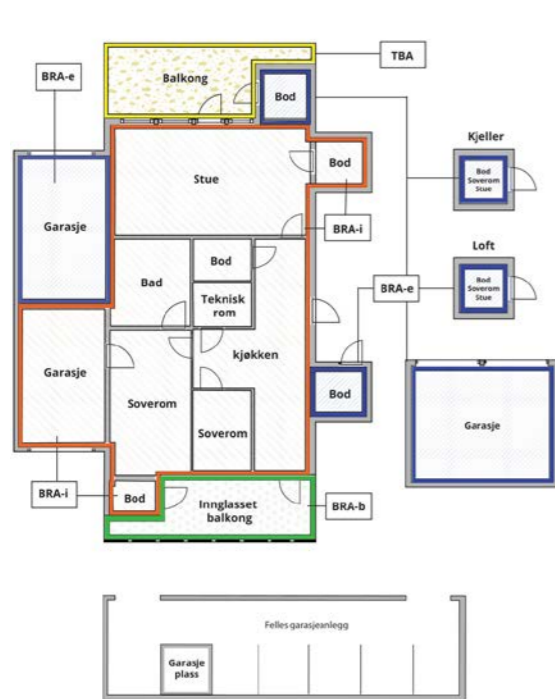
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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

Arealet 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 etasje	71	4		75	30		75
Hems						21	21
<b>SUM</b>	<b>71</b>	<b>4</b>			<b>30</b>	<b>21</b>	<b>96</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>75</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Gang, Stue/kjøkken, Bad, Badstue, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bod	Bod 2	
Hems	Soverom		

## Kommentar

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

1 etasje:  
Gang: 6,2  
Stue/kjøkken: 34,3  
Bad: 4,4  
Badstue: 3,2  
Soverom 1: 7,9  
Soverom 2: 5,0  
Soverom 3: 4,9  
Bod: 2,5  
Ekstern bod: 3,7

Hems:  
Soverom: Ikke målbart grunnet takhøyde

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
*Kommentar:* Tegninger samsvarer



#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

#### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Fritidsbolig	69	6



## Befarings - og eiendomsopplysninger

#### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.9.2024	Morten Soltvedt	Takstingeniør
	Olav Norman Andersen	Kunde

#### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4622 KVAM	20	1	3	0		MÅLEBREV (Ambita)	Festet
Adresse		Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato	
Røyrlø 19							
Hjemmelshaver							
Andersen Olav Norman							

#### Eiendomsopplysninger

##### Beliggenhet

Eiendom med attraktiv beliggenhet i naturskjønt område.

##### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og privat stikkvei.

##### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vanntilførsel via private stikkledninger

##### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsløsning via private stikkledninger.

##### Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til hyttebygging.

##### Om tomten

Eiendommens tomt er svakt skrånede, delvis opparbeidet med noe gressplen og terrasser, ellers naturtomt.

#### Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
1 560 000	2004

## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.09.2024	Mottatt	Gjennomgått	5	Nei
Eier	26.09.2024	Avgitt	Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	26.09.2024	Avgitt	Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	26.09.2024	Avgitt	Gjennomgått	1	Nei

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

### TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode 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 slitasje: 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/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/BF7728>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arna/Åsane	
Oppdragsnr.	
1501240225	
Selger 1 navn	
Olav Norman Andersen	
Gateadresse	
Røyrlø 19	
Poststed	Postnr
NORHEIMSUND	5600
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2004
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	20
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Frende
Polise/avtalenr.	142079

### Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: ONA

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 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, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 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

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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


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

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

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

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

## E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Olav norman Andersen	6d9cb81ac048f103ea4f22a4 49d99b2b5af2949a	25.09.2024 11:04:21 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1501240225

Document reference: 1501240225

- 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

Røyrlø 19

## Høyde over havet

408 m



## Offentlig transport

✈ Bergen Flesland	1 t 10 min 🚗
🚗 Ankerplassen Linje 925, 930	10 min 🚶 0.7 km
🚗 Sølvåsen Linje 925, 930	13 min 🚶 0.9 km

## Avstand til byer

Bergen	1 t 6 min 🚗
Stavanger	5 t 10 min 🚗

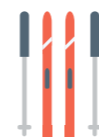
## Ladepunkt for el-bil

🚗 NAF Kvamskogen	16 min 🚶
🚗 Eikedalen Skisenter	8 min 🚗

## Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 34 m



Alpin

- Aktiven Skiheis
- Avstand til nærmeste bakke: 700 m
- Skitrekk i anlegget: 2



## Aktiviteter

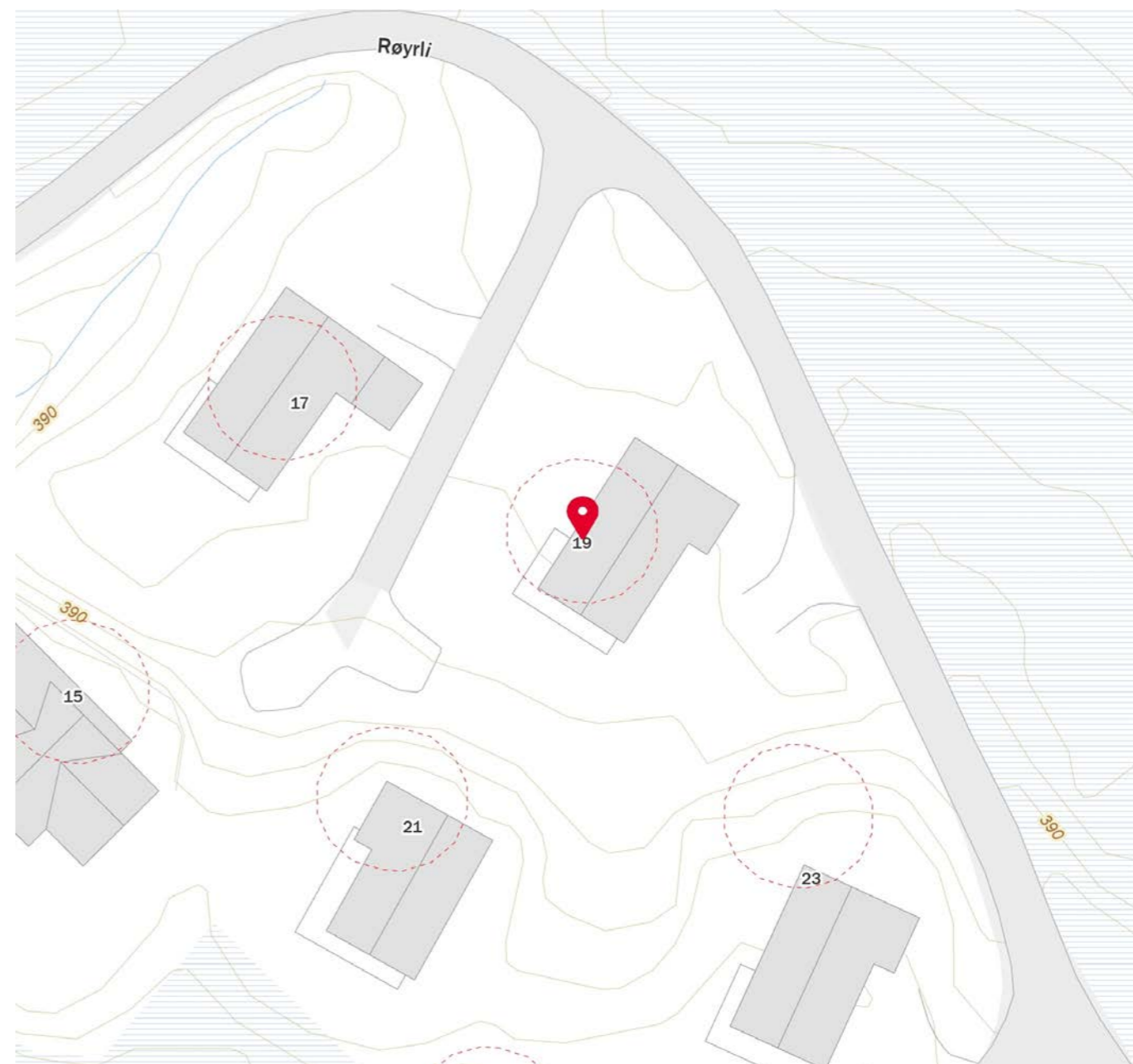
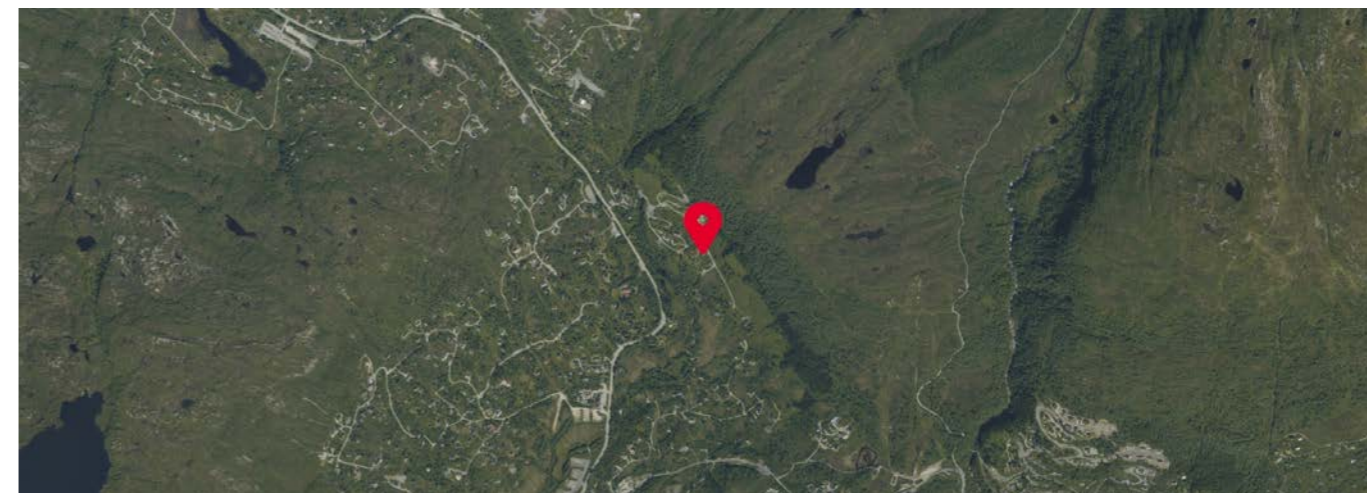
Steinsdalsfossen	13 min 🚶
Kvam Kino	15 min 🚶
Hardanger Golfklubb	25 min 🚶
Hardanger Bowling	22 min 🚶
Totræna Vinterpark	25 min 🚶
Børve Gard - sjølvplukk med leikeplass	25 min 🚶
Skårsvatnet - Gullfiskevatnet	29 min 🚶

## Sport

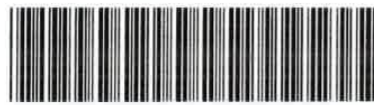
🏀 Norheimsund idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill	16 min 🚶 13.5 km
🏀 Norheimsund sandvolleyballbane Sandvolleyball	17 min 🚶 13.9 km
🏊 Hardanger Treningssenter	16 min 🚶
🏊 Hardangerbadet	23 min 🚶

## Dagligvare

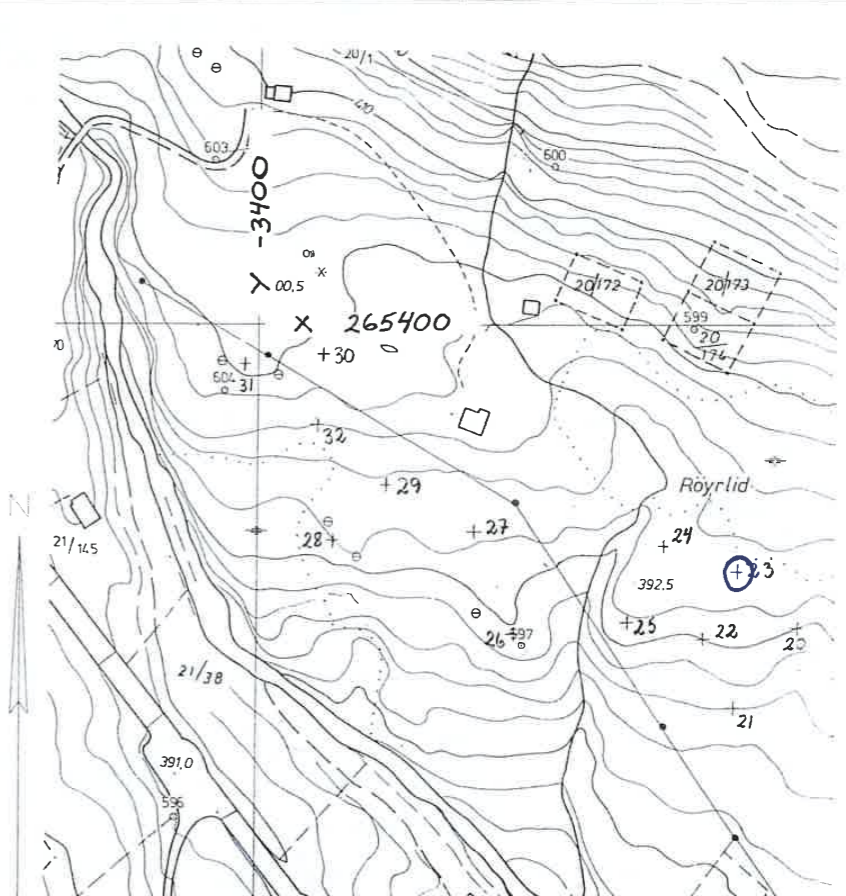
Snarkjøp Kvamskogen Landhandleri	17 min 🚶
----------------------------------	----------





Kommune		<b>MÅLEBREV</b> <input checked="" type="checkbox"/> utan grensejustering med grensejustering	
KVAM		J.nr.	49/98
TINGLYST		Målebrev nr.	
11 JUNI 1998		Evt. mlb. forretning, dato, ref.nr.	
D.bnr.: 1778			
HARDANGER SORENSKRIVEREMBETE			
<b>Målebrev over</b>			
Eigedom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	20	1	3
Bruksnavn/adresse			
Pel 23			
Areal	Punktfeste		
<b>Delingslova § 4-2 første leddet</b>			
"Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering."			
<b>I samsvar med delingslova av 23. juni 1978 er det halde følgende forretning</b>			
Dato for forretninga	25.05.1998		
Rekvirent	Eivind Byrkjeland		
Styrar	Magne Laupsa		
Forretning	Kartforretning over punktfeste på gnr. 20 bnr. 1 i Kvam herad.		
<b>Underskrift</b>			
Stad	Dato	Underskrift	Underskrift
Norheimsund	05.06.1998	<i>[Signature]</i>	<i>Magne Laupsa</i>
		Oppmålingsjef	Styrar
<b>GAB</b>		<b>Tinglysing (jf. delingslova § 4-2)</b>	
Registreringsstempel	Dagbokstempel		
<b>Påteikningar (rettingar o.l.)</b>			
 <p>Doknr: 1778 Tinglyst: 11.06.1998 Emb. 048 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM</p>			
K-blankett 5814 N Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 10-96			

Gnr	Bnr	Festenr	<b>MÅLEBREVKART</b>	
20	1	3	Jnr	49/98
Representasjonspunkt			Målebrev nr	
X	Y	Z		
265315	-3234			
Kartblad			Landsnett	
AN056-1-44			<input checked="" type="checkbox"/>	
Målestokk	Areal	Punktfeste		
1:2000				



Punktfeste gjeld pel 23 i reguleringsplan over gnr. 20 bnr. 1 "Røyrlid" på Kvamskogen. Planen er godkjend av Kvam heradsstyre 18.12.1990. Endra hytteplassering felt B 24.11.97 og 05.06.98.

Koordinatar: Samanfallande med representasjonspunktet. Det er ikkje nedsett grensemerke.

## Festekontrakt

TINGLYST

6 AUG. 1998

Dbrnr.: 2499  
HARDANGER SØRENSKRIVEREMBEETE

Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)				
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
1238	Kvam	20	1	3

Beskaffenhets		Hva skal grunnen brukes til?				
<input type="checkbox"/> 1 Bebyggd	<input checked="" type="checkbox"/> 2 Ubebyggd	<input type="checkbox"/> Bolig- Eiendom	<input checked="" type="checkbox"/> Fritids- Eiendom	<input type="checkbox"/> Forretn- V kontor	<input type="checkbox"/> Industri	<input type="checkbox"/> Land- bruk

2. Bortfestes av		
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) <sup>2)</sup>	Navn	Ideell andel
18 01 67	Eivind Byrkjeland	1/1

3. Til		
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) <sup>2)</sup>	Navn	Ideell andel
14 06 54	Kjell Jarle Høyheim	1/1

4. Festeavgift pr. år	
Kr.	4.000,00

Doknr. 2499 Tinglyst: 06.08.1998 Emb. 048  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Festetid	
Antall år	Regnet fra - dato
80	forfall 1.mars

6. Panterett for festeavgiften <sup>3)</sup>		
Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil	3	års forfalt festeavgift
Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter		

7. Supplerende tekst <sup>4)</sup>
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
Festaren har vedlikeholdsplikt til veg, vatn- og kloakkanlegg. Eigaren av hovudbruket har rett til å itføra vedlikehaldsarbeidet på vegen, samt snøbrøyting, for ei årleg avgift som p.t. utgjær kr. 1.400,00 avgiftsfritt. Avgifta kan krevjast regulert etter årleg endring i levekostnadsindeksen til Statistisk Sentralbyrå eller etter dokumentert auke i prisnivået ut over dette.

## Noter:

- 1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.
- 2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
- 3) Dersom intet sies her har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift i.h.t. tomtefesteloven (§ 12).
- 4) Der er bare rettssluttelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.

8. Rettigheter og vilkår			
Feste- kontrakten er i sam- svar med: (sett X)	<input checked="" type="checkbox"/> Kartforretning/målebrev	Datert	
	<input type="checkbox"/> Attest etter delingslovens § 2-6 fra oppmålingsmyndigheten	Datert	hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.
Innløsningsrett (sett X)	<input type="checkbox"/> Festeren har rett til å innløse tomten etter _____ år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forevrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste.	I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11.	
	<input checked="" type="checkbox"/> Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festetid skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.		
Overdrags- gelse og pantsettelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jfr. tomtefestelovens § 17 og pantelovens § 2 - 3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres retts etterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.		
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.		
Omkostn.	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: <b>Bortfestaren</b> (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysningsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).		
Twister etc.	Eventuelle twister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtås som verneting. Det er forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.		
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal ting- lyses)			

Denne festekontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

9. Underskrifter	
Sted, dato	
Norheimsund, den 1998	
Bortfesterens underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	Eivind Byrkjeland
Sted, dato	
Festerens underskrift	
	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	Kjell Jarle Høyheim

1. Bortfestar bygger veg for inntil 3,5 tonn totalvekt fram til parkeringsplassen. Det vert opparbeidd to parkeringsplassar til kvar hytte, ein på parkeringsplassen og ein ved parsellen. Bortfestaren bygger lett køyreveg frå parkeringplassen og fram til parsellen.
2. Bortfestar fører fram leidningar for vatn og kloakk til 5 m frå hytteliv.  
  
Vedlikehaldet vert betalt av festar.  
  
Samla vederlag for dei ovannemnde teknisk anlegg, oppmåling, kontrakt, tinglysing og utgifter til advokat er avtalt til kr. 115.000,00.  
  
Summen forfell til betaling ved underskriving av kontrakt.
3. Kommunale tilknytingsavgifter og kommunal årsavgift vert betalt av festaren direkte til Kvam herad.
4. Grunneigar har rett til å utføra all transport innan feltet frå parkeringsplassen til den enkelte hytte. Det same skal gjelda for grunnarbeid på tomta. Dette skal gjerast opp som vanleg rekningsarbeid etter vanleg marknadspris for slik tenester.
5. Grunneigaren har rett til å føra fram leidningar i jorda og i lufta til vatn, kloakk og elektrisk straum.
6. Parsellen kan ikkje gjerast inn.
7. Parsellen har ikkje hogstrétt.
8. Det vert vist til reguleringskart og reguleringsføresegner for området.

Stad, dato: 27/7-98

  
Grunneigar

Stad, dato: 13/2-98

  
Festar

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

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

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

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

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

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

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

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

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

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

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

# Viktige endringer i avhendingsloven

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

## Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

## Egenandel

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

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

## Nytt om tilstandsrapporter

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



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

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

## Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

## Arealavvik

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

## Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- 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

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

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Røyrlø 19  
5600 NORHEIMSUND

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

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 992 51 465  
**E-post:** jorn.hereide@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre