

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Fredrik Vatle

Mobil 476 46 305

E-post fredrik.vatle@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

Indre Arna-vegen 172,
5261 Indre Arna.
TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 990 000,-
Omkostn.: Kr 51 100,-
Total ink omk.: Kr 2 041 100,-
Selger: Wenche Iren Koldal

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1954
BRA-i/BRA Total 57/75 kvm
Tomtstr.: Ca. 1 100 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 4, bnr. 21
Oppdragsnr.: 1501250130

Solbjørgvegen 272 - Ditt neste hytteidyll?

Aktiv eiendomsmegling v/ Fredrik Vatle har gleden av å presentere Solbjørgvegen 272. Drømmer du om en fredelig hytte ved sjøen, med egen strandlinje, fantastisk utsikt og kort vei fra byen? Dette er en sjelden mulighet ved vakre Trengereidfjorden i Samnanger kommune. Denne sjarmerende eiendommen byr på det beste fra to verdener: den rolige og landlige følelsen av å være langt unna, kombinert med nærheten til Bergen sentrum – kun 40 minutter unna med bil.

Hytten ligger usjenert og tilbaketrukket til, helt nede ved vannkanten, og gir deg naturopplevelser rett utenfor døren. Enten du vil tilbringe helgen i stillhet, bade og fiske med barna, eller nyte vakre solnedganger med fjorden som kulisse, så finner du det her.

Kort fortalt:

- Egen strandlinje
- Naust
- Gode solforhold
- Parkering



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	65
Nabolagsprofil	68
Budskjema	78

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 57 m²

BRA - e: 18 m²

BRA totalt: 75 m²

TBA: 8 m²

Hytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 57 m² - Entre 2,90 m²

- Gang 5,70 m²

- Bad 3,20 m²

- Stue 22,70 m²

- Kjøkken 12,50 m²

- Soverom 4,90 m²

- Soverom 3,60 m² (*)

(*) Soverom er mindre enn dagens krav.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

8 m² Altan på 8,00 m²

Naust

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 18 m² Naust

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

Ca . 1 100 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er lett skrående og består av en koselig hage, en lengre strandlinje, eget naust og en liten brygge på nedsiden av naustet. Her kan man ha båt liggende.

Tomteareal er stipulert og det kan forekomme avvik i arealet til tomten. Kjøper overtar risiko for det eventuelle arealavviket som kan oppstå ved oppmåling.

Det er ikke foretatt oppmåling av tomtestørrelsen. Ønsker kjøper nøyaktige grenselinjer og tomtestørrelse kan en i ettertid rekvirere oppmåling via kommune. Kostnad ved dette påløper kjøper.

Det er en detaljert beskrivelse av tomtegrensene i skyldsskifte. Det er beskrevet slik: "Grenselinja tek til ved sjøen med kors i fjell derfra i nordleg retning 46 m til kors i fjell vidare mot aust 25 m med kors i fjell derfra i sør 25 m til sjøen med kors i ein stor stein, derifrå fylgjer grenselina sjøgrensa i sødvestleg retning 40 m til utgangspunktet." For ordensskyld er skyldsskifte vedlagt i salgsoppgaven.

Ifølge selger er tomtestørrelsen på ca. 1 100 kvm.

Beliggenhet

Fint og usjenert område hvor en kan slappe av rundt hytten og nyte freden.

Trengereidfjord er fjorden man ser fra stuevinduet hvor en kan bade i sjø og fiske m.m. Fine turmuligheter i området både sommer og vinter. Gullbotn er en kort kjøretur unna med flotte preparerte langrennsløyper, akebakker og hoppbakke m.m. Fra hytten er det en liten halvtime til Eikedalen skisenter og Kvamskogen med flotte turmuligheter hele året. Det er ca. 8 minutters kjøring til Bjørkheim med dagligvarebutikker som Kiwi og Spar samt spisesteder, vinmonopol og bensinstasjon. Også mulighet for lading av el-bil der.

Er det behov for offentlig transport, nærmeste busstopp er bare en gåtur på få minutter. Dersom du vil ta turen til storbyen, er det en kjøretur på 12 min til Trengereid, der toget tar deg til Bergen sentrum. Arna og Øyrane Torg er ca. 15 min. unna med bil. En kan også kjøre gjennom Rolvsvåg til Os.

Adkomst

Enkel adkomst fra Solbjørgvegen ned til parkering. Det er ca. 100 meter å gå fra sti til hytten fra parkering.

Det foreligger en tinglyst veirett over privat vei ned parkeringsplass. Den tinglyste veiretten gjelder til og fra riksveien, som en kjører av for å komme seg til parkeringen.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Spredt bebyggelse.

Bygningssakkyndig

Knut Farestvedt

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig:

- Murt/pusset element pipe over yttertak.
- Saltak. Tekket med korrugerte aluminiumsplater.
- Renner og nedløp av plast.
- Yttervegger av trekonstruksjoner kledd med liggende enkelfalset trekledning + korrugerte aluminiumsplater.
- Blindloft med lukeadkomst. Konstruksjon av tresperrer og sutakbord/sutakplater.
- Isolerglass vinduer i trekarmer.
- Terrassedør: Panelet tredør med felt av isolerglass.

Innvendig:

- Gulv: Furugulv, laminat, malt furugulv.
- Vegger: Furupanel, malt panel.
- Himling: Furupanel, malt platekledning.
- Listverk: Malt listverk, karmer og vindusbret
- Etasjeskillere av bjelkelag/trevirke.
- Piper: Murt/pusset tegl pipe på kjøkken og stålpipes.
- Blindkjeller med utvendig luke.
- Furu fylling innerdører.

Tomteforhold:

- Ukjent byggegrunn.
- Ukjent drenering.

Sammendrag selgers egenerklæring

Tilleggs kommentar:

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Viser til tilstandsrapport i salgsprospektet.

Innhold

Aktiv eiendomsmegling v/ Fredrik Vatle har gleden av å presentere Solbjørgvegen 272. Dette er en gjemt perle ved Trengereidfjorden. Hyttens beliggenhet er idyllisk og

landling med fjorden som nærmeste nabo. Det er kun en kort kjøretur på 40 minutter til denne nydelige plassen fra Bergen sentrum.

Eiendommen består av en koselig hytte med 2 soverom som har soveplasser med gode løsninger og som har plass til å huse 5 personer. Det er et stort naust på eiendommen som vil trenge en del vedlikehold/ oppgradering. Den er på 18 kvm og rommer enkelt en liten båt til om vinteren.

Hytten ligger skjermet og usjenert til med utsikt utover Trengereidfjorden, nærområdet og omkringliggende fjell. Om sommeren er det fine bade- og fiskemuligheter i fjorden. Flotte turmuligheter sommer som vinter.

Hytten inneholder entre på 2,9 kvm. Fra entre kommer man inn i gangen på 5,7 kvm som tar deg videre til soverommene, stue og bad. Soverommene er på 4,9 kvm og 3,6 kvm. Badet er på 3,2 kvm og er av enkel standard.

Stuen på 22,7 kvm er hjertet av hytten. Det er her man samler familien til hyttekosen og her kan man også nyte den flotte utsikten over nærliggende fjell og fjorden som er nærmeste nabo. Fra stuen kommer man inn på kjøkkenet på 12,5 kvm. Her er det rikelig med oppbevaringsplass og spisegruppe. Kjøkkenet er av eldre standard og kan trenge en oppgradering, men fungerer slik det står i dag.

Eiendommen har en fantastisk beliggenhet innerst i Trengereidfjorden og har full oversikt over all aktivitet der. Det er gode fiskemuligheter i fjorden og hyttens beliggenhet gjør at man kan stå og fiske fra land.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Skorstein over yttertak: Pipe har overflateslitasje.

Tiltak: Vedlikehold påregnes.

Utvendig > Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tiltak: Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utvendig > Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Mangler vindskeier på en side. Det mangler snøfangere på taket iht. dagens krav.

Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Manglende vindskei bør monteres. Det anbefales å montere snøfangere (nedfall av snø/is kan i verste fall skade mennesker og dyr).

Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Dårlig/lite lufting underside kledning. Noen kledningsbord med råte. Variabel kvalitet/slitasje på kledning. Noen skader/bulker på korrugerte plater.

Tiltak: Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Det påregnes punktutskifting på kledningsbord med råte og plater med bulk/skader. Ellers utfra kledningens alder og variable kvalitet, samt plater med skader/bulker må det påregnes redusert resterende levetid og behov for vedlikehold i kommende tid.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Kondenssperre mangler mot etasjen under. Det er observert spor etter skadedyr (muselort).

Tiltak: Lufting/ventilering bør forbedres. Overvåk tilstand iht. fuktmerker, det bør påregnes redusert resterende levetid og behov for vedlikehold i kommende tid. Kondenssperre bør etableres for å hindre fuktproblemer og sikre forsvarlig fuktsikring av konstruksjonen. Fjern all synlig muselort og rengjør området grundig med desinfiserende midler. Inspiser og tette alle hull/sprekker, installer feller og hold loftet ryddig og tørt.

Utvendig > Vinduer: Eldre vinduer med slitasje og redusert forventet levetid.

Feilmontert utvendig vannbord. Noen funksjonstrege vinduer.

Tiltak: Vannbord som er feilmontert bør monteres korrekt. Noen vinduer må justeres.

Utskifting nærmer seg, uten at det kan angis eksakt tid/år.

Utvendig > Dører: Eldre dører med slitasje og redusert forventet levetid.

Tiltak: Ingen umiddelbare tiltak, utskifting nærmer seg, uten at det kan angis eksakt tid/år.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Dagens krav er 100 cm (for denne type altan), faktisk høyde er 90 cm.

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

Innvendig > Overflater: Eldre overflater med bruksslitasje. Det ble registret skjevheter i gulv.

Tiltak: Normalt vedlikehold må påregnes for alle overflater med slitasje. Skjevhetene kan utbedres med avretting eller justering ved behov.

Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad.

Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Innvendige dører: Eldre dører med noe slitasje.

Tiltak: Ingen umiddelbare tiltak, utskifting nærmer seg, uten at det kan angis eksakt tid/år.

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

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Sprekker og riss i grunnmur.

Tiltak: Sprekker/riss i grunnmuren bør tettes/flikkes.

Kjøkken > 1 etasje > kjøkken > Overflater og innredning: Enkel/eldre innredning. Slitasje på benkeplate.

Tiltak: Oppgradering av innredning bør vurderes.

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Vinduer med behov for tiltak: Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Tiltak: Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

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

Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Innvendig > Kryp kjeller: Det er ikke adkomst til deler av kryp kjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er

utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er registrert et fuktig miljø i konstruksjonen.
- Det er tegn til fuktinntrengning i bakre del.
- Del av bjelkelaget ligger for nært terreng, noe som øker risiko for fuktskader.
- Deler av blindkjeller var ikke mulig å befare pga lav høyde.
- Det mangler ventilering.

Tiltak: Bedre ventilering må etableres. Ventilasjonen i grunnen må forbedres. Det må også vurderes tiltak for å redusere fuktbelastning, som fuktsperre eller drenering. Bjelkelag som ligger nær terreng må undersøkes nærmere og eventuelt utbedres. Tilkomst for videre kontroll må vurderes forbedret. Det anbefales å montere plastduk mot grunn, for å redusere fuktighet oppunder hytten. Merk deler av kostnad her er lagt under kostnader på drenering.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig. Stoppekran er ikke lokalisert.

Tiltak: Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Innvendig stoppekran bør monteres i henhold til gjeldende krav. Kostnaden for installasjonen kan variere avhengig av boligens utforming og spesifikasjoner.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Tiltak: Det må etableres ventilasjon i alle oppholdsrom (eks. ventiler i vinduer eller yttervegger).

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt. Det antas at det ikke er dreneringsmasser. Det er påvist fuktighet i blindkjeller.

Tiltak: Drenering må skiftes.

Tomteforhold > Terrengforhold: Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Terrenget har fall inn mot grunnmur på bakside av boligen og gavlvegg, noe som fører til økt fuktbelastning. Ikke tilfredsstillende fall fra grunnmur. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Ikke synlig fuktsikring mot grunnmur.

Tiltak: Terrengjusteringer må foretas.

Våtrom > 1 etasje > bad > Generell:

- Ikke sluk i rommet, kun avløpsrør gjennom gulv.
- Ikke membran på gulv/vegger.
- Over forventet brukstid på sluk/membranløsningen er passert.
- Kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsgrad er en totalvurdering av overnevnte avvik og alder/forventet levetid.

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

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Våtrommet må totalrenoveres hvis det skal tilfredsstille dagens krav for godkjent våtrom.

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.

Tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig.

Våtrom > 1 etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking ikke foretatt, da gulv/vegger ikke blir utsatt for vannsøl pga. kabinett og man vil kunne se fuktskade på panel. Det er dog benyttet fuktindikator type «Protimeter mms» på overflater i våtsone og på veggfelt fra tilstøtende rom. Det ble ikke registrert utslag på fuktindikator.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hytten selges umøblert.

Hvitevarer

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

Hvitevarer som følger med:

- Steikovn.
- Mikrobølgeovn.
- Kokeplate.

TV/Internett/Bredbånd

Det er mulig å ha Tv på hytten. Selgerne har brukt medbrakt tv boks og det er antenne

på hytten.

Det er mulig med "hyttenett" på hytten. Kjøper må selv undersøke hvilke leverandører som fungerer i området.

Parkering

Parkering på oppstillingsplass i enden av veien ned til hyttene. Det er en privat avtale mellom selger og eier av veien. Denne foreligger ikke skriftlig.

Solforhold

Sørvendt med gode solforhold.

Diverse

Fra parkering er det ca. 100 meter å gå. Det er sti frem til hytten.

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

Informasjon fra Etrygg ved forespørsel om elsikkerhet:

"Solbjørgvegen 272 var sist kontrollert 08.12.1990."

Ifølge selger ble det elektriske anlegget totalt oppgradert i 2015. Dette er opplyst om i tilstandsrapporten.

Energi

Oppvarming

- Peisovn i stue.
- Ulabrand vedovn på kjøkken.
- Panelovner (elektrisk).

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og

eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 990 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inneholder pr i dag kun eiendomsskatt. Kr 380,- er for år 2025.

Megler er opplyst fra kommune om at det må ryddes opp i kommunale avgifter da de i sine systemer ikke har registrert at hytten har pipe. Derfor vil det sannsynligvis komme kommunale avgifter for feiing på eiendommen i fremtiden.

Renovasjon blir levert av ekstern leverandør, BIR, og årlig renovasjonsavgift her er kr 2 124,58,-.

Eiendomsskatt

Kr 380

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi sekundær

Kr 96 461

Formuesverdi sekundær år

2023

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 4, bruksnummer 21 i Samnanger kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger

eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4623/4/21:

11.05.1954 - Dokumentnr: 3546 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4623 Gnr:4 Bnr:4

- Skyldsskifte.
- Den fraskildte tomt har rett til brønn på hovedbruket og vannrør frem til brønnen.
- De får også rett til vei fra og til riksveien.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1845432 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1242 Gnr:4 Bnr:21

11.05.1954 - Dokumentnr: 3546 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4623 Gnr:4 Bnr:4

Bestemmelse om vannrett

- Skyldsskifte.
- Den fraskildte tomt har rett til brønn på hovedbruket og vannrør frem til brønnen.
- De får også rett til vei fra og til riksveien.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for hytten, naust eller brygge.

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

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Andre dokumenter mottatt av kommunen:

- Byggetillatelse for tilbygg på hytte på vilkår, datert 16.04.1998. Med tegninger av fasade med og uten tilbygg.

Historiske kart viser at naustet blir bygget på eiendommen mellom 1951 og 1961. Det

vil si at det er naturlig å tenke at byggeår for hytte og naust er i denne tidsperioden.

Byggeår er ikke opplyst fra kommunen, så det er tatt bakgrunn i etableringsdato fra matrikkelrapporten.

Vei, vann og avløp

Det foreligger veirett over hovedbruket til og fra riksveien.

Eiendommen er tilknyttet privat brønn. Eiendommen har rett til brønn på hovedbruket og vannrør frem til brønnen. I tillegg til vann via brønn er det en vanntank på 1 500 liter hvor det fylles opp vann som pumpes fra elven.

Eiendommen er tilknyttet privat septiktank med spredning til terrenget.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige og grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke gitt opplysninger om at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er uregulert, men den er avsatt til LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende

Kommuneplaner på grunnen:

PlanID: 1242201800

Plannavn: Kommuneplanen sin arealdel 2017-2027

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Ikrafttredelse: 13.12.2017

Delareal: 90 kvm

Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende.

Eiendommen berøres av følgende datasett:

100-meter belte kyst:

- Datasettet viser buffersone 100 meter unna kystlinje som flater.

Bergrettigheter:

- Dataene viser områder som er belagt med bergrettigheter (statens mineraler).

Datasettet inneholder informasjon om undersøkelses- og utvinningsretter. Det kan

være utstedt flere bergrettigheter for samme geografiske område (datasettet har overlappende flater).

Navn: Ovredalen 11

Rettighetshaver: VIAD NORWAY AS

Rettighetstype: UN

FKB-AR5:

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

Flom - aktsomhetsområder:

- NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt kart på oversiktsnivå som viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Kartet vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er godt nok til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes nærmere, dersom det er aktuelt med ny utbygging.

Løsmasser N50/N250:

- Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering.
- Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen.
- Infiltrasjonsegenskap lite egnet. Ikke grunnvannspotensial i løsmassene.

Marin grense:

- Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

Naturtyper i Norge - landskap:

- NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)».
- Kyst/ fjordlandskap. Relativt åpent fjordlandskap med beygde områder.

Radon:

- Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er

av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon.

- Aktsomhetsgrad for radon er høy i området.

Stormflo:

- Datasettet er modellert av Kartverket og viser stormflo med gjentakintervaller på 20, 200 og 1000 år, beregnet og korrigert for havnivåstigning og landheving. Datasettet er svært relevant for arealplanlegging, byggesak, klimatilpasning og arbeid med samfunnssikkerhet og beredskap. Datasettets innhold er tilpasset de krav til bl.a. byggesak som ligger i tekniske byggesaksforskrifter TEK17. På generelt grunnlag kan datasettet brukes for å visualisere framtidig havnivåstigning og arealer som kan bli påvirket av stormflo.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

49 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

51 100 (Omkostninger totalt)

67 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

69 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 041 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 057 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 059 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 51 100

Betalingsbetingelser

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 21 900,-, oppgjørshonorar kr 7 990,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 5 900,-, visninger kr 3 000,- og tinglysingsgebyr kr. 545,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 40 000,-. 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

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

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

Ansvarlig megler

Ingrid Skudal Holmefjord
Kontorleder / Saksbehandler / Eiendomsmegler MNEF
ingrid.holmefjord@aktiv.no
Tlf: 974 14 674

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

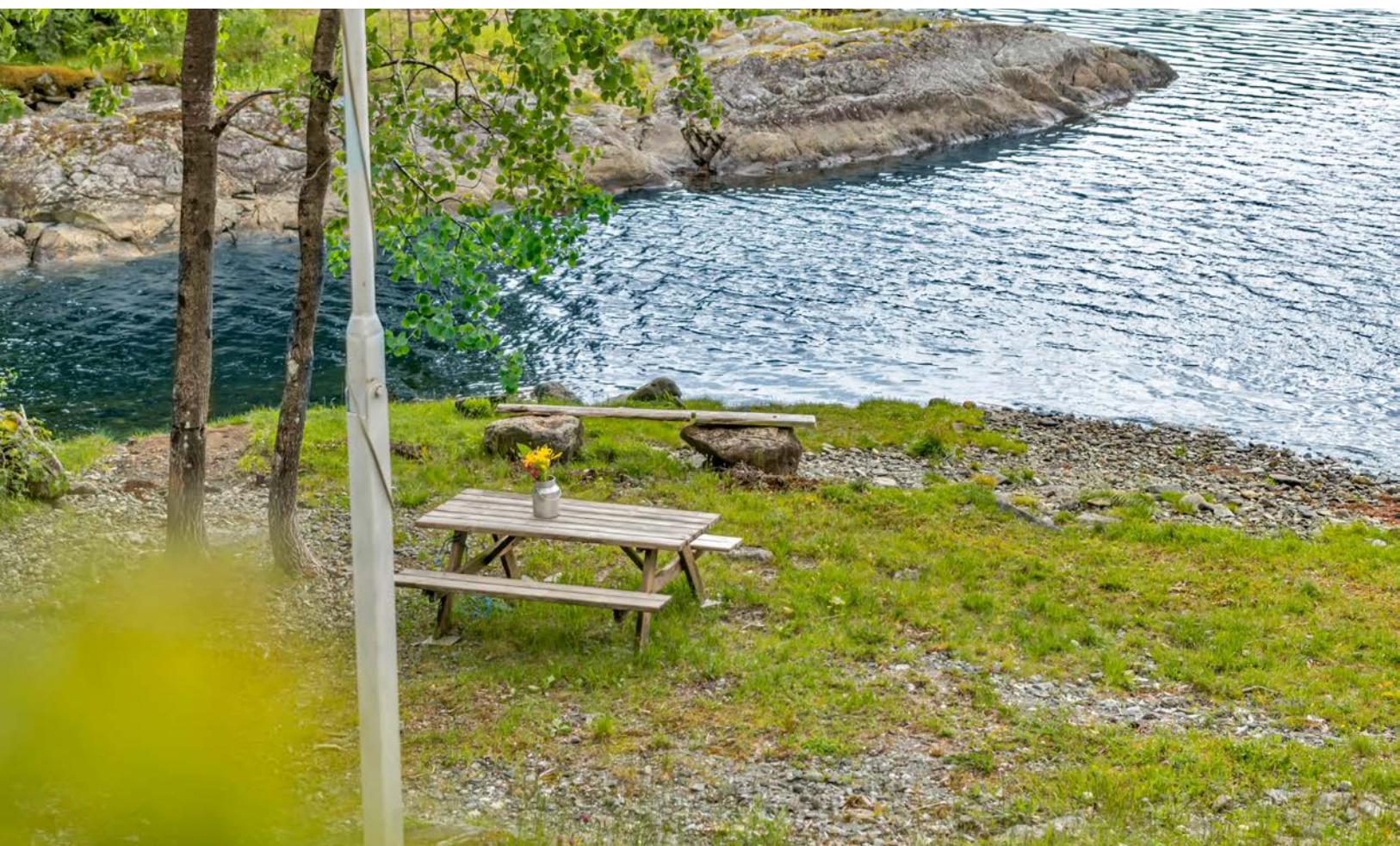
Salgsoppgavedato

12.06.2025





















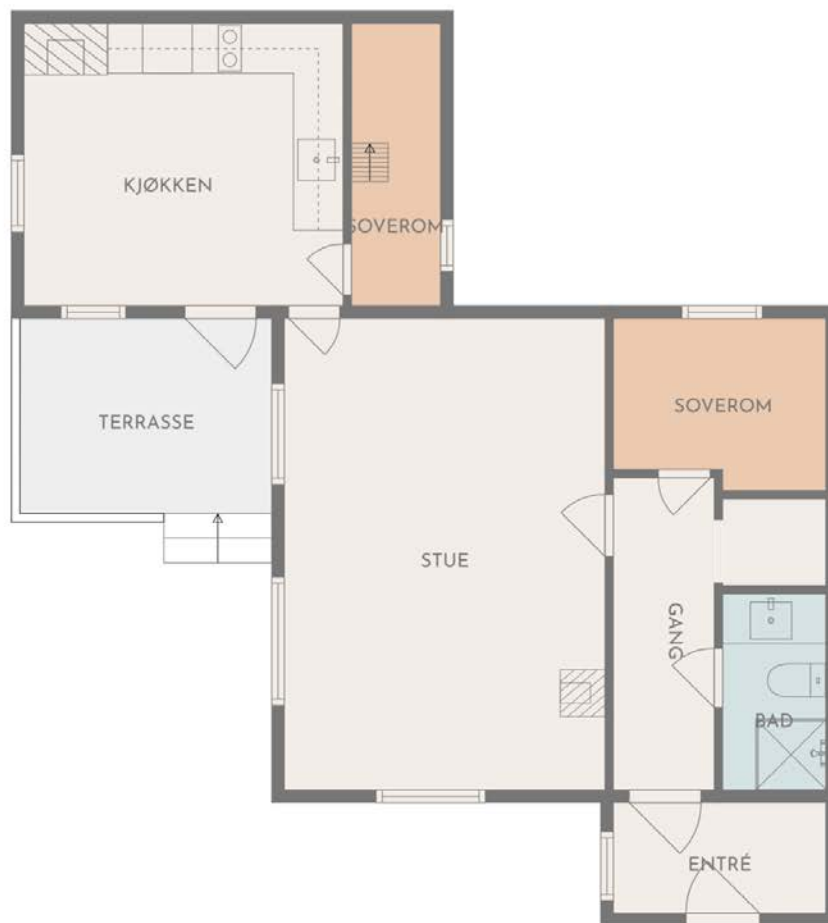
















Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Solbjørgvegen 272, 5652 ÅRLAND

📖 SAMNANGER kommune

gnr. 4, bnr. 21

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 29.04.2025

Rapportdato: 04.05.2025

Oppdragsnr.: 20209-2730

Referansenummer: LA1309

Autorisert foretak: Knut Farestvedt Invest Limited

Sertifisert Takstingeniør: Byggmester Knut Farestvedt

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Takstingeniør og Byggmester Knut Farestvedt

Med over 30 års erfaring fra byggebransjen sikrer vi at du som kunde får en grundig, seriøs og korrekt rapport som møter dine behov. Vårt mål er å gi deg trygghet og kvalitet i alle ledd av prosessen.

Hos oss starter hvert oppdrag med en hyggelig og uforpliktende samtale, der vi tar oss tid til å forstå dine spørsmål og behov. Vi legger stor vekt på tett og åpen dialog, slik at du alltid føler deg godt ivaretatt.

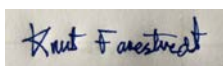
Vi tar oppdrag i Bergen og omkringliggende kommuner, inkludert Bjørnafjorden, Øygarden, Askøy, Austevoll, Osterøy, Alver, Vaksdal, Kvam og Voss.

Våre sertifikater: Tilstandsrapport på boligeiendom, verditaksering av næringseiendom, skadetaksering av byggverk, verditaksering av bolig og fritidseiendom, energimerking, Fremtind rapport, taksering av innbo og løsøre.

Ønsker du mer informasjon? Besøk oss på www.takstmannfarestvedt.no.



Rapportansvarlig



Byggmester Knut Farestvedt

Uavhengig Takstingeniør

bmkf@broadpark.no

408 46 491



NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

AKTUELL EIENDOM

Fritidseiendom over 1 plan.

Bygget i ca. 1955, påbygget i år 2000.

Inneholder: Entre, gang, bad, stue, kjøkken og 2 stk. soverom.

Utgang til altan på 8 m² fra kjøkken med videre adkomst til hage.

Hytten har hovedsakelig eldre standard, med behov for oppgradering/vedlikehold.

Noen beskrevne forskriftsmangler og avvik, se videre detaljert beskrivelse i rapport under konstruksjoner.

Tilhørende naust på 18 m² i dårlig forfatning.

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette i henhold til forskrift i Avhendingsloven.

Tomten er opparbeidet med plen, diverse prydbusker, kai og strandlinje mm.

Ligger i landlige omgivelser i Solbjørgvegen i Samnanger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

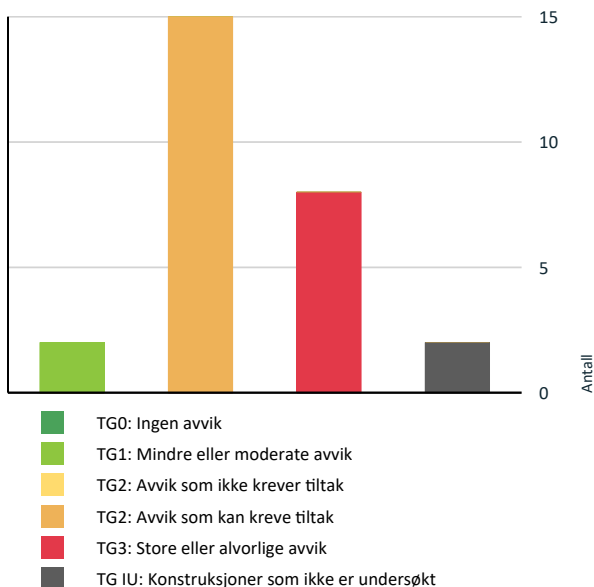
[Gå til side](#)

Lovlighet

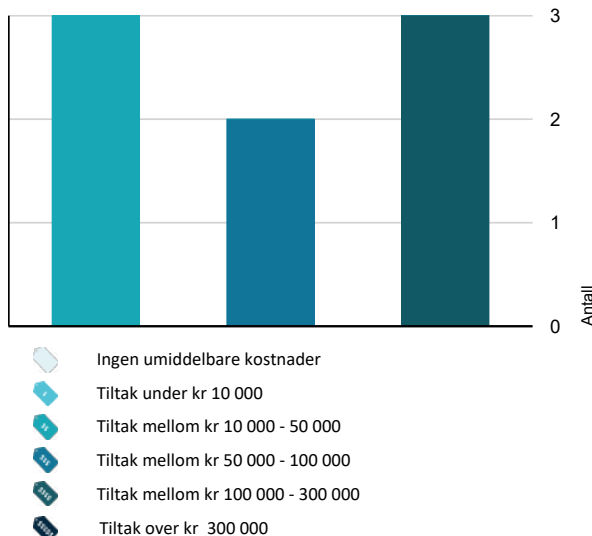
[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt med "Tilstandsgrad 2", som nevnt på S.4 i rapporten.

Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. Denne tilsier at "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis Tilstandsgrad 3"

Dvs, det er kun der det er "TG 3" det settes anslag for kostnad, ikke for punkter med "TG 1" og "TG 2".

Selger er et dødsbo og eierinformasjonen er dermed begrenset. I avtalevilkår og spesifikt for dette oppdraget er det mellom utførende takserings foretak og kunde satt økonomiske ansvarsbegrensninger for rapportens innhold og eventuelle feil/mangler begrenset til 100 % av oppdragets honorar.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Vinduer med behov for tiltak [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 etasje > bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Skorstein over yttertak [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Taktekking	Gå til side
! Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
! Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Kjøkken > 1 etasje > kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1955

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger
fra rekvisitt

UTVENDIG

Skorstein over yttertak

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Murt/pusset element pipe over yttertak, kun besiktiget fra bakkeplan. Utvendig feiluke.

Forbehold vedr. pipens tilstand utover det som er synlig (det utføres kun visuell kontroll, med de begrensninger dette medfører). Plakklodd i overgang pipe/yttertak er vanligvis ikke kontrollert da tak ikke blir fysisk befart iht. HMS (helse, miljø og sikkerhet).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Pipe har overflateslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vedlikehold påregnes.

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak.

Tekket med korrugerte aluminiumsplater.

Tak er kun besiktiget fra bakkeplan (og evt. fra takvinduer) i henhold til HMS (helse, miljø og sikkerhet), med de begrensninger dette medfører. Det kan være steder av taket som ikke er synlig fra bakkeplan, og tilstand slike parti kan dermed ikke garanteres av utførende takstforetak.

Det er kun ytterteking som blir vurdert, da underteking ikke er synlig (lekter, papp, sutak etc.). Tilstand for de deler av tak som ikke er visuelt synlig er ikke vurdert, og kan følgelig ikke garanteres for.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp av plast.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Mangler vindskeier på en side.
- Det mangler snøfangere på taket iht. dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Manglende vindskei bør monteres.
- Det anbefales å montere snøfangere (nedfall av snø/is kan i verste fall skade mennesker og dyr).

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjoner kledd med liggende enkelfalset trekledning + korrugerte aluminiumsplater.

Det er kun ytterkledning/fasade som er kontrollert. Det tas forbehold om evt. skjulte skader i ytterveggkonstruksjon bak kledning (være seg borebiller, fukt/råte, mangelfull vindsperre/isolasjon, sopp etc.) da dette er forhold som ikke kan avdekkes uten åpning av konstruksjoner.

Kontroll er visuell og fra bakkeplan, med de begrensninger dette medfører (eks deler av yttervegger som ikke er synlig fra bakkeplan kan ikke kontrolleres, og følgelig ikke garanteres for evt. avvik).

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Dårlig/lite lufting underside kledning.
- Noen kledningsbord med råte.
- Variabel kvalitet/slitasje på kledning.
- Noen skader/bulker på korrugerte plater.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Det påregnes punktutskifting på kledningsbord med råte og plater med bulk/skader.
- Ellers utfra kledningens alder og variable kvalitet, samt plater med skader/bulker må det påregnes redusert resterende levetid og behov for vedlikehold i kommende tid.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Del over kjøkken er uten tilkomst.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Blindloft med lukeadkomst. Konstruksjon av tresperrer og sutakbord/sutakplater.

Blindloft ansees på generelt grunnlag som risiko konstruksjon, og bla luftfuktighet kan variere ut fra forhold som årstider/temperatur.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
- Kondenssperre mangler mot etasjen under.
- Det er observert spor etter skadedyr (muselort).

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Overvåk tilstand iht. fuktmerker, det bør påregnes redusert resterende levetid og behov for vedlikehold i kommende tid.
- Kondenssperre bør etableres for å hindre fuktproblemer og sikre forsvarlig fuksikring av konstruksjonen.
- Fjern all synlig muselort og rengjør området grundig med desinfiserende midler. Inspiser og tette alle hull/sprekker, installer feller og hold loftet ryddig og tørt.

TG 2 Vinduer

Isolerglass vinduer i trekarmer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eldre vinduer med slitasje og redusert forventet levetid.
- Feilmontert utvendig vannbord.
- Noen funksjonstrege vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vannbord som er feilmontert bør monteres korrekt.
- Noen vinduer må justeres.
- Utskifting nærmer seg, uten at det kan angis eksakt tid/år.

TG 3 Vinduer med behov for tiltak

Vinduer med råteskade.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Dører

Terrassedør: Panelet tredør med felt av isolerglass.

Ytterdør: Panelet tredør med felt av isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eldre dører med slitasje og redusert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ingen umiddelbare tiltak, utskifting nærmer seg, uten at det kan angis eksakt tid/år.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan på 8 m² av impregnert materiale, malt rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Dagens krav er 100 cm (for denne type altan), faktisk høyde er 90 cm.

TEK 17:

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde.

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

INNVENDIG

1 TG 2 Overflater

Gulv: Furugulv, laminat, malt furugulv.
Vegger: Furupanel, malt panel.
Himling: Furupanel, malt platekledning.
Listverk: Malt listverk, karmen og vindusbrett.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse hull i overflater etter bilder/hyller etc. og følgelig misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc. har vært plassert, dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike "skader" er å anse som normalt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eldre overflater med bruksslitasje.
- Det ble registrert skjevheter i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Normalt vedlikehold må påregnes for alle overflater med slitasje.
- Skjevhetene kan utbedres med avretting eller justering ved behov.

1 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av bjelkelag/trevirke.

Etasjeskillere/gulv mot grunn er et sjekkpunkt utover «Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)» som Norsk Takst på eget insentiv har valgt å ta med i sin egendefinerte «tilstandsrapport».

Å utføre måling av gulv (Planhet i forhold til en midtverdi, svanker/buler etc.) kan være en kompleks oppgave, spesielt med tanke på at det er små marginer for om måling er «innafor/utenfor». Kun de deler av etasjeskillere/gulv mot grunn som kan måles med laser uten å måtte flytte på møbler (senger, skap, sofagrunder mm) er vurdert i denne boligen.

Det er ikke forventet/påkrevd at utførende Takstingeniør skal flytte på tyngre møbler iht. «forskrift til avhendingslov/Tryggere bolighandel»

Det tas grunnnet overnevnte nødvendig forbehold om evt. skjevheter som kun kan måles/oppdages når boligen er tømt for møbler, disse eventuelle avvik kan ikke påklages da utførende ikke kan garantere for områder som ikke er tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1 TG 2 Radon

Iflg. nasjonalt aktsomhetskart for radon viser det at i Solbjørgvegen 272 har høy aktsomhet. Kartet er basert på inneluftmålinger av radon og på kunnskap om geologiske forhold.

Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Piper: Murt/pusset tegl pipe på kjøkken og ståpipe i stue.

Ildsted: Vedovn plassert på kjøkken og vedovn plassert i stue.

Piper og ildsted er et sjekkpunkt utover «Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)» som Norsk Takst på eget insentiv har valgt å ta med i sin egendefinerte «tilstandsrapport».

Pipe er ikke funksjons testet og/eller trykktestet for utettheter, det tas følgelig forbehold vedr. pipens tilstand utover det som er synlig (det utføres kun visuell kontroll, med de begrensninger dette medfører). Plakklodd i overgang pipe/yttertak er vanligvis ikke kontrollert da tak ikke blir fysisk befart iht. HMS (helse, miljø og sikkerhet).

TG 3 Kryp Kjeller

Blindkjeller med utvendig luke.

Blindkjellere ansees på generelt grunnlag som risiko konstruksjon, og bla luftfuktighet kan variere ut fra forhold som årstider/temperatur.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Kryp Kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er registrert et fuktig miljø i konstruksjonen.
- Det er tegn til fuktinntrengning i bakke del.
- Del av bjelkelaget ligger for nært terreng, noe som øker risiko for fuktskader.
- Deler av blindkjeller var ikke mulig å befare pga lav høyde.
- Det mangler ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Ventilasjonen i grunnen må forbedres. Det må også vurderes tiltak for å redusere fuktbelastning, som fuktsperre eller drenering. Bjelkelag som ligger nær terreng må undersøkes nærmere og eventuelt utbedres. Tilkost for videre kontroll må vurderes forbedret. Det anbefales å montere plastduk mot grunn, for å redusere fuktighet oppunder hytten.

Merk deler av kostnad her er lagt under kostnader på drenering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Innvendige dører

Furu fylling innerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eldre dører med noe slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ingen umiddelbare tiltak, utskifting nærmer seg, uten at det kan angis eksakt tid/år.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Belegg på gulv, furupanel på vegger og tak. Lufteventil.
Inneholder: Toalett, dusjkabinett, servant med møblement, speil og belysning.

Avvik:

- Ikke sluk i rommet, kun avløpsrør gjennom gulv.
- Ikke membran på gulv/vegger.
- Over forventet brukstid på sluk/membranløsningen er passert.
- Kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsgrad er en totalvurdering av overnevnte avvik og alder/forventet levetid.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Andre tiltak:
- Våtrommet må totalrenoveres hvis det skal tilfredsstille dagens krav for godkjent våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke foretatt, da gulv/vegger ikke blir utsatt for vannsøl pga. kabinett og man vil kunne se fuktskade på panel.

Det er dog benyttet fuktindikator type «Protimeter mms» på overflater i våtsone og på veggfelt fra tilstøtende rom. Det ble ikke registrert utslag på fuktindikator.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Innredning med malte fylling fronter.
Laminat benkeplate med stål vaskebeslag.
Ventilator (styrken justeres ved å trekke ut ventilator i underkant - 3-trinnsbryter).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Enkel/eldre innredning.
- Slitasje på benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Oppgradering av innredning bør vurderes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Vannforsyningsrør av kobber.
Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.
- Stoppekran er ikke lokalisert.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Innvendig stoppekran bør monteres i henhold til gjeldende krav. Kostnaden for installasjonen kan variere avhengig av boligens utforming og spesifikasjoner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Innvendige avløpsrør

Avløpsledninger av plast.

Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 3 Ventilasjon

Ingen ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Ingen ventiler utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må etableres ventilasjon i alle oppholdsrom (eks. ventiler i vinduer eller yttervegger).

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Varmtvannstank

30 L varmtvannsbereder plassert på soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

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.

Tilstandsrapport

Sikringsskap plassert i gang og inneholder: Automatsikringer, 32 amp hovedsikring, 10 stk. kurser og overspenningsvern. Nyere sikringsskap.

Underskrevne takstmann har foretatt enkel spørreundersøkelse for el-anlegget iht. "Forskrift til avhendingslova" og videre visuelt sjekket 3 stk. beskrevne punkter. Det el-anlegget er ikke videre vurdert eller tilstandsvurdert i denne rapport da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon, følgelig settes ikke "TG" (tilstandsgrad) på dette punktet.

Spørsmål til eier/rekvirent.

1. Når utførte det lokale el-tilsynet sist tilsyn, og hva var resultatet av tilsynet?

Svar = Ukjent.

2. Er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn?

Svar = Ja.

a. Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert?

Svar = Totalt oppgradert i 2015.

b. Løses sikringene ofte ut?

Svar = Nei.

c. Har det har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Svar = Nei.

d. Finnes det kursfortegnelse, og er sikringer er i samsvar med denne?

Svar = Ja.

Er det elektriske anlegget montert etter 1999, eller gjort endringer på anlegget etter 1999?

Svar = Anlegget ble totalt oppgradert i 2015.

Eksisterer det samsvarserklæring for kontroll av arbeidet?

Svar = Ja, datert 27.09.2015 utført av Nordvik Elektro AS.

Den bygningssakkyndige har videre 3 stk. visuelle sjekkpunkter, resultat under:

a. Er plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd

Svar: Nei.

b. tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, er kabler er tilstrekkelig festet

Svar: Nei.

c. er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Svar: Nei.

Det anbefales el-kontroll av det elektriske anlegget da det ikke foreligger el-tilsyn/dokumentasjon som er under 5 år.

Info:

Det tas spesifikt forbehold om at underskrevne (ut fra overnevnte info) på ingen grunnlag står ansvarlig for evt feil/mangler på boligens el-anlegg som evt avdekkes i ettertid av salg da det tydelig er oppfordret til å utføre el-kontroll før salg

Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak som kan utføre tilstandsvurdering av el-anlegg.

Tilstandsrapport

1 TG 1 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 forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Taksmann har ikke mottatt brannprosjektering for boligen, bygget er høyst sannsynlig etter byggeårets forskrifter. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter (TEK 17) som bygget ikke vil innfri.

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?

Ukjent

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Ukjent

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn.

Fundamentering kan ikke garanteres da det ikke er foretatt undersøkelser av grunnforhold og det foreligger ingen dokumentasjon. Følgelig er ikke byggegrunn tilstandsvurdert i henhold til NS 3600.

1 TG 3 Fuktsikring og drenering

Ukjent drenering.

Generelt:

På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredsstillende fuktsikring (knotteplast og drenerør) lik dagens byggeskikk tilsier.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.
- Det antas at det ikke er dreneringsmasser.
- Det er påvist fuktighet i blindkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Drenering må skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Ringmur av gråstein, samt del med mur av betong/sparestein.
Del av hytte er også søylefundamentert.

Kun de deler av mur som er synlig er (og kan) kontrolleres. Der hvor mur er skjult av terreng (inntil fylt utvendig), og innvendig hvor mur er påført kan det ikke garanteres mot evt. sprekker eller andre avvik. (det utføres kun visuell kontroll, med de begrensninger dette medfører).

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Sprekker og riss i grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Sprekker/riss i grunnmuren bør tettes/flikkes.

Terrengforhold

Det er registrert avvik i deler av terrengforhold.

Mrk: Undersøkelse dette punkt gjelder kun fallforhold på terreng mot bolig og rundt selve bolig, ikke vurdering av øvrige forhold på eiendommens tomt (trapper, forstøtningsmurer, plen, bed etc.).

Kilde: Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-17. Terrengforhold: Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er tilstrekkelig fall fra grunnmur eller om terrenget skråner innover mot boligen, og dessuten om takvann renner bort.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
- Terrenget har fall inn mot grunnmur på bakside av boligen og gavivegg, noe som fører til økt fuktbelastning.
- Ikke tilfredsstillende fall fra grunnmur.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Ikke synlig fuktsikring mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Terrengjusteringer må foretas.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Bygninger på eiendommen

Naust



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Naust på 18 m².

- Bygningen er i dårlig forfatning.

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert i rapporten, kun oppmålt, dette i henhold til forskrift til Avhendingsloven.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	57			57	8
SUM	57				8
SUM BRA	57				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Entré, gang, bad, stue, kjøkken, 2 stk. soverom, utgang til altan på 8 m ² fra kjøkken med videre adkomst til hage		

Kommentar

Arealer pr rom:

- Entre 2,90 m²
- Gang 5,70 m²
- Bad 3,20 m²
- Stue 22,70 m²
- Kjøkken 12,50 m²
- Soverom 4,90 m²
- Soverom 3,60 m² (*)
- Altan på 8,00 m² (TBA)

(*) Soverom er mindre enn dagens krav.

Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt. piper, sjakter og trapper. Iht. måleregler NS 3940 skal innervegger, evt. piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

Arealer måles etter rommest bruk under befaring uavhengig hva det er godkjent for/ikke godkjent for, dette iht. «Takstbransjens retningslinjer for arealoppmåling»

Eksterne boder (være seg i kjellere, loft, garasjeanlegg, utvendige, i nabobygg etc.). Boder tilhørende leilighet/bolig er fremvist av kunde/person tilstede på befaring eller angitt på annen måte, eks forklart som «andre bod til venstre i u-etasje».

Takstmann har ikke kontrollert eierforhold av eksterne boder med mindre det er fremvist dokumentasjon, noe som i dette og de aller fleste tilfeller ikke foreligger, kun utført arealoppmåling iht. til hva som er fremvist/anvist. Det tas følgelig forbehold vedr. dette, ansvar for eierforhold av fremviste eksterne boder ligger dermed på eier, ikke takstmann.

Lovlighet

Byggetegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: • Takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget men er høyst sannsynlig bygget etter byggeårets forskrifter. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter (TEK 17) som hytten ikke vil innfri.

Naust

Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		18		18	
SUM		18			
SUM BRA	18				

Romfordeling

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

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	57	0
Naust	0	18

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2025	Byggmester Knut Farestvedt	Takstingeniør
	Wenche Koldal	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4623 SAMNANGER	4	21		0	1150 m ²	Tomteareal er på ca. 1150 m ² opplyst av rekvirent.	Eiet

Adresse

Solbjørgvegen 272

Hjemmelshaver

Bo etter Hansen Sverre

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige omgivelser på Årland/Solbjørgvegen i Samnanger.
Mange fine og varierte turmuligheter i nærområdet, samt kort vei til gode bade-/fiskemuligheter.
Kort vei til Bjørkheim senter, med bensinstasjon, lademuligheter, cafe, dagligvarer butikk etc.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, diverse prydbusker, kai og strandlinje mm.

Info:

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele eiendommen (se s. 3 for full liste, under avgrenset til tomteforhold)
Takstingenøren ser for eksempel ikke på (med mindre nevnt i rapporten):

- Vanlig slitasje og normal vedlikeholds tilstand
- Bagatellmessige forhold som ikke påvirker bruk eller verdi vesentlig
- Tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- Utvendige trapper og rekkverk
- Støttemurer og hagemurer
- Installasjoner utenfor bygningen, være seg bla vann/avløpsledninger, brønn, septikk etc.
- Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- Utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Info/opplysninger gitt av rekvirent under befaring og i etterkant	29.04.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	29.04.2025		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	29.04.2025		Gjennomgått		Nei
geo.ngu.no/kart/radon/	29.04.2025		Gjennomgått		Nei
E-post fra rekvirent	30.05.2025		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	30.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2025	
2	03.06.2025	Oppdatert etter rekvirent har gjennomgått rapporten

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LA1309>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arna/Åsane	
Oppdragsnr.	
1501250130	
Selger 1 navn	
Wenche Iren Koldal	
Gateadresse	
Solbjørgvegen 272	
Poststed	Postnr
ÅRLAND	5652
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Sverre Hansen
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Wenche Iren Koldal
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1501250130

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Viser til tilstandsrapport i salgsprospektet.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1501250130

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Wenche Iren Koldal	65954e7bd5fc3487920ae faee26af8e16a3f8832	21.05.2025 19:11:39 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1501250130

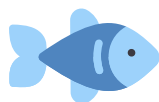
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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

Nabolagsprofil

Solbjørgvegen 272

Avstand til sjø

18 m



Offentlig transport

✈ Bergen Flesland	46 min	🚗
🚆 Trengereid stasjon Linje R40	9 min	🚗 9.2 km
🚆 Trengereidfjord nord Linje 940	4 min	🚶 0.3 km
🚆 Norbø Linje 940	5 min	🚶 0.4 km

Avstand til byer

Bergen	42 min	🚗
Stavanger	156.3 km	
Oslo	286.1 km	

Ladepunkt for el-bil

🚗 Trengereid	7 min	🚗
🚗 Hausvegen	17 min	🚗

Vintersport

Langrenn

Alpin

- Eikedalen skisenter
- Kjøretid: 21 min
- Skitrekk i anlegget: 7



Aktiviteter

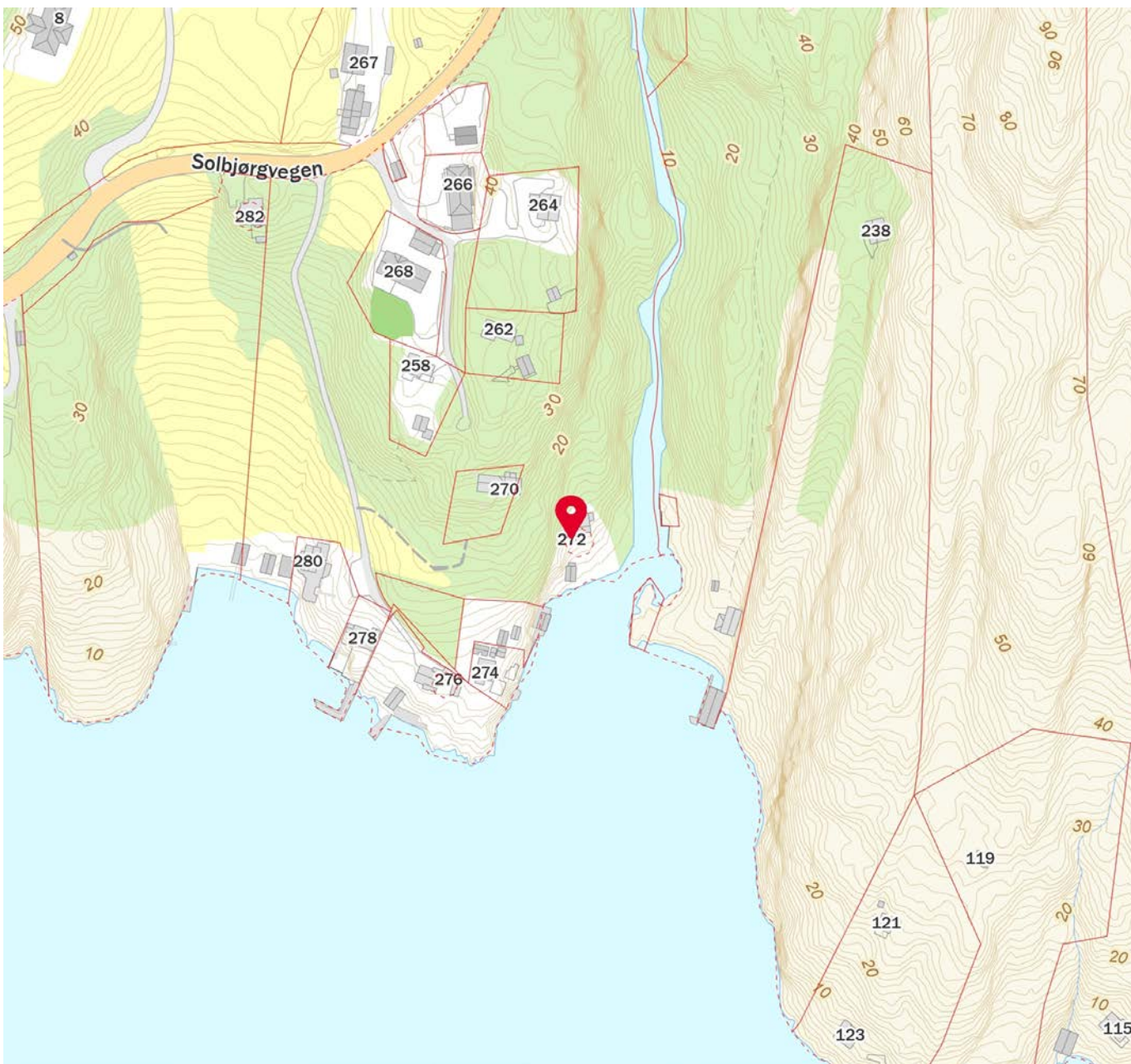
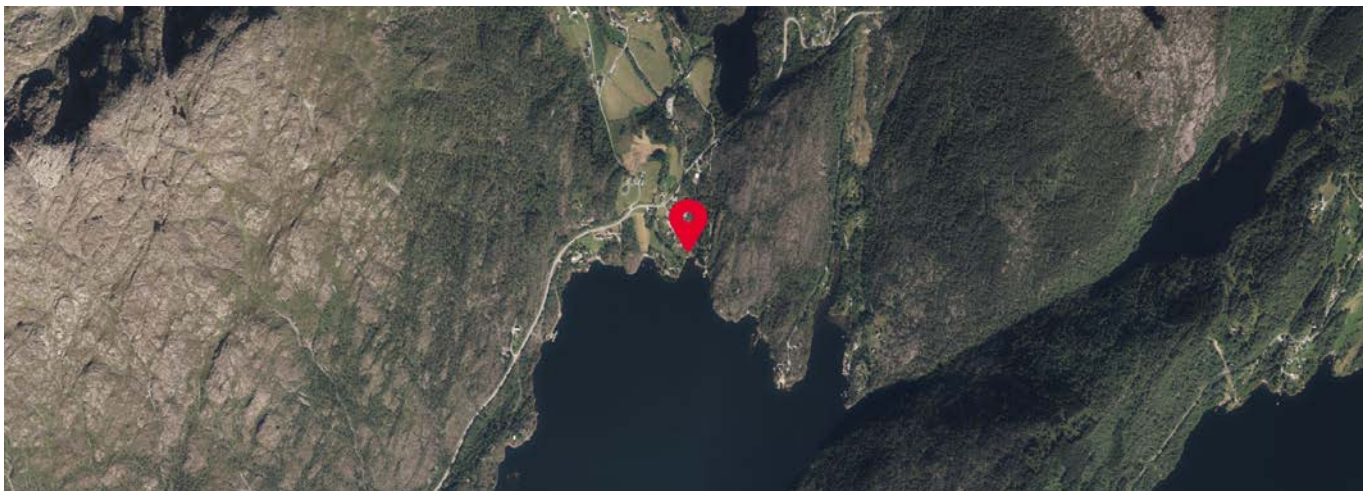
Totræna Vinterpark	19 min	🚗
Epona Rideklubb	25 min	🚗
Bjørnefjorden Golfklubb	24 min	🚗
Solstrand Hotel & Bad	24 min	🚗

Sport

⚽ Rolvsvåg ballbinge Ballspill	5 min	🚗 6.9 km
⚽ Nordbygda skule - ballbinge Ballspill	7 min	🚗 7.2 km
🏊 Optimum	20 min	🚗
🏊 Aktiv365 Arna	22 min	🚗

Dagligvare

Kiwi Bjørkheim	7 min	🚗
Spar Bjørkheim Post i butikk, PostNord	7 min	🚗 7.4 km





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SPØPELASSER 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Dagboknr 3546/57

Nr. 860. a.

På Kartverket
SEM & STENHEDEN 1/4 OSLO
10-49

Til innhefting i panteboki.

Skyldskifte.

Sør dag den 8/5 1957 heldt vi underskrivne, oppnemnde av lensmannen, skyldskifte på garden Trengereid
g.nr. 4 b.nr. 4 med skyld mark 1,27 i Samnanger
herad. Skyldskifte er kravt av Johs. Gjerde
som har grunnboksheimel til den egedomen skyldskiftet gjeld¹⁾.

Menns-oppnemningsbrevet følger. Alle mennene har gjeve skjønsmannslovnad, så nær som²⁾ Olav M. Ulindal

Ved tenesta møtte³⁾ Torgils Våge Johs. Holthus
Olav M. Ulindal
Kjøper og selgjar
Mennene valde til formann Johs. Holthus.

De n fraskilde lut av garden har desse

grensene: ⁴⁾
Grenselina tek til ved sjøen
med + i fjell, derfra i norleg retning
46 m til + i fjell, vidare mot
aurst 25 m. med + i fjell, derfra
i sør 25 m til sjøen med + i
ein stor stein, derfra fol grenselina
sjøgrensa i sødvestleg retning 40 m
til utgangspunktet.

¹⁾ Skyldskifte kan ikkje godtakast til tinglysing utan den som krev tenesta, anten har grunnboksheimel eller dom for at han eig den luten av egedomen som han vil ha fraskilt (§ 1 i skylddelingslova).

²⁾ Har nokon av mennene ikkje gjeve slik lovnad som er nemnd i § 20 i lov nr. 1 frå 1/10 1917, skal han skriva under ei utsegn med etternemnde ordlyd for tenesta tek til, og utsegna skal sendast til soren-skrivaren saman med skyldskiftet: «Eg lovar at eg i alle sakar vil gjera tenesta mi som skjønsmann samvitsfullt og etter beste overtyding. den 19 N. N.»

³⁾ Om nokon av grannane eller partane skyldskiftet vedkjem, ikkje moter, må ein her opplysa om det er prova at dei har fått varsel, eller når det gjeld grannane, om det er rekna for uturvanda å varsla dei (§§ 2 og 8 i skylddelingslova).

⁴⁾ Sjå §§ 3 og 8 i skylddelingslova. Grensene mot granne-eigedomar skal ein ikkje skriva opp når eigaren ikkje er til stades og samtykkjer i det som vert skrive. Skal mennene etter krav frå partane fastsetja sjølve markeskilet, samstundes med at dei sett i skyld (§ 7 i lova), må dei her nemna det som trengst om det og. Det må ikkje stiftast bruksrett eller servitut i skyldskiftet utan at heftet er vedteke skriftleg av den som har grunnboksheimelen til den egedomen heftet skal liggja på (§ 5 i lova).



Den påskilde lutt har rett til
brønn på hovedbruket og vass-
rør fram til brønnen
likeins rett til veg frå og til
riksvegen.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Solbjørgvegen 272
5652 ÅRLAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredrik Vatle

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre