

aktiv.





Eiendomsmegler | Fagansvarlig

Kristina Ringheim

Mobil 986 03 164
E-post kristina.ringheim@aktiv.no

Aktiv Voss
Skulegata 2, 5700 Voss. TLF. 481 95 495

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 100 000,-
Omkostn.: Kr 53 850,-
Total ink omk.: Kr 2 153 850,-
Selger: Ketil Larsen Bjotveit
Kari Sissel Bjotveit

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1982
BRA-i/BRA Total 45/50 kvm
Tomtstr.: 447.7 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 18, bnr. 268
Oppdragsnr.: 1507250070

Koselig fritidsbolig med fin uteplass,
enkel adkomst og god solgang i
flotte omgivelser.

Velkommen til Hardangervidda 911!
Hytten ligger i et etablert hytteområde på Garen med kort avstand til blant annet butikk, golfbane, fiskemuligheter, og ikke minst nydelige turområder. Eiendommen ligger ikke langt unna Rv.7 så her har man enkel tilkomst hele året.
Hytten har vært noe oppgradert og vedlikeholdt med blant annet nye/ behandlede overflater, nyere vinduer og nytt tak i 2010.
Den er innredet med entré, gang, stue/kjøkken, to soverom, bad og innvendig bod, i tillegg til to utvendige boder. Utendørs har man en romslig terrasse hvor man kan nyte deilig, frisk fjelluft.

Her får man en koselig, liten hytte som har det man trenger for å kunne ha gode dager til fjells - året rundt!



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

Innhold

Velkommen2
Om eiendommen20
Tilstandsrapport36
Egenerklæring55
Nabolagsprofil.....60
Kart62
Registrering av grunn.....63
Best. om vei, vann og kloakk.....64
Tegninger 1979, 1988 og 202566
Ferdigattest69
Reguleringsføresegner.....71
Planopplysninger75
Forbrukerinformasjon80
Budskjema81

Velkommen til Hardangervidda 911!

Eiendommen har en fin plassering på Garen, med enkel tilkomst og kort avstand til lysløype, flotte turmuligheter, fiskevann og butikk.

Her er man omringet av fantastisk flott natur og meget gode solforhold.





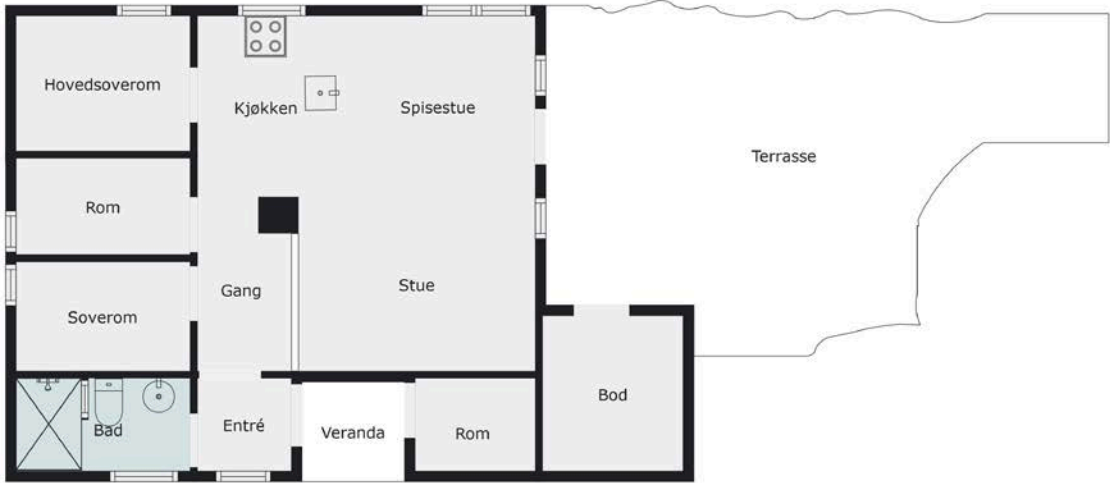
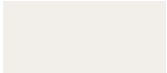
Velkommen inn!











Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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





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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 45 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 50 m²

TBA: 37 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 45 m² Entré (1,9 m²), bad (3,3 m²), soverom ved bad (3,9 m²), bod (3,6 m²), soverom ved kjøkken (4,9 m²) og stue/kjøkken (25,8 m²).

BRA-e: 5 m² Bod ved inngangsparti (2,3 m²) og bod ved terrasse(2,2 m² målbart areal, deler av arealet er ikke målbart pga. takhøyde).

TBA fordelt på etasje

1. etasje

37 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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 fra kommunen. Definisjoner av rom gjeld for det tidspunkt oppmålinga fant stad.

Arealavvik på over 2% kan forekoma. Begrunnelse:
- Planteikning er ikkje framlagt før synfaringsdagen.
- Planet har eit lite totalt areal, noko som gjer at små måleavvik eller avrundingar kan føre til prosentvise 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 i mindre etasjar og påverkar sjeldan den praktiske bruken av arealet. Areal som vert oppteke av vegg mellom BRA-i og BRA-e er medrekna som BRA-e i arealoppsettet.

Terrasse- og ballkongareal:

- Inngangsparti: 3,3 m². 2,3 m² av arealet er overbygd med tak.

- Terrasse i gavl mot vest: 33,5 m².

P-rom og S-rom er det målt frå vegg til vegg i kvart rom.

Det er bruken av romma på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom. Romma kan likevel vere i strid med teknisk forskrift og manglende godkjenning fra kommunen. Definisjon på romtype gjeld for det tidspunkt oppmålingen fant stad. Ei eventuell bruksendring av romma kan vera avgjerande for om romma er primære eller sekundære rom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

447.7 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er opparbeidet gruset innkjørsel, platting og murer, og er ellers en naturtomt. Tomten ble i 2016 delt ifra gnr. 18, bnr. 1. Hyttene ble tidligere benyttet som campinghytter/ utleiehytter. Ihht. matrikkelrapport ble det sist utført en oppmålingsforretning 29.05.2018. Tomtestørrelse er hentet fra matrikkelen.

Beliggenhet

Hytten ligger flott til i vakre omgivelser. Området er fullt av friluftsliv, med fantastiske turmuligheter både på sommer og vinterstid. Her har man gode forhold for jakt, fiske, ski og fotturer, omringet av majestetiske fjell, krystallklare fjellvann og vidstrakte landskap.

Både på Garen og Maurset har man tilgang til dagligvarebutikk, og ved landhandelen på Maurset er det elbil-ladere. Ønsker man et større utvalg av dagligvarer, samt tilgang til restaurant, kafé og andre sentrumsfunksjoner, kan man ta en tur til Eidfjord sentrum, som ligger cirka 2 mil unna. På Maurset finner man også Sysendalen Skisenter, som tilbyr skitrekk og er et flott utgangspunkt for mange fine turer i området. Her er det gode muligheter for aktiviteter som slalåm, langrenn, randonee og fjellski. Ellers ligger preparert lysløype ikke langt unna, og når forholdeene tilsier det kan man spenne på skiene rett utenfor hyttedøren.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av fritidsbebyggelse, i tillegg til noe boligbebyggelse og næring som blant annet camping, entreprenører og hytteservice.

Bygningssakkyndig

Verdibbygg AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygninger er fundamentert på ringmur av Lecablokker. Byggegrunnen består av fast berg, noe som gir god stabilitet for fundament. Kryp kjelleren viser at etasjeskillet er utført som tradisjonelt bjelkelag, en vanlig konstruksjonsmetode for denne typen bygg. Ytterveggene er oppført i lett bindingsverk med stående trekledning på utvendig fasade. Takkonstruksjonen er utformet som saltak og er tekket med takshingel. Vinduer har to-lags isolerglass. Alderen varierer fra 2010 og frem til 2020. Terrassen er oppført med impregnert bjelkelag som, i følge opplysninger fra eier, hviler på drenerende masser.

I henhold til NS 3600 skal rom for varig opphold ha minst 10% dagslysflate/vindusareal i forhold til rommets gulvareal. Avvik er registrert:
- Soverom i hjørne ved kjøkken har et dagslysareal på ca. 9,2%
- Soverom ved bad har et dagslysareal på ca. 7,7%
- Innvendig bod er tidligere benyttet som soverom (rom for varig opphold) og har et dagslysareal på ca. 8,3%
Avvikene som er registrert er under standardens krav til 10% dagslysflate.

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:
1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
Det er registrert fuktinnsig til krypkjeller (se pkt. 1.2

for nærmere informasjon). Dette kan føre til høyere fuktbelastning i trekonstruksjoner og risiko for mugg- og råteskader. Videre kan det redusere bæreevnen til golvkonstruksjonen over tid dersom utbedring ikke blir gjort. Det er registrert riss i murpuss. Riss kan utvikle seg og gi økt vanninntrengning. Over tid kan dette svekke konstruksjonen og øke risikoen for følgeskader.

1.3 Terrengforhold

Fallforholdet fra grunnmuren ser ut til å være tilpasset så godt som mulig i forhold til tomteforholdene. Eiendommen ligger i lett skrånende terreng mot sør, med enkelte parti der terreng heller mot grunnmur. Under overflaten skrå berget inn mot bygningskroppen, noe som kan føre til opphopning av fukt i nedre del av grunnmur. Dette medfører at deler av grunnmur til tider kan være utsatt for både overflatevann og grunnvann. For denne type konstruksjoner er god drenering og et velfungerende utvendig tettesjikt avgjørende for å redusere risikoen for fuktinntrengning.

2.1 Yttervegger

Fuktig ved og påbegynnende råte registrert i nedre del av enkelte bord. Sprekker i trevirke er også observert. Ny overflatebehandling av utvendige overflater blir anbefalt. Fuktig og skadet trevirke bør erstattes med nytt. Luftesjikt i bakkant av kledning mangler. Mangelen fører til treg uttørking av fuktig ved. Dette øker risikoen for at kledningsbord blir smittet over på vegglivet og utvikler skader over tid. Det er registrert åpninger i trekledningen som kan fungere som tilkomst for mus. Dette utgjør en risiko for skader på bygningsdeler og kan påvirke inneklimaet dersom skadedyrene får etablere seg.

3.1 Vinduer og ytterdører

Beslag mangler i under- og overkant av utvendige karmen. Vannbord er benyttet, men dette er ikke en tilfredsstillende løsning. Manglende beslag øker risikoen for vanninntrengning. Dette kan medføre redusert levetid på karmen og tilstøtende bygningsdeler. Utbedring blir anbefalt. Det er ellers observert avskallet overflatebehandling og fukt i trevirke. Krakelert overflatebehandling og påbegynnelse svelling i enkelte områder. Slike forhold øker risikoen for videre fuktopptak. Regelmessig vedlikehold og utskiftning av skadede element bør gjøres for å hindre følgeskader.

4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
Over taket til utvendig bod er det registrert sig (ved hjørne mot nord-vest). Dette kan skyldes setninger eller svakere fundamentering. Slike forhold kan på sikt gi feilbelastning. Nærmere undersøkelse blir anbefalt.

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
Det er registrert fuktige dekkbord med avskallet overflatebehandling. Dette øker risikoen for fuktopptak og råteutvikling. Det er også observert noe vekst av mose på taktekking. Slik vekst kan holde på fukt, skjule eventuelle avvik og redusere levetiden til tekkingen dersom den får utvikle seg videre. Konstruksjonen mangler takrenner, bortsett fra ved inngangspartiet. Vann blir derfor leiet rett ned ved bygningskroppen, noe som gir stor fuktbelastning på grunnmur og nedre del av fasade. Risiko for fuktskader og forkortet levetid blir vurdert som høy dersom tiltak ikke blir gjennomført. Det er ikke etablert ventilerings av takkonstruksjonen. Manglende lufting gir treg uttørking av fukt og øker

risikoen for kondens, muggvekst og råte i konstruksjonen. Det er observert sprekker i pipevegg og mindre åpninger i overgang mellom pipe og tekking. Dette kan gi vanninntrengning og påfølgende skader i takkonstruksjonen. Hjemmelshaver opplyser at fuktskjolder i himling rundt pipegjennomføring er fra før taket ble fornyet i 2010, og at det ikke har vært et problem med lekkasje etter den tid. Tilkomststige for feierarbeid mangler på takflaten, noe som er et avvik fra gjeldende krav og reduserer sikkerheten ved tilkomst.

6.1 Balkonger, verandaer og lignende
Det er observert sig og skjevheter i terrassen. Dette påvirker stabilitet og kan gi videre deformasjon over tid. Overflatebehandling mangler. Manglende vern mot fukt gir redusert levetid og øker risiko for oppsprekking, deformasjon og råteutvikling. Vedlikehold og ny overflatebehandling blir anbefalt for å bevare funksjon og estetikk. Dette vil også bidra til å forlenge levetid på terrassen.

7.1.1 Bad - overflate vegger og himling
Ventilasjon ved klaffventil i vegg og ventil i vindu. Naturlig ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav til luftutskifting på våtrom. Manglende mekanisk avtrekk øker risikoen for kondens, fuktopphopning og muggvekst. Det er registrert åpninger i hjørnelist for baderomsplater. Liten skade i plateskjøt i dusjsone. Rørføring til servant er ikke tettet, og det er åpent inn til isolasjon. Disse områdene ligger i våtsone. Avvikene er i strid med teknisk forskrift og monteringsanvisning fra plateleverandør. Dette øker risikoen for fuktopptak i konstruksjonen, skjulte lekkasjer og følgeskader. Se pkt. 7.1.3 for mer om tettesjikt og sluk.

Videre er det registrert trykkslag i vanntilførsel til servant ved åpning og stenging av tappepunkt. Trykkslag over tid kan skade rørfester, koblinger og pakninger, og bør utbedres.

7.1.2 Bad - overflate gulv
Fallforhold tilfredsstiller ikke kravene som var aktuelle på oppføringstidspunktet. Motfall ved dør er ikke akseptabelt, og avviket øker risikoen for vannansamling og lekkasjer mot tilstøtende konstruksjoner. Videre er det observert avskallede fliser, løs slukrist og manglende fug. Bom i fliser er registrert. Disse forholdene reduserer tettheten og øker risikoen for fuktinntrengning, skade på underliggende konstruksjon og forkortet levetid på overflate og tettesjikt.

8.1 Kjøkken
Det er ikke installert ventilator. Manglende avtrekk gir dårligere luftkvalitet og øker risiko for fukt og lukt. Vanntilførsler er løse i kjøkkenskrog. Det er registrert sveilling etter fukt i kjøkkenskrog under vask. Dette øker risikoen for videre fuktskader og redusert levetid på innredningen. Åpen isolasjon er observert rundt vanninntak. Isolasjonen er trolig montert for å redusere kondens på rørføringer. Åpen isolasjon er uheldig for inneklima og helse då det kan støve og trekke til seg fukt. Bruks- og slitasjemerker er registrert.

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
Deler av VA-anlegget ligger skjult i vegger og himling. Eventuelle avvik som ikke var synlige på befaringsdagen kan derfor forekomme. Eier opplyser at det ikke har vært problemer med vann- og avløpsanlegget i deres eiertid. Anlegget er fra byggeår og har uansett en usikker

gjenværende restlevetid.
For å unngå frostsprengning vinterstid må anlegget enten tappes for vann eller varmekabel rundt vanninntak holdes i drift. Det bør også være noen plussgrader i hytten. Ved tapping blir det anbefalt å stenge tilførsel og tømme rørsystemet for restvann. Dette reduserer risiko for skade dersom temperaturen kommer undet null grader.

10.2 Varmtvannsbereder
Berederen er over 20 år og har derfor usikker gjenværende restlevetid, jf. Sintef Byggforsk. Videre bruk kan gi dårlig vannkvalitet og risiko for lekkasje. Plasten rundt berederen er morken, noe som har ført til åpen isolasjon. Åpen isolasjon er uheldig for inn klima og gir lavere energieffektivitet. Rør er montert fra sikkerhetsventil og ned til krypkjeller. Dette fungerer som en enkel form for lekkasjesikring, men er ikke tilfredsstillende i forhold til dagens krav. Manglende tilfredsstillende sikring øker risikoen for uoppdaget lekkasje og følgeskader på bygningsdeler.
Berederen er tilkoblet strøm via vanlig støpsel i stikkontakt. Siden 2010 har det vært krav om fast tilkobling for berederer med effekt over 2kW. Varmtvannsbereder trekker mye strøm over tid, og tilkobling via stikkontakt kan gi dårlig kontakt. Dette kan resultere i overoppheting og i verste fall brann. Selv om installasjonen er fra før kravet ble innført blir det på generelt grunnlag anbefalt å etablere fast strømtilkobling for å sikre stabil drift og redusere risiko for varmeutvikling i tilkoblingspunktet.

10.5 Ventilasjon
Bygningsdelen blir vurdert til TG3 på grunn av manglende ventiler og luftveksling mellom rom. For at luft skal vandre fritt mellom rom skal det være luftespalte under innvendige dørblad, eller ventiler i

innervegger. Slik det er i dag fungerer ikke luftveksling tilfredsstillende dersom innerdører er lukket. Dårlig inn klima, og økt energibruk for mekaniske avtrekk er en konsekvens av manglende ventiler, og luftveksling mellom rom. Alle rom skal ha ventilering. Luftespalter må etableres mellom rom for å sikre god luftsirkulasjon. Viser til pkt. 7 for informasjon rundt ventilasjon på våtrom.

Forhold som har fått TG3:
1.2 Krypkjeller
Vann observert på oveflatene langs ringmur. Danning av dammer i enkelte søkk i berget. Ventilasjonen er svak, luftfuktighet høy. Fuktmåling i bjelkelaget viser 23,5 vektprosent. Normalt nivå for treverk bør ligge under 16 vektprosent. Målingen viser dermed for høy fuktbelastning. Punktviser områder er kontrollerte. Råte i konstruksjonen kan ikke utelukkes.
Forhøyet fukt øker risiko for mugg og råteskader. Dette kan over tid svekke bæreevnen i konstruksjonen, og påvirke inn klima. Det blir anbefalt å etablere bedre ventilasjon i krypkjeller. Mekaniske avtrekk kan benyttes. Dersom dette ikke gir tilfredsstillende resultat kan rotoravfukter være nødvendig. Dersom heller ikke dette gir ønsket effekt vil grøft i berget være nødvendig for å få kontroll på tilsiget av grunnvann. Tiltaket blir vurdert som siste utvei grunnet inngrep i berget og kostnadsnivå.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

7.1.3 Bad - membran, tettesjikt og sluk
Måling viser utslag på 24 vektprosent i området rundt sluk. Dette indikerer fuktpåvirkning. Fukten kan komme fra krypkjelleren under, og ikke nødvendigvis fra en lekkasje. Det kan likevel ikke

utelukkes at tettesjiktet har svikt, særlig med tanke på alder og at det har passert sin forventet levetid. Nærmere undersøkelse blir anbefalt for å fastslå årsaken. Tettesjiktet er fra 1982 og ligger over forventet levetid ihht. Sintef Byggforsk sine retningslinjer. Avvikene nevnt i punkt 7.1.1 og 7.1.2 må utbedres for at tettesjikt og vannhåndtering skal fungere under kontrollerte former. Tettesjiktet har passert sin forventet levetid, og det er risiko for omfattende fuktskader i konstruksjonen, svekking av bæreevne og forkortet levetid på omkringliggende bygningsdeler dersom tiltak ikke blir satt i gang.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

Når det gjelder elektisk anlegg så er ikke dette tilstandsvurdert da takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse. Takstmann har gjort en enkel vurdering med bakgrunn i visuelle observasjoner og opplysninger fra eier:
- Det er mer enn fem år siden DLE sist hadde tilsyn på anlegget. Periodisk kontroll bør utføres for å avdekke eventuelle feil og mangler.
- Åpninger til brennbart materiale er observert i sikringsskap. Dette kan gi økt risiko for brannspredning ved varmgang eller feil.
- Samsvarserklæring er ikke fremlagt for arbeid utført etter 1999. Samsvarserklæring er lovpålagt dokumentasjon som skal foreligge for alt arbeid utført etter dette tidspunktet. Manglende dokumentasjon gjør det umulig å bekrefte at arbeidet er gjort etter gjeldende forskrifter. Samlet vurdering er at det elektriske anlegget har avvik som kan innebære risiko for trygghet og brann. Det blir anbefalt kontroll og oppfølging av registrert elektroinstallatør.

Sammendrag selgers egenerklæring
2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Skiftet våtromskledning

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
Svar: Ja
Beskrivelse: Mus i vegg, ikke inn i hytten

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Montering av synlig strømledning
Arbeid utført av: Eidfjord elektro/Instanes elektro

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

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Installert verandadør, skiftet vindu
Arbeid utført: av Bh bygg

Innhold
Hytten går over ett plan og inneholder entré, gang, åpen stue- og kjøkkenløsning, to soverom, bad og innvendig bod. I tillegg har man to utvendige boder - en ved inngangspartiet, og en ved terrassen.

Standard
Det første som møter deg er en hyggelig entré hvor man kan henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko.

Ytterligere oppbevaring er det plass til i gangen innenfor, eventuelt i en av bodene. Rett frem fra entreen finner man et pent bad som er delvis fornyet. Badet er innredet med blant annet dusjsone, servant i innredning med speil over og gulvmontert toalett.

Hytten har totalt to soverom, i tillegg til en innvendig bod. På tegninger fra 1988, da hytten ble bygget på, var det som blir brukt som bod i dag også et soverom. Det største soverommet har plass til familiekøye, i tillegg til annen ønskelig møblering. Det minste soverommet har plass til en mindre seng, og eventuelt et nattbord. Boden er veldig praktisk og har vært brukt til diverse lagring, samt rom for kjøpeskap og mikro.

Stuen og kjøkkenet har en åpen og sosial løsning. I stuen har man god plass til å møblere med spisegruppe i tilknytning til kjøkkenet, i tillegg til sittemøbler foran peis og eventuelt fjernsyn. Fra stuen har man utgang til en svært romslig terrasse hvor man virkelig kan nyte etter en lang dag til fjells.

Innvendige flater er i hovedsak laminat og vinylbelegg på gulv, og panelte overflater på vegger og i himling. Badet har fliser på gulv og sokkel, med baderomspanel på vegger.

Ellers har man gode oppbevaringsmuligheter for ved, utstyr og diverse i de to utvendige bodene.

Hytten har gjennomgått noen oppgraderinger og vedlikehold gjennom årene, og noen bygningsdeler har en svekket standard der ny eier må påregne noe arbeid for å få oppgradert dette.

Innbo og løsøre

Følgende medfølger salget:

- Sofa, stol og salongbord i stue
- Skap med hyller i stue
- Tv i stue
- Spisebord med to stoler og benk
- Familiekøye og kommode på hovedsoverom
- Enkelt seng og nattbord på soverom
- Kommode i entré
- Dynner og puter i senger
- Benk på terrasse

Utover dette blir bransjens liste over løsøre og tilbehør lagt 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

Alle hvitevarer (kjøleskap, komfyr og mikrobølgeovn) følger med.

Moderniseringer og påkostninger

Selger har opplyst om følgende oppgraderinger:

1995: Oppført bod ved inngangsparti

2010: Nytt tak og noen vinduer

2016: Montert ny vedovn

2018: Oppføring av ny, utvendig bod ved terrasse

2020: Resterende av vinduer ble byttet

2023: Soverom og innvendig bod fikk nye gulv, og overflatene ble også behandlet på nytt. Stuen fikk nye oveflater på vegger og himling, og badet fikk nye veggoverflater. Sikkerhetsventilet til varmtvannsbereder ble skiftet ut.

Selger opplyser i tillegg om at det har vært elektriker som har sett over hele det elektriske anlegget, men det er ikke fremlagt dokumentasjon på dette.

Parkering

Parkering på egen tomt like utenfor inngansdøren.

Forsikringsselskap

Frende Forsikring

Polisenummer

550059

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Tidligere grunneier opplyser om at følgende punkt fra forrige kjøpekontrakt gjelder for ny eier:

2.3 Kjøper er ansvarlig for evt kostnad ifm overtaking av pålagte abonnement som eksempelvis renovasjon, strøm, og kommunale vann & kloakk avgifter.

3.4 Kjøper er selv ansvarlig å sette seg inn i reguleringssituasjonen for området der eiendommen befinner seg, samt gjøre seg kjent med reguleringsføresegner for området.

5.3 Kjøper er kjent med at det er beiterettigheter der

tomten ligger. Selger har ikke noe isolert ansvar for det.

5.4 Kjøper kan ikke motsette seg fremtidig utbygging av området

5.5 Utover de rettigheter som følger av denne kontrakt , har kjøper ingen rettigheter knyttet til hovedbruket gnr 18 bnr 1, som eksempelvis rett til jakt og fiske

6.1 Felles kostnader ifm privat infrastruktur som vann og kloakk, vedlikehold / brøyting av vei og parkering er kjøper solidarisk ansvarlig for å være med på, etter sin part.

Det vil bli opprettet en velforening / sameie for dette, med vedtekter som vil regulere det praktiske. Kjøper plikter å være med på dette.

6.2 Kjøper plikter å ta del i felles anlegg som kommune måtte pålegge, eksempelvis renovasjon, vann og kloakk, jord kabling, dog etter anvist trase av kjøper.

6.3 Kjøper støtter løypekjøring ved å betale årlig løypeavgift

Byggeår er opplyst av selger. Megler har ikke mottatt dokumentasjon som bekrefter dette, så kjøper må være klar over at det kan være avvik her.

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

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

Energi

Oppvarming

Vedovn i stue. Varmekabler på bad. Ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

Info strømforbruk

Da hytten tidligere var en campinghytte skjer avlesing av strøm gjennom tidligere grunneier. Megler har vært i kontakt med tidligere grunneier som informerer om følgende: Årlig strømforbruk på ca. 5000 Kwh. Dette vil variere ut ifra bruk og vaner. Det er et bedriftsabonnement som fordeles på 12 hytter, der han beregner og etterfakturerer. Dette er en dårlig løsning for alle parter, så det er interesse for at alle får egne abonnement. Hardanger Energi har på trappene et nytt opplegg slik at hver hytte får sitt private abonnement. Installasjonen blir basert på 400V-anlegg som er et robust anlegg for fremtiden.

Eier av Hardangervidda 911 opplyser om at de har sagt at de ønsker å være med på dette, så da har eiere av 12/12 hytter akseptert dette. Eier opplyser videre om at de ikke vet nøyaktig pris, men at de antar et sted mellom 50.000 og 100.000. Nåværende eier vil betale 50% av dette når faktura forfaller, og ny eier vil måtte betale 50%. Dette gjøres opp direkte mellom partene.

Info energiklasse

Eier opplyser om at de ikke har tilgang til å energimerke hytten, muligens pga. tidligere eierforhold og registrering (camping/utleie). Det foreligger derfor ikke energiattest.

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 2 100 000

Kommunale avgifter
Kr 15 222

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene er en prognose levert av Eidfjord kommune, og inkluderer:
Feiing kr. 243,-
Vann kr. 5495,-
Avløp kr. 9484,-
Prognosene for innværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt åreller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

Info eiendomsskatt
Eidfjord kommune fakturerer ikke eiendomsskatt.

Formuesverdi primær
Kr 162 500
Formuesverdi primær år
2023

Info formuesverdi
Formuesverdi er hentet fra Skatteetaten.

Andre utgifter
Tidligere grunneier står for brøyting og vedlikehold av vei, og opplyser at kostnaden varierer, men ligger på rundt kr. 6000,- årlig.

Renovasjonsavgift er kr. 2367,83 for 2025. Renovasjon blir levert av BIR Voss Hardanger. Fra 01.01.2025 er det kommet et eget påslag på faktura for renovasjon «kommunalt påslag-etterdrift deponi» kr 156,25, inkl. mva. pr. enhet pr. år. Beløpet blir fordelt på to terminer.

Velforening
Tidligere grunneier har oppfordret hytteeierne til å danne en velforening, men det er ikke organisert per nå. Dersom det blir dannet en slik forening er man pliktig til å være medlem, ihht. tidligere kjøpekontrakt.

Tilbud lånefinansiering
Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 18, bruksnummer 268 i Eidfjord kommune.

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

4619/18/268:
01.09.2016 - Dokumentnr: 791007 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4619 Gnr:18 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1913347 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1232 Gnr:18 Bnr:268

01.09.2016 - Dokumentnr: 791023 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:287
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:288
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:289
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:290
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:291
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:292
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:293
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:294
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:295
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:296
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:297
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:298

Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:299
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:300
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:301
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:302
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:303
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:304
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:305
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:306
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:307
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:308
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:309
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:310
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:311
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:312
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:322
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:332
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:333
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:334
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:335
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:336
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:337
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:338
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:339
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:340
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:341
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:342
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:343
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:344
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:345
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:346
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:347
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:348
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:349
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:357
Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.2016 - Dokumentnr: 791023 - Bestemmelse

om veg
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:287
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:288
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:289
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:290
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:291
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:292
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:293
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:294
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:295
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:296
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:297
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:298
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:299
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:300
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:301
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:302
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:303
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:304
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:305
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:306
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:307
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:308
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:309
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:310
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:311
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:312
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:322
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:333
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:334
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:335
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:336
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:337
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:338
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:339
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:340

Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:341
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:342
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:343
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:344
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:345
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:346
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:347
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:348
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:349
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:357
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest hva gjelder bruksendring fra camping/utleiehytte til fritidsbolig, datert 29.10.2025.
Det foreligger ikke ferdigattest for opprinnelig bygg fra 1979 eller tilbygg fra 1988.

Megler har mottatt tegninger fra 1979, 1988 og 2025. Det er gjort endringer i planløsning siden 1979 og 1988, men dagens løsning stemmer overens med godkjente tegninger i forbindelse med bruksendring oktober 2025.

Det er vanskelig å tidfeste byggeår helt konkret, da mye av dokumentasjon er fra 1979, men det er opplyst av selger, at hytten er bygget først i 1982. Avvik kan forekomme.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Det er ikke vannmåler på eiendommen. Eiendommen har tilkomst fra privat vei.

Det er en tinglyst erklæring på at hytten har veirett fra Rv.7 frem til tomtegrense, samt rett til å legge og vedlikeholde vann- og avløpsledninger på grunneiers

eiendom (gnr. 18, bnr. 1).

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er nylig omregistrert fra næring/ utleiehytte til fritidsbolig. Denne hytten, og de andre hyttene i feltet, ble frem til rundt 2015 benyttet som utleiehytte, og i 2015/2016 ble de solgt til privatpersoner som fritidsbolig.

Eiendommen ligger innenfor kommuneplanen sin arealdel for Eidfjord 2011–2022, vedtatt 28.03.2011. Gjeldende arealbruk i området er erverv (område U, 402 m2) og framtidig forretning (område N1, 46 m2). Ny kommuneplan for perioden 2025–2035 er under arbeid.

Eiendommen omfattes også av kommunedelplan for Sysendalen, vedtatt 09.04.2019. Området er i planen avsatt til fritids- og turistformål (område F/ T).

Videre gjelder reguleringsplan for Garen – 18/1 og 5 m.fl., vedtatt 04.03.2013. Ihht. denne er eiendommen regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål.

Ihht. føresegner til reguleringsplan kan treplattinger på tomten maksimalt være 50% av grunnflaten. Terrassen i gavl mot vest er 33,5 m2 og ved inngangsparti 3,3 m2. Dette utgjør et areal på ca. 37 m2, altså over 50% av grunnflaten. Kjøper overtar risiko for videre bruk, og eventuell konsekvens av dette.

Adgang til utleie

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

ut.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme

gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 100 000 (Prisantydning)

Omkostninger
52 500 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

53 850 (Omkostninger totalt)
69 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års

varighet)
72 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 153 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 169 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 172 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 53 850

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med

personopplysningsloven.

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

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

Det er avtalt fastpris, kr. 75000,-, for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
5 500 Kommunale opplysninger
22 500 Markedspakke
5 990 Oppgjørshonorar
2 500 Overtakelse
1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

13 500 Tilretteleggingsgebyr
2 500 Visninger per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 128 990

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 1 for utført arbeid.

Ansvarlig megler
Kristina Ringheim
Eiendomsmegler | Fagansvarlig
kristina.ringheim@aktiv.no
Tlf: 986 03 164

Oppdragstaker
Aktiv Voss AS, organisasjonsnummer 929 656 075
Skulegata 2, 5700 Voss

Salgsoppgavedato
06.11.2025

Fritidsbustad
Hardangervidda 911
5785 Vøringsfoss



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Bjørnar Helland
Dato: 28/10/2025

Songvesborgi 26
Voss 5700
97753265
post@verdibbygg.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og 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

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

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

EIENDOMSDATA:		
Matrikkeldata:		Gnr:18, Bnr: 268
Hjemmelshaver:		Kjetil Larsen Bjotveit og Kari Sissel Bjotveit
Seksjonsnr:		N/A
Festenr:		N/A
Andelsnr:		N/A
Tomt:		447 m²
Konsesjonsplikt:		Nei
Adkomst:		OFFENTLIG
Vann:		OFFENTLIG
Avløp:		OFFENTLIG
Regulering:		Ikkje framlagt
Offentl. avg. pr. år:		Syner til prospekt frå meklar
Forsikringsforhold:		N/A
Ligningsverdi:		N/A
Byggeår:		1982 (opplyst)

BEFARINGEN:		
Befaringsdato:		10.09.2025
Forutsetninger:		- Teknisk utstyr er ikkje funksjonstesta. - Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte bygningsdeler som ikkje er tilgjengelige for kontroll.
Oppdragsgiver:		Kjetil Larsen Bjotveit
Tilstede under befaringen:		Kjetil Larsen Bjotveit
Fuktmåler benyttet:		Protimeter MMS2

EIERSKIFTERAPPORT™

OM TOMTEN:
Eigedomen ligg i lett skrånande terreng med hovudretning mot sør. Nærområdet er i hovudsak beståande av fritidseigedomar/camping og er godt tilrettelagt for friluftsliv. Det er fine turmoglegheiter i området, både sommar og vinter. Staden er kjend for å vere snørik vinterstid, noko som gir gode forhold for ski- og vintersport, men som òg kan medføre behov for regelmessig snørydding og tilsyn med taklast.
Risikorapport frå Propcloud syner at eigedomen er plassert i: - Gul støysone (støynivå mellom 55-65 dB) frå bilveg. - Svært viktige friluftsområder. Slike areal er definerte som viktige for allmenta sitt friluftsliv, og det kan difor vere avgrensingar på vidare utbygging eller andre tiltak på tomta. Dette bør takast omsyn til dersom ein planlegg framtidige endringar eller utvidingar på eigedomen. - Rosa sone (høg) ift. radonmengder i grunn. Fysisk måling inne i konstruksjonen vert anbefalt. Radon er ein radioaktiv gass som kan oppstå i grunnen og sive inn i bygningen. Radon avgir ingen lukt, har ingen smak og er ikkje synleg. Den einaste måten å oppdage radon på er ved måling. Fysisk måling i konstruksjonen vert anbefalt.
Det er ikkje framlagt eller opplyst om spesielle forhold vedrørande eigedomen. Dette omfattar primært informasjon om matrikkelen, reguleringsmessige forhold og eventuelle servitutter knytt til eigedomen.

OM BYGGEMETODEN:
Bygningen er fundamentert på ringmur av Lecablokker. Byggegrunnen består av fast berg, noko som gjev god stabilitet for fundament. Kryp kjellaren syner at etasjeskiljet er utført som tradisjonelt bjelkelag, ein vanleg konstruksjonsmåte for denne typen bygg. Ytterveggane er oppført i lett bindingsverk med ståande trekledning på utvendig fasade. Takkonstruksjonen er utforma som saltak og er tekka med asfaltshingel. Vindauger har to-lags isolerglass. Alderen varierer frå 2010 og fram til 2020. Terrassen er oppført med impregner bjelkelag som, ifølgje opplysningar frå eigar, kviler på drenerande massar.

Det er ikkje framlagt beskrivinger av oppbygging av konstruksjonen. Beskrivinger av oppbygging er henta frå befaringa. Det er ikkje gjennomført destruktive inngrep i konstruksjonen for å kontrollere byggemetode. Byggemetode kan avvike noko frå underteikna si beskriving.

FORRUTSETNADER:
- Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte bygningsdeler som ikkje er tilgjengelige for kontroll. - Underteikna er ikkje kjend med eventuelle fyringsforbod frå kommunen. Det vert på generelt grunnlag alltid anbefalt kontroll av eldstad og pipeløp ved egarskifte.

PREMISS:
Enkelte opplysningar om bygget er innhenta frå heimelshavar/rekvirent, og rapporten føreset at desse opplysningane er korrekte. 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 utfører ei grundig analyse, kan skjulte feil og manglar førekomme og dermed ikkje bli avdekkja gjennom visuell kontroll eller stikkprøvar på tilfeldig utvalde stadar i konstruksjonen. Dersom det er dårleg tilkomst eller andre hindringar, vert ikkje bygningsdelen kontrollert. Om rekvirenten eller eigaren ønskjer å fjerne hindringa for ny kontroll, kan befaring av den aktuelle bygningsdelen utførast ved eit seinare høve. Kjøpar vert gjort merksam på si undersøkingsplikt etter "Lov om avhending av fast eigedom" § 3-10. Det er viktig at kjøpar set seg grundig inn i salsobjektet, les tilstandsrapporten og går gjennom eigenerklæringskjemaet utfylt av rekvirenten eller heimelshavar.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Rapporten byggjer på visuell befaring, holtaking, måling med nødvendig utstyr og informasjon frå heimelshavar/rekvirent. Vanlegvis har bygningsdeler som vert utsette for slitasje ei levetid på mellom 15 og 40 år, og nokre av bygningsdelane har difor ei begrensa restlevetid. Konstruksjonen er bygd i ei tid der krav til isolasjon, inneklima og rominndeling var annleis enn i dag. Byggeskikk, materialval, utføring og dokumentasjon skil seg òg frå moderne standardar, noko kjøpar må ta omsyn til ved kjøp av eldre konstruksjonar. Utgifter til oppgraderingar må påreknaast.

Oppføring av bustader i Noreg er underlagt ei rekke forskrifter og ulike bygningskrav. Basert på bygningens alder må det difor påreknaast avvik i høve til dagens regelverk og standardar for oppføring av konstruksjon.

Dei registrerte avvika skuldast hovudsakleg alder, bruksslitasje og vedlikehaldsmangel, samt enkelte forhold knytt til oppbygging. Feil og manglar avdekkja ved befaring har ulik alvorlegheitsgrad. Sjå vidare i rapporten for tilstandsgrad og utgreiing for kvar bygningsdel. Avvik som er vurderte med TG 2 og TG 3 er samla bakerst i rapporten.

ANNET:
Konstruksjonen vert varma opp med vedomn og panelomn plassert i stova. På badet er det lagt elektriske varmekablar i golvet.

Oppvarmingsløysinga er basert på punktvarme, og gir ikkje ei jamn fordeling av varme i heile bustaden. Vedomn gjev god tilleggsvarme i stova, men krev manuell drift og tilsyn. Panelomnar og varmekablar er enkle i bruk, men har avgrensa effekt i høve til meir moderne oppvarmingssystem. Vedomnen og pipeløp er ikkje kontrollert i samband med denne rapporten, og det vert tilrådd kontroll av autorisert feiervesen eller annan kvalifisert instans. Det er ikkje opplyst om eventuelle fyringsforbod frå kommunen.

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 offentlig 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.

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

Innvendige overflater er i hovudsak beståande av laminat og vinylbelegg på golv, og panelte overflater på vegg- og himlingsareal. Badet har fliser på golv og sokkel, med baderomspanel på veggar. Det vert tilrådd at ein eventuell bodgivar utfører grundig kontroll av innvendige overflater. Bustaden var delvis møblert på befaringsdagen. Dette medfører ei avgrensa oversikt, og avvik utover det som er nemnt kan førekomma.

Merknader:
- Bruks- og slitasjemerker.
- Open isolasjon er registrert. Dette er uheldig med tanke på inneklima og helse, og bør utbetrast. Heimelshavar opplyser at dette skal utbetrast før sal.
- Knirk og større skeivheiter i overflater. Dette er ikkje noko som må utbetrast då det ikkje påfører bygningskroppen elles noko form for skade. Det kan uansett vera greit å vita om for ein eventuelt ny eigar.

Det vert gjort merksam på at det normalt vil vere mindre hol, skjolder og merker i overflater der bilete, hyller og møblement har vore plasserte. Veggar 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:

Formål med analysen er sal av eigedom.

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekka eventuelle avvik og manglar ved eigedomens hovudkonstruksjon. Rapporten er utarbeida i forbindelse med sal av den aktuelle eigedommen. Rekvirent/heimelshavar har hatt moglegheit til å informera om svakheiter som bør undersøkast grundigare.

Tilstandsrapporten har gyldigheit på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skadar, endringar eller anna av som har betydning for bustaden, skal heimelshavar/rekvirent opplysa om forholda og oppdatere tilstandsrapporten.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Heimelshavar opplyser at det er utført fleire oppgraderingar etter byggeåret. I 1995 vart det oppført bod ved inngangspartiet. I 2010 vart det lagt nytt tak, og det vart montert nye vindauger. Enkelte av vindauger er frå 2020. I 2016 vart det montert ny vedomn. I 2018 vart det oppført ein ny utvendig bod ved terrasse. Arbeidet vart utført ved hjelp av eigeninnsats/dugnad. I 2023 fekk soverom og innvendig bod nye golv, og overflatene vart òg behandla på nytt. Same år fekk stova nye overflater på veggar og himling, og badet fekk nye veggoverflater. Sikkerheitsventilen til varmtvassberedar er skifta ut.

Heimelshavar opplyser vidare at elektrikar har sett over det elektriske anlegget, men det er ikkje lagt fram dokumentasjon på arbeidet.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. etasje	45	5	0	37	45	5
SUM BYGNING	45	5	0	37	45	5
SUM BRA	50					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Areal er målt frå vegg til vegg i kvart rom. Dersom ein summerer areala per rom, vil ein få eit lågare tal enn total BRA. Dette kjem av at areal oppteke av innerveggar ikkje vert medrekna i nettoareal per rom. Skap, trappehol, piper, sjakter og liknande er ikkje trekt frå i arealet. Takhøgð er målt på tilfeldig utvalde punkt, og nivåforskjellar er registrerte. Måla vil derfor variere avhengig av kvar ein måler.

Underetasje: Takhøgð er målt til 2,32 meter.
- Entre: 1,9 m².
- Bad: 3,3 m².
- Soverom (ved bad): 3,9 m².
- Bod: 3,6 m².
- Soverom i hjørna (ved kjøkken): 4,9 m².
- Stova og kjøkken: 25,8 m².

BRA-e:

Areal er målt på samme måte som for BRA-i.
- Utvendig bod med tilkomst frå inngangspartiet: 2,3 m².
- Utvendig bod med tilkomst frå terrasse: 2,2 m² målbart areal. Deler av arealet er ikkje målbart jf. NS 3940. Begrunnelse: Manglande takhøgð.

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.

Arealavvik på over 2% kan forekoma. Begrunnelse:
- Planteikning er ikkje framlagt før synfaringsdagen.
- Planet har eit lite totalt areal, noko som gjer at små måleavvik eller avrundingar kan føre til prosentvise 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 i mindre etasjar og påverkar sjeldan den praktiske bruken av arealet.
Areal som vert oppteke av vegg mellom BRA-i og BRA-e er medrekna som BRA-e i arealoppsettet.

Terrasse- og ballkongareal:
- Inngangsparti: 3,3 m², 2,3 m² av arealet er overbygd med tak.
- Terrasse i gavl mot vest: 33,5 m².

P-rom og S-rom er det målt frå vegg til vegg i kvart rom. Det er bruken av romma på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom. Romma kan likevel vere i strid med teknisk forskrift og manglende godkjenning fra kommunen. Definisjon på romtype gjeld for det tidspunkt oppmålingen fant stad. Ei eventuell bruksendring av romma kan vera avgjerande for om romma er primære eller sekundære rom.

GARASJE / UTHUS:

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Bjørnar Helland

Bjørnar er ein høgt kvalifisert og erfaren takstmann med solid fagleg bakgrunn frå tømrarfaget. 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 tømrarfaget 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 tømrarfaget, 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 tømrararbeid 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.

28/10/2025

Bjørnar Helland

Bjørnar Helland

EIERSKIFTERAPPORT™	
1. Grunn og fundamenter	
TG 2	1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
Store delar av bygningsdelen ligg under terreng. Desse er ikkje tilgjengelege for inspeksjon. Underteikna har difor vurdert synlege konstruksjonar og tilgjengelege flater.	
Grunnforholda er på berg. Ringmur er oppført i Leca. Fundament for berepunkt langs midten av krypkjellar er utført i betong.	
Det er registrert fuktinnsig til krypkjellar (sjå pnkt. 1.2 for nærare informasjon). Dette kan føre til høgare fuktbelastning i trekonstruksjonar og risiko for mugg- og råteskadar. Vidare kan det redusere bereevna til golvkonstruksjonen over tid dersom utbetring ikkje vert gjort. Det er registrert riss i murpuss. Riss kan utvikle seg og gi auka vassinntrenging. Over tid kan dette svekke konstruksjonen og auke risikoen for følgeskadar.	
Merknader:	
TG 3	1.2 Krypekjeller
Tilkomst til krypkjellar frå utvendig luke. Fire ventilar totalt. Grunnforhold på berg.	
Vatn observert på overflatene og langs ringmur. Danning av dammar i enkelte søkk i berget. Ventilasjonen er svak. Luftfukt høg. Fuktmåling i hjelkelaget syner 23,5 vektprosent. Normalt nivå for treverk bør liggje under 16 vektprosent. Målinga syner dermed for høg fuktbelastning. Punktvisе område er kontrollerte. Råte i konstruksjonen kan ikkje utelukkast.	
Forhøga fukt aukar risiko for mugg og råteskadar. Dette kan over tid svekke bereevna i konstruksjonen og påverke inneklima. Det vert tilrådd å etablere betre ventilasjon i krypkjellar. Mekaniske avtrekk kan nyttast. Dersom dette ikkje gjev tilfredsstillande resultat, kan rotoravfuktar vere naudsynt. Dersom heller ikkje dette gir ønskja effekt, vil grøft i berget vere naudsynt for å få kontroll på tilsiget av grunnvatn. Tiltaket vert vurdert som siste utveg grunna inngrep i berget og kostnadsnivå.	
Merknader:	
TG 2	1.3 Terrengforhold
Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkeleg fall frå byggverket med mindre det er utført andre tiltak for å leie vekk overflatevatn. For å sikre god drenering bør fallet ut frå bygningen vere minst 1:50 over ein avstand på minst 3 meter frå veggen, jf. «NBI 514.221 Fuktsikring av konstruksjonar mot grunn».	
Fallforholdet frå grunnmuren ser ut til å vere tilpassa så godt som mogleg i høve til tomteforholda. Eigedomen ligg i lett skrånande terreng mot sør, med enkelte parti der terreng heller mot grunnmur. Under overflata skrår berget inn mot bygningskroppen, noko som kan føre til opphopping av fukt i nedre del av grunnmur. Dette medfører at deler av grunnmur til tider kan vere utsett for både overflatevatn og grunnvatn. For denne typen konstruksjonar er god drenering og eit velfungerande utvendig tettesjikt avgjerande for å redusere risikoen for fuktinntrenging.	
Merknader:	

EIERSKIFTERAPPORT™	
2. Yttervegger	
TG 2	2.1 Yttervegger
Lett bindingsverk med ståande trekledning på utvendig fasade. Det vart ikkje observert visuelle teikn på avvik knytt til bindingsverket på befaringsdagen. Bygningsdelen er likevel innebygd eller tildekkа av andre overflater. Dette gjer det vanskeleg å konstatere eventuelle skjulte avvik. Kun tilfeldige stikkprøvar er føreteke i enkelte område. Avvik utover det som er nemnt kan difor førekome.	
Fuktig ved og påbegynnande råte registrert i nedre del av enkelte bord. Sprekker i trevirke er òg observert. Ny overflatebehandling av utvendige flater vert tilrådd. Fuktig og skada trevirke bør erstattast med nytt. Luftesjikt i bakkant av trekledning manglar. Mangelen fører til treg uttørking av fuktig ved. Dette aukar risikoen for at kledningsbord vert smitta over på vegglivet og utviklar skadar over tid. Det er registrert opningar i trekledninga som kan fungere som tilkomst for mus. Dette utgjer ein risiko for skadar på bygningsdelar og kan påverke inneklimaet dersom skadedyra får etablere seg.	
Merknader:	
3. Vinduer og ytterdører	
TG 2	3.1 Vinduer og ytterdører
Vindauge og dører har to-lags isolerglass med ventil i karm. Produksjonsår frå 2010 og fram til 2020. Terrassedør med to-lags isolerglass er produsert i 2020. Ytterdør med to-lags isolerglass er produsert i 2015 (opplyst på befaring).	
Det er ikkje observert punkterte ruter. Dette kan likevel ikkje utelukkast, då det ofte først kjem til syne under andre årstider eller værforhold. Vindauge og dører er enkelt funksjonstesta. Ingen større avvik registrert. Maling, smøring, vask og justering vert tilrådd som normalt vedlikehald. Pakningar i vindauge og dører har redusert funksjon på grunn av alder. Dette gir lågare energieffektivitet og mindre tettleik enn ved nyinstallasjon.	
Beslag manglar i under- og overkant av utvendige karmar. Vannbord er nytta, men dette er ikkje ei tilfredsstillande løysing, jf. Sintef Byggforsk. Manglande beslag aukar risikoen for vassinntrenging. Dette kan medføre redusert levetid på karmar og tilstøytande bygningsdelar. Utbetring vert anbefalt. Det er elles observert avskalla overflatebehandling og fukt i trevirke. Krakelert overflatebehandling og påbegynnande svelling i enkelte områder. Slike forhold aukar risikoen for vidare fuktopptak. Regelmessig vedlikehald og utskifting av skada element bør gjerast for å hindre følgeskadar.	
Merknader:	
4. Tak	
TG 2	4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
Takkonstruksjonen er visuelt vurdert. Det er observert mindre svankar og svai i takflata. Dette indikerer noko rørsle i konstruksjonen, men ikkje i eit omfang som tyder på vesentleg svekking av bereevna.	
Over taket til utvendig bod er det registrert sig (ved hjørna mot nord-vest). Dette kan skuldast setningar eller svakare fundamentering. Slike tilhøve kan på sikt gje feil-belastning. Nærare undersøkelse vert anbefalt.	
Merknader:	

Punkt 4.2 tek for seg taktekkinga, inkludert lufting, undertak, gjennomføringar, lekter og yttertak. Destruktive undersøkingar av lukka konstruksjonar vert ikkje utført, og tilstandsgraden baserer seg på alder, eventuelle avvik og takstmannens vurdering. Det vert teke atterhald om skjulte feil og manglar. Punkt 4.1 og 4.2 er av sikkerheitsmessige årsaker kun visuelt kontrollert frå bakkeplan. Avvik utover underteikna si beskriving kan førekoma.

Heimelshavar opplyser:
Taket er frå: 2010. Type undertak: Ingen undertak. Taktekking: Asfaltshingel.

Det er registrert fuktige dekkbord med avskalla overflatebehandling. Dette aukar risikoen for fuktopptak og råteutvikling. Det er òg observert noko groing av mose på taktekking. Slik vekst kan halde på fukt, skjule eventuelle avvik og redusere levetida til tekkjinga dersom ho får utvikle seg vidare. Konstruksjonen manglar takrenner, bortsett frå ved inngangspartiet. Vatn vert difor leidd rett ned ved bygningskroppen, noko som gir stor fuktbelastning på grunnmur og nedre delar av fasade. Risiko for fuktskadar og forkorta levetid vert vurdert som høg dersom tiltak ikkje vert gjennomført. Det er ikkje etablert ventilering av takkonstruksjonen. Manglande lufting gir treg uttørking av fukt og aukar risikoen for kondens, muggvekst og råte i konstruksjonen. Det er observert sprekker i pipevegg og mindre opningar i overgang mellom pipe og tekking. Dette kan gje vassinntrenging og påfølgjande skadar i takkonstruksjonen. Heimelshavar opplyser at fuktskjolda i himling rundt pipegjennomføring er frå før taket vart fornya i 2010, og at det ikkje har vore problem med lekkasje etter den tid. Tilkomststige for feiararbeid manglar på takflata, noko som er eit avvik frå gjeldande krav og reduserer sikkerheita ved tilkomst.

Taket har fleire avvik som krev oppfølging, men alder og opplysningar frå heimelshavar tilseier at full utskifting ikkje er nødvendig på noverande tidspunkt. Vedlikehald og utbetring av dei nemnde avvika vert likevel tilrådd for å redusere risiko for skadar og forlenge levetida på tekkjinga.

Merknader:

5. Loft
Ingen5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende
TG 26.1 Balkonger, verandaer og lignende

Terrassen er oppført med impregnernt bjelkelag som, ifølgje opplysningar frå eigar, kviler på drenerande massar.

Det er observert sig og skeivheiter i terrassen. Dette påverkar stabilitet og kan gje vidare deformasjon over tid. Overflatebehandling manglar. Manglande vern mot fukt gir redusert levetid og aukar risiko for oppsprekking, deformasjon og råteutvikling. Vedlikehald og ny overflatebehandling vert tilrådd for å bevare funksjon og estetikk. Dette vil òg bidra til å forlenge levetida på terrassen.

Merknader:

Badet har fliser på golv og sokkel. Baderomsplater på vegg. Panel i himling. Ventilasjon: Klaffventil i vegg og ventil i vindauge.

Ventilasjon ved klaffventil i vegg og ventil i vindauge. Naturleg ventilasjon tilfredsstiller ikkje dagens krav til luftutskifting på våtrom. Manglande mekanisk avtrekk aukar risikoen for kondens, fuktopphoping og muggvekst. Det er registrert opningar i hjørnelist for baderomsplater. Liten skade i plateskjøt i dusjsona. Røyrføring til servant er ikkje tetta, og det er opent inn til isolasjon. Desse områda ligg i våtsone. Avvika er i strid med teknisk forskrift og monteringsanvisning frå plateleverandør. Dette aukar risikoen for fuktopptak i konstruksjonen, skjulte lekkasjar og følgeskadar. For meir om tettesjikt og sluk, sjå pkt. 7.1.3. Vidare er det registrert trykkslag i vassstilførsel til servant ved opning og stenging av tappepunkt. Trykkslag over tid kan skade røyrfester, koplingar og pakningar, og bør utbetrast.

Merknader:

TG 27.1.2 Overflate gulv

Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalde punkt. Ujamnheiter i overflata kan ikkje utelukkast. Fallet er målt til 1:50 i eit område på om lag 50 cm rundt sluk. Frå sluk til topp flis ved dørterskel er det målt 1,8 cm høgdeforskjell.

Fallforholda tilfredsstiller ikkje krava som var aktuelle på oppføringstidspunktet. Motfall ved dør er ikkje akseptabelt, og avviket aukar risikoen for vassansamling og lekkasjar mot tilstøytande konstruksjonar. Vidare er det observert avskalla fliser, laus slukrist og manglande fug. Bom i fliser er registrert. Desse forholda reduserer tettheita og aukar risikoen for fuktinntrenging, skade på underliggjande konstruksjon og forkorta levetid på overflate og tettesjikt.

Merknader:

TG 37.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membrantype: Eldre våtromsbelegg under flis. Baderomsplater på vegg. Tettesjikt er forankra til sluk under slukets klemring slik det skal. Heimelshavar opplyser at tettesjikt under fliser truleg er frå byggeår, medan baderomsplatene er frå ca. 2024.

Det vert aldri utført destruktive inngrep for å koma til membran under flis. Det vert forutsatt og forventat at det er nytta tettesjikt i alle våtsoner.

Holboring er ikkje utført. Begrunnelse: Asfaltplate i underliggjande krypkjellar har falt ned, og gir full tilgang til området rundt sluk. Fuktmåling er utført her. Sjå under.

Måling syner utslag på 24 vektprosent i området rundt sluk. Dette indikerer fuktpåverknad. Fukta kan kome frå krypkjellaren under, og ikkje nødvendigvis frå ein lekkasje. Det kan likevel ikkje utelukkast at tettesjiktet har svikt, særleg med tanke på alder og at det har si passert forventat levetid. Nærare undersøking vert tilrådd for å fastslå årsaka. Tettesjiktet er frå 1982 og ligg over forventat levetid i høve til Sintef Byggforsk sine retningslinjer. Avvika nemnt i punkt 7.1.1 og 7.1.2 må utbetrast for at tettesjikt og vasshandtering skal fungere under kontrollerte former.

Tettesjiktet har passert si forventat levetid, og det er risiko for omfattande fuktskadar i konstruksjonen, svekking av bereevne og forkorta levetid på omkringliggjande bygningsdelar dersom tiltak ikkje vert sett i verk.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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.

Det vert gjort merksamheit i at underteikna ikkje har elektrofagleg kompetanse. Det vert på generelt grunnlag anbefalt å kartlegga eventuelle avvik ved eigarskifte. Arbeidet med kartlegginga må utførast av eit kvalifisert foretak. NEK405 bør nyttast som grunnlag for kartlegginga. Det vil gi ein god oversikt på eventuelle feil og manglar som bør utbetrast.

Sikringsskap med skrusikringar er observert i gang. Utestikk på kurs nr. 6 er ettermontert og har automatsikring. Antallet sikringar samsvarar med antallet i kursforteikninga. Heimeshavar opplyser at anlegget er frå byggeår, med enkelte oppgraderingar i seinare tid. Heimeshavar opplyser vidare at anlegget er kontrollert av autorisert elektrikar, men dokumentasjon på dette er ikkje framlagt.

Merknader:

- Det er meir enn fem år sidan DLE sist hadde tilsyn på anlegget. Periodisk kontroll bør utførast for å avdekke eventuelle feil og manglar.
- Opningar til brennbart materiale er observert i sikringsskap. Dette kan gje auka risiko for brannspreiing ved varmgang eller feil.
- Samsvarserklæring er ikkje framlagt for arbeid utført etter 1999. Samsvarserklæring er lovpålagt dokumentasjon som skal ligge føre for alt arbeid utført etter dette tidspunktet. Manglande dokumentasjon gjer det umogleg å stadfeste at arbeidet er gjort etter gjeldande forskrifter.

Samla vurdering er at det elektriske anlegget har avvik som kan innebere risiko for tryggleik og brann. Det vert tilrådd kontroll og oppfølging av registrert elektroinstallatør.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

Ved TG 2 og TG 3 skal det opplysast om årsak og konsekvens av avviket jfr. Forskrift til avhendingslova § 2-22. Dersom konsekvens ikkje er beskrive ved slike forhold er det underliggande tekst som gjeld: 'Meirskadar til andre bygningsdeler kan vera ein konsekvens av funna som er gjort.' Der konsekvens ikkje er spesifikt omtalt, må ein rekna med at meirskadar til andre bygningsdeler kan oppstå som følge av dei registrerte avvika."

BRANN:

Røykvarslar: Alle bustader skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslar. Kravet er minimum éin i kvar etasje, men det kan med fordel monterast fleire. Røykvarslar skal plasserast i himling og i etasjen sitt best eigna område for oppdaging og varsling om brann.

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 vere på minimum 6 kilo. Eit slukkeutstyr i kvar etasje vert anbefalt.

LOVLIGHEITSMANGEL:

Dagslysflate: I henald til NS 3600 skal rom for varig opphald ha minst 10 % dagslysflate/vindaugsareal i forhold til rommets golvareal.

Avvik er registrert:

- Soverom i hjørna (ved kjøkken) har eit dagslysareal på ca. 9,2%.
- Soverom (ved bad) har eit dagslysareal på ca. 7,7%.
- Vet vert opplyst at bod tidlegare er nytta som soverom (rom for varig opphald). Dagslysarealet er målt til ca 8,3%.

Avvika som er registrert er under standardens krav til 10% dagslysflate.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Det er registrert fuktinnslag til krypkjellar (sjå pnkt. 1.2 for nærare informasjon). Dette kan føre til høgare fuktbelastning i trekonstruksjonar og risiko for mugg- og råteskadar. Vidare kan det redusere bereevna til golvkonstruksjonen over tid dersom utbetring ikkje vert gjort. Det er registrert riss i murpuss. Riss kan utvikle seg og gi auka vassinntrenging. Over tid kan dette svekke konstruksjonen og auke risikoen for følgeskadar.
1.3	Terrengforhold
	Fallforholdet frå grunnmuren ser ut til å vere tilpassa så godt som mogleg i høve til tomteforholda. Eigedomen ligg i lett skrånande terreng mot sør, med enkelte parti der terreng heller mot grunnmur. Under overflata skrår berget inn mot bygningskroppen, noko som kan føre til opphoping av fukt i nedre del av grunnmur. Dette medfører at deler av grunnmur til tider kan vere utsett for både overflatevatn og grunnvatn. For denne typen konstruksjonar er god drenering og eit velfungerande utvendig tettesjikt avgjerande for å redusere risikoen for fuktinntrenging.
2.1	Yttervegger
	Fuktig ved og påbegynnande råte registrert i nedre del av enkelte bord. Sprekker i trevirke er òg observert. Ny overflatebehandling av utvendige flater vert tilrådd. Fuktig og skada trevirke bør erstattast med nytt. Luftesjikt i bakkant av trekledning manglar. Mangelen fører til treg uttørking av fuktig ved. Dette aukar risikoen for at kledningsbord vert smitta over på vegglivet og utviklar skadar over tid. Det er registrert opningar i trekledninga som kan fungere som tilkomst for mus. Dette utgjer ein risiko for skadar på bygningsdelar og kan påverke inneklimaet dersom skadedyra får etablere seg.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Beslag manglar i under- og overkant av utvendige karmar. Vannbord er nytta, men dette er ikkje ei tilfredstillande løysing, jf. Sintef Byggforsk. Manglande beslag aukar risikoen for vassinntrenging. Dette kan medføre redusert levetid på karmar og tilstøytande bygningsdelar. Utbetring vert anbefalt. Det er elles observert avskalla overflatebehandling og fukt i trevirke. Krakelert overflatebehandling og påbegynnande svelling i enkelte områder. Slike forhold aukar risikoen for vidare fuktopptak. Regelmessig vedlikehald og utskifting av skada element bør gjerast for å hindre følgeskadar.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Over taket til utvendig bod er det registrert sig (ved hjørna mot nord-vest). Dette kan skuldast setningar eller svakare fundamentering. Slike tilhøve kan på sikt gje feil-belastning. Nærare undersøkelse vert anbefalt.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Det er registrert fuktige dekkbord med avskalla overflatebehandling. Dette aukar risikoen for fuktopptak og råteutvikling. Det er òg observert noko groing av mose på taktekking. Slik vekst kan halde på fukt, skjule eventuelle avvik og redusere levetida til tekkjnga dersom ho får utvikle seg vidare. Konstruksjonen manglar takrenner, bortsett frå ved inngangspartiet. Vatn vert difor leidd rett ned ved bygningskroppen, noko som gir stor fuktbelastning på grunnmur og nedre delar av fasade. Risiko for fuktskadar og forkorta levetid vert vurdert som høg dersom tiltak ikkje vert gjennomført. Det er ikkje etablert ventilering av takkonstruksjonen. Manglande lufting gir treg uttørking av fukt og aukar risikoen for kondens, muggvekst og råte i konstruksjonen. Det er observert sprekker i pipevegg og mindre opningar i overgang mellom pipe og tekking. Dette kan gje vassinntrenging og påfølgjande skadar i takkonstruksjonen. Heimeishavar opplyser at fuktskjolda i himling rundt pipegjennomføring er frå før taket vart fornya i 2010, og at det ikkje har vore problem med lekkasje etter den tid. Tilkomststige for feiarbeid manglar på takflata, noko som er eit avvik frå gjeldande krav og reduserer sikkerheita ved tilkomst. Taket har fleire avvik som krev oppfølging, men alder og opplysningar frå heimeishavar tilseier at full utskifting ikkje er nødvendig på noverande tidspunkt. Vedlikehald og utbetring av dei nemnde avvika vert likevel tilrådd for å redusere risiko for skadar og forlenge levetida på tekkjnga.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Det er observert sig og skeivheiter i terrassen. Dette påverkar stabilitet og kan gje vidare deformasjon over tid. Overflatebehandling manglar. Manglande vern mot fukt gir redusert levetid og aukar risiko for oppsprekking, deformasjon og råteutvikling. Vedlikehald og ny overflatebehandling vert tilrådd for å bevare funksjon og estetikk. Dette vil òg bidra til å forlenge levetida på terrassen.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

	Ventilasjon ved klaffventil i vegg og ventil i vindauge. Naturleg ventilasjon tilfredsstiller ikkje dagens krav til luftutskifting på våtrom. Manglande mekanisk avtrekk aukar risikoen for kondens, fuktopphoping og muggvekst. Det er registrert opningar i hjørnelist for baderomsplater. Liten skade i plateskjøt i dusjsone. Røyrføring til servant er ikkje tetta, og det er opent inn til isolasjon. Desse områda ligg i våtsone. Avvika er i strid med teknisk forskrift og monteringsanvisning frå plateleverandør. Dette aukar risikoen for fuktopptak i konstruksjonen, skjulte lekkasjar og følgeskadar. For meir om tettesjikt og sluk, sjå pkt. 7.1.3. Vidare er det registrert trykkslag i vasstilførsel til servant ved opning og stenging av tappepunkt. Trykkslag over tid kan skade røyrfester, koplingar og pakningar, og bør utbetrast.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Fallforholda tilfredsstiller ikkje krava som var aktuelle på oppføringstidspunktet. Motfall ved dør er ikkje akseptabelt, og avviket aukar risikoen for vassansamling og lekkasjar mot tilstøytande konstruksjonar. Vidare er det observert avskalla fliser, laus slukrist og manglande fug. Bom i fliser er registrert. Desse forholda reduserer tettheita og aukar risikoen for fuktinntrenging, skade på underliggjande konstruksjon og forkorta levetid på overflate og tettesjikt.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Det er ikkje installert ventilator. Manglande avtrekk gir dårlegare luftkvalitet og aukar risiko for fukt og lukt. Vasstilførslar er lause i kjøkkenskrog. Det er registrert svelling etter fukt i kjøkkenskrog under vask. Dette aukar risikoen for vidare fuktskadar og redusert levetid på innreiinga. Open isolasjon er observert rundt vassinntak. Isolasjonen er truleg montert for å redusere kondens på røyrføringar. Open isolasjon er likevel uheldig for inneklima og helse då den kan støve og trekkje til seg fukt. Bruks- og slitasjemerker er registrert.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Deler av VA-anlegget ligg skjult i veggar og himling. Eventuelle avvik som ikkje var synlege på befaringsdagen kan difor førekoma. Rekvirent opplyser at det ikkje har vore problem med vatn- eller avløpsanlegget i deira eige. Anlegget er frå byggeår og har uansett ei usikker gjenværande levetid, jf. Sintef Byggforsk. For å unngå frostsprenging vinterstid må anlegget anten tappast for vatn eller varmekabel rundt vassinntaket haldast i drift. Det bør òg vere nokre plussgrader i hytta. Ved tapping vert det anbefalt å stenge tilførselen og tømme røyrsystemet for restvatn. Dette reduserer risiko for skade dersom temperaturen kjem under null grader.
10.2	Varmtvannsbereder
	Beredaren er over 20 år og har difor usikker gjenværande restlevetid, jf. Sintef Byggforsk. Vidare bruk kan gje dårleg vasskvalitet og risiko for lekkasje. Plasten rundt beredaren er morkna, noko som har ført til open isolasjon. Open isolasjon er uheldig for inneklima og gjev lågare energieffektivitet. Røyr er montert frå sikkerheitsventil og ned til krypkjellar. Dette fungerer som ei enkel form for lekkasjesikring, men er ikkje tilfredsstillande i høve til dagens krav til lekkasjesikring. Manglande tilfredsstillande sikring aukar risikoen for uoppdaga lekkasje og følgeskadar på bygningsdelar. Berederen er tilkopla straum via vanleg støpsel i stikkontakt. Sidan 2010 har det vore krav om fast tilkopling for beredarar med effekt over 2 kW. Varmvatnsberedarar trekkjer mykje straum over tid, og tilkopling via stikkontakt kan gje dårleg kontakt. Dette kan resultere i overoppheting og i verste fall brann. Sjølv om installasjonen er frå før kravet vart innført, vert det på generelt grunnlag anbefalt å etablere fast straumtilkopling for å sikre stabil drift og redusere risiko for varmeutvikling i tilkoplingspunktet.
10.5	Ventilasjon
	Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande ventilar og luftveksling mellom rom. For at luft skal vandra fritt mellom rom skal det vera luftespalte under innvendige dørbblad, eller ventilar i innerveggar. Slik det er i dag fungerer ikkje luftvekslinga tilfredsstillande dersom innerdører er lukka. Dårleg inneklima, og økt energibruk for mekaniske avtrekk er ein konsekvens av manglande ventilar, og luftveksling mellom rom. Alle rom skal ha ventilering. Luftespalter må etablerast mellom rom for å sikra god luftsirkulasjon. Syner til pnkt. 7 for informasjon rundt ventilasjon på våtrom.

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.2	Krypekjeller
	Vatn observert på overflatene og langs ringmur. Danning av dammar i enkelte søkk i berget. Ventilasjonen er svak. Luftfukt høy. Fuktmåling i bjelkelaget syner 23,5 vektprosent. Normalt nivå for treverk bør liggje under 16 vektprosent. Målinga syner dermed for høy fuktbelastning. Punktvisе område er kontrollerte. Råte i konstruksjonen kan ikkje utelukkast.
	Forhøga fukt aukar risiko for mugg og råteskadar. Dette kan over tid svekke bereevna i konstruksjonen og påverke inneklima.
	Det vert tilrådd å etablere betre ventilasjon i krypkjellar. Mekaniske avtrekk kan nyttast. Dersom dette ikkje gjev tilfredsstillande resultat, kan rotoravfuktar vere naudsynt. Dersom heller ikkje dette gir ønskja effekt, vil grøft i berget vere naudsynt for å få kontroll på tilsiget av grunnvatn. Tiltaket vert vurdert som siste utveg grunna inngrep i berget og kostnadsnivå.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Måling syner utslag på 24 vektprosent i området rundt sluk. Dette indikerer fuktpåverknad. Fukta kan kome frå krypkjellaren under, og ikkje nødvendigvis frå ein lekkasje. Det kan likevel ikkje utelukkast at tettesjiktet har svikt, særleg med tanke på alder og at det har si passert forventa levetid. Nærare undersøking vert tilrådd for å fastslå årsaka.
	Tettesjiktet er frå 1982 og ligg over forventa levetid i høve til Sintef Byggforsk sine retningslinjer. Avvika nemnt i punkt 7.1.1 og 7.1.2 må utbetrast for at tettesjikt og vasshandtering skal fungere under kontrollerte former.
	Tettesjiktet har passert si forventa levetid, og det er risiko for omfattande fuktskadar i konstruksjonen, svekking av bereevne og forkorta levetid på omkringliggande bygningsdelar dersom tiltak ikkje vert sett i verk.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Voss	
Oppdragsnr.	
1507250070	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kari Sissel Bjotveit	Ketil Larsen Bjotveit
Gateadresse	
Hardangervidda 911	
Poststed	Postnr
VØRINGSFOSS	5785
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Frende
Polise/avtalnr.	550059

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Skiftet våtromskledning

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei

☐ Ja

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei

☐ Ja

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei

☐ Ja

6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei

☐ Ja

7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☒ Nei

☐ Ja

9

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Mus i vegg, ikke inn i hytten

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Montering av synlig strømlledning

Arbeid utført av

Eidfjord elektro/Instanes elektro

11.1

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

☐ Nei

☒ Ja

12

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

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1507250070

16

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Installert verandadør, skiftet vindu

Arbeid utført av

Bh bygg

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1507250070

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1507250070

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ketil Bjotveit	32c81db66f2f6daa2d7a112dd517a11e34c35c11	03.09.2025 10:38:58 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kari Sissel Bjotveit	ac54b03a25383770aa183b04c98eed714297c1bb	03.09.2025 13:58:23 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1507250070

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

Nabolagsprofil

Hardangervidda 911

Høyde over havet

756 m



Offentlig transport

✈ Bergen Flesland	113.8 km
✈ Sogndal lufthavn Haukåsen	83.3 km
🚗 Garen Linje 991	1 min 🚶 0.1 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Maurset	3 min 🚗
🚗 Maurset Supercharger	3 min 🚗

Vintersport

- Langrenn
- Avstand til nærmeste løype: 72 m
 - 81 km preparert løype innenfor 15 km



- Alpin
- Sysendalen Skisenter
 - Kjøretid: 4 min
 - Skitrekking i anlegget: 1

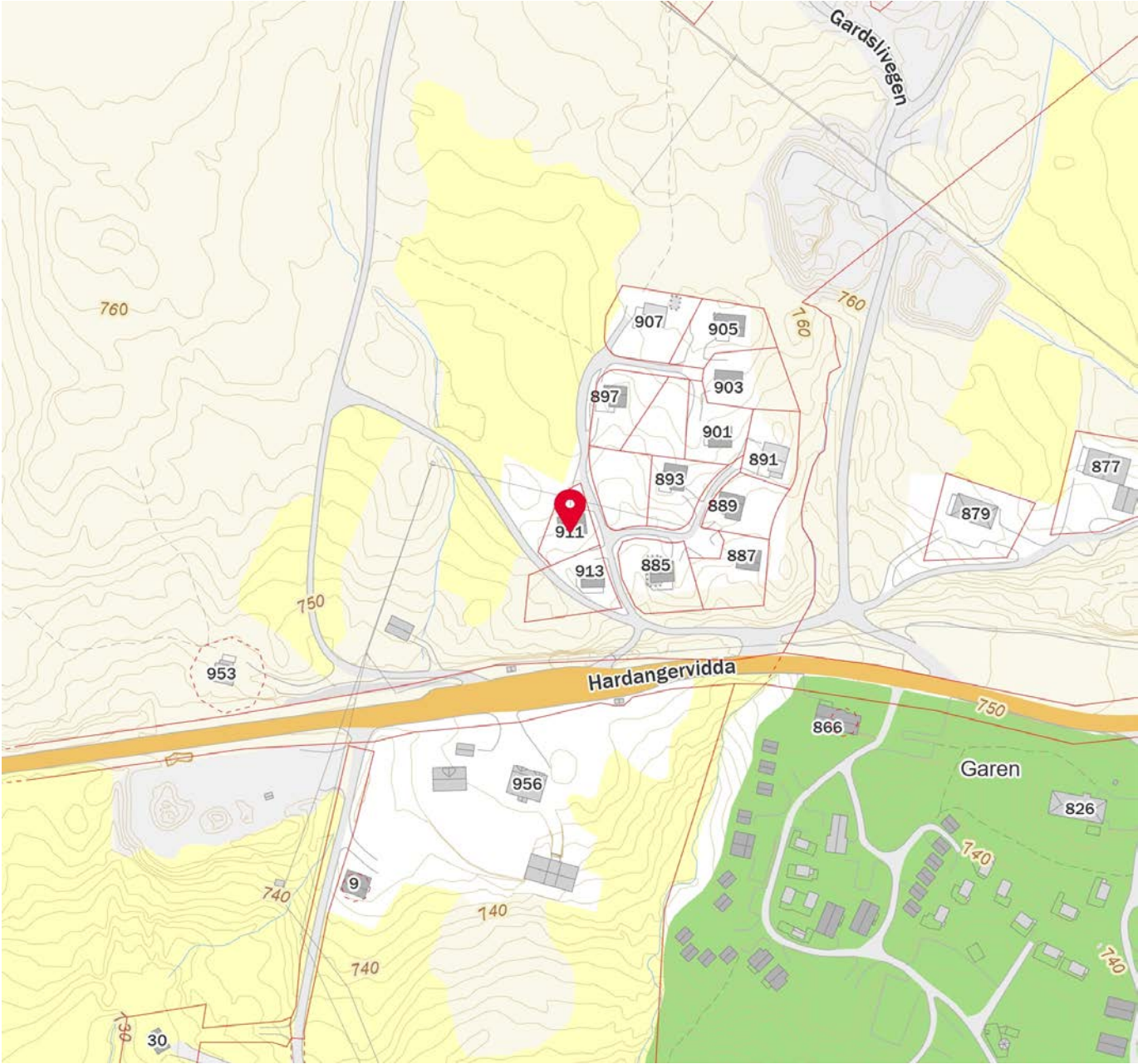


Aktiviteter

Vøringfossen	3 min 🚶
Dyranut Turisthytte	12 min 🚶

Dagligvare

Maurset Landhandel Søndagsåpent	2 min 🚶 2.4 km
------------------------------------	-------------------





Melding til tinglysing

Det er opprettet en ny: Grunneiendom

Det er ført med brukstilfelle: Opprett ny grunneiendom ved fradeling

Løpenummer for forretning: 602005662

Vedlegg: Ja

Opprettet etter ML § 9 b til h: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 944227121 Navn EIDFJORD KOMMUNE Adresse Simadalsvegen 1, 5783 EIDFJORD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 071058 Navn TVEIT KJELL OVE Bruksenhet Adresse GAREN, 5785 VØRINGSFOSS Ulik hjemmelshaver: NEI

Avgivereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Fnr
1232	18	1	

Ny matrikkelenhet

Knr	Gnr	Bnr
1232	18	268

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 791007 Tinglyst: 01.09.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

23.08.2016 14.53

Side 1 av 1



Doknr: 791023 Tinglyst: 01.09.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

EIDFJORD KOMMUNE

Affysak ID: 16/305-8 Journalpost ID: 16/4330

19 AUG 2016

Ark K1	18/1	Saksh: Bente E.
Ark K2	L33	
Ark K3		



ERKLÆRING - DELING AV 14 TOMTER PÅ GNR.18 BNR.1 GRUNN.

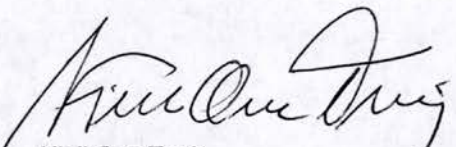
18/256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269

Grunneigar til Garen Gaard - gnr 18 bnr 1 i Eidfjord kommune - Kjell Ove Tveit – pers.nr. 071058 - bekreftar at fråskilde eigedomar nr 1 til og med 14, iht vedlagt kart, får rett til fylgjande:

Rett til å leggja og vedlikehalda vass og avløpsledningar på 18/1 sin grunn fram til påkoblingspunkt for offentleg anlegg

Vegrett frå riksveg 7 fram til tomt

Retten kan tinglesast



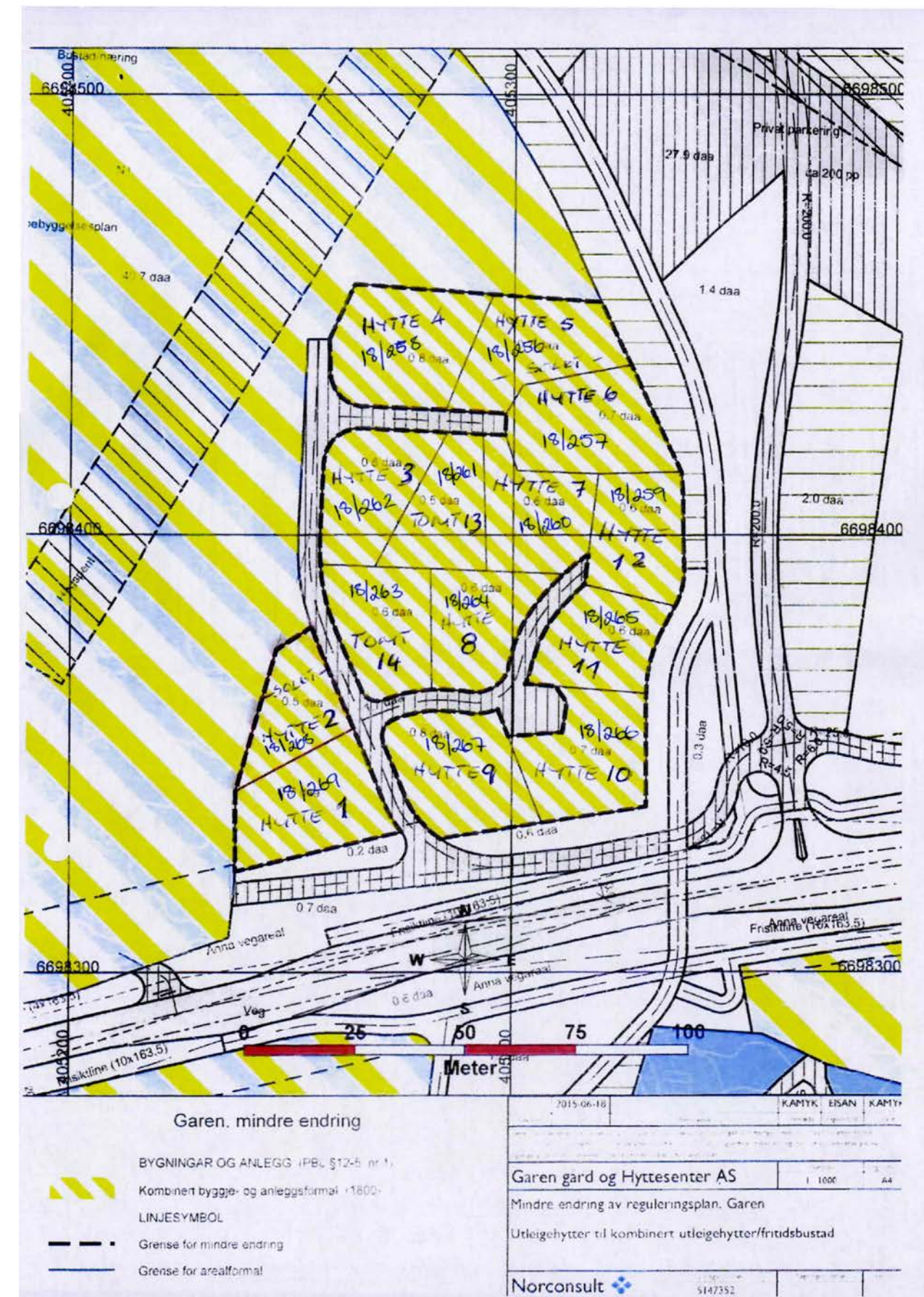
Kjell Ove Tveit

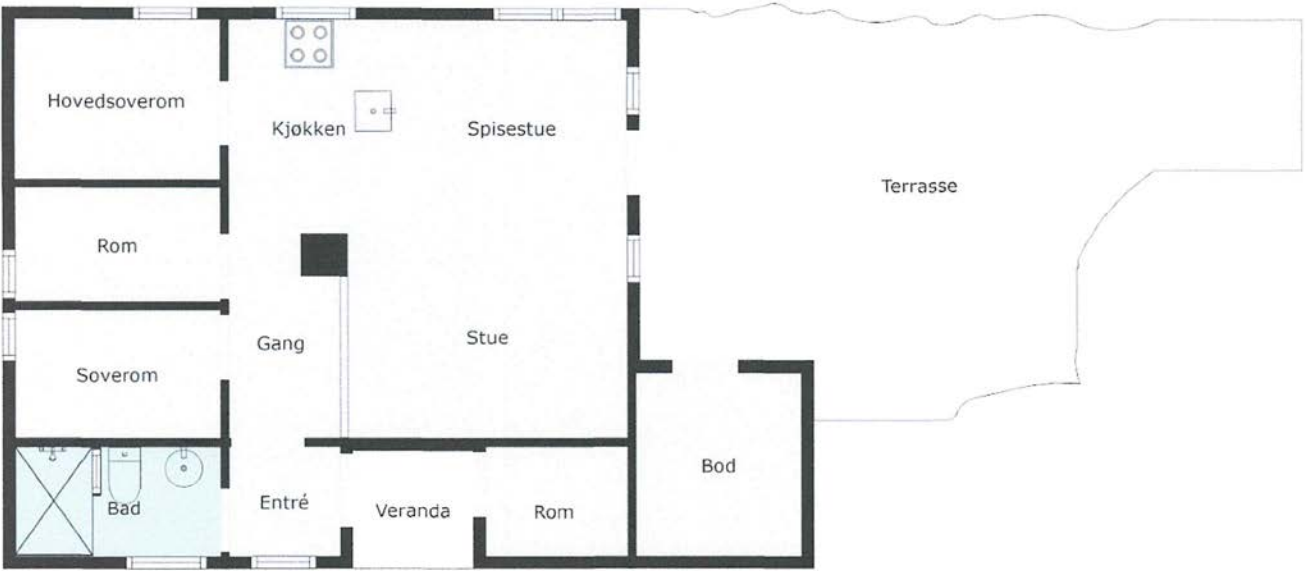
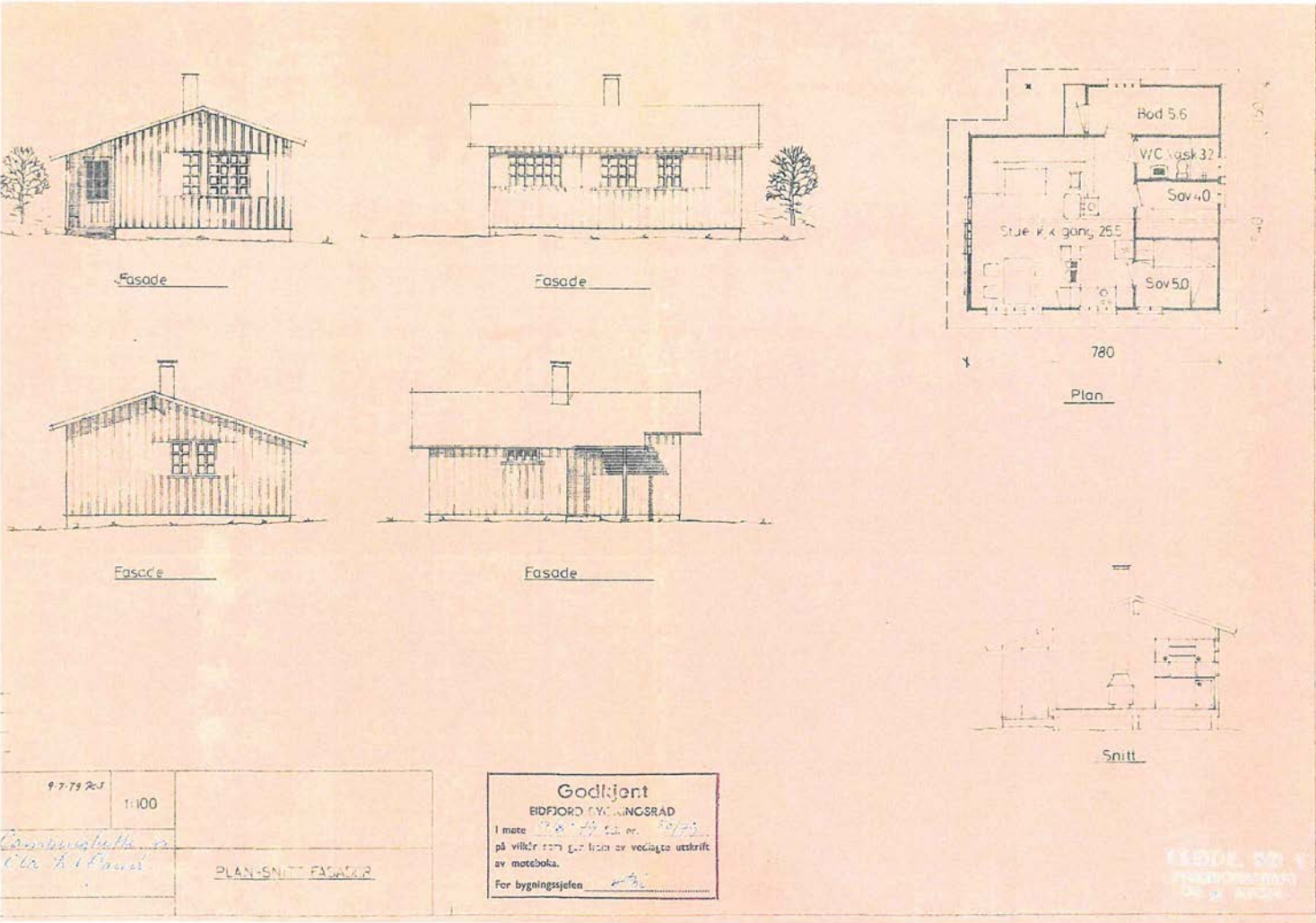
Vøringsfoss 18.08.2016

Vedlegg: 1 stk kartutsnitt

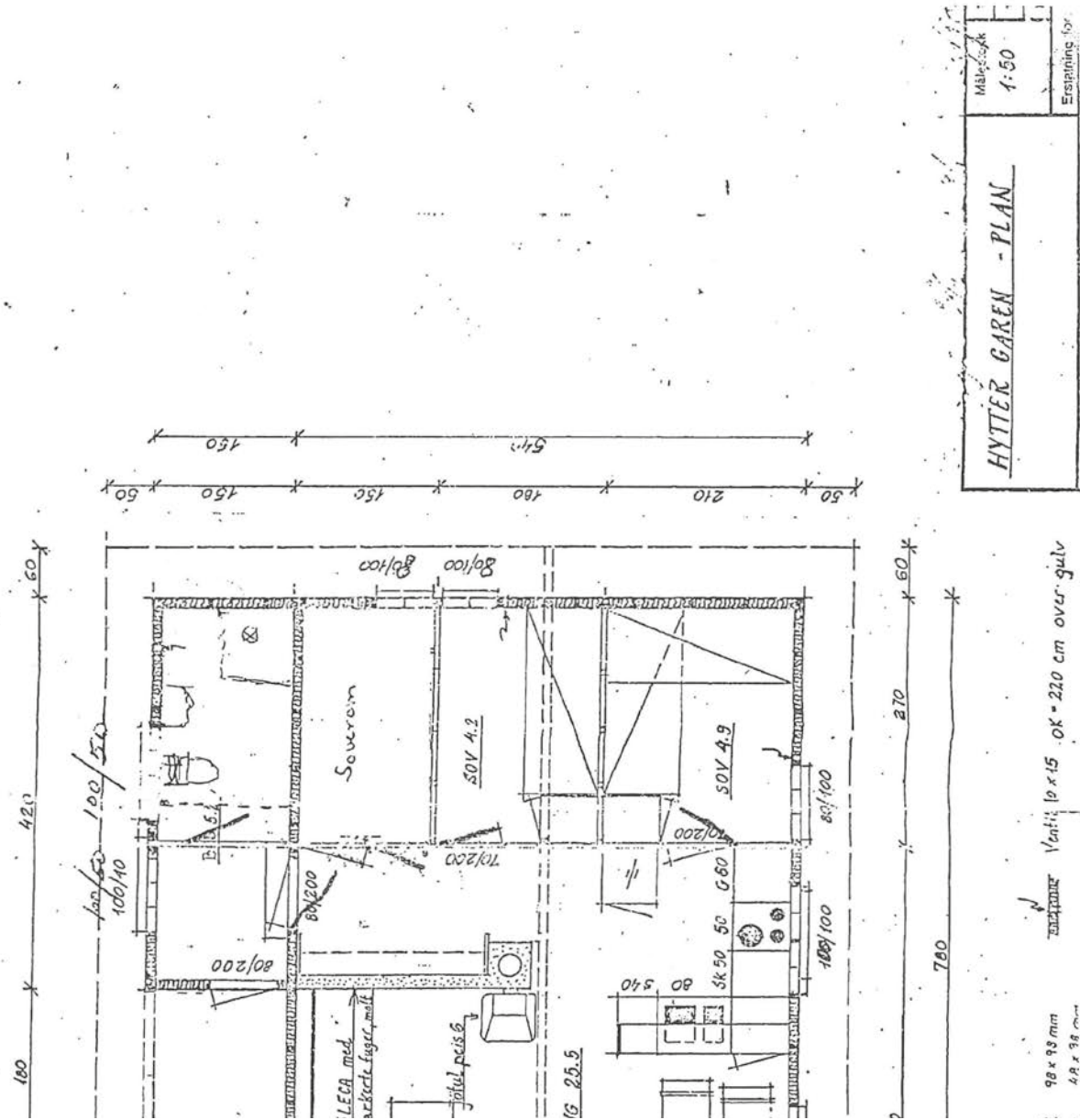


Eidfjord kommune
Rett kopi
Dato: 30/8-16
Sign: Bente





Plantegningen er en ikke målbare illustrasjon og avvik kan forekomme.



Bh Bygg Eidfjord As
Bjarne Holsen
Blurneslia 12
5783 Eidfjord

Dykkar ref.

Vår ref.
25/1866 - 4

Dato
29.10.2025

Delegert vedtak

Utval	Saknr.
Eidfjord formannskap	25/190

Vedtak - Ferdigattest bruksendring

Ferdigattest

etter plan og bygningslova(pbl) av 27. juni 2008 nr.71 § 21-10

Ansvarleg søkjar (namn)	BH bygg Eidfjord As
Adresse:	Hardangervidda 911
Gnr. /bnr / fnr / snr	18/268
Tiltakshavar	Ketil Larsen Bjotveit
Ferdigattesten gjeld for følgjande tiltak:	Bruksendring frå camping/utleigehytte til fritidsbustad
Delegert vedtak gjort ved fullmakt i	Formannskapet
Vedtaksnr.	25/189
Vedtaksdato	28.10.2025

Kommunen gjev ferdigattesten på grunnlag av innsendt søknad med tilhøyrande signert samsvarserklæring frå ansvarleg søkjar.

Ansvarleg søkjar opplyser i søknaden om ferdigattest at tiltaket oppfyller krava til ferdigattest, og at det ikkje er utført søknadspliktige endringar samanlikna med løyvet.

Merknader

Kommunen vil føra opplysninga om at ferdigattest er gjeve i matrikkelen. Dersom det er naudsynt, vert samstundes bygningsopplysningar som kommunen allereie har i saksarkivet, oppdaterte i matrikkelen. Der me gjer andre oppdateringar av bygningsopplysningar i matrikkelen enn å registrera ferdigattesten, vil eigar få tilsendt frå oss ein bygningsrapport som syner endringane.

Kommunen fører matrikkelen i samsvar med matrikkellova § 25.

Eidfjord kommune
Simadalsvegen 1
5783 Eidfjord

Telefon + 47 53 67 35 00
postmottak@eidfjord.kommune.no
eidfjord.kommune.no

Kontonr 3450 19 60006
Org.nr 944 227 121

Rett til å klaga på vedtaket

Du har rett til å klaga på vedtaket. Dersom du klagar, må du senda klagen skriftleg til Eidfjord kommune innan tre veker frå du mottek dette brevet. I klagen må du opplysa om kva du klagar på, og me ber om at du grunngjev klagen. Du må òg nemna den endringa du ønskjer i vedtaket du klagar på.

Dersom klagen gjev grunn til det, kan det organet som har fatta vedtaket det vert klaga på (underinstansen) oppheva eller endra vedtaket. Viss dette ikkje skjer, vil underinstansen senda saka til klageinstansen, som vil fatta endeleg avgjerd. Reglane om klage finn du i forvaltningslova kapittel VI, §§ 28 – 36.

Med venleg helsing

Rebecca Mørkve
Byggjesakshandsamar

Dokumentet er elektronisk godkjend i høve interne rutinar og har derfor ingen signatur

Kopi til
Ketil Larsen Bjotveit Postboks 20 5786 EIDFJORD

Sakspartar
TIL Ketil Larsen Bjotveit Postboks 20 5786 EIDFJORD
SØK Bh Bygg Eidfjord As Blurneslia 12 5783 Eidfjord



Til:

Vår ref. Saksh.: Gunnar Elnan Arkivkode Arkivsak Dato:
11/5036 Telefon: 53 67 35 08 GBNR-18/1 OG 5, K2-L12 08/439-23 18.06.2015

Reguleringsføresegner til reguleringsplan for Garen – 18/1 og 5 m.fl., Eidfjord kommune.

GENERELT

Desse føresegnene utgjer saman med plankart av 17.10.2011 og plankart for mindre reguleringsendring av 18.06.2015, Reguleringsplan for Garen, del av Gnr 18 Bnr 1 og 5 m.fl. Planen opnar for 206 nye hyttetomter, næringsområde for utleigehytter, camping, butikk og pensjonat samt bustadområde. Tilhøyrande offentleg og privat vegsystem og parkeringsplassar er med i planen, inkludert Rv7 gjennom planområdet.

Planen er fremja med 30 meter byggegrense mot riksvegen på nordsida og 20 meter på sørsida. Det er naudsynt å avvike frå den ordinære 50 meter byggegrensa fordi dette ville hindre utvikling av butikk og anna naudsynt næringsområde på sørsida av vegen. Mange eksisterande bygg ville koma innanfor 50 meter byggjegrænse.

Areala innanføre plangrensa er regulert til:	
BYGGJEOMRÅDE (PBL §25 1.ledd 1)	Areal (daa)
- Bustader	9,4
- Hytter	218,2
- Utleigehytter	13,5
- Camping	6,2
- Bustad/næring	57,9
- Kombinert bygning/anlegg	8,9
OFFENTLEG TRAFIKK (PBL. §25 1.ledd 3)	
- Køyreveg	7,6
- Gang/sykkelveg	7,0
- Anna vegareal	13,5
FAREOMRÅDE (PBL. §25 1.ledd 5)	
- Byggeforbod mot høgspenlinje	18,2
- Ras-/skredfare	15,2
SPESIALOMRÅDE (PBL. §25 1. ledd 6)	
- Privat veg/parkering	33,4
- Spesialområde camping	19,5
- Friluftsområde	252,6
- Friluftsområde i vatn	8,3
- Verneområde, kulturminne	0,3
- Kommunalteknisk anlegg	0,7
Areal av heile planområdet	655,1

18.06.2015
A. F. Sand
OPPFØREREN I EIDFJORD

§1 FELLESEFØRESEGNER

- 1.1 Alle bygg for varig opphald i området skal knytast til godkjent anlegg for vatn og avløp. Ved til- og påbygging til eksisterande bygg for varig opphald vert det kravd tilknytning til slike anlegg dersom bygga etter utvidinga får BYA over 100m². Vatn og avløp skal vera utbygd før bygg kan først opp i planområdet.
- 1.2 Det skal opparbeidast 2 parkeringsplassar per tomt før tomtene kan bli frådelt.
- 1.3 Alle bygg i området skal ha saltak med maksimal takvinkel på 22-30°. Takdekke skal ikkje vera i skinnande materiale. Byggetiltak i området skal vera positive estetisk, stadstilpassa i form og fasadeutforming, og tilpassa terrenget på tomte. Er bygget langstrekt skal møneretninga ligg mest mogleg parallelt med høgdekotene. Fargebruken skal vera avdempa, slik at bygga glir naturleg inn i landskapet. Synleg grunnmur skal ikkje overstiga 1,2m, og skal vere samanhengande, ikkje berre med pilarar. Parabolantennar med diameter over 1m er ikkje tillate, og antennene skal vera plasserte på vegg og ikkje stikka høgare enn taket.
- 1.4 Rekkefølgekrav (Jf. Plan- og bygningslova §26): Ein kan ikkje dela frå meir enn 50 hyttetomter nord for Rv7 før det nye avkjørslesystemet i reguleringsplanen, med gangbru, vert realisert. Gangbrua si plassering på plankartet kan justerast i samarbeid med Statens vegvesen og Eidfjord kommune i byggesaka. Før ein deler frå hyttetomter nord for Rv7 skal vegsystemet realiserast slik som vist i kartutsnitt: "Vegløysing på Garen" av 02.04.2007.
- 1.5 Rekkefølgekrav (Jf. Plan- og bygningslova §26): Ein teknisk plan som syner planlagt veg, vatn og avlaup skal vere godkjent av Eidfjord kommune, før tomter kan delast frå. Dette treng ikkje gjennomførast i ein teknisk plan for heile planområdet, men kan delast opp i delområde.
- 1.6 Før byggjeområdet for hytter kan byggjast ut, skal det føreliggja godkjent utbyggingsplan der pelpunkt for kvar bygning er innmålt i terrenget saman med maksimal høgde for topp grunnmur.

§2 BYGGJEOMRÅDE (PBL §25 1. LEDD 1)

- 2.1 **Bustader** i bustadområdet skal ha køyrbar tilkomst, og det skal etablerast minimum 2 parkeringsplassar på kvar tomt. Maksimal mønehøgde er 9,0m og maksimal utnyttingsgrad er 40% (%-BYA). Eigedomsgrensene vert fastsett av Eidfjord kommune i samband med søknad om frådeling. Sjå også fellesføresegner.
- 2.2 I byggjeområde for **hytter** er maksimal utnyttingsgrad 20 % (%-BYA). Det kan først opp eit bygg for varig opphald på tomte, som maksimalt kan ha ei grunnflate på 150m² BYA. I tillegg kan det på tomte først opp ein garasje/uthus, med maksimal grunnflate på 40m² BYA. Førerein opp bygg for varig opphald med "car-port" kan ein berre ha eit bygg på tomte, men då kan bygget ha ei maksimal grunnflate på 190 m². Mønehøgda kan maksimalt vera 5,5m over gjennomsnittleg opphavleg terreng. For hyttetomtene A97 – A100 og A106-A118 er maksimal mønehøgde 4,5m over gjennomsnittleg opphavleg terreng. Det er ikkje tillate med kjellar. Den delen av tomte som ikkje vert nedbygd av byggetiltak skal ha opphavleg vegetasjon, og terrenget skal i størst mogleg grad oppretthaldast utanføre byggetiltaka. Det skal etablerast minimum 2 parkeringsplassar på kvar tomt som har vegtilkomst. Gjerder og flaggstenger er ikkje tillate i byggeområda. Treplatteringar på tomte kan maksimalt vere 50% av grunnflata (BYA) til hytta. Gelender/le-veggar mot platting og terrasse skal maksimalt vera 90 cm høge. Sjå også fellesføresegner.

18.06.2015
Arvid J. Sævi
ORDFØRAREN I EIDFJORD

- 2.3 I byggjeområda for bustad/næring merka **N1** i plankartet er det krav om utbyggingsplan (bebyggelsesplan etter Plan- og bygningslova) som skal godkjennast av planutvalet i kommunen før byggetiltak kan finne stad. Denne planen skal vida differensiert bruk, parkering, internt vegsystem og ha detaljerte byggereglar. Maksimal utnyttingsgrad er 30% (%-BYA). Enkeltstående bustadtomter i områda kan delast frå og påbyggast utan utarbeiding av bebyggelsesplan. Eigedomsgrensene vert ved slike høve fastsett av Eidfjord kommune i samband med søknad om frådeling. Krav om utbyggingsplan gjeld ikkje inngrep som følge av infrastruktur for område utanføre desse areala, då som framføring av veg, el-anlegg eller anlegg for vatn og avlaup og liknande. Sjå også fellesføresegner.
- 2.4 I byggjeområde **B** for bustad/næring kan det først opp nytt forretningsbygg med utbygd areal på inntil 700 m² (BYA). Bygget kan innehalde byeningar, lager, kontor og forretningsfunksjonar. Også andre bygg som tilfredsstiller føremålet kan først opp. Maksimal mønehøgde i området er 9,0m over gjennomsnittleg opphavleg terreng, og maksimal utnyttingsgrad er 30% (%-BYA). Det skal vera tilfredsstillande parkeringsdekning på området. Sjå også fellesføresegner.
- 2.5 I byggjeområde **N2** skal arealet kunne nyttast til bustad, bevertning og overnatting. I tillegg skal lager og servicefunksjonar for camping/utleigeverkstad vera i området. Det skal mellom anna kunne først opp større bygg for bevertning og overnatting. Dette bygget kan ha utbygd areal på inntil 700 m² (BYA) med maksimal mønehøgde 9,0m over gjennomsnittleg opphavleg terreng. Maksimal utnyttingsgrad for N2 er 30% (%-BYA). Sjå også fellesføresegner.
- 2.6 I byggjeområde for **utleiehytter** kan hyttene vera opptil 95 m² (BYA) og skal tilfredsstilla fellesføresegnene i planen. Maksimal mønehøgde skal vera 6m over gjennomsnittleg opphavleg terreng. Møneretninga skal vera i bygget si lengderetning. Maksimal utnyttingsgrad er 30% (%-BYA). I område C3 kan det først opp inntil 9 utleiehytter, der hyttene skal plasserast hovudsakleg slik som planen viser.
- 2.7 I byggjeområde **kombinert byggje- og anleggsformål** for utleiehytter/fritidsbustad kan hyttene vera opptil 95 m² (BYA) og tilfredsstilla fellesføresegnene i planen. Mønehøgde kan maksimalt vera 5,5m over gjennomsnittleg opphavleg terreng. Møneretninga skal vera i bygget si lengderetning. Maksimal utnyttingsgrad er 30% (%-BYA).

§3 OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE (PBL §25 1. LEDD 3)

- 3.1 Dei **offentlege vegane** i området skal etablerast i samsvar med reguleringsplanen. Offentlege køyreveggar i området har også tilkomstfunksjon til bustader og hytter og skal fungera som gangvegssystem forbi planområdet. Vegbreidda skal vera minimum 4m på offentlege tilkomstvegar.
- 3.2 I **offentleg trafikkområde** langs framtidig Rv7, ved haugen merkt M1 plankartet kan massane i området takast ut for utbygginga i området. Området skal planerast og stellast til etter massetaket, slik at det står fram som positivt estetisk, fram til framtidig vegsystem i planen vert bygd ut. Alt areal mellom framtidig avkjørsle på Rv7 mot nord, eksisterande Rv7 og eksisterande G/S-veg i planområdet kan omfattast av massetaket.
- 3.3 Offentlege **gang/sykkelvegar** skal opprettast slik plankartet viser med minste breidde på fast dekke på 2,5m.
- 3.4 **Anna vegareal** skal i størst mogleg grad vera tilplanta, men mellom anna gang-/sykkelvegar kan opprettast i desse områda om det er trong for dette utover det plankartet syner.

18.06.2015
Arvid J. Sævi
ORDFØRAREN I EIDFJORD



Eidfjord Kommune

Adresse: Simadalsvegen 1, 5783 Eidfjord

Telefon: 53 67 35 00

Planopplysninger

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Eidfjord Kommune
---------	---	-------------------------

Kommunenr.	4619	Gårdsnr.	18	Bruksnr.	268	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hardangervidda 911, 5785 VØRINGSFOSS								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff	
☒ Kommuneplaner	☒ Kommuneplaner under arbeid
☒ Kommunedelplaner	☒ Reguleringsplaner
Plantyper uten treff	
☐ Kommunedelplaner under arbeid	☐ Reguleringsplaner under bakken
☐ Reguleringsplaner over bakken	☐ Reguleringsplaner under arbeid
☐ Reguleringsplaner bunn	☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
☐ Bebyggelsesplaner	☐ Bebyggelsesplaner over bakken
☐ Bebyggelsesplaner under bakken	☐ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2011001	
Navn	Kommuneplanen sin arealdel Eidfjord 2011-2022	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	28.03.2011	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4619/dokumenter/960/2011001_GjeldandeF%c3%b8resegner.pdf	
Delarealer	Delareal	402 m ²
	Arealbruk	Erverv,Nåværende
	Områdenavn	U
	Delareal	46 m ²
	Arealbruk	Forretning,Framtidig
	Områdenavn	N1

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

§4 FAREOMRÅDE (PBL. §25 1. LEDD 5)

- 4.1 I området med byggeforbod mot **høgspenline** kan det ikkje førast opp bygg for varig opphald.
- 4.2 I området for **ras-/skredfare** skal det ikkje førast opp bygg for varig opphald, eller andre konstruksjonar som kan ta skade av ras/skred.

§5 SPESIALOMRÅDE (PBL. §25 1. LEDD 6)

- 5.1 **Private vegar** og parkeringsplassar skal opprettast før hyttene kan byggast. Det skal vera parkeringsdekning for alle frådeltte hytter til ei kvar tid, men vegsystemet kan byggast ut etappevis. Vegar med bratt og eksponert terreng, skal illustrerast med profilar før dei kan godkjennast bygd ut. Planutvalet tilrår at fartsgrensa vert 30 km/t.
- 5.2 Område for **camping** kan nyttast til langtids- og kortidsplassar for campingvogner, bubilar, telt og liknande.
- 5.3 I **friluftsområde** skal det ikkje gjerast tiltak som kan vera til hinder for ålmenn ferdsle. Det skal kunne drivast tradisjonell landbruksdrift i området, med hogst og liknande. Stiar i området skal etablerast med duk og grus oppå terrenget, ikkje med sviller eller andre skjemmaende konstruksjonar. Anlegg for kommunaltekniske installasjonar kan leggst i friluftsområda, men skal formast på ein positiv måte estetisk.
- 5.4 I **friluftsområde i vatn** skal ein ta omsyn til dyrelivet i sommarhalvåret. Ein skal kunne tilretteleggje for ålment opphald med leirplassar og liknande, med dette skal ikkje stri mot friluftsområda som grøntstruktur i området.
- 5.5 I verneområde for **kulturminne** er det ikkje tillate med tiltak som kan skada kulturminnet.
- 5.6 I område for **kommunaltekniske anlegg** kan det gjerast tiltak som er naudsynte for drift og utviding av anlegget.

Eidfjord, den 18.06.2015

Anved Johan Tveit
Ordfører

ORDFØREREN I EIDFJORD

Id	2022001
Navn	Kommuneplanen sin arealdel for Eidfjord kommune 2025-2035
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014002
Navn	Kommunedelplan for Sysendalen
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.04.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4619/dokumenter/1025/2014002_gjeldande_f%c3%b8resegner_signerte.pdf
Delarealer	Delareal 447 m ² Arealbruk Fritids- og turistformål,Nåværende Områdenavn F/T

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2006001
Navn	Reguleringsplan for Garen - 18/1 og 5 m.fl.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.03.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4619/dokumenter/733/2006001_reviderte_f%c3%b8resegner.pdf
Delarealer	Delareal 447 m ² Formål Kombinert bebyggelse og anleggsformål



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.

• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.

• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

• Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.

• I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

• Samboeravtale, ektepakt og arv

• Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

• Utleie og naboforhold

• Tomtefeste, veirett og andre servitutter

• Plan- og bygningsrett

• Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

• Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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.

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

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.

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.

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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Hardangervidda 911
5785 VØRINGSFOSS

Meglerforetak: Aktiv Voss
Saksbehandler: Kristina Ringheim

Telefon: 986 03 164
E-post: kristina.ringheim@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre