

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF

Fredrik Vatle

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 500 000,-
Omkostn.: Kr 38 740,-
Total ink omk.: Kr 1 538 740,-
Selger: Erna Cesilia Thom
Marit Dale

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1935
BRA-i/BRA Total 69/69 kvm
Tomtstr.: 833.8 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 19, bnr. 52
Oppdragsnr.: 1501240224

Gråsteinsdalen 31 -
Din neste hytte?

Aktiv eiendomsmegling v/ Fredrik Vatle har gleden av å presentere Gråsteinsdalen 31. Dette er en unik hytte som er delt opp i to deler. Den har to sperate enheter som brukes som hytte for familien. Rett utenfor hyttedøren har man gode turmuligheter, både vinter og sommer. En kan ta seg en langrennstur til Tveitakvitingen, til Mødalen, Byrkjefjell, Steinkvandalen, Fuglafjell eller Såta. Det er flere oppkjørte løyper som gjør Kvamskogen til en god match for barnefamilien. Det er også flere toppturer for dem som liker det. Ellers er det kort vei til Furedalen og Eikedalen for dem som er glad i alpin.



Innhold

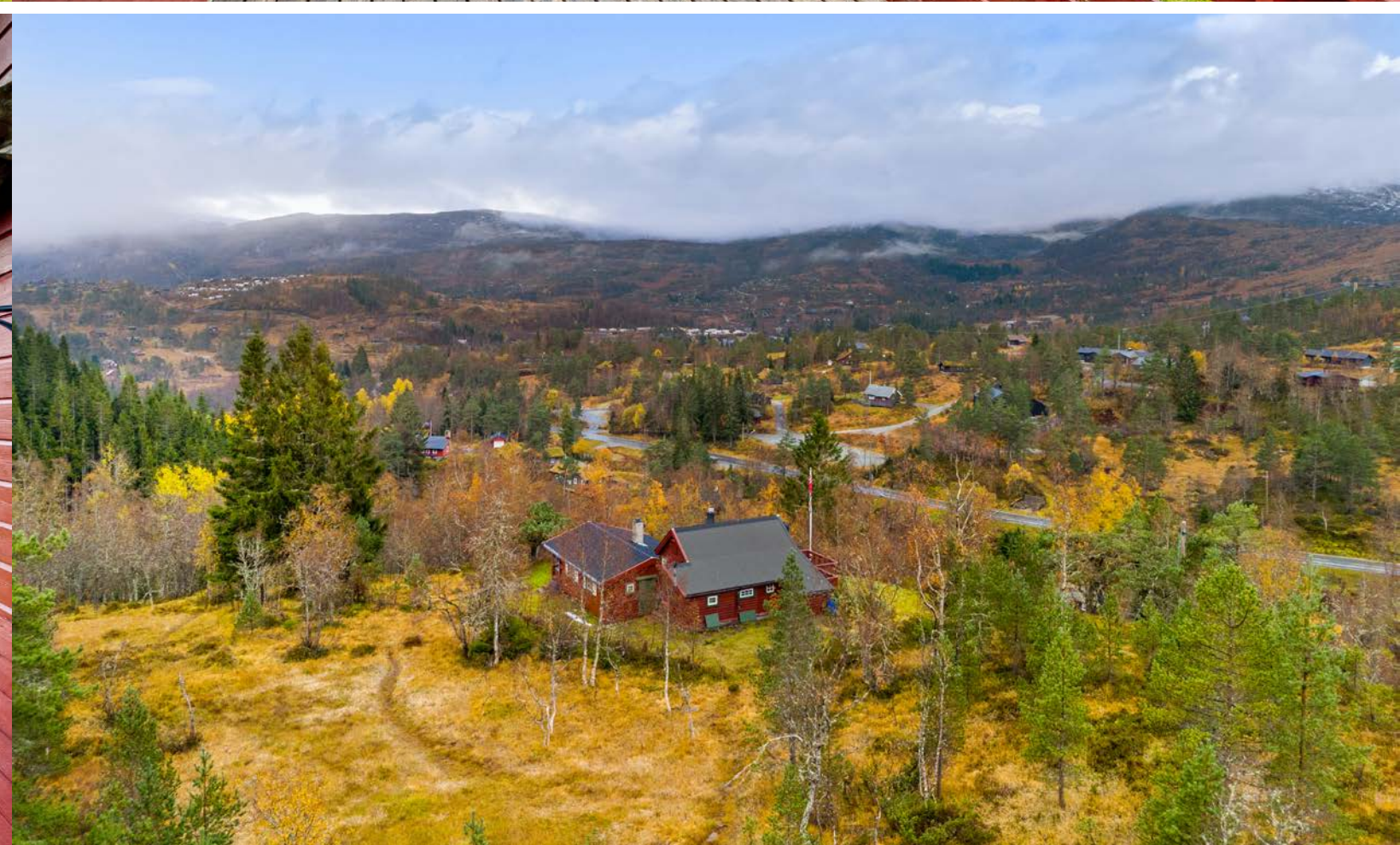
Velkommen2
Om eiendommen18
Forbrukerinformasjon66
Budskjema67













Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.





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: 69 m²

BRA totalt: 69 m²

TBA: 27 m²

Opprinnelig del

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 31 m² Vindfang , Gang , Toalettrom ,

Stue/kjøkken , 2 Soverom

Tilbygg

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 38 m² Gang , Toalettrom , 2 Soverom ,

Stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje

1. etasje

27 m² Sum kvm terrasser

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 74 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA. I denne fritidseiendommen utgjør dette 5 kvm.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Definisjonen av primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) baseres på rommets bruk, selv om noen rom kanskje ikke er formelt godkjente for deres nåværende bruk. Det totale bruksarealet er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale

bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

833.8 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten har et skrånende terreng. Det er ikke etablert bilvei eller parkeringsplass på eiendommen. Område rundt hytta er vedlikeholdt og fremstår i hovedsak som en naturtomt.

Tomtestørrelse er tatt utgangspunkt i matrikkelrapporten.

Beliggenhet

Idyllisk beliggende i Gråsteinsdalen. Flott og fri utsikt fra egen tomt og meget gode solforhold med sol fra morgen til kveld. Rett utenfor hyttedøren har man uendelig med turmuligheter, sommer som vinter. Når været viser seg fra sin beste side med strålende sol og gode temperaturer er det få turer som kan slå en langrennstur i påsken til tradisjonsrike Tveitakvingen. Ellers kan en tur opp til Mødalen, Byrkjefjell, Steinkvandalen, Fuglafjell eller Såta anbefales. Det er flere oppkjørte løyper som gjør Kvamskogen ypperlig for familier. For toppturentusiasten er det også en rekke flotte topper å bestige.

Adkomst

Fritidsboligen har adkomst via sti.

Bebyggelsen

Bebyggelse i nærheten av eiendommen består av fritidsboliger og gårdsbruk.

Bygningssakkyndig

David Haltvik

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen er bebygget med en fritidsbolig, boligen er benyttet som to fritidsboliger. Boligen er oppført på søyler og ringmur med krypkjeller. Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig fasade av bordkledning. Takkonstruksjon i trevirke, yttertak tekket med profilerte stål/alu plater. Vinduer med isolerglass og ytterdører i trevirke. Ellers er det terrasse/veranda i tilknytning til boligen.

Tomteforhold:

Tomten har et skrånende terreng. Det er ikke etablert bilvei eller parkeringsplass på eiendommen. Område rundt hytta er vedlikeholdt og fremstår i hovedsak som en naturtomt.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Installasjon av strøm i hytta. Arbeid utført av: Nordvik Elektro.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Utbygg i stue. Arbeid utført av: H.Hemre Byggfirma.

Innhold

Aktiv eiendomsmegling v/ Fredrik Vattle har gleden av å presentere Gråsteinsdalen 31. Dette er en unik hytte som er delt opp i to deler. Den har to sperate enheter som brukes som hytte for familien. Rett utenfor hyttedøren har man gode turmuligheter, både vinter og sommer. En kan ta seg en langrennstur til Tveitakvingen, til Mødalen, Byrkjefjell, Steinkvandalen, Fuglafjell eller Såta. Det er flere oppkjørte løyper som gjør Kvamskogen til en god match for barnefamilien. Det er også flere toppturer for dem som liker det. Ellers er det kort vei til Furedalen og Eikedalen for dem som er glad i alpin.

Fritidseiendommen består av to separate hytter. Originaldelen av hytten er fra ca. 1935 i følge hytteier og den nye delen er fra ca. 1986. Det vil si at det er forskjellige byggeår. Begge fremstår som godt vedlikeholdt, men av eldre standard. Dette er en unik eiendom med to hytter i en. Her kan en bruke ene hytten til gjestehytte eller en kan leie den ut. Det er også en god mulighet for storfamilien å kjøpe to hytter i en og samle gjengen i helger og ferier.

Originaldelen består av et toalettrom, to soverom og en åpent stue/ kjøkkenløsning. Denne delen er 31 kvm og har en terrasse på 19 kvm. Soverom 1 er innredet med en enkel seng og nattbord. Soverom 2 er innredet med etasjeseng og kommode til å ha klær i. I denne dele er det med andre ord plass til 3, med mulighet til å ta inn enda en etasjeseng i soverom 1 slik at det er plass til 4. Toalettet her er utsyrt med snurrelass.

I tilbyggsdelen finner man også her et toalettrom, to soverom og en åpen stue/ kjøkkenløsning. I denne

delen har man et noe større areal på 38 kvm og en overbygd terrasse på 8 kvm. Soverom 1 er innredet med en etasjeseng med dobbelseng under og enkel seng over. Her har du plass til 3 personer på ett rom. Soverom 2 er innredet med etasjeseng. I denne hytten er det plass til 5 personer. Videre er det en åpen stue/ kjøkkenløsning som gjør det veldig sosialt å være i hytten. Toalettrommet er utstyrt med snurreddass.

Uteområdet rundt hytten er relativt flatt med plen. Her har du gode solforhold og en nydelig utsikt over Kvamskogen. Det er kort vei til akebakker, skiløyper og alpinbakker fra hytten.

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

Forhold som har fått TG2:
Utvendig > Taktekking: Over halvparten av den forventede levetiden er passert. Alder gjør det nødvendig å foreta jevnlig kontroll, ev. utskifting av alderssvekkende deler for å unngå lekkasjer. Ved omlegging/utskifting av taktekking bør man også vurdere utskifting av tilhørende beslag, takrenner, vannbord og vindskier.

Det er skader/bulker/deformasjon på selve taktekkingen. Dette bør kontrolleres nærmere siden utetthet/hull kan medføre lekkasje og følgeskader. Det er også mangelfull fagmessig utførelse gjelder innfesning og avslutninger, dette bør utbedres. Beslag/murpuss på skorstein har høy slitasje. Det anbefales å montere heldekkende beslag.

Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler takrenner og/eller nedløp på deler av boligen, dette bør monteres for å unngå unødvendig fuktbelastning på boligen. Det er observert avvik som skader, hull/ lekkasje og/eller skjevheter på takrenne og/eller nedløp som bør utbedres/skiftes. Eventuelt anbefales det å skifte ut takrenner og nedløp i forbindelse med en eventuell utskifting av taktekkingen.
Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Utvendig > Snøfanger: Det er ikke montert snøfangere, men det var heller ikke krav til det når boligen ble bygget. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av sikkerhet i tråd med NS 3600. Det vil være opp til ny eier om de ønsker å ettermontere snøfangere.
Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Den utvendige fasaden fremstår med slitasje og værpåkjenning, med behov for vedlikehold og stedvis utskifting av råteskader. Det er lite eller ingen lufting i nedre kant av kledningen, noe som var vanlig tidligere, men som øker risikoen for fukt- og råteskader i konstruksjonen. Derfor er det viktig å jevnlig utføre vedlikehold. Ved utskifting av kledning anbefales det å etablere eller utbedre luftespalte mellom kledningen og ytterveggen. Det er heller ikke observert musebånd, dette anbefales å montere for å redusere risikoen for at mus kan komme inn i konstruksjonen.

Kledning er avsluttet for nært bakkenivå (<30 cm). Dette medfører at den er utsatt for vannsprut og jord fra bakken. En slik løsning vil kreve mer vedlikehold enn om avstanden til bakken var større. Det er skjevhet/loddavvik i konstruksjonen, som er forholdsvis vanlig på eldre boliger, og ingen tiltak ansees som nødvendig før evt. renovering.
Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Utvendig > Vinduer og ytterdører: På grunn av værpåkjenning og slitasje, er det behov for vedlikehold. Det bør påregnes utskifting av eldre vinduer og dører. Alder på glassruter medfører en risiko for at glassruter kan punktere i tiden fremover. Det er gjenstående arbeider på vindu, dette gjelder på toalettrom i opprinnelig del. Dette bør ferdigstilles og/eller utbedres
Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket oppfyller heller ikke dagens krav til høyde, og det bør vurderes å utbedre dette med hensyn til sikkerhet. Det bærer preg av slitasje og værpåkjenning, med behov for vedlikehold/ utskiftninger. Det er påvist stedvis råteskader i trevirke, lokal utskifting bør foretas.
Tiltak: På generelt grunnlag anbefales det å foreta utbedringer som et forebyggende tiltak for fallulykker. Viser ellers til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Innvendig > Overflater:Overflatene har en del slitasje og varierende/utidsmessig standard, eventuell oppussing bør vurderes ut i fra eget behov og krav.
Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Innvendig > Pipe og ildsted: Det er gitt opplysninger eller fremlagt tilsynsrapport som avdekker feil, mangler eller avvik. Viser til eier/oppdragsgiver og/ eller tilsynsrapport for ytterligere opplysninger.
Tiltak: Det anbefales å ta kontakt med det lokalt feiervesen for videre råd og avklaring om hva som bør/må gjøres av tiltak.

Innvendig > Krypkjeller: Det er observasjoner og/ eller fuktmåling som viser et forhøyet fuktnivå, som blant annet kan være på grunn av fuktighet i grunnen, tilsig av vann ved ringmur og/eller lufting/ kondensproblemer. Det bør foretas ytterligere undersøkelse og tiltak for å redusere fuktnivået. Anbefalte tiltak bør også sees i sammenheng med vurderinger under "drenering".
Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over. Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over, samt eventuelle vurderinger under punktet "drenering"
En fuktig krypkjeller kan være utfordrende å utbedre på grunn av bebyggelse og grunnforhold, og at årsaken kan skyldes flere forhold. Generelt anbefales det å redusere fukt/fuktighet, som kan gjøres ved tiltak på drenering/fuktsikring og ved å øke temperaturen eller redusere mengden vann i luften. Problemene er ofte at det kommer varm fuktig luft inn på sommerstid som omgjøres til kondens. På vinterhalvåret stiger det varm fuktig luft opp fra bakken som møter kald luft og kondenserer. Sintef anbefaler også å legge Glava glava vintermatter som et tiltak for å oppnå et mer stabilt klima.

Dersom boligen skal oppgraderes/renoveres kan tiltak som å fjerne bjelker og fylle krypkjeller med pukk eller leca kuler med fuktsikring og

påstøp være et bra tiltak.

Spesialrom > Tilbygg > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon via vinduet, mens standarden (NS3600) krever at rommet har mekanisk avtrekk og tilluft for å ha tilfredsstillende ventilasjon.
Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Spesialrom > Opprinnelig del > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon via vinduet, mens standarden (NS3600) krever at rommet har mekanisk avtrekk og tilluft for å ha tilfredsstillende ventilasjon.
Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Tekniske installasjoner > Vann og avløpsrør: I boligen er det ikke innlagt trykkvann, men kun et enkelt og ufagmessig utført røropplegg. Dersom bruken endres, bør anlegget gjennomgå og oppgraderinger påregnes.
Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er begrenset med ventilerings i enkelte rom i boligen, og dette bør utbedres for å opprettholde et godt inneklima - for helse, trivsel og komfort. Mangelfull ventilasjon øker fuktigheten i inneluften, noe som kan blant annet føre til kondens på vinduer, mugg i hjørner og bak innredning mot kalde overflater.
Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og

begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Tiltak: Det anbefales å innhente dokumentasjon og/eller få gjennomført en undersøkelse av anlegget av en kvalifisert fagperson. Dette vil gi en mer presis oversikt over anleggets reelle tilstand og tiltak.
Tiltak: Det er ikke fremlagt fullstendig dokumentasjon på utført arbeid. Det anbefales å innhente dokumentasjon og/eller få gjennomført en undersøkelse av anlegget av en kvalifisert fagperson. Dette vil gi en mer presis oversikt over anleggets reelle tilstand og tiltak.

Tomteforhold > Drenering: Det er observasjoner og/eller fuktmåling som viser et forhøyet fuktnivå i krypkjeller. Anbefalte tiltak må sees i sammenheng med vurderinger under "krypkjeller". Selv om det kan være vanskelig å gjøre tiltak på drenering-/fuktsikring og/eller tilsig vann/fuktighet på denne type bebyggelse/terrengforhold, bør det forsøkes å gjøre tiltak for å redusere belastningen forårsaket av fuktighet.

Terrenget heller inn mot boligen, som medfører uønsket fuktbelastning. Fallet på terrenget bør helst være på 2 cm minst 3 meter ut fra boligen. Evt. gjøre andre tiltak for å lede bort overflatevann.

Det er taknedløp som er avsluttet over bakkenivå, som bør ledes videre i drenerør for å unngå unødvendig fuktbelastning på boligen
Tiltak: Eventuelle tiltak bør også sees i sammenheng med eventuelle vurderingene under

"krypkjeller" og/eller "rom under terreng".

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Det er observert skjevhet i søyle/påler. I følge eier/oppdragsgiver har dette vært slik over lengre tid uten at det er endringer. Bør observeres over tid og påregne eventuelle tiltak ved behov.

Under den opprinnelige delen er det kun stablet steiner/mur. Enkelte steiner har falt ned, noe som kan ha sammenheng med de store skjevhetene i etasjeskillet. En grundigere undersøkelse bør gjennomføres utover det som er undersøkelsesnivået i denne rapporten, og nødvendige tiltak bør utføres basert på dette.
Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over. Det presiseres at det ikke er utført grunnundersøkelser.

Forhold som har fått TG3: Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: TG3: Det er enten målt en lokal høydeforskjell/skjevhet på over 2 cm, eller en total høydeforskjell/skjevhet på over 3 cm i rommet. Dette er ikke uvanlig i en brukt bolig, spesielt dersom boligen er eldre. og årsaken kan skyldes flere forhold. Tilstandsgrad settes i tråd med standardens krav til godkjente måleavvik. For å fjerne avviket må dette utbedres, noe som sjeldent vil være verken økonomisk eller hensiktsmessig å utbedre som et enkeltstående tiltak, det er derfor satt "ingen umiddelbare kostnader". Dersom boligen skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Kjøkken > Tilbygg > Stue/kjøkken > Avtrekk: TG3: Det er ikke etablert ventilator/avtrekk over stekesonen,

dette bør monteres.
Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Kjøkken > Opprinnelig del > Stue/kjøkken > Avtrekk: TG3: Det er ikke etablert ventilator/avtrekk over stekesonen, takhøyden over platetopp er lav, så det må evt ombygges for å få etablert ventilator.
Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Forhold som har fått TGIU: Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjon i trevirke, delvis innredet/innbygget loft/konstruksjon og kaldtloft.
Vurdering av bygningsdelen er basert på det som er synlig og tilgjengelig på befaringsdagen. Viser også til beskrivelse under punktet "taktekking.

Det er en inspeksjonsluke i mønet på den opprinnelige delen. Det var imidlertid ikke sikker adkomst eller stige tilgjengelig på befaringsdagen, og jeg har derfor ikke vurdert eller kontrollert kaldloftet. Ytterligere undersøkelser anbefales, da det kan være skjulte feil og mangler som ikke er oppdaget.

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

Hvitevarer

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

Parkering

Privat parkeringsavtale som er mulighet til å bli med videre til ny eier ifølge selger.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

1732124/152

Diverse

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

Kommentarer fra takstmann. Følgende avvik ble observert:

- Det er relativt små vinduer med lite dagslysflate på flere av rommene.
- Soverom er under anbefalt størrelse (6 m2).
- Det er rom med takhøyde under 2,2 meter. Dette gjelder flere af rommene i opprinnelig del.

Eventuelle avvik, mangler og nevnte forhold kan

kreve tiltak, og nærmere undersøkelse anbefales. For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til gjeldende forskrifter, eventuelle tegninger og eiendommens byggesaksmappe.

Energi

Oppvarming

- Gulvvarme med varmekabler (se romnavn under elektrisk).
- Pipe med ildsted i begge stuer.
- Ellers elektrisk oppvarming etter behov

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 500 000

Kommunale avgifter

Kr 1 551

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Renovasjon blir levert av en ekstern leverandør, BIR. Det årlige renovasjonsgebyret er på kr 1 610,98,-.

Formuesverdi sekundær

Kr 325 993

Formuesverdi sekundær år

2022

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 19, bruksnummer 52 i Kvam kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

SKYLDISKIFTE - 06.10.1934

Doknr. 900291

- Eiere av gnr 19 bnr 4 av skyld 4,09 mark skjøter over eiendom ved navn "Skogen" til Anders E. Hausvik. Eiendommen ble skylddelt 10. september 1934
- Gjerdeplikt påhviler kjøper.
- Rett til å hente vann fra nærmeste sted.

SKJØTE - 06.10.1934

Doknr. 900140

- Eiendommen blir skjøtet over fra Ola. O Steine og Marita Erlingsdotter til Anders E. Hausvik.

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Ferdigattest vil ikke bli gitt for oppførte bygg som er søkt om før 1. januar 1998. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Det foreligger ingen tegninger på opprinnelig del eller byggesaksdokumenter i kommunens arkiver. Megler tar utgangspunkt i hyttens faktiske bruk og kan ikke garantere om det foreligger noe avvik i plantegning eller om det er noen søknadspliktige tiltak som ikke er godkjent av kommunen.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for tilbygg, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det er ikke fremlagt tegninger fra opprinnelig del, dette er heller ikke normalt å finne på boliger av denne alderen. Det er fremlagt tegninger som viser planløsning i tilbygget del. Her er stue utvidet, og forholdet er ikke byggemeldt/godkjent av kommunen. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Andre dokumenter mottatt av kommunen:

- Tegninger av tilbygg hytte datert 5.12.1984. Stemplet av Kvam bygningsråd.

- Vedtak og klage over vedtak angående tilbygg hytte. Her er det uenighet i hvor stor tomten er. Det kommer frem at tomten er ca. 950 kvm.
- Byggesøknad for omsøkt hytte 20.12.1984. Avslått av Kvam bygningsråd 15.02.1985.
- Søknad om tilbygg hytte 05.05.1985. Avslått av Kvam bygningsråd 14.08.1985.
- Klage for avslått vedtak til fylkesmannen i Hordaland 23.09.1985.
- Svar klage fra Kvam bygningsråd om at den også er avslått datert 10.12.1985.
- Særutskrift møtebok angående klage sendt til fylkesmann datert 20.12.1985.
- Svar fra fylkesmannen om at klagen blir tatt til følge og påbygg er godkjent etter tegningene som er vedlagt. Datert 27.03.1987.
- Kvam bygningsråd påklager fylkesmannens vedtak om godkjent påbygg datert 11.05.1987.

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

Vei, vann og avløp

- Eiendommen er tilknyttet privat vann- og avløp.
- Selger vasker med takvann og pleier å hente drikkevann fra bekk ved hytten.
 - Toalett er snurredass.

Eiendommen er tilknyttet privat vei. Den har ikke tilknytning til veien, og er ikke med i veilaget for hyttefeltet. Det er heller ikke anledning til å kjøpe seg inn i veilaget og parkering da det ikke er kapasitet.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige

krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige og grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke gitt opplysninger om at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Det finnes ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er uregulert, men ligger innenfor et område avsatt til fritidsbebyggelse.

I kommunedelplanen for Kvamskogen - ligger 19/52 i område merket HT08 - fritidsbebyggelse framtidig.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen

ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en

kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
1 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger
37 500 (Dokumentavgift)
240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

38 740 (Omkostninger totalt)
54 640 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
57 440 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 538 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)
1 554 640 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
1 557 440 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 38 740

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

Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
Det er avtalt fast vederlag pålydende kr 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 19 900,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 1 500,-, oppgjørshonorar kr 6 500,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 5 900,-, salgsoppgave kr 2 450,-, visninger kr 3 500,- og tinglysingsgebyr kr. 500,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysing av pantesperre. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket utlegg og rimelig vederlag kr 10 000,-. Alle beløp er inkl. mva

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

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

Ansvarlig megler
Fredrik Vatlé
Eiendomsmegler MNEF
fredrik.vatle@aktiv.no
Tlf: 476 46 305

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

Salgsoppgavedato
08.10.2025

Tilstandsrapport



Fritidsbolig
 Gråsteinsdalen 31, 5600 NORHEIMSUND
 KVAM kommune
gnr. 19, bnr. 52

Markedsverdi

2 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 06.10.2025 Rapportdato: 06.10.2025 Oppdragsnr.: 14106-1476 Referansenummer: KO2466
Foretak: Hardingtakst AS Takstingenør: David Haltvik



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

Hardingtakst AS - Ditt lokale takstfirma

Hardingtakst vart etablert i 2004 og har levert fleire tusen takstrapportar i Hardanger og omkringliggjande kommunar, som gjev oss ein unik lokalkunnskap om marknaden.

Våre takstmenn har bakgrunn som tømrarmesterar med utdanning frå Teknisk fagskule og Norges Eiendomsakademi (NEAK), og har lang erfaring frå både taksering, byggelånskontroll og oppfølging av byggeprosjekt.

Lokalkunnskap med ei allsidig og solid byggfagleg utdanning er ein føremon i yrket som takstmann. Våre kundar er mellom anna privatkundar, kommunar, finansinstitusjonar, meklarar og advokatar.

- Me leverar:
- Tilstandsrapportar
 - Verditakstar
 - Verdivurderingar
 - Tomtetakstar
 - Byggelånsoppfølging
 - Energi- og byggteknisk rådgjeving
 - Uavhengig kontroll
 - Bistand i samband med overtakingar, reklamasjons- og skadesaker

Ta kontakt med rapportansvarlig eller sjå nettsida vår: www.hardingtakst.no for ytterligare opplysningar.



Rapportansvarlig

David H

David Haltvik
Uavhengig Takstingeniør
david@hardingtakst.no
970 35 050



Gråsteinsdalen 31, 5600 NORHEIMSUND
Gnr 19 - Bnr 52
4622 KVAM

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Oppdragsnr.: 14106-1476

Befaringsdato: 06.10.2025

Side: 3 av 23



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:

Eiendommen ligger i ytterkanten av et etablert hyttefelt i Gråsteinsdalen på Kvamskogen. Vendt mot sørøst med flott utsikt og gode solforhold. Nærområdet er spredt bebygget med tilsvarende bebyggelse. Det er flere fine tur- og langrennsløyper i umiddelbar nærhet til fritidsboligen og kort avstand til Furedalen og Eikedalen alpinanlegg. Kvamskogen landhandleri tilbyr de nødvendige dagligvarer og ligger kun et par minutter unna med bil. Det er ca femten minutt å kjøre til sentrum i Norheimsund, og det er ca en time og fem minutt kjøring til Bergen.

TOMT:

Tomten har et skrånende terreng. Det er ikke etablert bilvei eller parkeringsplass på eiendommen. Område rundt hytta er vedlikeholdt og fremstår i hovedsak som en naturtomt.

BEBYGGELSE/BYGGEMÅTE:

Eiendommen er bebygget med en fritidsbolig, boligen er benyttet som to fritidsboliger, hvor to søsken har disponert hver sin del. Boligen er oppført på søyler og ringmur med krypkjeller. Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig fasade av bordkledning. Takkonstruksjon i trevirke, yttertak tekket med profilerte stål/alu plater. Vinduer med isolerglass og ytterdører i trevirke. Ellers er det terrasse/veranda i tilknytning til boligen.

OPPVARMING:

- Gulvvarme med varmekabler (se romnavn under elektrisk).
- Pipe med ildsted i begge stuer.
- Ellers elektrisk oppvarming etter behov.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Elektrisk anlegg med automatsikringer, ellers er det bare enkelt røropplegg uten innlagt vann/avløp.

VESENTLIG VEDLIKEHOLD OG UTSKIFTINGER:

- Tilbygget i 1987.
 - Tilbygget/ombygget stue i tilbygg i 2010.
 - Det er foretatt stedvis utskiftinger på fasade i 2009/10.
 - Stedvis og periodevis utskifting av vinduer og ytterdører.
 - Takteking på opprinnelig del er skiftet, ukjent årstall.
 - Innredning på kjøkken skiftet i opprinnelig del skiftet i 2003.
 - Delvis vedlikehold/utskiftinger av innvendige overflater.
 - Det ble innlagt strøm i 2008/09.
- Listen er ikke utfyllende, men basert på informasjon fra eier/oppdragsgiver, eventuelt supplert med egne observasjoner.

HELHETSVURDERING:

Boligen har en forholdsvis enkel standard uten innlagt vann/avløp eller bad. Boligen har etterslep på vedlikehold og en utdatert standard i forhold til dagens krav. Det er ikke etablert bilvei til eiendommen. Det bør være mulig å kjøpe seg inn på eksisterende felles parkeringsplass ca 100 meter fra denne eiendommen, uten at dette er kontrollert nærmere av undertegnede.

ØVRIGE FORHOLD:

Eldre boliger har vanligvis tegn på bruksslitasje og vedlikeholdsbehov, samt tekniske løsninger som ikke oppfyller dagens krav og standarder. Ved ombygging eller modernisering kan det også avdekkes skjulte feil og mangler. Jo eldre bygget er, desto flere slike forhold må en kjøper forvente, ettersom blant annet dagens krav til bygningsdeler, isolasjon og innemiljø er strengere enn de som var gjeldende da bygget ble bygget. Eldre bygninger er også ofte kalde og trekkfulle, noe som krever økt energiforbruk til oppvarming. I motsetning er nye boliger langt bedre isolerte og krever mindre energi til oppvarming. For en nærmere beskrivelse av energibruk, se bygningens energiattest.

LEVETID:

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskeriens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må forventes vedlikehold eller utskifting av eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Det er imidlertid viktig å påpeke at slike levetider er teoretiske og kan variere betydelig. Variasjonene avhenger av flere faktorer som vedlikehold, bruk, materialvalg og ikke minst hvor værutsatt bygningsdelen er.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	69 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	69 m²
Totalpris	2 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 000 000
---------------------------------------	-----------

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

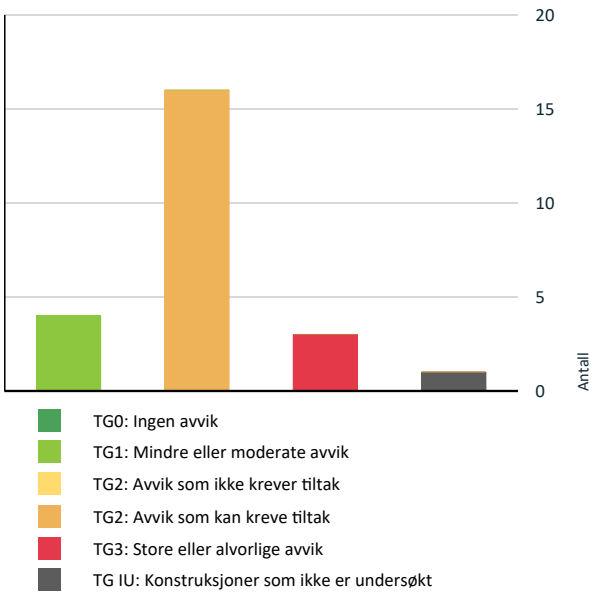
Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det er ikke fremlagt tegninger fra opprinnelig del, dette er heller ikke normalt å finne på boliger av denne alderen. Det er fremlagt tegninger som viser planløsning i tilbygget del. Her er stue utvidet, og forholdet er ikke byggemeldt/godkjent av kommunen.



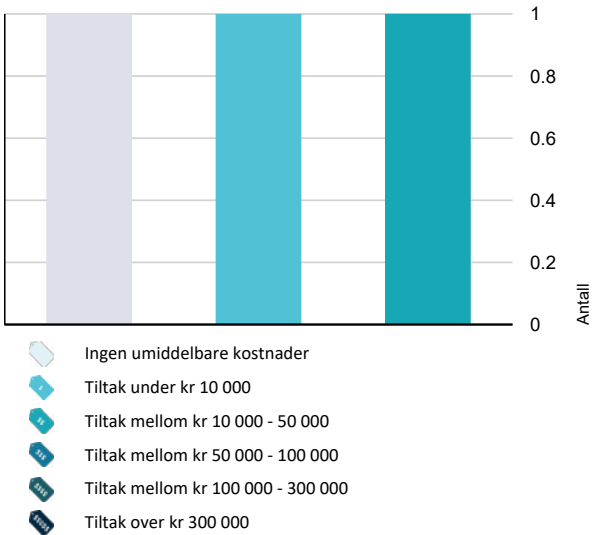
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Opprinnelig del > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Tilbygg > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Snøfanger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer og ytterdører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vann og avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Opprinnelig del > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

- ! Spesialrom > Tilbygg > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)



Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår 1935	Kommentar Årstall oppgitt av eier/oppdragsgiver
------------------------	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak er tekkt med stål/aluminiumsplater.

Levetid:
Normal levetid for stål/aluminiumsplater er 30 til 60 år.

Inspisert/vurdert fra:
Vurderingen er basert på det synlige innvendig/utvendig fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av den forventede levetiden er passert. Alder gjør det nødvendig å foreta jevnlig kontroll, ev. utskifting av alderssvekkende deler for å unngå lekkasjer. Ved omlegging/utskifting av taktekking bør man også vurdere utskifting av tilhørende beslag, takrenner, vannbord og vindskier.

Det er skader/bulker/deformasjon på selve taktekkingen. Dette bør kontrolleres nærmere siden utetthet/hull kan medføre lekkasje og følgeskader. Det er også mangelfull fagmessig utførelse gjelder innfesning og avslutninger, dette bør utbedres.

Beslag/murpuss på skorstein har høy slitasje. Det anbefales å montere heldekkende beslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.



Bilde viser taktekking på opprinnelig del.

Nedløp og beslag

Det er takrenne og nedløp av plast på deler av boliger.

Kommentar:
Ved oppholdsvær er det naturligvis ikke mulig å kontrollere evt. lekkasje. Generelt er fallforhold i takrenne vanskelig å kontrollere fra bakkenivå. Videre drenering av takvann vurderes under punktet "drenering". Det må påregnes normalt vedlikehold av takrenner/nedløp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler takrenner og/eller nedløp på deler av boligen, dette bør monteres for å unngå unødvendig fuktbelastning på boligen.

Det er observert avvik som skader, hull/lekkasje og/eller skjevheter på takrenne og/eller nedløp som bør utbedres/skiftes. Eventuelt anbefales det å skifte ut takrenner og nedløp i forbindelse med en eventuell utskifting av taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Snøfanger

Det er montert snøfanger på deler av taket.

Dagens krav:
Tak med tilstrekkelig takvinkel/fall for at snø kan rase, må sikres i sin helhet med snøfangere i følge dagens byggeforskrifter. Hvilken takvinkel som kan utløse ras, vil være bestemt av materialet i taktekkingen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert snøfangere, men det var heller ikke krav til det når boligen ble bygget. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av sikkerhet i tråd med NS 3600. Det vil være opp til ny eier om de ønsker å ettermontere snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon.
Utvendig kledd med bordkledning.

Kommentar:
Vurdert fra bakkeplan, med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. På eldre boliger bør det påregnes loddavvik utover dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:



Tilstandsrapport

Den utvendige fasaden fremstår med slitasje og værpåkjenning, med behov for vedlikehold og stedvis utskifting av råteskader.

Det er lite eller ingen lufting i nedre kant av kledningen, noe som var vanlig tidligere, men som øker risikoen for fukt- og råteskader i konstruksjonen. Derfor er det viktig å jevnlig utføre vedlikehold. Ved utskifting av kledning anbefales det å etablere eller utbedre luftespalte mellom kledningen og ytterveggen.

Det er heller ikke observert musebånd, dette anbefales å montere for å redusere risikoen for at mus kan komme inn i konstruksjonen.

Kledning er avsluttet for nært bakkenivå (<30 cm). Dette medfører at den er utsatt for vannsprut og jord fra bakken. En slik løsning vil kreve mer vedlikehold enn om avstanden til bakken var større.

Det er skjevhet/loddavvik i konstruksjonen, som er forholdsvis vanlig på eldre boliger, og ingen tiltak ansees som nødvendig før evt. renovering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon i trevirke, delvis innredet/innbygget loft/konstruksjon og kaldloft.

Kommentar:
Vurdering av bygningsdelen er basert på det som er synlig og tilgjengelig på befaringsdagen. Viser også til beskrivelse under punktet "taktekking.

Merk:
Det er en inspeksjonsluke i mønet på den opprinnelige delen. Det var imidlertid ikke sikker adkomst eller stige tilgjengelig på befaringsdagen, og jeg har derfor ikke vurdert eller kontrollert kaldloftet. Ytterligere undersøkelser anbefales, da det kan være skjulte feil og mangler som ikke er oppdaget.

Vinduer og ytterdører

Vinduer med isolerglass og ytterdører i trevirke.

Kommentar:
Det ble utført en tilfeldig funksjonstest av enkelte vinduer og dører. Punktert vindu kan tidvis være vanskelig å avdekke grunnet vær og lys. Justering/normalt vedlikehold vurderes ikke som et vesentlig avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På grunn av værpåkjenning og slitasje, er det behov for vedlikehold. Det bør påregnes utskifting av eldre vinduer og dører.

Alder på glassruter medfører en risiko for at glassruter kan punktere i tiden fremover.

Det er gjenstående arbeider på vindu, dette gjelder på toalettrom i opprinnelig del. Dette bør ferdigstilles og/eller utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Vinduer - Nyere

Vinduer med isolerglass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har terrasse/uteområde/åpent areal.

Kommentar:
- Se "areal" for opplysninger om størrelse.
- Rekkverk vurderes mot dagens krav, uavhengig av krav ved byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverket oppfyller heller ikke dagens krav til høyde, og det bør vurderes å utbedre dette med hensyn til sikkerhet.

Det bærer preg av slitasje og værpåkjenning, med behov for vedlikehold/utskiftinger. Det er påvist stedvis råteskader i trevirke, lokal utskifting bør foretas.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På generelt grunnlag anbefales det å foreta utbedringer som et forebyggende tiltak for fallulykker. Viser ellers til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

INNENDIG

Overflater

Innvendige overflater har en eldre/utdatert standard etter dagens krav.

Kommentar:
I en brukt bolig kan det forekomme mindre skader som hull, riper, merker, misfarging og skjolder på overflatene. Dette anses som normal slitasje og vurderes ikke som et vesentlig avvik. Det ble ikke flyttet på møbler, innbo og tepper etc. Noen overflater, som for eksempel på våtrom, er vurdert under egne punkter i rapporten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene har en del slitasje og varierende/utidsmessig standard, eventuell oppussing bør vurderes ut i fra eget behov og krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Etasjeskille/gulv mot grunn



Tilstandsrapport

Det er utført en stikkprøve for evt. skjevheter på gulvet i stue/kjøkken i opprinnelig del.

Kommentar:
Kontrollen er utført ved hjelp av laser på tilfeldig punkter for å gi en indikator på eventuelle skjevheter i etasjeskille. Det bør bemerkes at dette kun er en stikkprøve med tilfeldig valgte kontrollpunkter i et rom, og at det ikke kan garanteres at det ikke finnes evt. andre skjevheter.

Øvrig kommentar:
Er det rom under terreng eller krypkjeller, vurderes gulv mot grunn under de punktene. Gjelder også underside av etasjeskille v/ krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG3: Det er enten målt en lokal høydeforskjell/skjevhet på over 2 cm, eller en total høydeforskjell/skjevhet på over 3 cm i rommet. Dette er ikke uvanlig i en brukt bolig, spesielt dersom boligen er eldre. og årsaken kan skyldes flere forhold. Tilstandsgrad settes i tråd med standardens krav til godkjente måleavvik. For å fjerne avviket må dette utbedres, noe som sjeldent vil være verken økonomisk eller hensiktsmessig å utbedre som et enkeltstående tiltak, det er derfor satt "ingen umiddelbare kostnader". Dersom boligen skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

🔧 TG 2 Pipe og ildsted

Pipe med ildsted i stue i opprinnelig del og tilbygget del.

Kommentar:
Pipe over tak er vurdert under punktet 'taktekking'. Øvrig del av pipe og ildsted er ikke inspisert/vurdert, da dette ikke er et av kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven. Er det satt tilstandsgrad, er dette basert på opplysninger fra eier/oppdragsgiver, eventuelt fra tilsyn av feiervesenet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gitt opplysninger eller fremlagt tilsynsrapport som avdekker feil, mangler eller avvik. Viser til eier/oppdragsgiver og/eller tilsynsrapport for ytterligere opplysninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å ta kontakt med det lokalt feiervesen for videre råd og avklaring om hva som bør/må gjøres av tiltak.

🔧 TG 2 Krypkjeller

Det er krypkjeller umder opprinnelig del.

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at dette er en særlig fuktutsatt konstruksjon som erfaringsmessig ofte har skader eller nedsatt funksjon. Det anbefales jevnlig tilsyn for å se etter blant annet fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensproblemer.

Merk:
Det er begrenset adkomst/tilgang på grunn av liten åpning/luke, innbo/løseøre og/eller takhøyde. Det anbefales å etablere tilfredstillende adkomst/tilgang for å gi en fullverdig undersøkelse av det mindre tilgjengelige områdene, da det ikke kan utelukkes skader.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observasjoner og/eller fuktmåling som viser et forhøyet fuktnivå, som blant annet kan være på grunn av fuktighet i grunnen, tilsig av vann ved ringmur og/eller lufting/kondensproblemer. Det bør foretas ytterligere undersøkelse og tiltak for å redusere fuktnivået. Anbefalte tiltak bør også sees i sammenheng med vurderinger under "drenering".

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over, samt eventuelle vurderinger under punktet "drenering".

En fuktig krypkjeller kan være utfordrende å utbedre på grunn av bebyggelse og grunnforhold, og at årsaken kan skyldes flere forhold. Generelt anbefales det å redusere fukt/fuktighet, som kan gjøres ved tiltak på drenering/fuftsikring og ved å øke temperaturen eller redusere mengden vann i luften. Problemene er ofte at det kommer varm fuktig luft inn på sommerstid som omgjøres til kondens. På vinterhalvåret stiger det varm fuktig luft opp fra bakken som møter kald luft og kondenserer. Sintef anbefaler også å legge Glava glava vintermatter som et tiltak for å oppnå et mer stabilt klima.

Dersom boligen skal oppgraderes/renoveres kan tiltak som å fjerne bjelker og fylle krypkjeller med pukk eller leca kuler med fuftsikring og påstøp være et bra tiltak.

Andre innvendige forhold

Dersom det er observert, eller gitt opplysninger om skadedyr, eller andre relevante forhold vil dette stå oppført under.

Kommentar:
Det er ikke gitt opplysninger om skadedyr, eller andre relevante forhold.

KJØKKEN

OPPRINNELIG DEL > STUE/KJØKKEN

🔧 TG 1 Overflater og innredning



Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kombiskap (kjøl/frys), Hybelkjøkken med gassbluss og liten stekeovn.

Generelt:
Hvitevarer er ikke funksjonstestet og heller ikke videre vurdert. Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt.

Fuktmåling:
Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder. Det er ikke flyttet på hvitevarer/innbo.

OPPRINNELIG DEL > STUE/KJØKKEN

🔧 TG 3 Avtrekk

Det er ikke ventilator/mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG3: Det er ikke etablert ventilator/avtrekk over stekesonen, takhøyden over platetopp er lav, så det må evt ombygges for å få etablert ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bilde viser kjøkkeninnredning med lav takhøyde over platetopp.

TILBYGG > STUE/KJØKKEN

🔧 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av heltre. Kjøkkenet er utstyrt med kombiskap (kjøl/frys) og platetopp med gassbluss.

Generelt:
Hvitevarer er ikke funksjonstestet og heller ikke videre vurdert. Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt.

Fuktmåling:
Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder. Det er ikke flyttet på hvitevarer/innbo.

TILBYGG > STUE/KJØKKEN

🔧 TG 3 Avtrekk

Det er ikke ventilator/mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG3: Det er ikke etablert ventilator/avtrekk over stekesonen, dette bør monteres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Kostnadsestimat: Under 10 000

SPESIALROM

OPPRINNELIG DEL > TOALETTROM

🔧 TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med overflater av tregulv, panel på vegger/himling. Rommet er innredet med snurrelass og servant med innredning under.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon via vinduet, mens standarden (NS3600) krever at rommet har mekanisk avtrekk og tilluft for å ha tilfredsstillende ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TILBYGG > TOALETTROM

🔧 TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med overflater av tregulv, panel på vegger/himling. Rommet er innredet med snurrelass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon via vinduet, mens standarden (NS3600) krever at rommet har mekanisk avtrekk og tilluft for å ha tilfredsstillende ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TEKNISKE INSTALLASJONER

🔧 TG 2 Vann og avløpsrør

Det er bare et enkelt, ufagmessig røropplegg for vann/avløp i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I boligen er det ikke innlagt trykkvann, men kun et enkelt og ufagmessig utført røropplegg. Dersom bruken endres, bør anlegget gjennomgås og oppgraderinger påregnes.

Konsekvens/tiltak



Tilstandsrapport

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Ventilasjon

Ventilasjon av naturlig ventilasjon via ventiler på yttervegg/vinduer.

Kommentar:

Ventilasjon er også videre omtalt og vurdert under evt. toalettrom, våtrom og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er begrenset med ventilering i enkelte rom i boligen, og dette bør utbedres for å opprettholde et godt inneklima - for helse, trivsel og komfort. Mangelfull ventilasjon øker fuktigheten i inneluften, noe som kan blant annet føre til kondens på vinduer, mugg i hjørner og bak innredning mot kalde overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse:

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Ett sikringsskap i opprinnelig del, og et i tilbygget del.

Samsvarserklæring:

En samsvarserklæring er et dokument som bekrefter at arbeidet overholder gjeldende forskrift/standard. Erklæringen ble innført i 1999 og utstedes normalt etter at arbeidet er fullført. Det er eierens ansvar å oppbevare, da den fungerer som bevis på at arbeidet er utført av kvalifisert personell og at anlegget er trygt å bruke.

El-kontroll:

Det anbefales regelmessig kontroll av det elektriske anlegget hvert tiende år. Kontrollen innebærer en grundig gjennomgang av det elektriske anlegget, inkludert ledninger, stikkontakter, sikringsskap og annet elektrisk utstyr for å avdekke eventuelle feil og mangler som kan utgjøre en risiko for blant annet brann og elektrisk støt.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Det er ikke fremlagt dokumentasjon, men det opplyses at arbeidene er utført av Nordvik elektro.

3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Avvik som gir TG2:

- Det er ikke fremlagt fullstendig dokumentasjon på utført arbeid.

Det anbefales å innhente dokumentasjon og/eller få gjennomført en undersøkelse av anlegget av en kvalifisert fagperson. Dette vil gi en mer presis oversikt over anleggets reelle tilstand og tiltak.

Branntekniske forhold

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

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



Tilstandsrapport

Kommentar:

Ved inspeksjon fra det lokale feiervesenet, inkluderes normalt også en kontroll av røykvarslere og slokkeutstyr. Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle kjente feil eller mangler, jevnlig tilsyn anbefales.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Eier/oppdragsgiver skal skifte brannslukker før visning/salg av eiendommen.
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Jeg kjenner ikke til grunnforholdene, og vurderingen er naturligvis begrenset. Det presiseres at det ikke er utført grunnundersøkelser.

Merk:

Det skal ikke settes TG (tilstandsgrad) på byggegrunn.

Drenering

Boligen er oppført på søyler og ringmur med krypkjeller. Jeg vet ikke om og evt. hva type drenering det er rundt boligen.

Kommentar:

Det kan være flere forhold under bakkenivå som potensielt kan ha en negativ innvirkning (for eksempel vannårer i fjellet/terrenget, tilsig av fuktighet, osv.)

Levetid:

Dreneringen rundt boligen sørger for at det ikke trenger vann inn i krypkjeller. De drenerende massene rundt boligen blir vanligvis tette av jord og leire etter en tid. Avhengig av forholdene rundt boligen og kvaliteten på selve dreneringen, kan levetiden variere fra 20 til 60 år. Det anbefales jevnlig vedlikehold av blant annet drencrør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observasjoner og/eller fuktmåling som viser et forhøyet fuktnivå i krypkjeller. Anbefalte tiltak må sees i sammenheng med vurderinger under "krypkjeller". Selv om det kan være vanskelig å gjøre tiltak på drenering-/ fuktsikring og/eller tilsig vann/fuktighet på denne type bebyggelse/terrengforhold, bør det forsøkes å gjøre tiltak for å redusere belastningen forårsaket av fuktighet.

Terrenget heller inn mot boligen, som medfører uønsket fuktbelastning. Fallet på terrenget bør helst være på 2 cm minst 3 meter ut fra boligen. Evt. gjøre andre tiltak for å lede bort overflatevann.

Det er taknedløp som er avsluttet over bakkenivå, som bør ledes videre i drencrør for å unngå unødvendig fuktbelastning på boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eventuelle tiltak bør også sees i sammenheng med eventuelle vurderingene under "krypkjeller" og/eller "rom under terreng".



Bilde viser eksempel på nedløpsrør som ikke er videre drenert i grunnen.

Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført på søyler og stablet naturstein som ringmur.

Kommentar:

Vurderingen gjelder det som er synlig og tilgjengelig. Fundament er naturligvis ikke tilgjengelig for kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert skjevhet i søyle/påler. I følge eier/oppdragsgiver har dette vært slik over lengre tid uten at det er endringer. Bør observeres over tid og påregne eventuelle tiltak ved behov.

Under den opprinnelige delen er det kun stablet steiner/mur. Enkelte steiner har falt ned, noe som kan ha sammenheng med de store skjevhetene i etasjeskillet. En grundigere undersøkelse bør gjennomføres utover det som er undersøkelsesnivået i denne rapporten, og nødvendige tiltak bør utføres basert på dette.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over. Det presiseres at det ikke er utført grunnundersøkelser.



Tilstandsrapport



Bilde viser ringmur sett fra innside i krypkjeller.



Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

69 m²/69 m²

Fritidsbolig: Vindfang, 2 Gang, 2 Toalettrom, 2 Stue/kjøkken, 2 Soverom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 000 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 000 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 000 000

Konklusjon markedsverdi

2 000 000

Markedsvurdering

Ved beregning av teknisk verdi og fradrag, benytter vi verktøyet Byggekost.no som er utviklet spesielt for slik bruk i takstfaget. Teknisk verdiberegning må oppfattes som veiledende i forhold til bebyggelse og tomt, basert på utførelse, utstyr og standard. Spesielle forhold og kvaliteter ved eiendommen er hensyntatt.

Ved vurdering av markedsverdi har vi blant annet benyttet verktøyet til eiendomsverdi.no som viser statistikk over omsatte eiendommer i område. Det presiseres at eiendommens markedsverdi ikke kan baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter. Vurderingen består også av takstmannens kvalifiserte skjønn og lokalkunnskap om markedet.

Vår vurdering er at markedsverdien vil ligge i dette område. Det kan være mindre avvik mellom vår vurdering (markedsverdi) og reell salgsverdi, da dette varierer etter tilbud og etterspørsel i markedet på salgstidspunktet.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Gråsteinsdalen 139 ,5600 NORHEIMSUND 42 m ² 1996 2 sov	02-02-2025	950 000	1 900 000		1 900 000	45 238
2 Gråsteinsdalen 127 ,5600 NORHEIMSUND 80 m ² 1994 3 sov	13-02-2025	2 150 000	2 300 000		2 300 000	28 750

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.



Beregninger

Teknisk verdi bygninger		
Fritidsbolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 100 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 500 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 500 000
Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtetekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtetekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 000 000



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

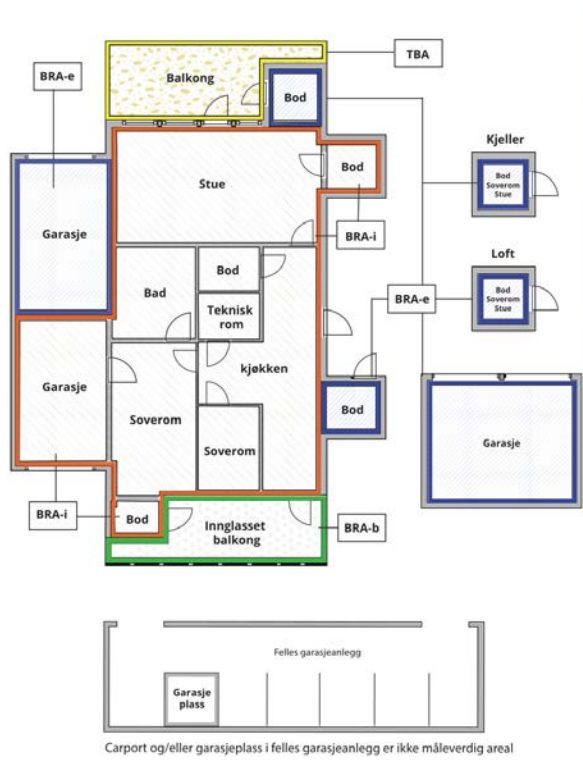
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Fritidsbolig

Bruksareal BRA m²							
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Opprinnelig del	31			31	19	5	36
Tilbygg	38			38	8		38
SUM	69				27	5	74
SUM BRA	69						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Opprinnelig del	Vindfang, gang, toalettrom, stue/kjøkken, 2 soverom		
Tilbygg	Gang, toalettrom, 2 soverom, stue/kjøkken		

Kommentar

Arealene er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Definisjonen av primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) baseres på rommets bruk, selv om noen rom kanskje ikke er formelt godkjente for deres nåværende bruk. Det totale bruksarealet er alltid større en summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Boligen er vanskelig å måle opp:

Vinkler, skråtak, påforede vegger og/eller innredning, gjør oppmåling av areal utfordrende. Dette kan resultere i avvik på det oppmålte arealet, og det tas forbehold om dette. Hvis man ønsker en helt nøyaktig oppmåling av boligen, anbefales det å bestille en laserskanning.

Takhøyde:

- Opprinnelig del: Varierende, tilfeldig oppmålt til 2,09 meter i stue.

- Tilbygg: Varierende, tilfeldig oppmålt til 2,32 meter. Stue har mønt himling med takhøyde på 2,51 meter i møne.

Øvrige kommentarer:

- Terrasse- og balkong (TBA) areal må betraktes som omtrentlig areal, og avvik kan forekomme.

- Det er nivåforskjell mellom flere av gulvene.

- Utvendig bod og toalettrom i opprinnelig del har ikke målbart areal på grunn av takhøyde og målereglene. Areal er medtatt under AHL.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger fra opprinnelig del, dette er heller ikke normalt å finne på boliger av denne alderen. Det er fremlagt tegninger som viser planløsning i tilbygget del. Her er stue utvidet, og forholdet er ikke byggemeldt/godkjent av kommunen.



Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke krav til branncelleinndeling når boligen er registrert som en fritidsbolig, men det gjøres oppmerksom på at det ikke er etablert brannskille.

Til informasjon:

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er foretatt en forenklet vurdering av rømningsveier, dagslysflate og takhøyde i boligen. Dette må ikke forveksles med en gjennomgang av byggesakspapirene eller om det er utført arbeid eller tiltak i strid med plan- og bygningsloven.

Følgende avvik ble observert:

- Det er relativt små vinduer med lite dagslysflate på flere av rommene.
- Soverom er under anbefalt størrelse (6 m2).
- Det er rom med takhøyde under 2,2 meter. Dette gjelder flere af rommene i opprinnelig del.

Eventuelle avvik, mangler og nevnte forhold kan kreve tiltak, og nærmere undersøkelse anbefales. For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til gjeldende forskrifter, eventuelle tegninger og eiendommens byggesaksmappe.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	69	0
Kommentar		
Fritidsbolig	Det gjøres oppmerksom på at det er forskjeller i regelverket på ny og gammel arealstandard, derfor må man se oppstillingen hver for seg. Se forutsetninger og mer detaljer om måleregler i takstmannens retningslinjer og NS 3940.	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.10.2025	David Haltvik	Takstingeniør
	Arild Sundland Dale	Oppdragsgiver
28.8.2024	David Haltvik	Takstingeniør
	Erna Cesilia Thom	Kunde
	Arild Sundland Dale	Kunde
	Marit Dale	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4622 KVAM	19	52	0	0	833.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gråsteinsdalen 31

Hjemmelshaver

Thom Erna Cesilia, Dale Marit

Eiendomsopplysninger

Andre forhold

Grunnboksutskrift og eventuelle offentlige pålegg mot eiendommen er ikke fremlagt eller kontrollert. Det forutsetter at det ikke er opplysninger eller forhold som har betydning for taksten. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med plan- og bygningsloven. Byggesaksmappen og eventuelle offentlige pålegg mot eiendommen er heller ikke kontrollert.

Eventuelle faresoner for skred, ras eller flom er heller ikke kontrollert.

Reguleringsmessige forhold

Det foreligger ingen reguleringsplan for område i følge digitale plankart. På plankart for gjeldene kommuneplan ligger eiendommen innenfor et område avsatt til fritidsbebyggelse.

Kommentar:
Eventuelle detaljer i planene er ikke nærmere kontrollert/undersøkt i denne type oppdrag. For ytterligere opplysninger kan en sjekke ut denne nettsiden:
<https://dibk.no/bygge-eller-endre/slik-forstar-du-plan/forsta-planene-som-bestemmer-hva-du-skal-bygge/>

Plankart og detaljer i planene skal følge med som et vedlegg i salgsdokumentene. Eventuelt kan en ta kontakt med planavdelingen i kommunen for å få mer utfyllende informasjon. Du finner alle planene på kommunens nettside. Dette inkluderer kommuneplanens arealdel, reguleringsplan og evt. bebyggelseplan.

Tinglyste retter/øvrige forhold

Det opplyses at det ikke foreligger noen avtale om parkering i området. Selv om det er etablert en felles parkeringsplass i området, har denne eiendommen ingen avtale eller rett til å benytte denne plassen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi, infoland og eiendomsregisteret		Opplysninger og informasjon som blant annet tomteareal, hjemmelsforhold, m.m.	Innhentet		Nei
Eier/oppdragsgiver		Opplysninger om eiendommen og boligen	Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema		Egenerklæring skal følge salgsoppgaven, og vi anbefaler at interessenter leser gjennom skjemaet, da det kan inneholde relevante og nyttige opplysninger som ikke er beskrevet i denne rapporten	Fremvist		Nei
Byggemeldte tegninger		Gjelder bare tilbygg	Fremvist		Nei
Tidligere takst/salgsdokument		Dersom det er fremvist, kan visse kilder/referanser være hentet fra disse dokumentene	Ikke vist		Nei
Faktura / dokumentasjon på utført arbeid		Om det er fremlagt faktura eller dokumentasjon vises dette under relevant punkt i rapporten. Det knyttes alltid noe usikkerhet til forhold som ikke kan dokumenteres	Ikke vist		Nei
Samsvarserklæring		Se også punktet "elektrisk anlegg" i rapporten	Ikke vist		Nei
El-tilsyn		El-tilsyn er en grundig kontroll av det elektriske anlegget for å avdekke eventuelle feil og mangler som kan utgjøre en risiko. Det anbefales regelmessig kontroll hvert tiende år	Ikke vist		Nei
Brann/feie-tilsyn		Gjennomføres normalt hvert fjerde år	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.08.2024	
2	06.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulfareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Egne forutsetninger for oppdraget:

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig, nøytral og objektiv bygningssakkyndig uten bindinger til de involverte parter. Formålet med rapporten er å utarbeide et dokument som skal brukes i forbindelse med salg av eiendommen.

Opplysninger om årstall, utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av eier/oppdragsgiver/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Eier/oppdragsgiver skal lese gjennom rapporten og gi tilbakemelding dersom det er feil/faktafeil før bruk.

Eier/oppdragsgiver skal legge til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom. Jeg har ikke flyttet på møbler og inventar som dusjkabinett, vaskemaskin, oppvaskmaskin og andre tunge møbler med mindre dette er nevnt spesifikt. Risikoen for å gjøre skade eller lignende er årsaken til dette.

Jeg tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at muntlige/skriftlige opplysninger stemmer. Hvis kjøper ønsker noe ytterligere undersøkt, kan det evt. Legges forbehold i bud. Der det er anbefalt ytterligere undersøkelser på bygningsdeler kan vi bistå med dette på timebasis utover undersøkelsesnivå i denne rapporten. Undertegnede er ikke gjort kjent med andre relevante forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dette dokumentet.

I henhold til forskrift til avhendingsloven så settes ikke «anslag for utbedringer» for TG2. Dette settes kun for TG3. Se også "avgrensninger" og øvrige detaljer i rapporten.

Ved befaringen var boligen møblert med blant annet innbo og gjenstander som begrenser adkomst og muligheten til å kontrollere deler av boligen.

OPPDATERT RAPPORT:
Dette er en oppdatert takstrapport basert på tidligere befaring av eiendommen den 28.08.2024. De fleste observasjon og opplysninger er fra opprinnelig befaring, supplert med eventuelle opplysninger fra ny eier/oppdragsgiver. Det ble utført en lett gjennomgang av boligen/eiendommen den 06.10.2025. Det er ikke gitt opplysninger om endringer eller forhold som må korrigeres utover normal alder og slitasje.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Arna/Åsane

Oppdragsnr.

1501240224

Selger 1 navn

Selger 2 navn

Marit Dale

Erna Cesilia Thom

Gateadresse

Gråsteinsdalen 31

Poststed

Postnr

NORHEIMSUND

5600

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

1997

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

27

Antall måneder

2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalendr.

Fremtind

1732124/152

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

Document reference: 1501240224

- 2

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

Svar

Nei
- 3

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

☒ Nei☐ Ja
- 4

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

Svar

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
- 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

Beskrivelse

Arbeid utført av

Ja, kun av faglært

Installasjon av strøm i hytta

Nordvik 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
- 16

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

Ja, kun av faglært

Utbygg i stue

H.Hemre Byggfirma
- 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

Document reference: 1501240224

- 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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei☐ Ja
- 26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei☐ Ja
- 27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei☐ Ja
- 28

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1501240224

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil 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 overtagelse.

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 overtagelse. 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: 1501240224

Initialer selger: MD, ECT

4

57

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marit Dale	16336ed63cf2964b8013a30dd6637c162d108994	08.10.2025 10:26:37 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erna Thom	05307bed8d3fc27cf1bb8fe45643c76ea07ed128	06.10.2025 12:47:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1501240224

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

Nabolagsprofil

Gråsteinsdalen 31

Høyde over havet

435 m



Offentlig transport

✈ Bergen Flesland	1 t 8 min 🚗
🚋 Sølvåsen Linje 925, 930	6 min 🚶 0.4 km
🚋 Wallemtnet Linje 925, 930	10 min 🚶 0.7 km

Avstand til byer

Bergen	1 t 5 min 🚗
Stavanger	5 t 7 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 NAF Kvamskogen	17 min 🚶
🚗 Eikedalen Skisenter	8 min 🚗

Vintersport

- Langrenn
- Avstand til nærmeste løype: 57 m
 - 70 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Furedalen Alpin
- Kjøretid: 5 min
- Skitrekke i anlegget: 3



Aktiviteter

Steinsdalsfossen	13 min 🚗
Kvam Kino	15 min 🚗
Hardanger Golfklubb	24 min 🚗
Hardanger Bowling	22 min 🚗
Totræna Vinterpark	24 min 🚗

Sport

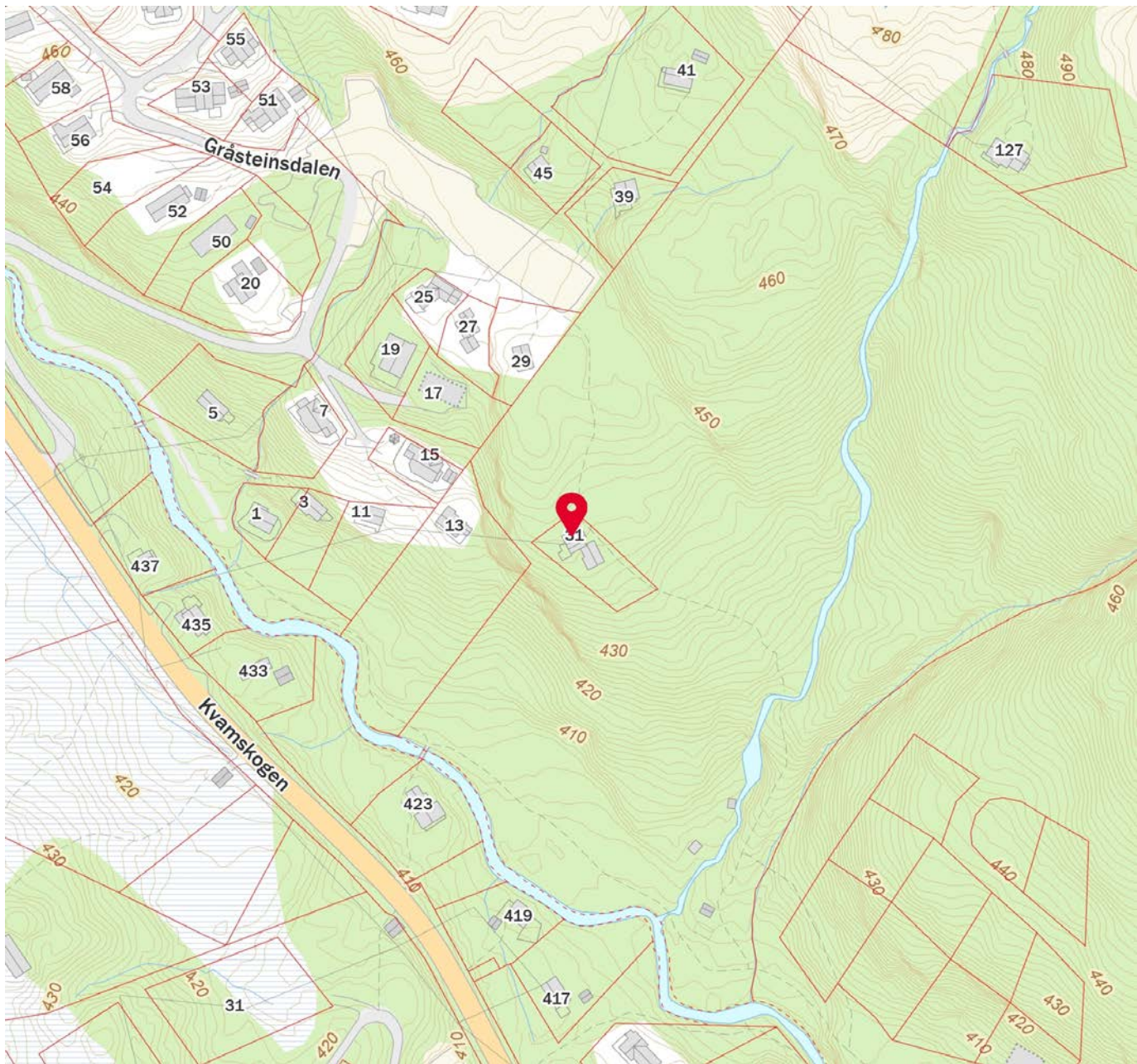
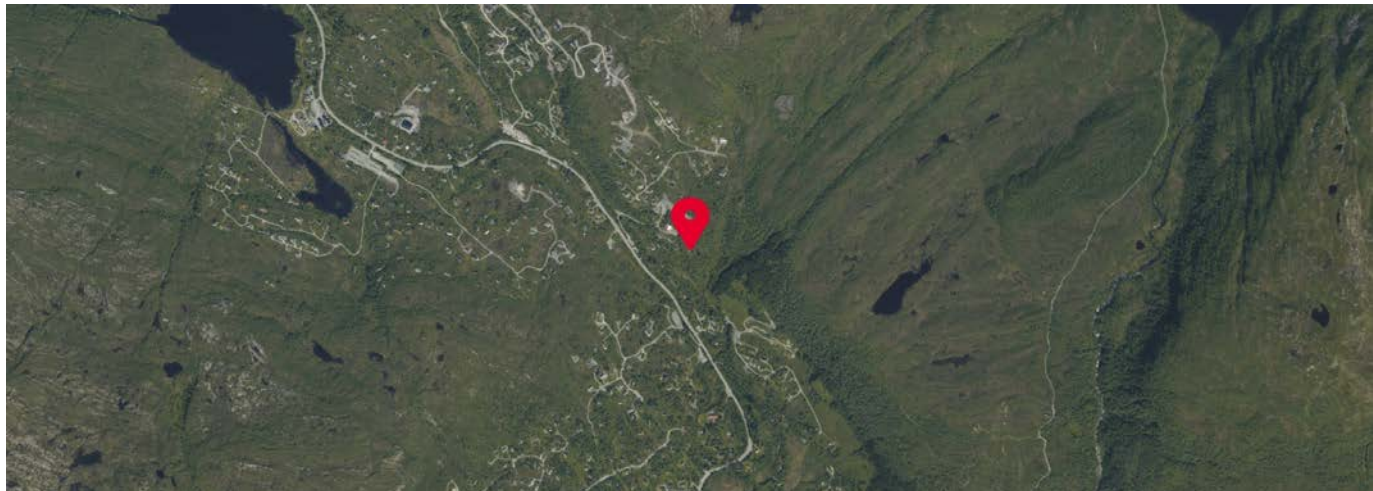
⚽ Norheimsund idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill	16 min 🚗 13.7 km
⚽ Norheimsund sandvolleyballbane Sandvolleyball	17 min 🚗 14.2 km
🏊 Hardanger Treningssenter	16 min 🚗
🏊 Hardangerbadet	23 min 🚗

Dagligvare

Snarkjøp Kvamskogen Landhandleri	18 min 🚶
Coop Prix Norheimsund Post i butikk, PostNord	15 min 🚗 13.7 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring	Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.	Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.	Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100
• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.		

Boligkjøperforsikring PLUSS

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.	Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.	Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no	Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no
--	---	---	--





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-
megling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Gråsteinsdalen 31
5600 NORHEIMSUND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane
Saksbehandler: Fredrik Vatle

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre