

aktiv.





Eiendomsmegler 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 1 790 000,-
Omkostn.:	Kr 46 140,-
Total ink omk.:	Kr 1 836 140,-
Selger:	Lene Opdal Kvarmestøl Kjell Olav Kvarmestøl
Salgsobjekt:	Fritidseiendom
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1964
BRA-i/BRA Total	87/106 kvm
Tomtstr.:	1050 kvm
Soverom:	3
Antall rom:	4
Gnr./bnr.	Gnr. 41, bnr. 54
Oppdragsnr.:	1501260047

EIDSLANDSVEGEN 1465 - Ditt neste hytteparadis?

Velkommen til Eidslandsvegen 1465! Dette er en moderne hytte med god plass til familie og venner. Dette er en hytte som ligger for seg selv på oppside av veien med nydelig utsikt over fjord og fjell. Her kan man enkelt velge mellom en båttur ut på fjorden fra eget naust eller en fjelltur opp de bratte fjell som er rett utenfor døren for de fleste på Stamnes. Hytten har en stor og fin terrasse med mye plass til å dele inn i soner med sofagruppe og spisegruppe.

Innvendig holder hytten god standard, den er renovert og bygget på i de senere år. Store vindusflater rammer inn utsikten utenfor, stilrent kjøkken, flott bad med fliser på både gulv og vegger og ellers flotte oppholdsrom og hems.

Kort fortalt:

- 1,3 timer til Bergen.
- 50 min til Voss.
- Naust & hems.
- Nydelig utsikt.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	61
Nabolagsprofil	70
Budskjema	82

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 87 kvm

BRA - e: 19 kvm

BRA totalt: 106 kvm

TBA: 83 kvm

Hytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 73 kvm Hovedetasje:

- Kjøkken/stue: 30 m².

- Soverom mot øst: 5,5 m².

- Soverom mot nord: 6,1 m².

- Soverom mot sør: 10,5 m².

- Bad: 5,1 m².

- Entre: 4,9 m².

- Gang: 4,7 m².

2. etasje

BRA-i: 14 kvm - To soverom med lik størrelse: 5,4 m². Begge rommene har 10 m² gulvareal.

- Gang: 2,8 m² inkl. tropp. Troppa er ca. 1,7 m².

TBA fordelt på etasje

1. etasje

83 kvm Terrasse

Naust

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 19 kvm Naust

Ikke målbare arealer

Andre etasje har et lite totalt areal, noe som gjør at små måleavvik eller avrundinger

kan føre til prosentvise arealavvik på over 2%. I arealoppsettet skal det brukes hele tall, og avrundinger i disse kan gjøre at differansen virker større enn den reelle forskjellen i kvadratmeter. Slike avvik er vanlige for mindre etasjer og påvirker sjeldent den praktiske bruken av arealet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1050 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er plassert i skrående terreng med fall mot nord- vest. Tomtegrensene er fiktive, og er ikke nøyaktig mål opp. Megler tar utgangspunkt i hvilke størrelse på tomt som er informert av kommunen.

Tomtestørrelse er hentet fra matrikkelrapporten.

I skyldskifte blir tomten til hytten og naustet beskrevet slik:

- Grenselinjen kommer frem i parsellens sørlige hjørne der et kross ble hugget i skarv 1,5 meter fra hoverdvegen. Går derfra i østlig retning 36 meter til nedsatt vinkelstein. Går videre i norlig retning 31,2 meter til nedsatt vinkelstein. Går så videre i vestlig retning 23,3 meter til kross hugget i skarv 1,5 meter fra hovedvegen. Følger så 1,5 meter fra hovedvegen i sørlig retning 31,8 meter tilbake til utgangspunktet.
- Til parsellen hører naustetomt ved sjøen med disse grenselinjer: Grenselinjen kommer frem ved flomålet der kross ble hugget i jordfast stein. Går derfra i østlig retning 7,8 meter til kross hugget i jordfast stein. Gjør vinkel og går i nordlig retning 6,3 meter til kross hugget i jordfast stein. Gjør vinkel og går videre i vestlig retning 7,1 meter til kross hugget i jordfast stein ved flodmalet. Følger så flodmalet i sørlig retning 7,1 meter tilbake til utgangspunktet.

Beliggenhet

Eiendommen ligger flott til ved Indre Osterfjorden. Fritidsboligen er bare en kort båttur eller kjøretur unna Stamnes kai og lokalbutikken der. Det er ca 1 time og 30 minutter kjøring fra Bergen med bil og ca 50 minutter kjøring fra Voss. Fritidsboligen ligger idyllisk til i terrenget og har en fantastisk utsikt over Osterfjorden og nærområdet med bratte fjell.

Det er ca 30 minutters kjøring til Dale og de servicetilbud de har. Her har du også togstasjon som tar deg i retning Bergen eller Voss med jevne avganger.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningskilt under visning. Følg ellers kart.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse, fritidsboliger og gårdsbruk.

Bygningssakkyndig

Bjørnar Helland

Type rapport

Eierskifterapport

Byggemåte

Grunnmur av forskalingsblokk er nytta under eldste delen av konstruksjonen. Drager opplagra på søyler er nytta under tilbygd del og der forskalingsblokk i eldre grunnmur er fjerna. Grunnforhold er av strein og berg. Tradisjonelt bjelkelag med påmonterte plater i kartong på kald side. Isolasjon er observert. Ytterveggar er oppførte i lett bindingsvirke med liggande enkeltfalsa kledning. Vindauger og dører med to-lags isolerglass. Takkonstruksjonen er ein kombinasjon av saltak og pulttak tekka med glatte profilerte stålplater. Pipeløp i tegl er utvendig tekka med blikkbeslag. Lastene vert ført ned til grunn via konstruksjonen sine langsider og på inv. langsgående bæreveggar. Større åpningar i bærevegg er erstatta med limtredragar som er understøtta av søyler.

Det er ikkje framlagt beskrivinger av oppbygging av konstruksjonen. Beskrivinger av oppbygging er henta frå befaringa. Utover hullboring ved våtrom er det ikkje gjennomført destruktive inngrep i konstruksjonen for å kontrollere byggemetode. Byggemetode kan avvike noko frå underteikna sin beskriving.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: voss varme og bad

Beskrivelse av arbeidet: røropplegg,

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Badet er bygget på dugnad/egeninnsats. Har bilder som dokumentasjon om

nødvendig Rør utført av Voss varme og bad.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja.

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk nytt bad, ferdigstilt 2022

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp? Ja.

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? Ja.
kom litt vann ved pipe. fikk laget pipehatt hjå blikkenslager. tett siden.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Husker ikkje eksakt årstall. Men meiner rundt 2017. Laget pipehatt hjå blikkenslager.

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: voss varme og bad

Beskrivelse av arbeidet: Lagt inn alt nytt i hele hytta (bad og kjøkken)

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Vangen elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Alt el- er installert nytt i hele hytta. Starta arbeidet hos Sæterdal elektro og deretter overgang til vangen elektriske.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av hytta i gammel og nybygg er ferdigstilt med sluttrapport 2022 Alt er gjort på dugnad og egeninnsats.

Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? Ja.

Da hytta blei kjøpt. Hadde bekken bak hytta laga sin eigen veg gjennom/under hytta. Vi fikk flytta bekken vekk fra hytta. Byttet masser. Ikkje hatt vatn under hytten siden da. Pga dette blei deler av grunnmuren fjernet og erstatta med bjelker/søyler. Ramma bytta på heile hytta pga råte.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Beskrivelse av arbeidet: Da hytta blei kjøpt. Hadde bekken bak hytta laga sin eigen veg gjennom/under hytta. Vi fikk flytta bekken vekk fra hytta. Byttet masser. Ikkje hatt vatn under hytten siden da. Pga dette blei deler av grunnmuren fjernet og erstatta med bjelker/søyler. Ramma bytta på heile hytta pga råte.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen? Ja.

Da hytta blei kjøpt. Hadde bekken bak hytta laga sin eigen veg gjennom/under hytta. Vi fikk flytta bekken vekk fra hytta. Byttet masser. Ikkje hatt vatn under hytten siden da. Pga dette blei deler av grunnmuren fjernet og erstatta med bjelker/søyler. Ramma bytta på heile hytta pga råte. Ingen lekkasje/fukt pr idag.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Beskrivelse av arbeidet: Da hytta blei kjøpt. Hadde bekken bak hytta laga sin eigen veg gjennom/under hytta. Vi fikk flytta bekken vekk fra hytta. Byttet masser. Ikkje hatt vatn under hytten siden da. Pga dette blei deler av grunnmuren fjernet og erstatta med bjelker/søyler. Ramma bytta på heile hytta pga råte.

Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? Ja.

Da hytta blei kjøpt. Hadde bekken bak hytta laga sin eigen veg gjennom/under hytta. Vi fikk flytta bekken vekk fra hytta. Byttet masser. Ikkje hatt vatn under hytten siden da. Pga dette blei deler av grunnmuren fjernet og erstatta med bjelker/søyler. Ramma bytta på heile hytta pga råte. God lufting under hytta idag!

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Beskrivelse av arbeidet: Da hytta blei kjøpt. Hadde bekken bak hytta laga sin eigen veg gjennom/under hytta. Vi fikk flytta bekken vekk fra hytta. Byttet masser. Ikkje hatt vatn under hytten siden da. Pga dette blei deler av grunnmuren fjernet og erstatta med bjelker/søyler. Ramma bytta på heile hytta pga råte.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Beskrivelse av arbeidet: Da hytta blei kjøpt. Hadde bekken bak hytta laga sin eigen veg gjennom/under hytta. Vi fikk flytta bekken vekk fra hytta. Byttet masser. Ikkje hatt vatn

under hytten siden da. Pga dette blei deler av grunnmuren fjernet og erstatta med bjelker/søyler. Ramma bytta på heile hytta pga råte.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen? Deler av boligen
Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på
baksiden av hytta

Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/
borettslaget? Ja.

Viser til svar over. Utbedret. ikkje fukt,sopp råte som vi vet om idag.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Beskrivelse av arbeidet: Da hytta blei kjøpt. Hadde bekken bak hytta laga sin eigen veg gjennom/under hytta.

Vi fikk flytta bekken vekk fra hytta. Byttet masser. Ikkje hatt vatn under hytten siden da.

Pga dette blei deler av grunnmuren fjernet og erstatta med bjelker/søyler. Ramma bytta på heile hytta pga råte.

Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen
eller i boligen? Ja.

mus på kryploftet før tilbygget. ikkje etter.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: museband.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Voss varme og bad

Beskrivelse av arbeidet: Nytt alt av rør i heile hytta. avløp utenfor hytta er fra før vi kjøpte den.

takvatn.

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum,
avløpskvern eller lignende? Ja.

Har du opplevd at dette har vært ustabil? Ja.

takvatn i 1000liters ibc tank. Vannpumpe kobles til ved sesongstart og vekk ved sesongslutt. Vatn kan og hentes på grunneigers tomt (står i skjøte).

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? Ja.
ved en anledning oppdaget vi en liten lekkasje ved pipe.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Usikkert kva år. Laget pipehatt hos blikkenslager. Ingen lekkasje etter det.

Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: tatt bort åpen peis og satt inn ny vedovn. lagt på stein på pipen.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: vangen elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Nytt anlegg i hele hytta

Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende? Ja.
nabovarsel fra 41/9 ang avkjørsel/veg på nedsiden av hovedvegen.
nabovarsel fra 41/69: renovering av kai på nabohytte.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.

tilbygg søkt om i 2018 . ferdigstilt 2022

okt 2017 er gangvegen opp til hytta godkjent av statens vegvesen. etter at vi la ned kjørefast dreneringsrør ved parkeringsplassen ved veien.

Er tiltaket godkjent av kommunen? Ja.

tilbygget av kommunen og gangvegen av statens vegvesen.

Statens vegvesen og godkjent påbygget til hytta i 2018 (innenfor 50meter fra veien)

Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.

loft i nybygg. ingen kjeller.

Er tiltaket godkjent av kommunen? Ja.

godkjent påbygg i 2018 og sluttrapport 2022.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.
er ikkje satt inn sidedør på naustet.
naust brekt ned av isen på fjorden 2013

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: Nytt naust i 2014 etter isen braut ned naustet vinter/vår 2013.

Satt opp nytt naust og

utbedret grunnmuren med støypt isbryter framme på naustet etter anbefaling fra forsikringsselskapet.

Innhold

Velkommen inn:

Entre:

Det første man kommer inn til i hytten er entre. Denne er romslig og måler 4,9 kvm. Her er det god plass til å sette fra seg sko og henge fra seg yttertøy. Entre er fliset.

Stue/ kjøkken:

Stue og kjøkkensonen er veldig koselig på 30 kvm. Her er det pene overflater, mye naturlig lysinnslipp og naturlige soner for spisegruppe og sofagruppe. Her har man også peis som varmer opp hytten. Kjøkkenet er stilrent og praktisk med god benkeplass.

Soverom:

Hytten har 3 godkjente soverom på henholdsvis 10,5 kvm, 6,1 kvm og 5,5 kvm. Hytten har også hems som er innredet som soverom, noe som kommer godt med. Rommene på hems er begge på 5,4 kvm.

Bad:

Badet er helfliset og pent. Dette måler 5,1 kvm og er utstyrt med toalett, dusj og baderomsmøbelement med nedfeldt vask i porselen. Badet er romslig og fremstår som "nytt".

Terrasse:

Terrassen måler hele 83 kvm og her er det lett å dele inn i soner for grilling, sofagruppe og spisegruppe.

Naust:

Naustet er på 19 kvm og her er det plass til å lagre båt og annet fiskeutstyr.

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:

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet: Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av påviste vertikale sprekkdanningar gjennom heile grunnmuren si høgd. Det er i tillegg registrert utgliding av massar under delar av fundamentet. Forholda indikerer redusert stabilitet og bereevne i konstruksjonen. Vidare bruk utan tiltak kan medføre setningar og deformasjonar i overliggende konstruksjonar. Utbetring vert tilrådd. Dersom dragarar og søyler skal nyttast som berande element, må desse forankrast og skråavstivast mot fast berg for å sikre tilstrekkeleg stabilitet.

Yttervegger:

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av påvist fuktpåverka treverk i enkelte kledningsbord, søyler og hjørneparti, særleg i område nær terrasse. Det er vidare observert mindre sprekkdanningar i enkelte bord, samt manglande luftesjikt bak delar av kledninga. Forholda reduserer konstruksjonen si evne til uttørking og kan medføre auka risiko for vidare fuktskadar og råteutvikling. Ei forkorta levetid må påreknast som følgje av alder, vedlikehaldsnivå og registrerte forhold. Utskifting av skadd materiale, samt skraping og ny overflatebehandling vert tilrådd.

Vinduer og ytterdører:

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av mangelfull utvendig tetting og alder på enkelte vindauge og terrassedør. Det er registrert manglande beslag i over- og underkant av vindaugskarmar, noko som aukar risikoen for vassinntrenging i konstruksjonen. Pakning i terrassedør er svekka og gir redusert tetting, og det manglar listverk over døra. Forholda kan medføre fuktpåverknad og forkorta levetid. Utbetring med montering av beslag, utskifting av pakningar og komplettering av listverk vert tilrådd.

Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak:

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av registrerte ekskrement frå skadedyr på kaldloft, samt forhøgde fuktverdiar i området rundt pipeløp. Forholda indikerer mogleg tilkomst for skadedyr og potensiell fuktpåverknad i konstruksjonen. Jamnleg kontroll av området vert tilrådd for å avdekke eller utelukke lekkasjar. For å hindre vidare tilkomst må konstruksjonen kartleggast med tanke på opningar, då hol over om lag 6 mm kan gje tilgang for mus. Det er vidare registrert at takstige for tilkomst til pipe ikkje er montert, noko som medfører redusert tryggleik ved feiing og vedlikehald.

Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen):

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av utilstrekkeleg utført overgang mellom takflate og vegg. Det er registrert løysing der undertaket i praksis fungerer som primær tetting, noko som ikkje er i samsvar med tiltenkt funksjon. Dette aukar risikoen for vassinntrenging i konstruksjonen. Utbetring med tilpassa beslag vert tilrådd, der beslaget vert ført opp bak kledning og ut på takflata for å sikre tilfredsstillande tetting. Det er vidare registrert at snøfangarar manglar. Glatt ståltak har låg friksjon, og med ein takvinkel på om lag 24 grader medfører dette krav til snøfangar. Manglande sikring aukar risiko for skade på personar og underliggande konstruksjonar. Montering av snøfangarar vert tilrådd.

Loft (konstruksjonsoppbygging):

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av registrerte forhøgde fuktverdiar i området rundt pipeløp. Forholdet indikerer mogleg fuktinntrenging i konstruksjonen, og nærare kartlegging av gjennomføringar vert tilrådd. Det er sannsynleg at fukt kan trenga inn via undertak ved påverknad frå vind og nedbør, særleg dersom vatn vert ført inn under mønebeslag og vidare langs undertaket. Dersom undertaket manglar oppkant mot pipevegg, vil vatn kunne finne veg inn i konstruksjonen. Det er vidare observert fargeforskjellar i undertaket som kan tyde på utilstrekkeleg ventilering. Isolasjon er ført heilt ut i nedre del av skråtak og reduserer luftgjennomstrøyminga over stova, noko som aukar risiko for kondens og soppdanning. Det er også registrert manglande isolasjon i delar av underliggande himling. Samla sett kan forholda medføre redusert levetid og auka risiko for fuktskadar. Utbetring vert tilrådd.

Balkonger, verandaer og lignende:

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av uferdig arbeid, slitasje og manglande vedlikehald, samt avvik knytt til rekkverk. Terrassar som ligg meir enn 0,5 meter over terreng skal ha tilfredsstillande fallsikring. Målt rekkverkshøgde er om lag 83 cm, noko som ikkje tilfredsstiller gjeldande krav på 1,0 meter. Forholdet medfører auka risiko for fall og personskadar. Det vert tilrådd å ferdigstilla konstruksjonen og utføre naudsynt vedlikehald. Det bør i tillegg prioriterast å etablere beslag i overgang mellom terrasse og veggliv for å redusere fuktbelastning mot yttervegg.

Bad Overflate gulv:

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande oppkant på membran/tettesjikt ved dørterskel og registrert motfall på delar av golvet. Forholda aukar risikoen for vassansamling og lekkasje til tilstøytande rom og konstruksjonar. Det er også registrert bom i flis, truleg som følgje av manglande flislim i delar av underlaget. Utbetring vert tilrådd.

Bad Membran, tettesjiktet og sluk:

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande oppkant på membran/tettesjikt ved dør. I tillegg syner tilsendte bilete at membran/tettesjikt på vegg ikkje er ført tilstrekkeleg ut frå våtsoner. Forholda reduserer tryggleiken mot vassinntrenging

og kan medføre lekkasje til tilstøytende bygningsdelar over tid. Utbetring vert tilrådd.

Kjøkken:

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande komfyrvakt. Kjøkkenet er etablert i ei tid der det var krav til slik sikring, og mangelen medfører auka brannrisiko. Det er vidare registrert at høgskuff mot stove subbar mot vegg ved opning og lukking. Montering av komfyrvakt og justering av innreiing vert tilrådd.

WC og innvendige vann- og avløpsrør:

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande frostsikring av vassinstallasjonane og open føring under konstruksjonen. Forholdet medfører risiko for frostsprenging og skadar ved låge temperaturar, og avgrensar bruken til periodar med temperatur over 0 °C. Anlegget er også utsett for ytre påverknad frå dyr og miljø. Det er vidare usikkerheit knytt til avløpsløyvinga, då heimelshavar ikkje er kjend med kvar avløpet vert ført. Det er ikkje registrert septikktank på eigedomen, og det kan ikkje utelukkast at avløpet vert ført direkte til sjø. Nærare kartlegging av avløpsløyvinga vert tilrådd.

Ventilasjon:

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande luftutveksling mellom rom. For at luft skal kunne sirkulere fritt mellom rom, må det vere luftespalter under innvendige dørblad eller ventilar i dører/innerveggar. Slik løysinga er i dag, fungerer ikkje luftvekslinga tilfredsstillande når innerdører er lukka. Forholdet kan medføre dårleg inneklimate og auka risiko for fuktoppbygging.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering på nedsida av hytte.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita

- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

- Varmekabel: Entre og badegulv.
- Vedovn i stue/kjøkken.
- Panelovner er brukt på enkelte rom.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 790 000

Omkostninger kjøper

1 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

44 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

46 140 (Omkostninger totalt)

63 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

65 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 836 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 853 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 855 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 4 534 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Renovasjon er levert av ekstern leverandør, BIR, og er på kr 2 140,84,- i året.

Formuesverdi primærbolig

Kr 106 448 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om 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 41, bruksnummer 54 i Vaksdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4628/41/54:

27.02.1964 - Dokumentnr: 1088 - Bestemmelse om gjerde

- Skyldskifte.
- Parsellen grenser til hovedvegen.
- Parsellen ligger i felles utmark til gården Kalland, ovenfor hovedvegen - Kalland - Eidslandet.
- Grenselinjen kommer frem i parsellens sørlige hjørne der et kross ble hugget i skarv 1,5 meter fra hovedvegen. Går derfra i østlig retning 36 meter til nedsatt vinkelstein. Går videre i norlig retning 31,2 meter til nedsatt vinkelstein. Går så videre i vestlig retning 23,3 meter til kross hugget i skarv 1,5 meter fra hovedvegen. Følger så 1,5 meter fra hovedvegen i sørlig retning 31,8 meter tilbake til utgangspunktet.
- Til parsellen hører naustetomt ved sjøen med disse grenselinjer: Grenselinjen kommer frem ved flomålet der kross ble hugget i jordfast stein. Går derfra i østlig retning 7,8 meter til kross hugget i jordfast stein. Gjør vinkel og går i nordlig retning 6,3 meter til kross hugget i jordfast stein. Gjør vinkel og går videre i vestlig retning 7,1 meter til kross hugget i jordfast stein ved flodmalet. Følger så flodmalet i sørlig retning 7,1 meter tilbake til utgangspunktet.
- Kjøper har rett til gangveg fra hovedvegen og frem til parsellen og naustetomt, etter nærmere avtale.
- Kjøperen får rett til å grave brønn på selgerne sin eiendom og rett til å legge frem ledninger for vann og kloakk, etter nærmere avtale.
- Gjerdehold hviler på kjøper.

27.02.1964 - Dokumentnr: 1088 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4628 Gnr:41 Bnr:1

EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

- Skyldskifte.

- Parsellen grenser til hovedvegen.
- Parsellen ligger i felles utmark til gården Kalland, ovenfor hovedvegen - Kalland - Eidslandet.
- Grenselinjen kommer frem i parsellens sørlige hjørne der et kross ble hugget i skarv 1,5 meter fra hovedvegen. Går derfra i østlig retning 36 meter til nedsatt vinkelstein. Går videre i norlig retning 31,2 meter til nedsatt vinkelstein. Går så videre i vestlig retning 23,3 meter til kross hugget i skarv 1,5 meter fra hovedvegen. Følger så 1,5 meter fra hovedvegen i sørlig retning 31,8 meter tilbake til utgangspunktet.
- Til parsellen hører naustetomt ved sjøen med disse grenselinjer: Grenselinjen kommer frem ved flomålet der kross ble hugget i jordfast stein. Går derfra i østlig retning 7,8 meter til kross hugget i jordfast stein. Gjør vinkel og går i nordlig retning 6,3 meter til kross hugget i jordfast stein. Gjør vinkel og går videre i vestlig retning 7,1 meter til kross hugget i jordfast stein ved flodmalet. Følger så flodmalet i sørlig retning 7,1 meter tilbake til utgangspunktet.
- Kjøper har rett til gangveg fra hovedvegen og frem til parsellen og naustetomt, etter nærmere avtale.
- Kjøperen får rett til å grave brønn på selgerne sin eiendom og rett til å legge frem ledninger for vann og kloakk, etter nærmere avtale.
- Gjerdehold hviler på kjøper.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1795317 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1251 Gnr:41 Bnr:54

27.02.1964 - Dokumentnr: 1088 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:4628 Gnr:41 Bnr:1

Rettighet hefter i: Knr:4628 Gnr:41 Bnr:3

Rettighet hefter i: Knr:4628 Gnr:41 Bnr:128

Bestemmelse om naustplass

Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om vannledning

Gjelder denne registerenheten med flere

- Skyldskifte.

- Parsellen grenser til hovedvegen.

- Parsellen ligger i felles utmark til gården Kalland, ovenfor hovedvegen - Kalland - Eidslandet.

- Grenselinjen kommer frem i parsellens sørlige hjørne der et kross ble hugget i skarv 1,5 meter fra hovedvegen. Går derfra i østlig retning 36 meter til nedsatt vinkelstein. Går videre i norlig retning 31,2 meter til nedsatt vinkelstein. Går så videre i vestlig retning 23,3 meter til kross hugget i skarv 1,5 meter fra hovedvegen. Følger så 1,5 meter fra hovedvegen i sørlig retning 31,8 meter tilbake til utgangspunktet.

- Til parsellen hører naustetomt ved sjøen med disse grenselinjer: Grenselinjen kommer frem ved flomålet der kross ble hugget i jordfast stein. Går derfra i østlig retning 7,8 meter til kross hugget i jordfast stein. Gjør vinkel og går i nordlig retning 6,3

meter til kross hugget i jordfast stein. Gjør vinkel og går videre i vestlig retning 7,1 meter til kross hugget i jordfast stein ved flodmalet. Følger så flodmalet i sørlig retning 7,1 meter tilbake til utgangspunktet.

- Kjøper har rett til gangveg fra hovedvegen og frem til parsellen og naustetomt, etter nærmere avtale.
- Kjøperen får rett til å grave brønn på selgerne sin eiendom og rett til å legge frem ledninger for vann og kloakk, etter nærmere avtale.
- Gjerdehold hviler på kjøper.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for tilbygg til hytte datert 24.10.2022.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 10.10.2018. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold.

Andre dokumenter mottatt av kommunen:

- Søknad om oppføring av naust, datert 10.01.1972.
- Tegnigner av naust datert 1972.
- Tillatelse til å føre opp naust, datert 27.01.1972.
- Søknad om tilbygg hytte datert 23.10.2018.
- Tegninger av tilbygg hytte datert 28.10.2018.
- Tillatelse til oppføring av tiltak, tilbygg hytte datert 06.11.2018.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig veg.

Eiendommen har privat avløp og vann.

Det er ikke kommunalt vann eller avløp i området. Eiendommen er ikke tilknyttet kommunal slamtømmeordning. Eiendommen har tilkomst fra fylkesveg.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er uregulert, men avsatt til LNF etter kommuneplanen.

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs.

eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Henssynsoner:

Hytten ligger i en faresone for ras- og skredfare.

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

Kjøpsbetingelser

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglere vederlag

Det er avtalt fast vederlag pålydende kr 60 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 24 900,-, oppgjørshonorar kr 8 500,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 6 900,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 700,-, visninger kr 3 500,- og tinglysingsgebyr kr. 545,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysing av pantesperre. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket utlegg og rimelig vederlag kr 10 000,-. Alle beløp er inkl. mva

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistår av

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

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

Oppdragstaker

Aktiv Arna & Åsane AS, organisasjonsnummer 826 756 802
Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna

Salgsoppgavedato

30.04.2026

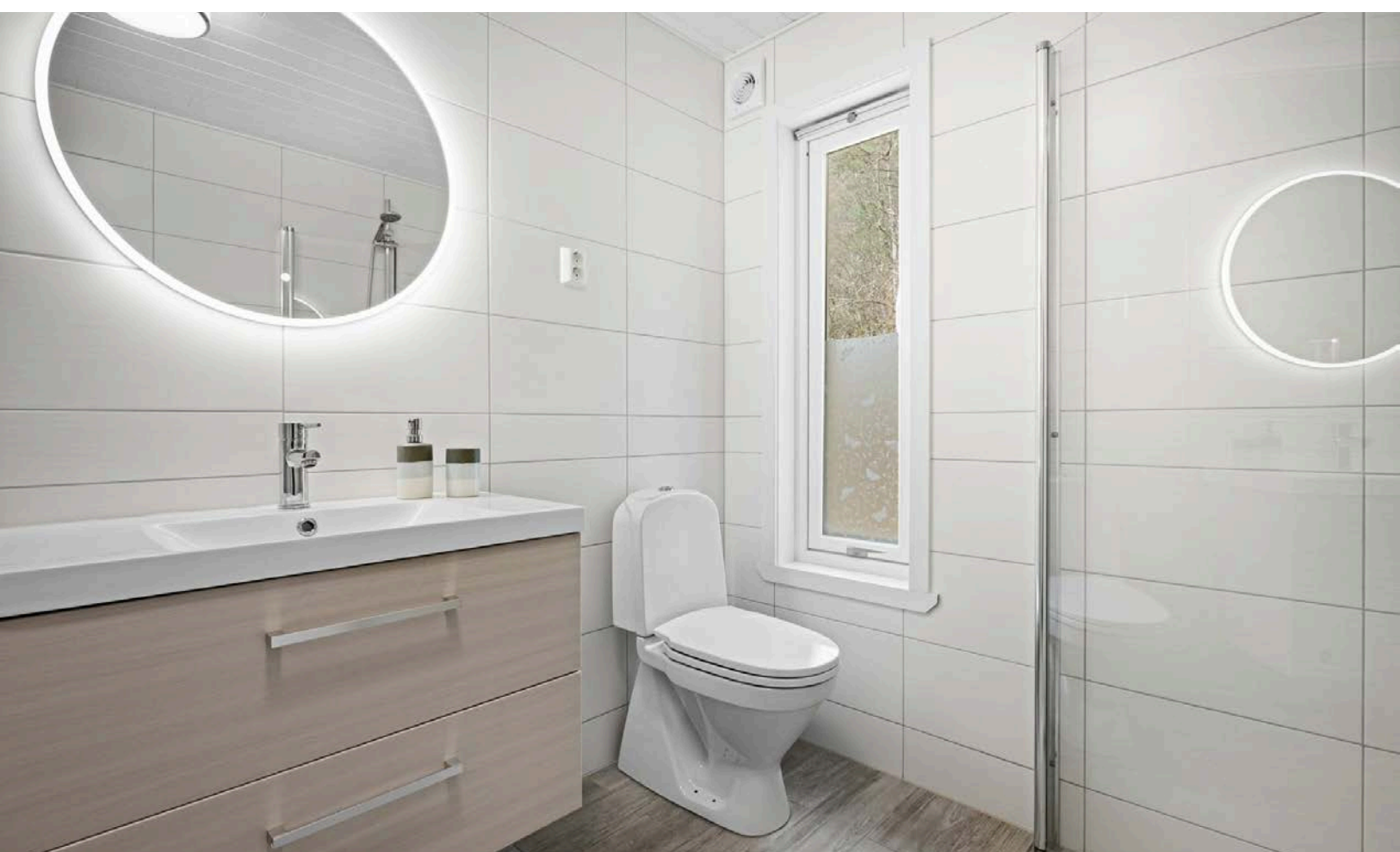




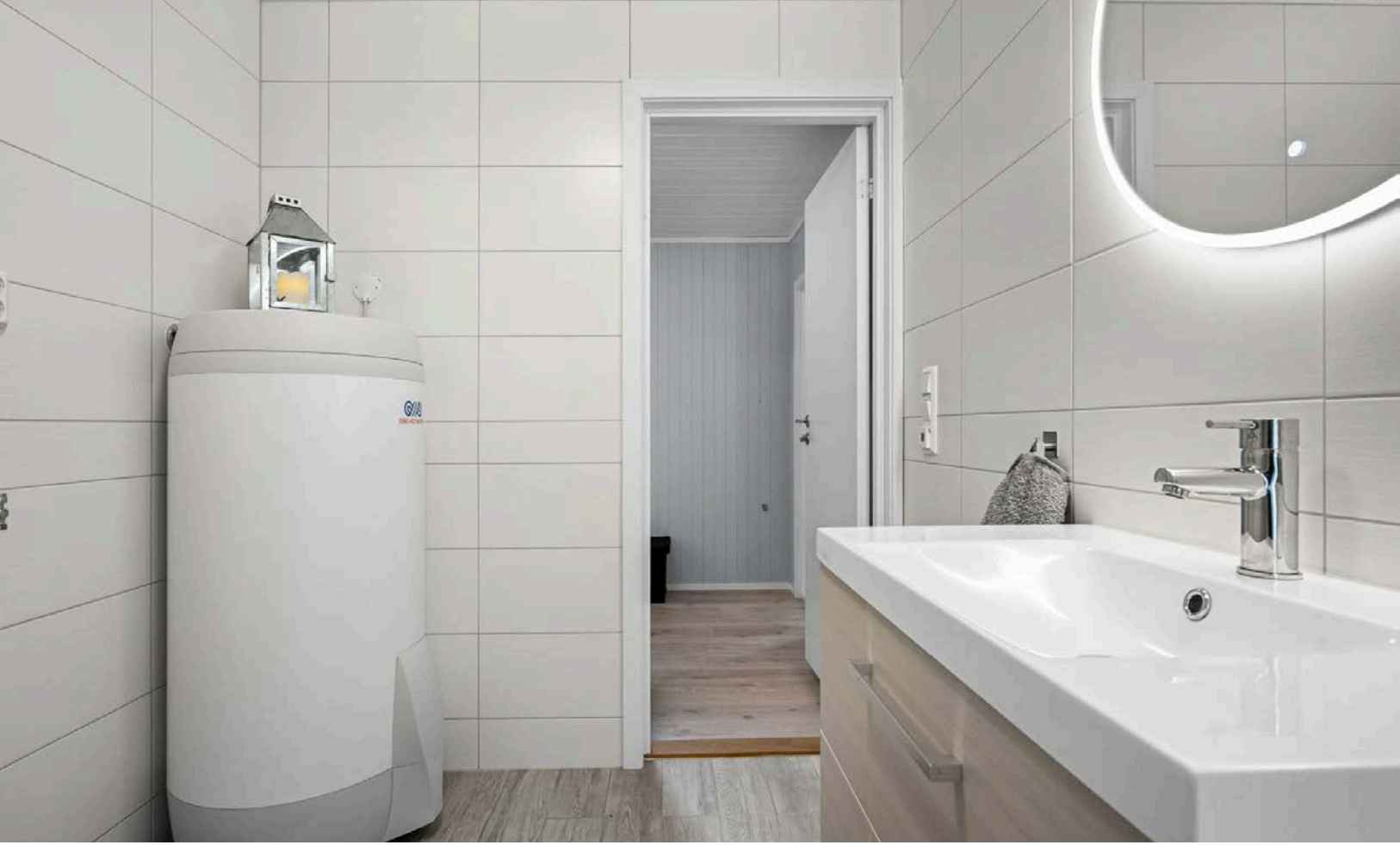












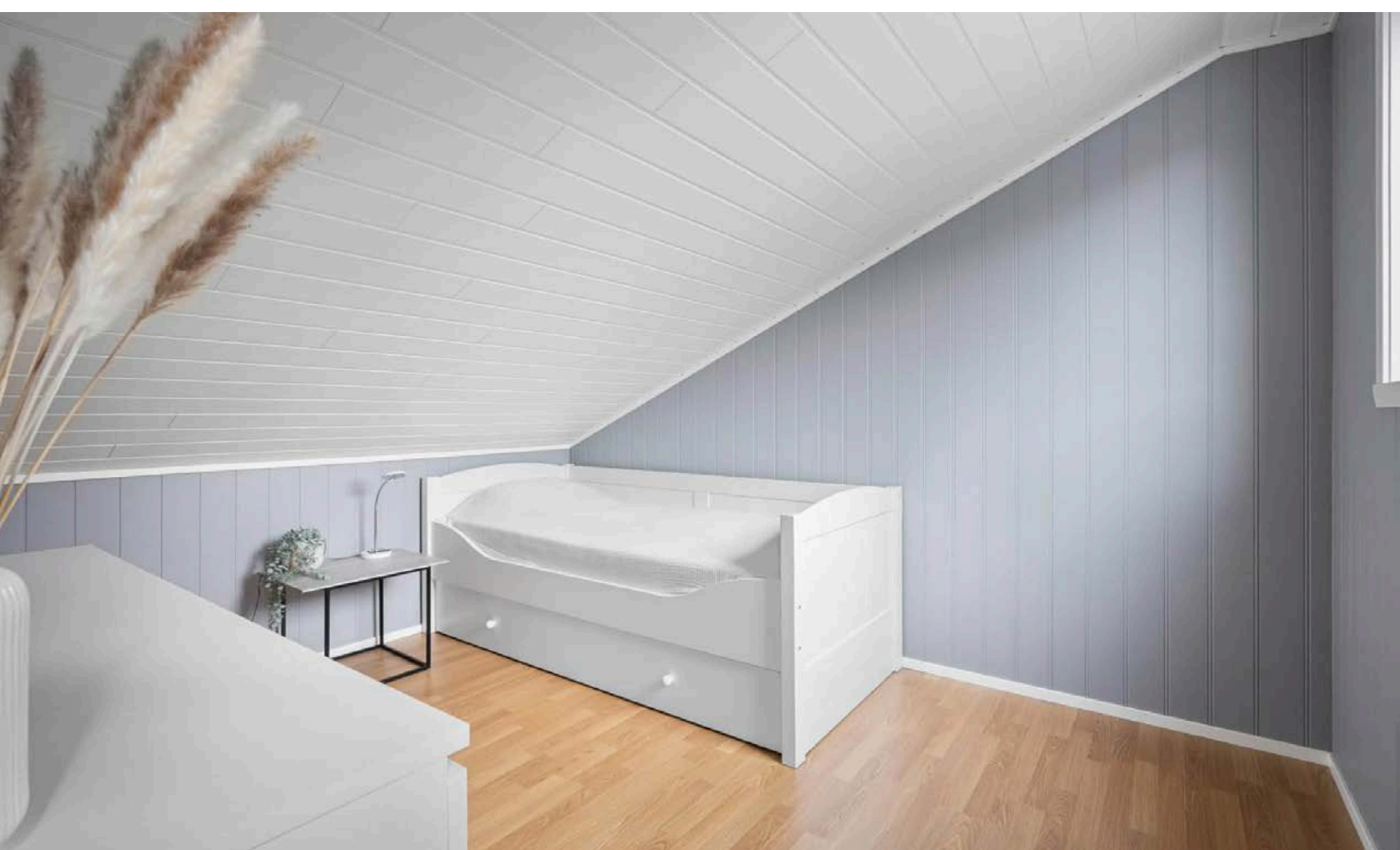


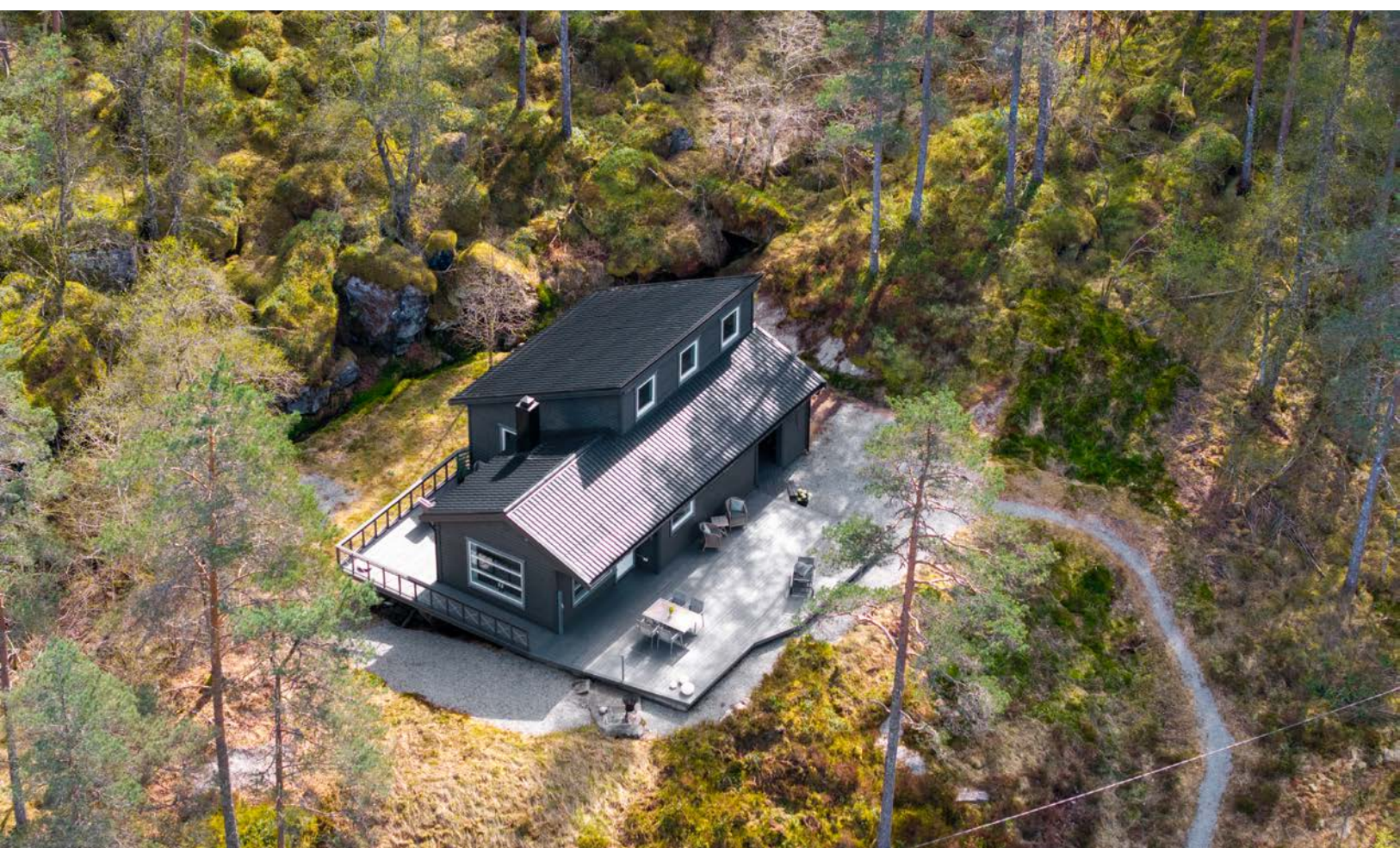




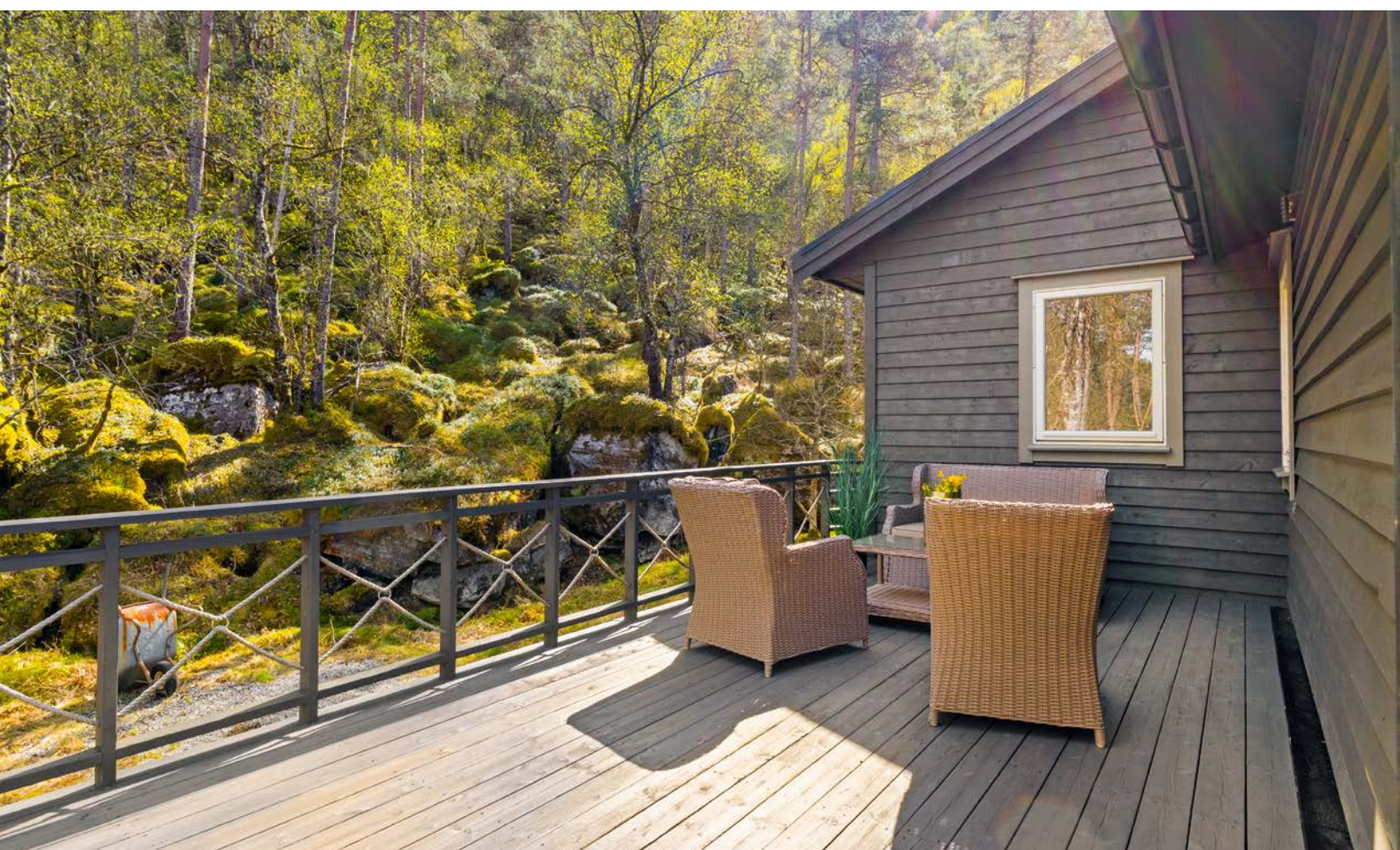






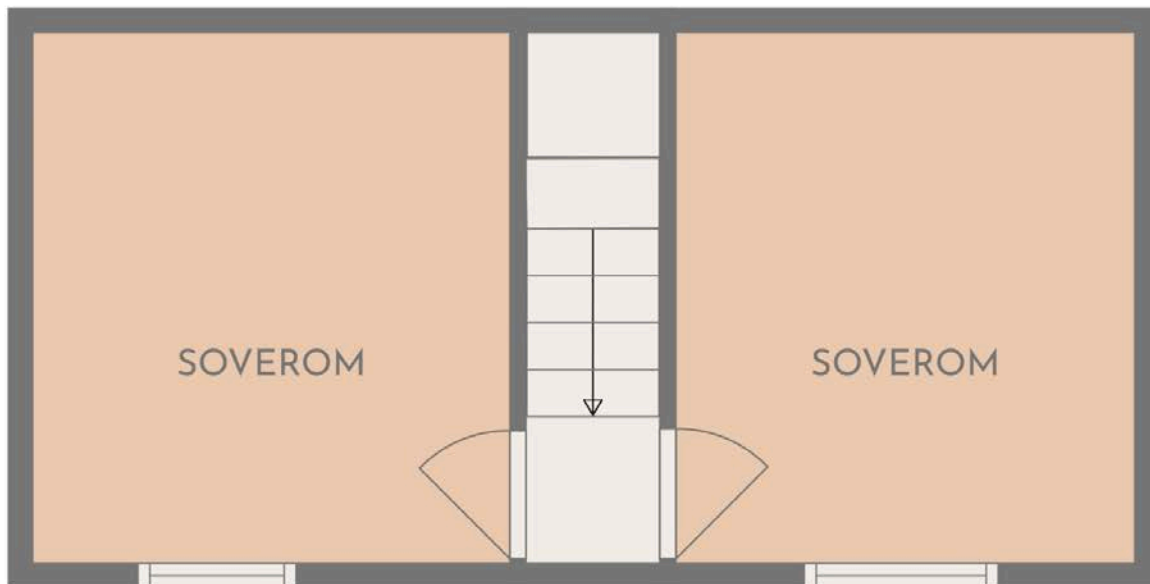








PLANTEGNINGEN ER ILLUSTRERT OG ALVILK KAN FØREKOMME



Vedlegg

Fritidsbustad
Eidslandsvegen 1465
5727 Stamnes



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Bjørnar Helland
Dato: 27/03/2026

Songvesborgi 26
Voss 5700
97753265
post@verdibbygg.com

VERDIBYGG^{AS}
BYGG OG TAKSERING



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:41, Bnr: 54
Hjemmelshaver:	Kjell Olav Kvarmestøl og Lene Opdal Kvarmestøl
Seksjonsnr:	N/A
Festenr:	N/A
Andelsnr:	N/A
Tomt:	151 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	PRIVAT
Avløp:	PRIVAT
Regulering:	Ikkje framlagt
Offentl. avg. pr. år:	Ikkje framlagt
Forsikringsforhold:	Ikkje framlagt
Ligningsverdi:	Ikkje framlagt
Byggeår:	1964

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

10.04.2024

Forutsetninger:

- Teknisk utstyr er ikkje funksjonstesta.
- Alder og forventna levetid er lagt til grunn ved vurdering av enkelte bygningsdelar som ikkje er tilgjengelege for kontroll.
- Befaringa vart gjennomført under vekslande vêrforhold med periodar med nedbør og opplett.

Oppdragsgiver:

Kjell Olav Kvarmestøl

Tilstede under befaringen:

Kjell Olav Kvarmestøl

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Fritidsbustaden er plassert i skrånande terreng med fall mot nord-vest. Området rundt eigedomen er i hovudsak prega av spreidd fritidsbebyggelse og tilhøyrande skogsareal. Grunnforholda under konstruksjonen består av berg, noko som gir gode og stabile fundamenteringsforhold.

Gjennomgang av offentlege kartdata og risikokart syner at eigedomen ligg i område med moderat til låg aktsomheit for radon. Kartgrunnlaget er basert på geologiske forhold og inneluftmålingar, og gir eit overordna risikobilde. Det vert tilrådd å utføre målingar for å avklare faktisk radonnivå i bygningen .

Eigedomen ligg innanfor kartlagt friluftslivsområde, noko som kan medføre avgrensingar knytt til vidare utbygging og arealbruk. Dette bør takast omsyn til ved eventuelle framtidige tiltak .

Det er vidare registrert aktsomheitsområde for kvikkleire i regionen, basert på overordna kartlegging. Dette er eit generelt aktsemdsnivå og ikkje ein stadfesta faresone. På bakgrunn av at konstruksjonen er fundamentert på berg, vert den reelle risikoen for setnings- eller skredrelaterte forhold vurdert som avgrensa, men det bør likevel takast omsyn til ved eventuelle terrengingrep .

Det er ikkje framlagt eller opplyst om spesielle forhold knytt til eigedomen utover dette. Dette gjeld i hovudsak matrikelopplysningar, reguleringsmessige forhold og servituttar.

OM BYGGEMETODEN:

Fritidsbustad oppført i 1964.

Grunnmur av forskalingsblokk er nytta under eldste delen av konstruksjonen. Drager opplagra på søyler er nytta under tilbygd del og der forskalingsblokk i eldre grunnmur er fjerna. Grunnforhold er av strein og berg. Tradisjonelt bjelkelag med påmonterte plater i kartong på kald side. Isolasjon er observert. Ytterveggar er oppførte i lett bindingsvirke med liggande enkeltfalsa kledning. Vindauger og dører med to-lags isolerglass. Takkonstruksjonen er ein kombinasjon av saltak og pulttak tekka med glatte profilerte stålplater. Pipeløp i tegl er utvendig tekka med blikkbeslag.

Lastene vert ført ned til grunn via konstruksjonen sine langsider og på inv. langsgåande bæreveggar. Større åpningar i bærevegg er erstatta med limtredragar som er understøtta av søyler.

Det er ikkje framlagt beskrivinger av oppbygging av konstruksjonen. Beskrivinger av oppbygging er henta frå befaringa. Utover hullboring ved våtrom er det ikkje gjennomført destruktive inngrep i konstruksjonen for å kontrollere byggemetode. Byggemetode kan avvike noko frå underteikna sin beskriving.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Rapporten er basert på visuell befaring, målinger, holtaking i utsette konstruksjonar og opplysningar gitt av heimelshavar. Vurderingane er utført i samsvar med gjeldande fagleg rammeverk og med utgangspunkt i byggeskikk og krav gjeldande på oppføringstidspunktet .

Fritidsbustaden er oppført i 1964 og ber preg av alder, bruk og tidlegare utførte tiltak. Konstruksjonen er i hovudsak som forventa ut frå byggeår, men det er registrert fleire bygningsdelar med vesentlege avvik (TG 2). Avvika er i stor grad knytt til naturleg aldring, vedlikehaldsetterslep, samt enkelte byggtekniske løysingar som ikkje er i samsvar med dagens krav og anbefalte utføringar.

Særleg gjeld dette forhold knytt til grunnmur og fundamentering, ytterkledning, takløysingar, våtrom og tekniske installasjonar. Desse forholda medfører auka risiko for følgjeskadar dersom dei ikkje vert følgde opp. Det må påreknast behov for vedlikehald og oppgraderingar på fleire bygningsdelar for å oppretthalde funksjon og hindre vidare skadeutvikling.

Bygningen er oppført etter eldre byggeskikk, der krav til isolasjon, lufttettheit, ventilasjon og fuksikring er lågare enn etter dagens regelverk. Dette påverkar både energibruk, inneklima og generell funksjon, og må takast omsyn til ved vurdering av eigedomen.

Samla sett vert eigedomen vurdert til å ha ein tilstand som er typisk for alderen, men med eit samla vedlikehalds- og utbetningsbehov. Kjøpar må påreknast kostnader knytt til oppgradering og vidare vedlikehald. Det vert vist til dei enkelte bygningsdelane for nærare beskriving av avvik, årsak og tilrådde tiltak.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Varmekabel: Entre og badegolv.
- Vedovn i stove/kjøkken.
- Panelovnar er nytta på enkelte rom.

FORRUTSETNADER:

- Teknisk utstyr er ikkje funksjonstesta.
- Eigedomen er full-møblert. Det er ikkje flytta på møblar, inventar og lausøre på befaringdagen.
- Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte bygningsdeler som ikkje er tilgjengelige for kontroll.
- Underteikna er ikkje kjend med eventuelle fyringsforbod frå kommunen. Det vert forutsatt og forventa at offentleg feier har utført jamnleg kontroll av eldstad og pipeløp.

PREMISS:

Baderom vert vurdert ut frå visuelle observasjonar og ved kontroll av tilfeldig utvalte punkt. Sluk kan i enkelte tilfeller vera vanskeleg å vurdere om overgang golvmembran-sluk er tett grunna smuss/groing/flislimsøl. Enkelte opplysningar om bygget er innhenta frå heimelshavar/rekvirent. Forutsetningar for rapporten er at desse opplysningane er rette. I nokre tilfeller der det ikkje vert utdelt informasjon til takstmann vil vurderingar om bygget vera opp til han, og her kan det avvika frå byggets faktiske forhold.

Sjølv om takstmannen analyserer grundig kan det forekoma skjulte feil/manglar som ikkje vert funne ved visuell kontroll og stikkprøvar på tilfeldig utvalte stadar i konstruksjonen. Om det er dårleg tilkomst eller andre hindringar vert ikkje bygningsdelen kontrollert. Det vert då tilbudt befaring av gjeldande bygningsdel ved eit seinare høve om rekvirent/eigar ønsker å fjerna hindringa til fordel for ny kontroll.

Gjer merksam på kjøpar si undersøkelsesplikt "Lov om avhending av fast eigendom" § 3-10. Som kjøpar må du setta deg grundig inn i salsobjektet. Les tilstandsrapporten, samt eigenerklæringsskjema utfylt av rekvirent/heimelshavar.

DOKUMENTKONTROLL:

Teikningar av konstruksjonen er ikkje framlagt. Kontroll av faktisk bygning opp mot siste godkjente byggeteikningar er difor ikkje utført.

Underteikna har ikkje kontrollert om det føreligg offentleg rettslege pålegg frå kommunen. Det er heller ikkje undersøkt om det er pågåande byggesaker, endringar i reguleringsplan som kan påverke den aktuelle eigedomen, eller andre ytre påverknader.

Eigenerklæringsskjemaet er levert før oppstart av oppdraget. Det vert anbefalt at skjemaet vert gjennomgått i detalj, då det inneheld opplysningar som kan vere av betydning for vurdering av eigedomen. Skjemaet skal overleverast frå noverande eigar til ny eigar i rimeleg tid før overtaking. Dette for å sikre at ny eigar er gjort kjent med opplysningane som går fram av dokumentet før eigarskiftet vert gjennomført.

Bruksendring av rom frå tilleggsdel til hovuddel, eller omvendt, er søknadspliktig etter plan- og bygningslova §20-1 bokstav d og byggesaksforskrifta (SAK10) §3-1 bokstav c.

Det er til ei kvar tid eigar av bustaden som har ansvar for at bruk og innreiring av rom er i samsvar med gjeldande offentlegrettslege krav og eventuelle løyve frå kommunen.

Det er ikkje undersøkt eller kontrollert om rom som eventuelt vert nytta til varig opphald har godkjent bruk etter plan- og bygningslova. Kjøpar overtek ansvar og risiko knytt til vidare bruk av slike rom. Eventuell søknad om bruksendring må behandlast av kommunen, og det kan ikkje garanterast at slik løyve vert gitt.

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

Innvendige overflater er i hovudsak beståande av:

Gulv: Laminat. Fliser på badegolv og i entre.

Vegg: Huntonittplater. Fliser på bad.

Himling: Huntonittpanel.

Tilstandsrapporten har ikkje som formål å gi full oversikt over alle innvendige overflater eller eventuelle variasjonar mellom rom. Takstmannen sitt fokus er ikkje retta mot overflater utover det som har tyding for teknisk tilstand. Det kan difor finnast andre overflater eller materiale i bustaden enn dei som er nemnde ovanfor. Det vert tilrådd at ein eventuell bodgivar utfører nærare kontroll av innvendige overflater. Bustaden var møblert på befaringsdagen, og enkelte areal vart nytta til lagring av diverse. Dette medførte ei avgrensa oversikt, og det kan difor ikkje utelukkast at det finst avvik utover det som er nemnt i denne rapporten.

Innvendige overflater er heile og fine. Listverk manglar enkelte plassar.

Det vert gjort merksamheit om at det normalt vil vere mindre hol, skjolder og merker i overflater der bilete, hyller og møblement har vore plasserte. Veggjar kan ha teikn på bruksslitasje, som små hakk, misfarging, skrapemerker eller spor etter festemateriell. Golv vil òg ofte ha normal bruksslitasje, inkludert misfarging, riper og andre mindre ujamnheiter frå møblement. Slike avvik vert rekna som vanlege og er ikkje å sjå på som feil eller manglar.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**GOLV/ETASJESKILJE:**

Kontroll av golv og etasjeskille er ikkje eit krav i "Forskrift til avhendingslova". Det kan likevel ikkje utelukkast at det er mogleg å finne avvik ihht. krava i norsk standard. Avvik på etasjeskille, som ujamnheitar, svei, svankar, retningsavvik ol. vil ikkje verta kommentert spesielt i denne rapporten, uansett størrelse på eit eventuelt avvik. Dette må kjøpar undersøke sjølv på visning. Ta med nødvendig måleutstyr eller fagkyndig for å utføra kontroll av etasjeskille. Dette gjeld då spesielt eldre bustader med dimensjonering frå byggeår. Ved visuell kontroll og normal gange er det registrert ujamnheiter og skeivheiter i golv.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formålet med analysen er sal av eigedom.

Tilstandsvurderinga er gjennomført for å avdekkje eventuelle avvik og manglar ved eigedomen sin hovudkonstruksjon. Rapporten er utarbeidd i samband med sal av den aktuelle eigedomen. Rekvirent/heimelshavar har hatt moglegheit til å informere om forhold og svakheiter som bør undersøkast nærare.

Tilstandsrapporten har ei gyldigheit på 12 månader frå rapportdato. Dersom det oppstår skadar, endringar eller andre forhold som har tyding for bustaden si tekniske tilstand, skal heimelshavar/rekvirent opplyse om dette og sørgje for at tilstandsrapporten vert oppdatert.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er stilt spørsmål til heimelshavar om eventuelle endringar. Heimelshavar opplyser:

- Bjelkelag og bunnramme vart fornya i 2010 etter funn av råte.
- Deler av eldre grunnmur som er skada er erstatta med limtredragar opplagra på søyler.
- Bekk som tidlegare rann under hytta er flytta for å unngå fuktigheit.
- Etablert godkjent gangsti frå Eidslandsvegen og fram til hytta.
- Tilbygg er bygd opp ved hjelp av eigeninnsats i perioden 2018-2023.
- Bruksvatn vert henta frå vasstank tilkopla takrenne (tak-vatn). Tanken er på 1000 liter.
- Nytt Ikea-kjøkken i 2011.

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Hovudetasje	73	0	0	83
Hems	14	0	0	0
SUM BYGNING	87	0	0	83
SUM BRA	87			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Naust	0	19	0	0
SUM BYGNING	0	19	0	0
SUM BRA	19			

BRA-i:

Areal er målt frå vegg til vegg i kvart rom. Om ein legg saman areala her vil ein få eit mindre tal en total BRA-i. Dette kjem av at areal som vert oppteke av innerveggar ikkje vil vera medrekna i nettoareal pr. rom.

Hovudetasje:

- Kjøkken/stove: 30 m².
- Soverom mot aust: 5,5 m².
- Soverom mot nord: 6,1 m².
- Soverom mot sør: 10,5 m².
- Bad: 5,1 m².
- Entre: 4,9 m².
- Gang: 4,7 m².

Hems:

To målingar er utført på rom som har skråhimling. Fyrstnevnte mål er gjeldande då det er målt etter målereglar i NS 3940. Underteikna har uansett valt å skriva ned totalt golvareal som tilleggsinformasjon då dette kan vera greitt å vita om for ein eventuelt ny eigar.

- To soverom med lik størrelse: 5,4 m². Begge romma har 10 m² golvareal.
- Gang: 2,8 m² inkl. tropp. Troppa er ca. 1,7 m².

Takhøgde er målt på tilfeldig utvalte punkt. Nivåforskjellar kan ikkje utelukkast.

- Takhøgde i hovudetasje er målt frå 2,29-2,33 meter.
- Takhøgde i andre etasje er målt frå 0,91-2,32 meter.

Nivåforskjellar i golv og himling er observert. Høgde vil vera forskjellig etter kor ein måler.

BRA-e:

Areal er målt frå vegg til vegg i kvart rom. Om ein legg saman areala her vil ein få eit mindre tal en total BRA-i. Dette kjem av at areal som vert oppteke av innerveggar ikkje vil vera medrekna i nettoareal pr. rom.

- Naust: 19 m². Takhøgde er målt frå 2,25-3,5 meter.

MERKNADER OM AREAL:

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er nytta som grunnlag for arealberekninga.

Det er bruken av rom på befaringsdagen som definerer romtype. Rom kan likevel vere i strid med teknisk forskrift og manglende godkjenning frå kommunen. Definisjoner av rom gjeld for det tidspunkt oppmålinga fant stad.

Terrasse- og balkongareal:

- Terrassen er målt til 83 m². 6,2 m² av arealet ved inngangsparti, og 4 m² av arealet ved terrassedør er overbygd med tak.

Arealavvik på over 2% kan forekoma. Begrunnelse:

- Andre etasje har eit lite totalt areal, noko som gjer at små måleavvik eller avrundingar kan føre til prosentvis arealavvik på over 2 %. I arealoppsettet skal det nyttast heile tal, og avrundingar i desse kan gjere at differansen verkar større enn den reelle skilnaden i kvadratmeter. Slike avvik er vanlege for mindre etasjar og påverkar sjeldan den praktiske bruken av arealet.

GARASJE / UTHUS:

Bygningsmasse utanfor hovudkonstruksjonen er gitt ei kortfatta omtale og er ikkje tilstandsvurdert.

Naust på 19 m². Takhøgde er målt frå 2,25-3,5 meter.

Ringmur i betong mot underliggende massar, og eldre gråsteinsmur. Konstruksjonen elles er ført opp i lett bindingsvirke med liggande dobbeltfalsa kledning på utv. veggliiv. Impregnerert materiell er nytta. Takkonstruksjon er av typen saltak tekka med stålplater. Laster vert ført ned til grunn via konstruksjonen sine to langsider. Lysåpning i naustdører er målt til 2,3 x 2,68 meter.

Ytterdør, utvendige lister og takrenner manglar.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Bjørnar Helland

Bjørnar er ein høgt kvalifisert og erfaren takstmann med solid fagleg bakgrunn frå tømrrarfaget. Han har gjennom mange år bygd opp ei brei og djup kompetanse som sikrar objektive, presise og kvalitetssikra vurderingar i sine eigarskifterapportar. Han legg stor vekt på fagleg integritet og har eit sterkt engasjement for å levere grundige og pålitelege analysar i alle oppdrag.

Bjørnar har fagbrev innan tømrrarfaget og har vidareutdanna seg både teknisk og praktisk gjennom arbeid hjå ein lokal byggmeister på Voss, der han har arbeidd med rehabilitering, restaurering og nybygg. Dette gav han ei omfattande forståing av ulike bygningsmessige utfordringar, som har vore eit fundament for hans vidare utvikling som takstmann.

I 2015 etablerte Bjørnar eit enkeltmannsforetak innan tømrrarfaget, noko som styrka hans praktiske kompetanse og engasjement ytterlegare. Han fullførte samstundes teknisk fagskule med spesialisering innan anlegg, og avla hovudoppgåva si i 2018. Etter fullført fagskule gjekk han vidare med studium som førte til byggmeisterkompetanse, og han bestod eksamen i 2019.

Gjennom vidareutdanning i BMTF har han oppnådd autorisasjon som takstmann. Frå 2022 har han arbeidd som takstmann på fulltid, og har gjennom heile karrieren kombinert tømrrararbeid med taksering for å sikre ei heilskapleg forståing av bygningsdelenes funksjon og tilstand.

Bjørnar sitt engasjement for faget reflekterast i hans kontinuerlege faglege utvikling og hans grundige tilnærming til alle prosjekt. Han nyttar sin tverrfaglege kompetanse og omfattande praktiske erfaring til å levere vurderingar av høg kvalitet, og hans rapportar er kjende for å vere nøyaktige og pålitelege.

Utdanning: Byggmeister, teknisk fagskuleingeniør og takstutdanning med tilhøyrande godkjenningar.

27/03/2026

Bjørnar Helland

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Grunnmur av forskalingsblokk er nytta under eldste delen av konstruksjonen. Drager opplagra på søyler er nytta under tilbygd del og der forskalingsblokk i eldre grunnmur er fjerna. Grunnforholda består av stein og berg.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av påviste vertikale sprekkdanningar gjennom heile grunnmuren si høgd. Det er i tillegg registrert utgliding av massar under delar av fundamentet. Forholda indikerer redusert stabilitet og berevne i konstruksjonen. Vidare bruk utan tiltak kan medføre setningar og deformasjonar i overliggende konstruksjonar. Utbetring vert tilrådd. Dersom dragarar og søyler skal nyttast som berande element, må desse forankrast og skråavstivast mot fast berg for å sikre tilstrekkeleg stabilitet.

Merknader:**TG 1** 1.2 Krypekjeller

Konstruksjonen er open under og framstår som godt ventilert, med tilfredsstillande luftgjennomstrøyming. Tilstanden er vurdert som normal ut frå konstruksjonstype og alder.

Merknader:**TG 1** 1.3 Terrengforhold

Terrengtet rundt bygningen skal ha tilstrekkeleg fall frå byggverket dersom ikkje andre tiltak er utført for å leia bort overvatn. Fallet frå bygningen bør vere minimum 1:50 over ein avstand på minst 3 meter frå veggen, jf. «NBI 514.221 Fuktsikring av konstruksjonar mot grunn».

Terrengtet vert vurdert som tilpassa så langt ein kan forventa ut frå dei naturlege forholda på tomta. Bygningskroppen ligg med god avstand til terreng, noko som reduserer fuktbelastninga. Heimelshavar opplyser at det er minimalt med fukt under hytta etter at bekk som tidlegare gjekk under konstruksjonen er omleidd.

Merknader:**2. Yttervegger****TG 2** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjonar og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjonar.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Tilfeldig utvalde punkt er kontrollert. Det vart ikkje observert visuelle teikn på avvik knytt til bindingsverket på befaringsdagen. Det skal likevel nemnast at bygningsdelen i stor grad er innebygd eller tildekt av overflater, noko som avgrensar kontrollmogleghetene. Avvik utover det som er registrert kan difor ikkje utelukkast.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av påvist fuktpåverka treverk i enkelte kledningsbord, søyler og hjørneparti, særleg i område nær terrasse. Det er vidare observert mindre sprekkdanningar i enkelte bord, samt manglande luftesjikt bak delar av kledninga. Forholda reduserer konstruksjonen si evne til uttørking og kan medføre auka risiko for vidare fuktskadar og råteutvikling. Ei forkorta levetid må påreknast som følgje av alder, vedlikehaldsnivå og registrerte forhold. Utskifting av skadd materiale, samt skraping og ny overflatebehandling vert tilrådd.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører**TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vindauge med to-lags isolerglass og ventil i enkelte karmar. Produksjonsår strekkjer seg frå 1986 til 2014. Terrassedør med to-lags isolerglass. Døra står i god avstand til utanforliggende plattning. Produksjonsår er truleg 1986. Ytterdør med to-lags isolerglass frå 2006, der nøkkel må nyttast til låsing både innvendig og utvendig. Dørene er overbygde med tak og er dermed i stor grad skjerma mot direkte vêrpåkjenning.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av mangelfull utvendig tetting og alder på enkelte vindauge og terrassedør. Det er registrert manglande beslag i over- og underkant av vindaugskarmer, noko som aukar risikoen for vassinntrenging i konstruksjonen. Pakning i terrassedør er svekka og gir redusert tetting, og det manglar listverk over døra. Forholda kan medføre fuktpåverknad og forkorta levetid. Utbetring med montering av beslag, utskifting av pakningar og komplettering av listverk vert tilrådd.

Merknader:**4. Tak****TG 2** 4.1 Takkonstruksjon, taktekkning og skorstein over tak

Gjer merksam på at punkt 4.1, 4.2 og 5.1 omhandlar takkonstruksjon og loft/kaldloft. Det vil vere opplysningar som vert repetert og påpeika fleire gonger. Takkonstruksjonen er av tryggleikssyn kun visuelt kontrollert frå bakkeplan. Taktekkning, undertak, rekker og lekter er ikkje tilgjengelege for nærare inspeksjon. Tilstandsgrad er sett på bakgrunn av observerte forhold, alder og opplysningar gitt på befaringsdagen.

Takkonstruksjonen er ein kombinasjon av saltak og pulttak tekka med glatte profilerte stålplater. Pipeløp i tegl er utvendig tekka med blikkeslag. Lastene vert ført ned til grunnen via konstruksjonen sine langsider og gjennom innvendige langsgående bærevoggar. Større opningar i bærevoggar er erstatta med limtredragarar understøtta av søyler.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av registrerte ekskrement frå skadedyr på kaldloft, samt forhogde fuktverdiar i området rundt pipeløp. Forholda indikerer mogleg tilkomst for skadedyr og potensiell fuktpåverknad i konstruksjonen. Jamnleg kontroll av området vert tilrådd for å avdekke eller utelukke lekkasjar. For å hindre vidare tilkomst må konstruksjonen kartleggast med tanke på opningar, då hol over om lag 6 mm kan gje tilgang for mus. Det er vidare registrert at takstige for tilkomst til pipe ikkje er montert, noko som medfører redusert tryggleik ved feiing og vedlikehald.

Merknader:**TG 2** 4.2 Undertak, lekter og yttertekkning (taktekkningen)

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

Yttertak frå 2018 (opplyst av heimelshavar). Delar av taket er frå 2007 (henta frå eldre salsoppgåve). Det ser ut til at pipeløpet har forskriftsmessig høgd over tak. Pipa er tekka med blikkeslag, og det er nytta Wakaflex eller tilsvarande som tetting i overgang mellom takflate og pipevegg.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av utilstrekkeleg utført overgang mellom takflate og vegg. Det er registrert løysing der undertaket i praksis fungerer som primær tetting, noko som ikkje er i samsvar med tiltenkt funksjon. Dette aukar risikoen for vassinntrenging i konstruksjonen. Utbetring med tilpassa beslag vert tilrådd, der beslaget vert ført opp bak kledning og ut på takflata for å sikre tilfredsstillande tetting. Det er vidare registrert at snøfangarar manglar. Glatte ståltak har låg friksjon, og med ein takvinkel på om lag 24 grader medfører dette krav til snøfangar. Manglande sikring aukar risiko for skade på personar og underliggende konstruksjonar. Montering av snøfangarar vert tilrådd.

Merknader:

5. Loft**TG 2** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilkomst til kaldtloft via luker på hems. Golv er etablert på delar av arealet over stova. Panel fungerer som golv på kaldloft mot sør-aust.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av registrerte forhøgde fuktverdiar i området rundt pipeløp. Forholdet indikerer mogleg fuktinntrenging i konstruksjonen, og nærare kartlegging av gjennomføringer vert tilrådd. Det er sannsynleg at fukt kan trenga inn via undertaket ved påverknad frå vind og nedbør, særleg dersom vatn vert ført inn under mønebeslag og vidare langs undertaket. Dersom undertaket manglar oppkant mot pipevegg, vil vatn kunne finne veg inn i konstruksjonen. Det er vidare observert fargeforskjellar i undertaket som kan tyde på utilstrekkeleg ventilering. Isolasjon er ført heilt ut i nedre del av skråtak og reduserer luftgjennomstrøyminga over stova, noko som aukar risiko for kondens og soppdanning. Det er også registrert manglande isolasjon i delar av underliggande himling. Samla sett kan forholda medføre redusert levetid og auka risiko for fuktskadar. Utbetring vert tilrådd.

Merknader:**6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Terrassen er målt til 83 m². Av dette arealet er 6,2 m² ved inngangsparti og 4 m² ved terrassedør overbygd med tak.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av uferdig arbeid, slitasje og manglande vedlikehald, samt avvik knytt til rekkverk. Terrassar som ligg meir enn 0,5 meter over terreng skal ha tilfredsstillande fallsikring. Målt rekkverkshøgde er om lag 83 cm, noko som ikkje tilfredsstiller gjeldande krav på 1,0 meter. Forholdet medfører auka risiko for fall og personskarar. Det vert tilrådd å ferdigstilla konstruksjonen og utføre naudsynt vedlikehald. Det bør i tillegg prioriterast å etablere beslag i overgang mellom terrasse og veggliv for å redusere fuktbelastning mot yttervegg.

Merknader:**7. Våtrom****7.1 Bad****TG 1** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Badet har fliser på golv og veggar, samt huntonittpanel i himling. Ventilasjonen er løyst med mekanisk avtrekk. Tilluft til rommet vert sikra via spalte under dørblad og ventil i vindaug, noko som gir tilfredsstillande luftsirkulasjon.

Merknader:

Vindaug er plassert innanfor våtsoner i rommet, noko som kan medføre auka fuktbelastning på konstruksjonen over tid.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalde punkt. Ujammheiter i overflata kan ikkje utelukkast. Fallet er vurdert til om lag 1:80 i dusjona, som er nedsenka ca. 1 cm. Golvet elles framstår i hovudsak flatt, med noko motfall ved toalett. Avstanden frå sluk til topp flis ved terskel er målt til 2,1 cm. Terskelhøgda er målt til 1,5 cm.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande oppkant på membran/tettesjikt ved dørterskel og registrert motfall på delar av golvet. Forholda aukar risikoen for vassansamling og lekkasje til tilstøytande rom og konstruksjonar. Det er også registrert bom i flis, truleg som følgje av manglande flislim i delar av underlaget. Utbetring vert tilrådd.

Merknader:

TG 2

7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2019

Tettesjikt er observert i sluk, og framstår som korrekt forankra under klemring slik det skal. Det vert ikkje utført destruktive inngrep for å kontrollere membran under flis. Hullboring er utført frå underliggande krypkjellar, med kontrollpunkt i området rundt sluk då dette er ein særleg utsett del av konstruksjonen. Det vart ikkje registrert avvik ved visuell kontroll eller fuktmåling på befaringsdagen.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande oppkant på membran/tettesjikt ved dør. I tillegg syner tilsendte bilete at membran/tettesjikt på vegg ikkje er ført tilstrekkeleg ut frå våtsoner. Forholda reduserer tryggleiken mot vassinntrenging og kan medføre lekkasje til tilstøytande bygningsdelar over tid. Utbetring vert tilrådd.

Merknader:**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken**

TG 2

8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2018

Ikea-kjøkken frå 2011. Kjøkkenet har slette frontar og laminat benkeplate. Stålvask med avrenningsfelt. Ventilator fører vassdamp ut til det fri. Kitchenboard er montert bak platetopp for ei meir robust og lettstelt overflate.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande komfyrvakt. Kjøkkenet er etablert i ei tid der det var krav til slik sikring, og mangelen medfører auka brannrisiko. Det er vidare registrert at høgskuff mot stove subbar mot vegg ved opning og lukking. Montering av komfyrvakt og justering av innreiing vert tilrådd.

Merknader:**9. Rom under terreng****9.1 Eksisterer ikkje**

Ingen

9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:

Ingen

9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:

Ingen

9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:**10. VVS**

TG 2

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2018

©mstr.no

13/18

VANNRØYR:

Vatn vert fordelt til installasjonane via Sani-pex røyr-i-røyr system. Vassforsyning skjer frå tank på 1000 liter tilkopla takrenne, med filter montert på inntak før vasspumpe. Fordelingsstamma ligg opent under konstruksjonen og er ikkje frostsikra. Anlegget er difor kun eigna for bruk i sommarhalvåret. Ved låge temperaturar må vatnet tappast ut for å unngå frostsprenging. Vassinstallasjonane er ikkje funksjonstesta på befaringsdagen.

AVLØP:

Avløpsrøyr i plast. Vannlåsar under vask på bad og kjøkken er visuelt kontrollert utan at det er registrert teikn til lekkasje, fukt skjolder eller misfarging. Det vert generelt gjort merksam på at plastmateriale kan ha rørsle ved temperaturvariasjonar, noko som kan medføre lekkasje i koplingar over tid. Jamnleg kontroll og etterstramming ved behov vert tilrådd som del av normalt vedlikehald. Avløpssystemet er ikkje funksjonstesta.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande frostsikring av vassinstallasjonane og open føring under konstruksjonen. Forholdet medfører risiko for frostsprenging og skadar ved låge temperaturar, og avgrensar bruken til periodar med temperatur over 0 °C. Anlegget er også utsett for ytre påverknad frå dyr og miljø. Det er vidare usikkerheit knytt til avløpsløyninga, då heimelshavar ikkje er kjend med kvar avløpet vert ført. Det er ikkje registrert septikktank på eigedomen, og det kan ikkje utelukkast at avløpet vert ført direkte til sjø. Nærare kartlegging av avløpsløyninga vert tilrådd.

Merknader:

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Oso bereder på 194 liter er plassert på bad med sluk som lekkasjesikring. Prod. år: 2018. Teknisk levetid på VVB er 15-30 år. Anbefalt brukstid er 20 år.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Heimelshavar opplyser at det ikkje er nedgravd oljetank eller annan varmesentral tilkopla bustaden. Oppvarming skjer difor gjennom lokale varmekjelder.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturleg ventilasjon via klaffventilar og ventilar i enkelte vindauge.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande luftutveksling mellom rom. For at luft skal kunne sirkulere fritt mellom rom, må det vere luftespalter under innvendige dørblad eller ventilar i dører/innerveggar. Slik løysinga er i dag, fungerer ikkje luftvekslinga tilfredsstillande når innerdører er lukka. Forholdet kan medføre dårleg inneklima og auka risiko for fuktoppbygging.

Merknader:

©mstr.no

14/18

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2023

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2011

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Det vert gjort merksam på at underteikna ikkje har elektrofagleg kompetanse. Det vert på generelt grunnlag tilrådd å kartleggje eventuelle avvik ved eigarskifte. Slik kontroll må utførast av kvalifisert fagføretak. Underteikna har ikkje opna skap eller demontert deksel for kontroll av kabelinnføringar eller tilsvarande.

Sikringsskap med automatsikringar er plassert i gang. Talet på sikringar samsvarar med kursforteikninga.

Merknader: Det er observert laust leidningsnett under konstruksjonen, noko som kan vere utsett for mekanisk påverknad. Det manglar komfyrvakt på kjøkkenet, noko som representerer eit avvik frå gjeldande krav og medfører auka brannrisiko. Utbetring vert tilrådd.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

Ved TG 2 og TG 3 skal det opplyst om årsak og konsekvens av avviket jfr. Forskrift til avhendingslova § 2-22.
Dersom konsekvens ikke er beskrevet ved slike forhold er det underliggende tekst som gjeld:
"Meirskadar til andre bygningsdeler kan vera ein konsekvens av funna som er gjort".

Andre avvik:

- Rekkverk og håndløpar manglar i tropp som fører til hems.
- Vindauger på hems er ikke godkjente for rømning.

BRANN:**Røykvarsler:**

Alle bustader skal ha brannalarmanlegg eller røykvarsler. Kravet er minimum ein i kvar etasje, men det kan med fordel monterast fleir. Røykvarsler skal plasserast i himling og i etasjen sitt best eigna område for oppdaging og varsling om brann. Seriekopla røykvarslere vert anbefalt for økt tryggleik.

Slukkeutstyr:

Alle bustader skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukkingsapparat med skum eller pulver. Dersom skumapparat er einaste slukkeutstyr må det vere på minimum 6 liter. Dersom pulverapparat er einaste slukkeutstyr må det vera på minimum 6 kilo. Eit slukkeutstyr i kvar etasje vert anbefalt.

I denne bustaden er det:

Røykvarsler stove/kjøkken og gang i andre etasje.

2 kg pulverapparat står laust på golv i stove/kjøkken. Denne bør festast i vegg med tilhøyrande festebrankett.

For å tilfredstille krav rundt slukkeutstyr må dette forberast/utvidast. Vanntank som er tilkopla hytta er til tider tom for vatn. Brannslukkingsapparat vil vera det einaste slukkeutstyret ein har lett tilgjengelig, til ei kvar tid.

TING Å TENKE PÅ:

Asbest hadde ein utbreid bruk frå rundt 1920 og fram til 1985 då totalforbodet av asbest i bygningsmaterial kom. Totalforbodet kom av helsemessige årsaker. Størst nytte var det i perioden etter andre verdenskrig og fram til 1980. Aktuell bustad er oppført innanfor tidsperioden. Det vil sei at det ikke kan utelukkast at det er nytta asbesthaldige material under oppbygging, eller eventuelle oppgrederingar etter byggeår. Desse materialane kan vera i bygningsplater, skjult bak bygningsplater, i røyr, kanalar, isolasjon mm. Ta kontakt med godkjent saneringsfirma ved mistanke om asbest.

SYNFARING:

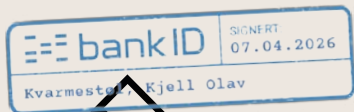
Det er ikke utført ny synfaring i samband med oppdatering av rapporten. Vurderingane er basert på tidlegare gjennomført befaring. Heimelshavar opplyser at eigedomen har vore minimalt nytta i perioden, og at det ikke er utført endringar eller tiltak som påverkar bygningsdelane sin tilstand etter førre synfaring.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Anbefaler ein eventuell bodgivar til å utføra grundig kontroll av innvendige overflater. Overflatekontroll i denne rapporten har begrensa omfang då eigedomen var full-møblert på befaringsdagen.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av påviste vertikale sprekkdanningar gjennom heile grunnmuren si høgd. Det er i tillegg registrert utgliding av massar under delar av fundamentet. Forholda indikerer redusert stabilitet og berevne i konstruksjonen. Vidare bruk utan tiltak kan medføre setningar og deformasjonar i overliggande konstruksjonar. Utbetring vert tilrådd. Dersom dragarar og søyler skal nyttast som berande element, må desse forankrast og skråavstivast mot fast berg for å sikre tilstrekkeleg stabilitet.
2.1	Yttervegger
	Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av påvist fuktpåverka treverk i enkelte kledningsbord, søyler og hjørneparti, særleg i område nær terrasse. Det er vidare observert mindre sprekkdanningar i enkelte bord, samt manglande luftesjikt bak delar av kledninga. Forholda reduserer konstruksjonen si evne til uttørring og kan medføre auka risiko for vidare fuktskadar og råteutvikling. Ei forkorta levetid må påreknast som følgje av alder, vedlikehaldsnivå og registrerte forhold. Utskifting av skadd materiale, samt skraping og ny overflatebehandling vert tilrådd.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av mangelfull utvendig tetting og alder på enkelte vindauge og terrassedør. Det er registrert manglande beslag i over- og underkant av vindaugskarmar, noko som aukar risikoen for vassinntrenging i konstruksjonen. Pakning i terrassedør er svekka og gir redusert tetting, og det manglar listverk over døra. Forholda kan medføre fuktpåverknad og forkorta levetid. Utbetring med montering av beslag, utskifting av pakningar og komplettering av listverk vert tilrådd.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av registrerte ekskrement frå skadedyr på kaldloft, samt forhøgde fuktverdiar i området rundt pipeløp. Forholda indikerer mogleg tilkomst for skadedyr og potensiell fuktpåverknad i konstruksjonen. Jamnleg kontroll av området vert tilrådd for å avdekke eller utelukke lekkasjar. For å hindre vidare tilkomst må konstruksjonen kartleggast med tanke på opningar, då hol over om lag 6 mm kan gje tilgang for mus. Det er vidare registrert at takstige for tilkomst til pipe ikkje er montert, noko som medfører redusert tryggleik ved feiing og vedlikehald.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av utilstrekkeleg utført overgang mellom takflate og vegg. Det er registrert løysing der undertaket i praksis fungerer som primær tetting, noko som ikkje er i samsvar med tiltenkt funksjon. Dette aukar risikoen for vassinntrenging i konstruksjonen. Utbetring med tilpassa beslag vert tilrådd, der beslaget vert ført opp bak kledning og ut på takflata for å sikre tilfredsstillande tetting. Det er vidare registrert at snøfangarar manglar. Glatt ståltak har låg friksjon, og med ein takvinkel på om lag 24 grader medfører dette krav til snøfangar. Manglande sikring aukar risiko for skade på personar og underliggande konstruksjonar. Montering av snøfangarar vert tilrådd.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av registrerte forhøgde fuktverdiar i området rundt pipeløp. Forholdet indikerer mogleg fuktinntrenging i konstruksjonen, og nærare kartlegging av gjennomføringar vert tilrådd. Det er sannsynleg at fukt kan trenga inn via undertak ved påverknad frå vind og nedbør, særleg dersom vatn vert ført inn under mønebeslag og vidare langs undertaket. Dersom undertaket manglar oppkant mot pipevegg, vil vatn kunne finne veg inn i konstruksjonen. Det er vidare observert fargeforskjellar i undertaket som kan tyde på utilstrekkeleg ventilering. Isolasjon er ført heilt ut i nedre del av skråtak og reduserer luftgjennomstrøyminga over stova, noko som aukar risiko for kondens og soppdanning. Det er også registrert manglande isolasjon i delar av underliggande himling. Samla sett kan forholda medføre redusert levetid og auka risiko for fuktskadar. Utbetring vert tilrådd.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende

	Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av uferdig arbeid, slitasje og manglande vedlikehald, samt avvik knytt til rekkverk. Terrassar som ligg meir enn 0,5 meter over terreng skal ha tilfredsstillande fallsikring. Målt rekkverkshøgde er om lag 83 cm, noko som ikkje tilfredsstillar gjeldande krav på 1,0 meter. Forholdet medfører auka risiko for fall og personskadar. Det vert tilrådd å ferdigstillast konstruksjonen og utføre naudsynt vedlikehald. Det bør i tillegg prioriterast å etablere beslag i overgang mellom terrasse og vegg for å redusere fuktbelastning mot yttervegg.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande oppkant på membran/tettesjikt ved dørterskel og registrert motfall på delar av golvet. Forholda aukar risikoen for vassansamling og lekkasje til tilstøytande rom og konstruksjonar. Det er også registrert bom i flis, truleg som følgje av manglande flislím i delar av underlaget. Utbetring vert tilrådd.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande oppkant på membran/tettesjikt ved dør. I tillegg syner tilsendte bilete at membran/tettesjikt på vegg ikkje er ført tilstrekkeleg ut frå våtsoner. Forholda reduserer tryggleiken mot vassinntrenging og kan medføre lekkasje til tilstøytande bygningsdelar over tid. Utbetring vert tilrådd.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande komfyrvakt. Kjøkkenet er etablert i ei tid der det var krav til slik sikring, og mangelen medfører auka brannrisiko. Det er vidare registrert at høgskuff mot stove subbar mot vegg ved opning og lukking. Montering av komfyrvakt og justering av innreiing vert tilrådd.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande frostsikring av vassinstallasjonane og open føring under konstruksjonen. Forholdet medfører risiko for frostsprenging og skadar ved låge temperaturar, og avgrensar bruken til periodar med temperatur over 0 °C. Anlegget er også utsett for ytre påverknad frå dyr og miljø. Det er vidare usikkerheit knytt til avløpsløyninga, då heimelshavar ikkje er kjend med kvar avløpet vert ført. Det er ikkje registrert septiktank på eigedomen, og det kan ikkje utelukkast at avløpet vert ført direkte til sjø. Nærare kartlegging av avløpsløyninga vert tilrådd.
10.5	Ventilasjon
	Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande luftutveksling mellom rom. For at luft skal kunne sirkulere fritt mellom rom, må det vere luftespalter under innvendige dørblad eller ventilar i dører/innervoggar. Slik løyninga er i dag, fungerer ikkje luftvekslinga tilfredsstillande når innerdører er lukka. Forholdet kan medføre dårleg inneklima og auka risiko for fuktoppbygging.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Kjell Olav Kvarmestøl

Lene Opdal Kvarmestøl

Boligen

Eidslandsvegen 1465

5727 Stamnes

4628-41/54/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2009
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: voss varme og bad

Beskrivelse av arbeidet: rørpropp,

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Badet er bygget på dugnad/egeninnsats. Har bilder som dokumentasjon om nødvendig Rør utført av Voss varme og bad.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
nytt bad, ferdigstilt 2022

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

kom litt vann ved pipe. fikk laget pipehatt hjå blikkenslager. tett siden.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Husker ikkje eksakt årstall. Men meiner rundt 2017. Laget pipehatt hjå blikkenslager.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: voss varme og bad

Beskrivelse av arbeidet: Lagt inn alt nytt i hele hytta (bad og kjøkken)

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Vangen elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Alt el- er installert nytt i hele hytta. Starta arbeidet hos Sæterdal elektro og deretter overgang til vangen elektriske.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av hytta i gammel og nybygg er ferdigstilt med sluttrapport 2022 Alt er gjort på dugnad og egeninnsats

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Ja**

Da hytta blei kjøpt. Hadde bekken bak hytta laga sin eigen veg gjennom/under hytta. Vi fikk flytta bekken vekk fra hytta. Byttet masser. Ikkje hatt vatn under hytten siden da.

Pga dette blei deler av grunnmuren fjernet og erstatta med bjelker/søyler. Ramma bytta på heile hytta pga råte.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Beskrivelse av arbeidet: Da hytta blei kjøpt. Hadde bekken bak hytta laga sin eigen veg gjennom/under hytta. Vi fikk flytta bekken vekk fra hytta. Byttet masser. Ikkje hatt vatn under hytten siden da. Pga dette blei deler av grunnmuren fjernet og erstatta med bjelker/søyler. Ramma bytta på heile hytta pga råte.

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Ja**

Da hytta blei kjøpt. Hadde bekken bak hytta laga sin eigen veg gjennom/under hytta. Vi fikk flytta bekken vekk fra hytta. Byttet masser. Ikkje hatt vatn under hytten siden da.

Pga dette blei deler av grunnmuren fjernet og erstatta med bjelker/søyler. Ramma bytta på heile hytta pga råte.



Ingen lekkasje/fukt pr idag

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Beskrivelse av arbeidet: Da hytta blei kjøpt. Hadde bekken bak hytta laga sin eigen veg gjennom/under hytta. Vi fikk flytta bekken vekk fra hytta. Byttet masser. Ikkje hatt vatn under hytten siden da. Pga dette blei deler av grunnmuren fjernet og erstatta med bjelker/søyler. Ramma bytta på heile hytta pga råte.

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Ja

Da hytta blei kjøpt. Hadde bekken bak hytta laga sin eigen veg gjennom/under hytta. Vi fikk flytta bekken vekk fra hytta. Byttet masser. Ikkje hatt vatn under hytten siden da.

Pga dette blei deler av grunnmuren fjernet og erstatta med bjelker/søyler. Ramma bytta på heile hytta pga råte.

God lufting under hytta idag!

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Beskrivelse av arbeidet: Da hytta blei kjøpt. Hadde bekken bak hytta laga sin eigen veg gjennom/under hytta. Vi fikk flytta bekken vekk fra hytta. Byttet masser. Ikkje hatt vatn under hytten siden da. Pga dette blei deler av grunnmuren fjernet og erstatta med bjelker/søyler. Ramma bytta på heile hytta pga råte.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Beskrivelse av arbeidet: Da hytta blei kjøpt. Hadde bekken bak hytta laga sin eigen veg gjennom/under hytta. Vi fikk flytta bekken vekk fra hytta. Byttet masser. Ikkje hatt vatn under hytten siden da. Pga dette blei deler av grunnmuren fjernet og erstatta med bjelker/søyler. Ramma bytta på heile hytta pga råte.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

baksiden av hytta.

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Ja

Viser til svar over. Utbedret. Ikkje fukt, sopp råte som vi vet om idag.



Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Beskrivelse av arbeidet: Da hytta blei kjøpt. Hadde bekken bak hytta laga sin eigen veg gjennom/under hytta. Vi fikk flytta bekken vekk fra hytta. Byttet masser. Ikkje hatt vatn under hytten siden da. Pga dette blei deler av grunnmuren fjernet og erstatta med bjelker/søyler. Ramma bytta på heile hytta pga råte.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Ja

mus på kryploftet før tilbygget. ikkje etter.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Beskrivelse av arbeidet: museband.

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Voss varme og bad

Beskrivelse av arbeidet: Nytt alt av rør i heile hytta. avløp utenfor hytta er fra før vi kjøpte den. takvatn.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ Ja

takvatn i 1000liters ibc tank. Vannpumpe kobles til ved sesongstart og vekk ved sesongslutt. Vatn kan og hentes på grunneigers tomt (står i skjøte)

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Ja**

ved en anledning oppdaget vi en liten lekkasje ved pipe.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Beskrivelse av arbeidet: Usikkert kva år. Laget pipehatt hos blikkenslager. Ingen lekkasje etter det.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Beskrivelse av arbeidet: tatt bort åpen peis og satt inn ny vedovn. lagt på stein på pipen

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: vangen elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Nytt anlegg i hele hytta

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Ja**

nabovarsel fra 41/9 ang avkjørsel/veg på nedsiden av hovedvegen.
nabovarsel fra 41/69: renovering av kai på nabohytte.



25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

tilbygg søkt om i 2018 . ferdigstilt 2022

okt 2017 er gangvegen opp til hytta godkjent av statens vegvesen. etter at vi la ned kjørefast dreneringsrør ved parkeringsplassen ved vege.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

tilbygget av kommunen og gangvegen av statens vegvesen.

Statens vegvesen og godkjent påbygget til hytta i 2018 (innenfor 50meter fra vege)

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

loft i nybygg. ingen kjeller.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

godkjent påbygg i 2018 og sluttrapport 2022.

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

er ikkje satt inn sidedør på naustet.
naust brekt ned av isen på fjorden 2013

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: Nytt naust i 2014 etter isen braut ned naustet vinter/vår 2013. Satt opp nytt naust og utbedret grunnmuren med støypt isbryter framme på naustet etter anbefaling fra forsikringsselskapet.

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

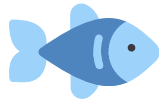
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Eidslandsvegen 1465

Avstand til sjø

89 m



Offentlig transport

✈ Bergen Flesland	1 t 17 min	🚗
🚆 Dale stasjon Linje F4, R40	15 min	🚗 18.1 km
🚆 Bolstadøyri stasjon Linje R40	21 min	🚗 23.5 km
🚆 Kalandsvika Linje 922, 923	2 min	🚶 0.1 km
🚆 Kaland nord Linje 922, 923	4 min	🚶 0.4 km

Avstand til byer

Bergen 1 t 12 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

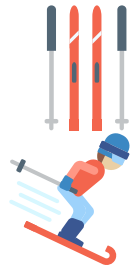
🚗 Snarkjøp Eidsland	5 min	🚗
🚗 Dale Sentrum	15 min	🚗

Vintersport

Langrenn

Alpin

- Voss Resort Fjellheisar
- Kjøretid: 43 min
- Skitrekk i anlegget: 10



Aktiviteter

Bryggeslottet 16 min 🚗

Sport

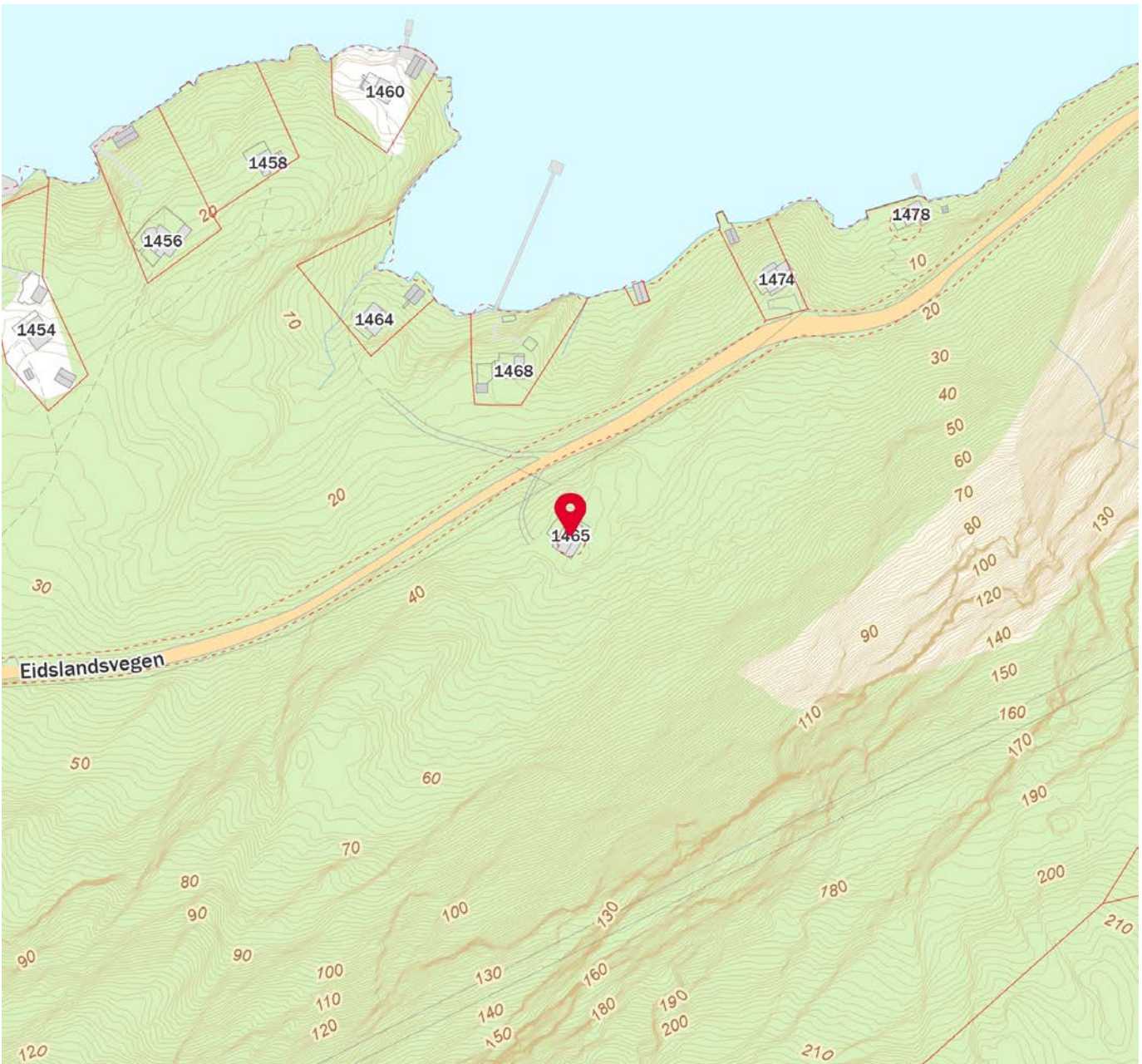
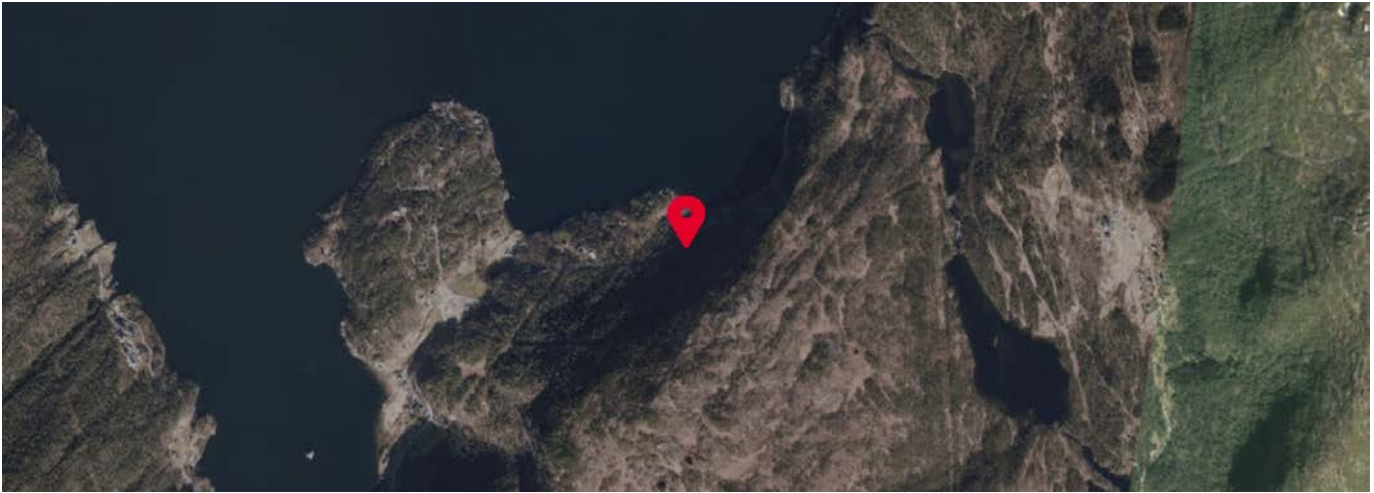
🏀 Stamnes skule Aktivitetshall, ballspill	6 min	🚗 6.2 km
🏀 Myster/Eidslandet nærmiljøanlegg Ballspill	6 min	🚗 6.4 km
🏊 NEXT Dale	16 min	🚗

Dagligvare

Joker Stamnes PostNord	3 min	🚗 4.2 km
Snarkjøp Eidsland Handel As	5 min	🚗

Varer/Tjenester

🏪 Dale apotek 16 min 🚗



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Nr. 860 L.a.

Til innhefting i panteboka.

PÅ LAGER SEM & STENERSEN M/s. OSLO

11-61
Hordaland
11 JAN. 1964
landbrukssekskap

Skyldskifte

Dagbok nr.
01088 . 2. 2. 64
NORDHORDLAND
SØRENSKRIVAREMBETE

Laur - dag den 9. november 1963 heldt vi underskrivne, oppnemnde av lensmannen, skyldskifte på garden Kalland
g.nr. 52 b.nr. 3 og 1.60
med skyld mark 1.59 i Bruvik
herad. Skyldskifte er kravt av Hermann og Anders Kalland og Olav Vevatne
som har grunnboksheimel til den egedomen skyldskiftet gjeld¹).

Menns-oppnemningsbrevet følger. Alle mennene har gjevi skjønsmannslovnad, ~~skjønsmannslovnad~~
~~skjønsmannslovnad~~)

Ved tenesta møtte Skyldskiftemennene og
Av partane:³) kjøpar og seljara.

Av grannane:³) Parsellen grensar til hovudvegen, veivaktaren var
varsle, men møtte ikkje. Ikkje andre interesserte.
Mennene valde til formann Olav Neset.

Om den/dei fraskilde ~~uten~~ lutene av garden kan det gjevast desse opplysningane:

1.⁴) Areal: Dyrka jord 1,050 dekar, naturleg eng og kulturbeite dekar, produktiv skog dekar, anna areal dekar. I alt 1,050 dekar.

2. Grenser:⁵)
Parsellen ligg i felles utmark til garden Kalland, ovenfor
hovudvegen - Kalland-Eidslandet.
Grenselina tek til i parsellens sørlige hjørna der ein kross
vart hoggen i skarv 1,50 m. fra hovudvegen. Går derifra i
austleg leid 36,00 m. til nedsett vinkelstein. Går vidare i

- 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 gjevi slik lovnad som er nemnd i § 20 i lov nr. 1 frå 1/6 1917, skal han skriva under ei utsegn med etternemnde ordlyd før tenesta tek til, og utsegna skal sendast til sorenskrivaren saman med skyldskiftet: «Eg lovar at eg i alle saker vil gjera tenesta mi som skjønsmann samvitsfullt og etter beste overtving. den 19 N. N.»
- 3) Om nokon av dei grannane eller partane som skyldskiftet vedkjem, ikkje møter, må ein her opplysa om det er prova at dei har fått varsel, eller når det gjeld grannane, om det er rekna for uturvande å varsla dei (§§ 2 og 8 i skylddelingslova.)
- 4) Oppgåve over arealet m. m. til den fraskilde luten skal berre gjevast for areal som er over 2 dekar (jfr. skylddelingslova § 9.) Er arealet under 2 dekar, må det attesterast i tenesta.
- 5) 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 skrivne. Skal mennene etter krav frå partane fastsetja sjølve markeskilet, samstundes med at dei set 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 vedteki skriftleg av den som har grunnboksheimelen til den egedomen heftet skal liggja på (§ 5 i lova.)

nordleg leid 31,20 m. til nedsett vinkelstein. Går so vidare i vestleg leid 23,30 m. til kross hoggen i skarv 1,5 m. fra hovudvegen. Fylgjer så 1,5 m. fra hovudvegen i sørleg leid 31,80 m. attende til utgangspunktet.

Til parsellen høyrer nausttuft ved sjøen med desse grenseliner :

Grenselina tek til ved flomalet der kross vart hoggen i jordfast stein. Går derifra i austleg leid 7,80 m. til kross hoggen i jordfast stein. Gjer vinkel og går i nordleg leid 6,30 m. til kross hoggen i jordfast stein. Gjer vinkel og går vidare i vestleg leid 7,10 m. til kross hoggen i jordfast stein ved flomalet. Fylgjer so flodmalet i sørleg leid 7,10 m. attende til utgangspunktet.

Kjøparen får rett til gangveg fra hovudvegen og fram til parsellen og nausttufti, etter nærare overeinskomst.

Kjøparen får rett til å grava brønn på seljarane sin eigedom og rett til å leggja fram ledningar for vann og kloakk, etter nærare overeinskomst.
Gjeldenhald kviler på kjøparen.

Kjøpar :

Arthur O. Eide

Seljara :

*Olaf Westrup
Anders Holand
Kjellmann Kalland*

1. Er det jordbruk og skog i den eigedomen som vert delt? Ja
2. Får kvart jordbruk som kjem fram etter skiftet, så mykje skog som trengst til hus-berging og gards-tarv? Nei
3. Er det jordbruk med fjellvidd, fjellvatn, elvar og bekker i den eigedomen som vert delt? Ja.

4. Får kvart jordbruk som kjem fram etter skiftet, så mykje fjellvidd som trengst for bruket? Nei

Vert det svara ja på spørsmål 1 og nei på spørsmål 2, eller ja på spørsmål 3 og nei på spørsmål 4, så lyt ein dessutan svara på dei spørsmåla som no kjem:

5. Har heradsstyret samtykt i skyldskiftet? ikkje tilspurt

6. Eller held skyldskiftemennene det for greitt at den fraskilde luten er esla til dyrkingsjord eller til byggetuft, veg, industriverk eller til andre føremål av same slaget? Hyttetuft

7. eller vert eigedomen delt etter § 14 i lov om odels- og åsæteretten frå 26. juni 1821? Nei

Vi vitnar:

a) ~~At det ikkje med skiftet er skapt noko nytt hopehav. Likevel har vi samtykt i at det kan vera hopehav i utmarka på den måten at~~

At det ikkje ved skiftet er skapt noko nytt hopehav.

~~(med det vi har gjort vidare deling og gaus)~~

b) At kvart bruk har fått så lagleg skap for fredning og drift som det er høve til.

Skylda på den ~~dei~~ fraskilde luten ~~har~~ vart sett til 1 øre

Attverande skyld på hovudbølet er 1,60 og 1,59 mrk.

Det arealet som er att av hovudbølet, utgjør: Dyrka jord dekar, naturleg eng og kulturbeite dekar, produktiv skog dekar, anna areal dekar. I alt dekar.

Den ~~dei~~ fraskilde luten ~~har~~ fekk dette ~~desse~~ bruksnamnet²⁾ Skoglia

Kostnaden med å halda og tinglysa skyldskiftet ber: Kjøparen

Partane fekk opplysning om at dei kan anka skyldskiftet til overskjøn, dersom dei er misnøgde med den skylda som her er sett eller med det markesketlet som er fastslått, men ankeutsegn lyt då vera hjå sorenskrivaren seinast tre månader etter at dette skyldskiftet er tinglyst.

Vi sannar at vi har gjort tenesta etter beste skjøn og overttyding og etter skjønsmannslovnaden vår.

Vi har fastset at Lensmannen i Bruvik skal syta for å få skyldskiftet til sorenskrivaren til tinglysing.

Karsten Vik

John O. Strømme
Olof Niese

¹⁾ Stryk det som ikkje høver.

²⁾ Til bruksnamn må ikkje i noko tilfelle takast namn som alt vert nytta til ættenama, om ikke namnet høyrer til dei som er heller vanlege (jfr. lov frå 9/2 1923 nr. 2 § 21.)

Går til jordstyre¹⁾

Fråsegn frå jordstyret:

Heradsagronomen har hatt synfaring av parsellen. Den ligg i utmarka. Grønn^{Jord} og kverpet lunde utan jordbruksverd. Ein rår til at godkjenning av fradelinga

Vaksdal den *7/1* 19*64*.

formann.

Oluf Osland
sekretær.

Går til *Hordaland* landbrukselskap

Fråsegn frå fylkeslandbruksstyret:

**Fylkeslandbruksstyret i Hordaland har gjeve samtykke til fradelinga og salet.
Bergen, 18/2 1964.**

den 19.....

v. f.

formann:

J. F. Sandnes
fylkeslandbruksjef.

Den/det fraskilde luten/lutene har fått g.nr. *52* b.nr. *54*.

¹⁾ Melding om tenesta skal ikkje sendast jordstyret dersom skyldskiftet gjeld eit areal på under 2 dekar.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Eidslandsvegen 1465
5727 STAMNESMeglerforetak: 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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre