

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Fredrik Vatle

Mobil 476 46 305

E-post fredrik.vatle@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

Indre Arna-vegen 172,

5261 Indre Arna.

TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 490 000,-
Omkostn.: Kr 88 600,-
Total ink omk.: Kr 3 578 600,-
Selger: Dagfinn Trohjel
Lise Sæterdal Trohjel

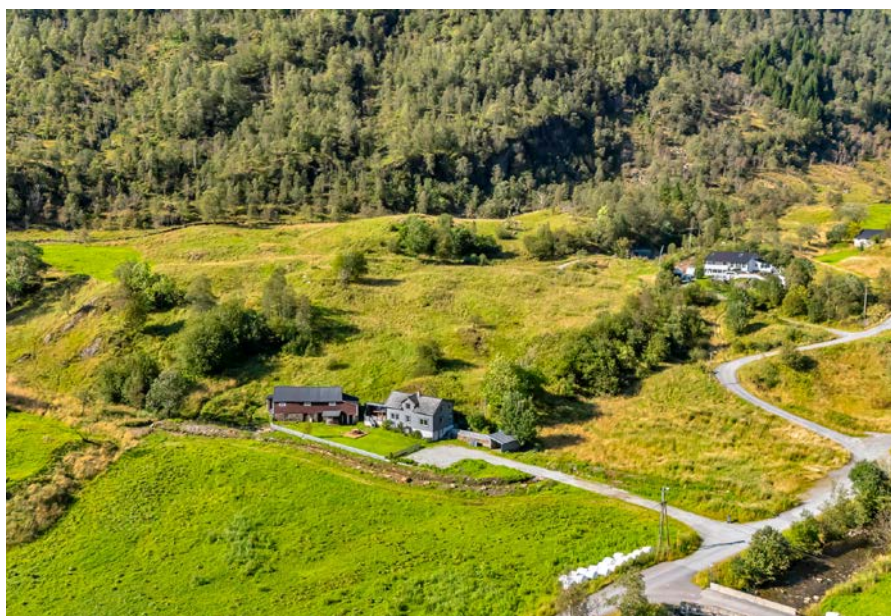
Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1907
BRA-i/BRA Total 125/125 kvm
Tomtstr.: 228987.5 m²
Soverom: 5
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 16, bnr. 7
Oppdragsnr.: 1501250207

Sædalsvegen 96 - Ditt neste hjem?

Idyllisk småbruk som ligger i naturskjønne omgivelser med stor tomt og en stor låve som åpner for mange muligheter. Her får du en eiendom med gode kvaliteter, som jaktrettigheter, beitemark, romslige uteplasser og et solid våningshus. Beliggenheten er både landlig og idyllisk, med flott utsikt mot natur og omkringliggende fjell, men likevel praktisk med kort vei til tog, buss, skole, barnehage og butikk på Vaksdal. Våningshuset rommer hele 5 soverom, perfekt for barnefamilien eller deg som ønsker god plass, i tillegg til en romslig stue, kjøkken og bad. Med eiendommen følger også fallrett som gir god inntekt for bruket. Fallretten gir årlig inntekt på ca. kr 50 000,-.

Kort fortalt:

- Fallretter.
- Jaktretter.
- Låve.
- Stort våningshus.
- Beitemark.
- Landlig og idyllisk beliggenhet.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	62
Egenerklæring	89
Nabolagsprofil	95
Budskjema	132

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 125 m²

BRA totalt: 125 m²

TBA: 35 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 70 m² Entré

Bad

Stue

Kjøkken

Mellomgang

Vaskerom

2. etasje

BRA-i: 55 m² Soverom 1

Soverom 2

Gang

Toalettrom

Gang m/trapp

Soverom 3

Soverom 4

Soverom 5

TBA fordelt på etasje

1. etasje

35 m² Terrasse.

Ikke målbare arealer

Krypkjeller har ikke målbare arealer grunnet takhøyde. Der er det et areal på 32 kvm.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler.

Arealet oppgitt for rom er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som definerer om rommet er P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangler godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Terrasse i gavl som er delvis overbygd.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

2. etasje med skråtak

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

228987.5 m²

Tomtebeskrivelse

Stor og flat tomt rundt huset opparbeidet med innkjørsel og plen. Skrår videre bak huset og opp i fjellet bak. God plass rundt huset for enkelt dyrehold.

Iht til gårdskart og Landbrukstaksten har en følgende fordeling: Fulldyrka A-jord på 12,5 da, Overflatedyrka B-jord på 10 da, innmarksbeite på 7.6 da. skog på 132,6 da, andre markslag på 63,8 da og tomt/tun på 2,5 da.

Deler av driftsbygningen er omgjort til ekstra oppholdsrom brukt som kinorom/tv-stue m.m. Men fortsatt potensiale for enkelt dyrehold på tomten som litt sau, kaniner, hundehold og høner o.l. Nabo har brukt innmarksbeite til sine melkekyr og kalver inntil nylig.

Tomtestørrelse er tatt utgangspunkt i fra matrikkelrapporten.

Informasjon fra kommunen:

"På gnr. 16, bnr. 7 er grensene i eigerskaret merka med dårleg kvalitet.

Eigedommen er ikkje nøyaktig oppmålt, det kan difor vera noko avvik frå grensene ute i marka og i kartet."

Beliggenhet

Sædalsvegen 96 har en naturskjønn beliggenhet i barnevennlige omgivelser på Vaksdal. Området består av spredt bebyggelse, som egner seg utmerket for barnefamilier. Eiendommen ligger mot slutten av vei i rolige omgivelser og med lite trafikk. Her kan barna leke med dyrene eller spille fotball på plenen i trygge og naturskjønne omgivelser.

Fra boligen er det kort kjøreavstand til Vaksdal senter hvor du har det meste du trenger av servicetilbud. Også kort kjøreavstand til både togstasjon, skole og barnehage. Toget har hyppige avganger både mot Bergen og retning Voss. Toget tar deg til Bergen sentrum på rundt 30 min. Fra huset kan du kjøre til Arna på ca. 25 minutter, eller videre til Åsane på 35 minutter fra boligen. Her finner du et rikt servicetilbud med flere motebutikker, apotek, matbutikk, vinmonopol m.m.

Det er flere flotte turområder i området, og boligen er omringet av flott natur - både sjø og fjell. Ellers er det også kort vei til fotballbane og buss. Det er en stor idrettsplass i nærområdet, som er en populær plass for barn og ungdom.

Skoler og barnehager i nærområdet:

- Vaksdal barnehage - Tveitane
- Knutatunet barnehage (Stanghelle)
- Vaksdal barneskole
- Dale barne- og ungdomsskole

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Vaksdal barnehage og Vaksdal skole er kun er kort kjøretur unna.

Offentlig kommunikasjon

Hyppige togavganger fra togstasjonen på Vaksdal også buss både mot Voss og Bergen.

Bygningssakkyndig

Ken Abbedissen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig:

- Taktekkingen er av skifertakstein.
- Takrenner/nedløp og beslag i metall.
- Veggene har bindingsverkskonstruksjon.
- Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
- Tretrapp til terrasse.

- Stein og betongtrapp til inngang.

Innvendig:

- Innvendig er det gulv av laminat/belegg.
- Veggene har malte plater.
- Innvendige tak har malte plater.
- Etasjeskiller er av trebjelkelag.
- Boligen har mursteinspipe og vedovn.
- Det er plastsluk og smøremembran.

Tomteforhold:

- Det er ukjent byggegrunn, antatt faste masser.
- Drenering i grunnen er fra opprinnelig byggeår.
- Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.
- Forstøtningsmurer er av naturstein.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Beskrivelse: På vaskerom har det i løpet av 2024 (i utleieperiode) vært vannsøl, trolig fra vaskemaskin/vannlås. Laminatgulv i tilstøtende rom (gang) viste tegn til opptrekk/fukt inn mot vegg til vaskerom (det er sammenhengende gulvbelegg mellom rommene). Det er byttet gulv og lagt ny fuge på vaskerom. På bad ser vi at det er fukt i nederste del våtromsplatene i dusjsone. Vinduslister og vindu i dusjsone er av materiale som påvirkes av fukt over tid. Noen av flisene har sprekker rundt sluk, men er ikke løs eller medfører fuktproblem som vi kjenner til. Dersom bad står ubrukt over lang tid (f.eks. ferie) har vi opplevd at sluk tørker ut og avgir noe lukt.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Opprinnelig opplegg for vann og avløp på bad 1. etg er utført av faglært (ukjent) før vår eiertid. I vår eiertid er det byttet blandebatterier og toalett i 1. etg med egeninnsats. Gulv er fliselagt på dugnad av bekjent med tidligere erfaring, men ufaglært. Øvrig arbeid på bad 1. etg er egeninnsats. På toalett i 2. etg er installasjon av vann, avløp, toalett, servant utført av Knut Farestveit. Toalett er nytt og byttet i juni 2025, utført av Arna Rørleggerforretning.

Arbeid utført av: Arna og Åsane Rørleggerservice og Knut Farestveit rør og sveis.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Det er etablert ny forbedret drenering fra septiktank i 2022. Septiktank hadde sist tømning i juli 2025 og er satt opp med ca 2-3 års intervall.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller

fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja.

Beskrivelse: Det er tidvis fuktinnsig i kjeller avhengig av vær. Ved flom og mye nedbør på kort tid har det vært tilfeller med overvann på gulv i kjeller. Det er sluk i gulvet, ved flom tar det noe langsomt unna. Anbefaler å oppbevare gjenstander som ikke tåler vann i egnet høyde for å forebygge evt skader.

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

Beskrivelse: Det har vært sprekk i taksteiner som har/kan ha medført fuktinnsig i en periode før det ble utbedret. Det har vært utfordring med mønebeslag som ikke har vært festet tilstrekkelig, som ved regn og vind har/kan ha medført fuktinnsig. I forbindelse med ombygging av soverom og ark, er en god del av taket lagt om med tilhørende fornyelse av undertak. Resterende del av tak er eldre. Påbygd yttergang ble i sin tid bygget på dugnad, men tak fikk lekkasjer. Yttertak ble da lagt på nytt av faglært firma og innertak ble revet og byttet med egeninnsats. På kjøkken har avrenning fra kjøleskap skapt rustmerker i gulvbelegg. På låve ute i oppbevaringsarealet, har vi ved sterk vind og nedbør opplevd at det kommer fukt inn under mønebeslag. Det er montert mønebånd over isolert lokale på låven, men ikke over hele oppbevaringsarealet.

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

Beskrivelse: Generelt kan opplyses at huset er et eldre tømmerhus og en del skjevheter forekommer. Det oppleves ikke som et problem i det daglige.

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

Beskrivelse: I jordkjeller ("floren") i låven er det observert soppdannelser, i tilknytning til der det har vært oppbevart gammel ved og trematerialer. Det har vært mus i bygningene, blant annet i kjeller, på låve, i kjøkkenskap. Fra blant annet kjeller har vi opplevd at mus får videre tilgang til bjelkelag m.m. Gjort utbedringer med musesperre og fug i kjøkkenskap. Det er kun delvis etablert musesperre utenfra i grunnmur og på kledning, og foreligger muligheter for museinntrengning. I sesong på høsten har vi hatt feller og nevner også at vi har vært heldig å ha flere katter som bistand. Innvendig har vi ikke opplevd museproblem, men f.eks i kjeller er det spor på bl.a. rørisolasjon.

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: Det er i takt med oppussing og ombygging utført oppgradering av el anlegget og mange forbedringer på el anlegget både i bolighus og på låve. Det er tre-fas og automatsikringer, samt eget sikringsskap på låve. Sæterdal Elektro har vært vår faste elektriker på eiendommen i vår eiertid. Det er foretatt el kontroll og utbedring av mindre funn i august 2025.

Arbeid utført av: Sæterdal Elektro (nå Bravida Vaksdal).

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner

(f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja.

Beskrivelse: Det er utført kontroll av anlegget i august 2025.

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)? Ja.

Beskrivelse: Det er betydelig egeninnsats på ulike tiltak på eiendommen, særlig ulike typer snekkerarbeider. For eksempel bygging av lokalet på låven inkl tak og kledning, terrasse og overbygg, carport, lettvegger innvendig 2. etg, yttergang, overflater, gulv, baderomsplater, montering av kjøkken m.m. Kjøkken viser noe slitasje på overflater, skuffer og skap men fungerer godt i det praktiske. Arbeider som involverer rørlegger og elektriker utført av fagpersonell.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Som beskrevet over er det mye egeninnsats på eiendommen. Større prosjekter er utført ved byggmester, for eksempel etablering av ark, løfte tak og utvidelse av soverom, bytte av kledning m.m. De større prosjektene som går på utvendig del av hus er utført av faglært, alt inkludert. Innvendig arbeid på slik ombygging er utført med egeninnsats.

Arbeid utført av: Byggmester Fred Bjørnberg AS.

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

Beskrivelse: Etablering av ark på fremside og løfte tak på bakside og utvidelse til flere soverom. Låvestova ble konkludert fra kommunen at ikke var søknadspliktig fordi det ikke er bygget for varig opphold.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja.

Beskrivelse: Byggmester Fred Bjørnberg som utførte arbeidene hadde ansvar for korrespondanse og godkjenning hos kommunen. Vi har ikke dokumentasjon på at evt søknadspliktige tiltak er godkjent, men det er vår forståelse at det er i orden. På tiltak vi selv har gjort har vi hatt dialog med kommunen i forkant og gjort nødvendige avklaringer.

Er det foretatt radonmåling? Ja.

Beskrivelse: Måling i egen regi ved bruk av teknologien til Airthings over en periode på ca 1 år i ulike rom i boligen. Ca 2018. Abonnement og historikk/dokumentasjon er utgått.

Radonmåling:

År: 2018.

Verdi: Innenfor grenseverdier.

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest? Ja.

Beskrivelse: Så vidt vi forstår fra takstmann foreligger det ikke ferdigattest, og det er normalt for eiendom av slik alder.

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

Beskrivelse: Eneste vi kommer på er el kontroll som omtalt ovenfor.

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)? Ja.

Beskrivelse: Nabo i Sædalsvegen 105 har i en årrekke hatt avtale om å slå gresset på dyrket innmark til sitt dyrehold. Han har lagt ned sin drift og i 2025 er muntlig avtale midlertidig at en annen nabo (Sædalsvegen 95) har slått gresset for videresalg. Ny avtale kan evt inngås av kjøper etter eget ønske. Førstnevnte nabo har i en årrekke hatt rett til kjøring over vår eiendom på innmark. Områder i Sædalen er omfattet av offentlige kart som antyder mulighet for ras og flom. Det er jakt på hjort i Sædalen og eiendommen har i en årrekke vært del av jaktsamarbeid mellom grunneierne. Nabo i Sædalsvegen 102 har muntlig avtale om adkomst til deler av sin eiendom, samt plassering av radioantenner. I 2024 var det ekstrem nedbør som medførte at gammelt bekkerør under hagen kollapset med påfølgende mye overvann og skader på plen og vei. Det er utbedret og lagt ny vannvei utenom hage med stor kapasitet, og nye rør under hage for rest-vann.

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Fredrik Vatlé og Jørn Tage Hereide har gleden av å presentere Sædalsvegen 96. Dette småbruket ligger i naturskjønne omgivelser med stor tomt og en stor låve som åpner for mange muligheter. Her får du en eiendom med gode kvaliteter, som jaktrettigheter, beitemark, romslige uteplasser og et solid våningshus. Beliggenheten er både landlig og idyllisk, med flott utsikt mot natur og omkringliggende fjell, men likevel praktisk med kort vei til tog, buss, skole, barnehage og butikk på Vaksdal. Våningshuset rommer hele 5 soverom, perfekt for barnefamilien eller deg som ønsker god plass, i tillegg til en romslig stue, kjøkken og bad. Med eiendommen følger også fallrett som gir god inntekt for bruket. Fallretten gir årlig inntekt på ca. kr 50 000,-.

1. etasje.

Kjøkken:

Kjøkkenet er 13,2 kvm og har profilerte fronter. Dette er et kjøkken med rikelig oppbevaringsmuligheter og plass til spisebord. Det er også godt med benkeplass for dem som liker å bake eller lage mat ellers.

Stue:

Stuen er på 35,8 kvm og er svært romslig. Her er det god plass til sofagruppe og tv med mer.

Badet:

Badet har fliser på gulv og plater på veggene. Her har man flere skap hvor det er godt med oppbevaringsmuligheter, nedfelt porselen servant og toalett. Her har man også dusjhjørne.

2. etasje.

Soverommene:

I 2. etasje har man 5 soverom i forskjellige størrelser. Det er et rom for alle, uavhengig av hvilke størrelse man skulle ønske.

WC- rom:

Her har man et lite toalettrom som er svært praktisk.

Kjeller:

Uinnredet grovkjeller som brukes til bod.

Terrasser/uteplass:

Det er også en flott terrasse med god utsikt over nærområdet. Her kan man virkelig nyte en god kopp kaffe på morgenen. Videre er det opparbeidet en koselig sittegruppe i hagen som er god og ha på sommersdager.

Låve:

Låven har vært i bruk tidligere. Selger opplyser om at det tidligere har vært hester i låven. Nå er låven innredet og har eget hjemmekinorom og et enkelt campingtoalett. Ellers er låven innredet med boder og verksted.

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 > Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde. Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Tiltak: Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. En ikke-fagmessig utførelse vil sannsynligvis kreve hyppigere reparasjoner og vedlikehold. Regelmessig vedlikehold og inspeksjon er også viktige tiltak for å sikre at disse systemene fungerer effektivt over tid. Lokal utbedring må utføres. Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av

forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Tiltak: Musesperre må etableres. Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Svartsopp/grønske på kledning

Utvendig > Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Utvendig > Dører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

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

Utvendig > Utvendige trapper: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

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

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

Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Tiltak: Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Innvendig > Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav. Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på

enkelte dører.

Tiltak: Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

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

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

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS installasjoner.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Tiltak: Lokal utbedring må utføres.

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

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

Tomteforhold > Septiktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

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

Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Våtrom > 1. Etasje > Bad (4,7 kvm) > Overflater Gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist sprekker

i fliser. Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).
Tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling. Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Våtrom > 1. Etasje > Bad (4,7 kvm) > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Våtrom > 1. Etasje > Bad (4,7 kvm) > Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tiltak: Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Våtrom > 1. Etasje > Bad (4,7 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Tiltak: Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er påvist/opplyst om aktivitet fra skadedyr i trebjelkelag.

Målinger er utført som stikkprøver, registrert avvik blant anna på kjøkke/mellom gang

Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Ytterligere

undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Innvendig > Kryp kjeller: Det er ikke adkomst til deler av kryp kjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryp kjelleren. Det er påvist synlig vann i kryp kjeller eller synlige tegn på innsig av vann i kryp kjeller. Tiltak: Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Tomteforhold > Terrengforhold: Eiendommen ligger i flomutsatt område. Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område. Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer.

Våtrom > 1. Etasje > Bad (4,7 kvm) > Overflater vegger og himling: Det er påvist tegn til fuktskader i overflater. Det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader. Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Tiltak: Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer. Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom (3,9 kvm) > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet har fungert for dagens eier Gjenværende brukstid er usikker grunnet alder og byggemåte.

Forhold som har fått TGIU:

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom (3,9 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Tiltak: TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

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.

Konferer med megler om hva som følger med salget og ikke. Selger er dog åpen for å avtale rundt hvilke utstyr som for øvrig står igjen.

Blant ting som ikke følger med er:

- Forbrenningstoalett i låve.
- Frysenskap.
- Diverse møbler.

Hvitevarer

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

Parkering

På egen gårdsplass og egen carport.

Forsikringsselskap

IF

Polisenummer

7979479

Diverse

Kommentar fra BKK angående elektrisk anlegg:

"Anlegget var sist kontrollert 10.04.2000."

Det foreligger nylig samsvarserklæring. Denne gjelder for vedlikehold av anlegg utført av Bravida Norge AS.

Kommentar fra Bravida Norge AS vedrørende vedlikehold av anlegg:

"Feste løse kabler, bryter og koblingsboks. Direktekoble ventilasjonsvifte på bad.

Skifte kabel og stikk på kjøkken til jordet. Fjerne/koble fra strømløse kabler i kjeller."

Priskontroll:

Ved overtakelse av en bebygd eiendom med mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord eller en ubebygd eiendom, som skal nyttes til landbruksformål gjelder i utgangspunktet konsesjonslovens bestemmelse om priskontroll.

Priskontrollen gjelder likevel ikke ved overtakelse av bebygd landbrukseiendom der det er et brukbart bolighus og kjøpesummen er under 3 500 000 kr. Som brukbart bolighus regnes et hus som har en slik standard at kjøper kan bebo eiendommen. Les mer om

dette i Rundskriv M-1 / 2021 – Konsesjon, priskontroll og boplikt.

Info om fallretter hentet fra landbrukstakst:

Fallrettene er en markant del av inntekten til bruket. Utbyggingen og inngått avtale med CK Kraftholding Vest AS har vært vellykket og gitt grunneierne god avkastning for fallrettene. I gjennomsnitt ligger man trygt innenfor kr 50 000,- årlig.

Info om jorden hentet fra landbrukstakst:

All dyrket jord og beite ligger i en teig på 30 da. I tillegg inneholder denne teigen 2,6 da skog og 2,4 da tun og bygninger. Den dyrkede marken selv er videre inndelt i tre jordstykker på til sammen 12,5 da med det en vil kalle god A- jord. Dette er lettdrevet jord med god produksjonsevne, der grunnrenten er satt til kr 300,- per da/år.

Et mer tungdrevet areal på 10 da er ikke så egnet til gressproduksjon men kan nok nyttes i annen planteproduksjon. Her har en regnet en grunnrente på kr 200,- per da/ år. Den delen som er klassifisert som beite; 7,5 da, er regnet til en grunnrente på kr 80,- per da/ år. Samlet jordverdi er da kr 158 750,-.

I konsesjonssammenheng i samhold med jordlova går det frem at for å stimulere til rasjonaliseringstiltak skal salg av tilleggsjord stimuleres fremfor bortleie. I dette tilfellet finner man derfor frem til at en slik marginal verdsetting er rett og fastsatt til 50%. Ut fra dette er jorden verdsatt til kr 240 000,-.

Info om skog hentet fra landbrukstakst:

Skogen ligger på to teiger, en på 60 da og en på 70 da. Det foreligger ikke noe driftsplan og begge ligger så tungvint til at de er vanskelige å drifte. Teigen som ligger innover dalen, her 60 da, har noe plantet gran og kan være mulig å få frem vei til. Den andre teigen på 70 da kan bare driftes med løyping, som ikke gir noe netto.

Info om utmarksretter hentet fra landbrukstakst:

Det store sameiet på 8 621 da som strekker seg i grense med Herfindal, Bergsdalen og Fossmark har både beitemark og jaktterreng. Som beiteareal er verdien liten når det ikke finst beitedyr i området. Etter det en forstår er det ikke organisert grunneierlag mot jaktutøvelsen, med det er da mulig. Denne eiendommen sine rettigheter i sameiet er, om mulig, de samme som for fallrettene, der i jordsskifte er 8,7%.

Info om jakt og fiskeretter hentet fra landbrukstakst:

Småbruket ligger i et område med mye hjort. Antall hjort som blir gitt til tildeling varierer ut i fra hjortebestand. Hjortejakten i Sædalen har delt kvoten i 20 deler der denne eiendommen har hatt ett dyr. Det har vært tildelt flere dyr de siste årene da kvoten har vært høyere.

Info om jakt og fiskeretter fra selger:

Sædalen hjortevald består av 6 grunneiere og det er en rik bestand av hjort som har

medført at kvoten har økt betydelig de siste årene. I 2024 var kvoten på over 20 dyr fordelt på de 6 brukene. Dette vil variere med bestand og kommunen tildeler løyve årlig. Det har vært mulighet for flere ordninger etter avtale, der man enten tar ut egen andel selv, eller mottar en andel som mer passiv deltaker.

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming

- Varmepumpe (luft-til-luft).
- Varmekabler bad.
- Peis.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 490 000

Kommunale avgifter

Kr 5 157

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter renovasjonsgebyr, slamtømming samt feie. 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 ekstern leverandør, BIR. Årlig renovasjonsavgift er på kr 3

582,-.

Formuesverdi primær

Kr 497 860

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 1 991 440

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Oppgitt formuesverdi er hentet fra skatteetaten sin kalkulator. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

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 16, bruksnummer 7 i Vaksdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4628/16/7:

31.01.1874 - Dokumentnr: 900017 - Erklæring/avtale

AVTALE MELLOM EIERNE AV BNR. 1 - 10 OG BNR. 12 OG GERDT
MEYER VEDR. OPPDEMNINGSRETTER I URFALDEVANNET OG LANGAVATN.
KFR. DOK. OG KONTRAKTER UNDER DBNR. 300/76. (TATT SOM
VEDLEGG TIL DBNR. 193/58) (se også avtale dbnr.502/57)

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

VAKSDAL MØLLE AS HAR ENDRET NAVN TIL STORMØLLEN AS

- Megler har innhentet pantebok, men ikke klart å tyde hva som står. Ta kontakt for å få
tilsendt dokument.

09.02.1884 - Dokumentnr: 900088 - Erklæring/avtale

Vedtagelse av mulig erstatning i anl. Flade- og Klenevannets

avløp avgjøres ved skjønn m.v.

Gjelder denne registerenheten med flere

- Megler har innhentet pantebok, men ikke klart å tyde hva som står. Ta kontakt for å få
tilsendt dokument.

05.02.1887 - Dokumentnr: 990135 - Erklæring/avtale

Vedtagelse av at mulig erstatning i anl. Buhellerens m.fl.

vanns avløp avgjøres ved skjønn m.v.

Gjelder denne registerenheten med flere

- Megler har innhentet pantebok, men ikke klart å tyde hva som står. Ta kontakt for å få
tilsendt dokument.

22.04.1901 - Dokumentnr: 900243 - Utskifting

over innmark og utslåtter

Gjelder denne registerenheten med flere

- Megler har innhentet pantebok, men ikke klart å tyde hva som står. Ta kontakt for å få
tilsendt dokument.

07.06.1915 - Dokumentnr: 906048 - Utskifting

over utmark

Gjelder denne registerenheten med flere

- Megler har innhentet pantebok, men ikke klart å tyde hva som står. Ta kontakt for å få
tilsendt dokument.

16.02.1920 - Dokumentnr: 901662 - Erklæring/avtale

Regulering av areal i forbindelse med vegggrunn/jernbanegrunn

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

- Megler har innhentet pantebok, men ikke klart å tyde hva som står. Ta kontakt for å få tilsendt dokument.

28.04.1952 - Dokumentnr: 990092 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Dale-Grønsdal

Gjelder denne registerenheten med flere

- På vegne av Bergenshalvoens kommunale kraftselskap (B.k.k.), Lars Hilles gate 10, Bergen, begjærer jeg innført i kraftledningsregisteret en 50 kV ledning fra Dale krafstasjon mtil Grønsdal i Samnanger (ledningen Videre fra Grønsdal til Frøland eies av Bergens Elektrisitetsverk). Ledningen er anlagt i henhold til konsesjon av 30. mai 1941 .

- Det går elektriske kraftlinjer over denne eiendom.

27.11.1969 - Dokumentnr: 9037 - Skjønn

Bestemmelse om stolpefeste/el.ledn. m.v.

Gjelder denne registerenheten med flere

- Skjønnsavgjørelse for 11/07- 67 med erstatning for kravløsning for grunn og maskegjerdet til kraftlinje kr 700,- for d.m.fl.

28.07.1972 - Dokumentnr: 6409 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4628 Gnr:16 Bnr:23

Bestemmelse om vannledning

Bestemmelse om vannrett

- Skjøtes over eiendom fra gnr 16, bnr 7 til bnr 23.

- Parselleieren har rett til å arbeide seg opp en 3 meter bred vei fra den kommunale vei, over til selgeren sin eiendom, til parsellen, på nærmere avtalt sted.

- Parselleieren har rett til å arbeide seg opp en vannbrønn på selgeren sin eiendom, på et egnet sted, samt rett til å grave ned og vedlikeholde vannledning fra brønnen, over selger sin eiendom, frem til parsellen.

17.10.1974 - Dokumentnr: 6243 - Borett

BORETT, LIVSVARIG

RETTIGHETSHAVER: SÆTERDAL FRIDA

- Selger, Frida Sæterdal tar seg den rett til, for sin levetid, fritt bosted 1 stue og kjøkken i 1. etasje. 1 rom i 2. etasje, samt nødvendige uterom, i det på eiendommen stående våningshus.

- Bostedsretten er verdsatt for 5 år til kr 3 000,-.

- Denne rettigheten er sendt til kartverket med ønske om å slettes.

12.12.1996 - Dokumentnr: 8604 - Elektriske kraftlinjer

BKK sin kraftledning Evanger - Samnanger 300 kV, registrert

i Nordhordland Kraftledningsregister 12.12.96. over denne

eiendom med flere.

Gjelder denne registerenheten med flere

- Det går elektriske kraftlinjer over denne eiendom.

13.08.2008 - Dokumentnr: 654162 - Jordskifte

Sak 1200-2008-0002 Sæterdal - rettsutgreiing jordlovens § 88a.

Gjelder denne registerenheten med flere

- Denne saken er krevd som en rettsutredning for å avklare fallrettighetene i vassdraget som ligger i det som ble omfattet av utmarksskiftet på Sæterdal, sluttet i 1928.

Rekvirenten hevder at fallrettigheten ligger i sameie, mens partene representert ved advokat Heldal hevder at fallrettigheten er delt etter de eiendomsgrensene som ble fastsatt i utmarksskiftet. Tvisten har oppstått i forbindelse med planer om å utnytte vassdraget til småkraftutbygging. En rettsutredning er derfor nødvendig for å kunne utøve en rasjonell bruk av området.

- Beslutning:

1. Vassdraget innenfor den delen av Sæterdal utmark som ligger innenfor skiftefeltet for jordskiftet avsluttet den 8. november 1928, ligger i sameie etter smørskyld mellom de bruk som var representert ved jordskiftet; bnr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12 og 13.

15.09.2010 - Dokumentnr: 699105 - Jordskifte

Jordskiftesak 1200-2008-0036 Sæterdal.

Gjelder denne registerenheten med flere

- Denne saken er krevd som bruksordning for felles utnyttelse av felles fallrett i Sedalselva. Fallrettsforholdene i Sedalselva er avklart i dom avsagt av Nord- og Midhordland jordskifterett i sak 1200-2008-0002.

- Vassdraget innenfor den delen av Sæterdal utmark som ligger innenfor skiftefeltet for jordskiftet avsluttet den 8. november 1928, ligger i sameie etter smørskyld mellom de bruk som var representert ved jordskiftet; bnr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12 og 13.

- Partene er nå uenige om hvordan denne felles ressursen skal utnyttes. Rekvirentene ønsker en felles utnyttelse, mens to andre parter ønsker å bygge ut sine andeler alene. Rekvirentene ønsker at jordskifteretten skal fremme bruksordning for utnyttelsen av vassdraget, mens to parter ønsker at kravet om bruksordning skal avvises. Vedtaket i denne saken er rettsendrende, og formålet er etablering av en bruksordning for opprettelse av et fall- og grunneierlag. Forslag til bruksordning ble sendt til partene den 14.01.2010, jf. dok. nr. 25. Det ble holdt rettsmøte den 22.04.2010 hvor partene fikk uttale seg om forslaget.

- Retten ser slik på saken: I denne bruksordningen blir partene pålagt å stille deler av eiendommen sin til disposisjon for felles utnyttelse av vannkraften til småkraftproduksjon. Dette gjelder fallrett, damareal, rørgatetrasé, turbintomt, veirett og lignende. Fallretten ligger i sameie mellom partene, mens de andre ressursene ligger i eneeie.

- En viktig del av denne bruksordningen er å fastsette de ulike eiendommenes andeler. I denne sammenheng må jordskifteretten foreta en verdsetting og sammenligning av de ulike innsatsfaktorene som eiendommene stiller til rådighet i bruksordningen.

- Det er fallrettene som har vært i fokus når det har blitt ekspropriert til vannkraftutbygging. Andre rettigheter som tomter og vannmagasin har stort sett blitt verdsatt som ulemper/tap og utbetalt som en engangserstatning. I en jordskiftesak som denne kan ikke retten ekspropriere grunn til tomter og lignende. Bruksordningen må derfor fange opp alle de ressursene eiendommene stiller til rådighet for laget, og verdsette disse i forhold til hverandre.
- Et viktig spørsmål er hvilken andel fallrettene skal ha i forhold til de andre innsatsfaktorene som eiendommene stiller til rådighet. I denne saken blir fallrettene verdsatt til 94 % av den totale verdien av innsatsfaktorene. Dette er også i tråd med forslaget i dok. nr. 25. For å få et bilde av hva dette utgjør, kan man foreta en beregning av årlig leieinntekt.
- Inntekter og utgifter skal fordeles i samsvar med andelsfordelingen i laget, jf. § 4.
- Det er ikke lov å melde seg ut av laget.

04.02.2019 - Dokumentnr: 146434 - Fallrettighet

Rettighetshaver: Knr:4628 Gnr:16 Bnr:8 Fnr:1

Rett til å utnytte fallet mellom kote 262 til kote 102

Bestemmelse om adkomstrett for å gjennomføre bygging og drift av kraftverket

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

- Grunneierne gir ved denne avtale Kraftverkseier rett til å utnytte fallet mellom ca. kote 262 til ca. kote 102 i elven Sædalselva i Vaksdal kommune.
- Avtalen gir Kraftverkseier rett til å lede vannet ut av sitt leie gjennom tunell/rør eller andre ledninger under eller forbi Grunneierens eiendom.
- Avtalen gir Kraftverkseier rett til å foreta enhver regulering av vassføringen i vassdraget som Kraftverkseier finner nødvendig innenfor konsesjonen som er gitt.
- Kraftverkseier skal ha bruksrett til atkomst (veier), tunneller/rørgater, ledninger, kraftstasjon og inntaksdammer i den utstrekning det er nødvendig for å gjennomføre bygging og drift av kraftverk.
- Rettighetene gjelder i 50 år regnet fra kraftverket settes i kommersiell drift, med rett til forlenging.
- Kraftverkseier kan overdra eller pantsette sine rettigheter etter denne avtale. Rettighetene må i tilfelle overdras sammen med festekontraktene og andre rettighetskontraktene. For forpliktelser oppstått før avtalen er overdratt, hefter Kraftverkseier og ny kraftverkseier solidarisk overfor Fallrettseierne.
- Fallrettseiers rettigheter og plikter etter denne avtale følger eiendomsretten til de berørte eiendommer. Ved eiendomsoverdragelse følger avtalen eiendommen. For forpliktelser oppstått før hjemmelen til eiendommen er overført til ny eier, hefter Fallrettseier og ny Fallrettseier solidarisk overfor Rettighetshaver.
- Det avtales følgende vilkår til fordel for panthaverne:
Så lenge det løper lån med pant i denne avtale, i festekontraktene eller andre rettighetsavtaler, skal:
 - a) Rettighetene etter denne erklæring ikke løpe ut selv om kortere leietid er avtalt.
 - b) Anleggene og tomtene ikke kunne kreves ryddiggjort.

Kraftverkseier skal i lojalitet til formålet om å overlevere et gjeldfritt kraftverk ikke oppta lån som løper lenger enn fristene for Grunneiernes rett til å overta med mindre slikt lån brukes til nødvendig reinvestering for å kunne overlevere et fungerende kraftverk.

- Avtalens varighet og hjemfall til fallrettseierne
- Ved avtaleperiodens utløp skal Grunneiernes ha rett til å overta kraftverket. Det henvises til egen avtale om dette «avtale vedrørende kraftutbygging i Sædalen» av 2018.
- Dersom Grunneiernes ikke ønsker å overta kraftverket, skal kraftverkseier ha rett til å forlenge avtaleperioden. Det henvises til egen avtale om dette «avtale vedrørende kraftutbygging i Sædalen» av 2018.

Andre avtaler:

- Det er inngått egen festeavtale for kraftstasjonstomt.
- Det er inngått følgende avtaler: «Avtale vedrørende kraftutbygging i Sædalen» av 2018.

Dokumentnr: 902836 - Opprettelse av matrikkelenheten

28.07.1972 - Dokumentnr: 6408 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4628 Gnr:16 Bnr:23

- Skyldsskifte.
- Den fradelte parsellen skal nyttes til byggegrunn. Arealet er for storparten fjellgrunn og har liten jord- eller skoginteresser.

01.01.2020 - Dokumentnr: 694978 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1251 Gnr:16 Bnr:7

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for våningshus på eiendommen.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare 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. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det foreligger ingen tegninger eller byggesaksdokumenter fra byggeår i kommunens arkiver. Megler tar utgangspunkt i boligens 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.

Deler av låve, dvs. tv- stue rom og diverse bodareal, er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjenning er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Arealet i kjelleren er målbart selv om de ikke er godkjent til varig opphold.

Andre dokumenter mottatt av kommunen:

- Byggesøknad om tilbygg på bakside av huset, datert 03.07.2001.
 - Melding om tiltak, mindre byggearbeid. 1 ark og 1 opplett, datert 13.07.2005.
- Godkjent av Vaksdal kommune 27.07.2005.
- Byggesøknad for mindre overbygg datert 24.04.2009.
 - Vedtak om byggetillatelse for overbygg datert 16.07.2009.
 - Møtebok for vedtak vedrørende overbygg datert 16.07.2009.

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

Vei, vann og avløp

Vei: Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Vann: Eiendommen er tilknyttet privat vann. Boligen er tilknyttet privat brønn.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet privat avløp. Boligen er tilknyttet privat septiktank.

Kommentar:

Tilkomst til eiendom er fra offentlig vei. Det er privat vei opp til huset. Eiendommen er ikke tilknyttet kommunalt vann og avløp, men er inkludert i kommunal slamtømmeordning.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er uregulert, men avsatt til LNRF- areal med spredd bolig, fritids og næringsbebyggelse - fremtidig (ved hus/bygg).

Faresone: Ras- og skredfare.

Statlig reguleringsplan med konsekvensutredning skal gi hjemmel i plan- og bygningsloven til å bygge ny veg og jernbane på strekningen mellom Arna og Stanghelle. Strekningen ligger i Bergen kommune og Vaksdal kommune.

Slik blir ny veg og bane:

- Ny E16 blir bygget som firefelts veg fra Arna til Trengereid, og videre mot Stanghelle som tofelts veg.
- Jernbanen blir bygget som dobbeltspora tunnel mellom Arna stasjon til ny stasjon på Vaksdal, og videre til ny stasjon på Stanghelle.
- Nesten 80 kilometer med tunneler skal bygges i det som er landets største tunnelprosjekt gjennom tidene.
- Byggetida er forventet å være om lag 12 til 14 år.

Konferer megler for mer informasjon.

Ifølge kommunen er det ikke planlagt endringer i planer i nærheten av eiendommen iht. skriv fra kommunen.

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at boligen er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept, dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyr.

I det tilfelle konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan selger kreve at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne. Kjøper har konsesjonsrisikoen dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 (1) nr. 1 - 4 eller § 9 (2) – (4). I slike tilfeller skal selger holdes skadesløs og eiendommen må overtas av kjøper på avtalte vilkår senest innen 2

måneder etter første avslag på konsesjonssøknaden. Endring eller konkret fastsettelse av overtakelsesdato, ut over det som er nevnt over, skjer etter avtale mellom partene og skal skriftlig bekreftes overfor meglerforetaket.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

88 600 (Omkostninger totalt)

104 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

107 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 578 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 594 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 597 300 (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 88 600

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. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 900,-, markedsføringspakke kr 24 900,-, oppgjørshonorar kr 7 990,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 5 900,-, visninger kr 2 500,- og tinglysingsgebyr kr. 545,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44 000,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysing av pantesperre. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket utlegg og rimelig vederlag kr 10 000. Alle beløp er inkl. mva

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Jørn Tage Hereide
Eiendomsmegler MNEF / Partner

jorn.hereide@aktiv.no
Tlf: 992 51 465

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

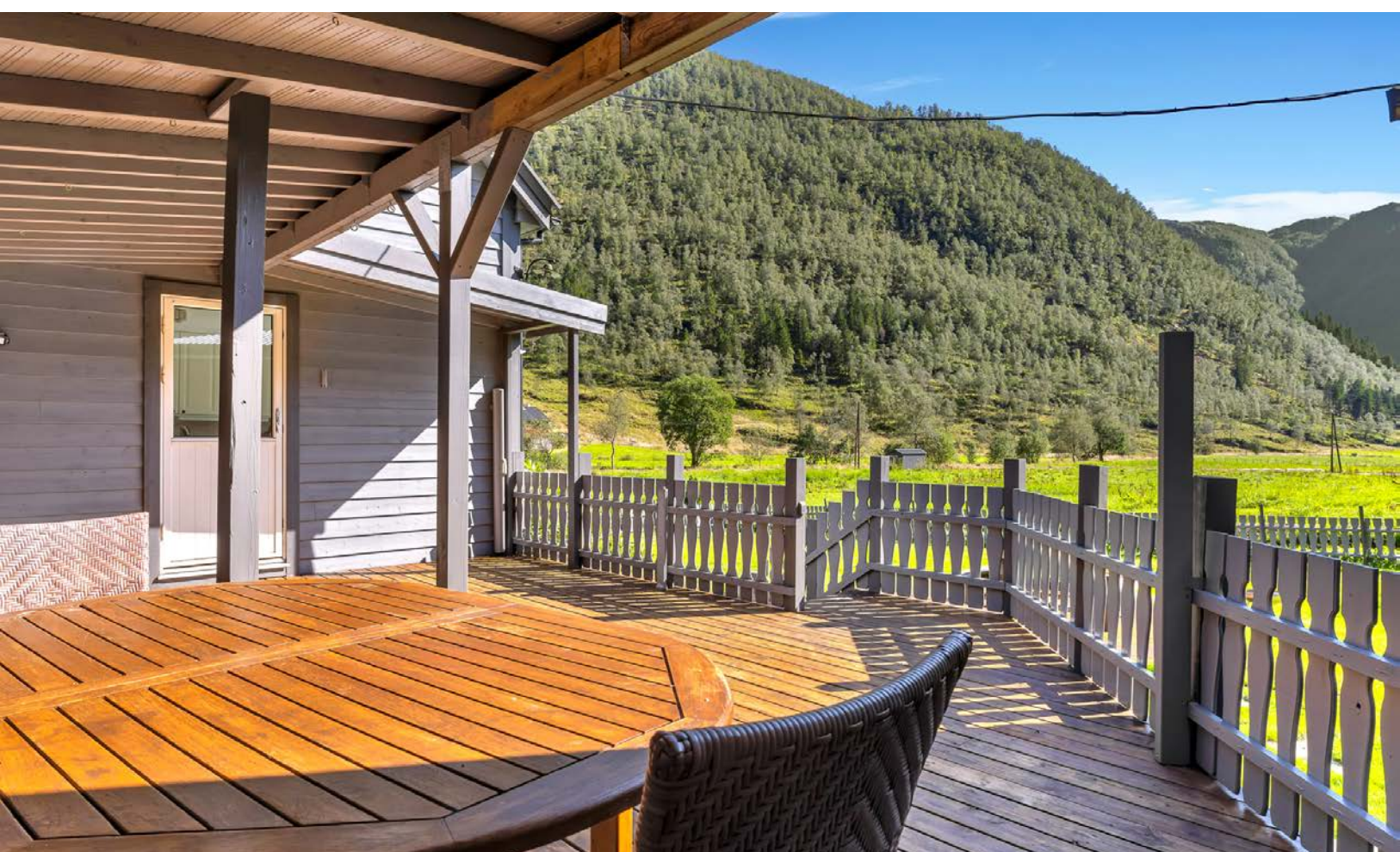
01.09.2025

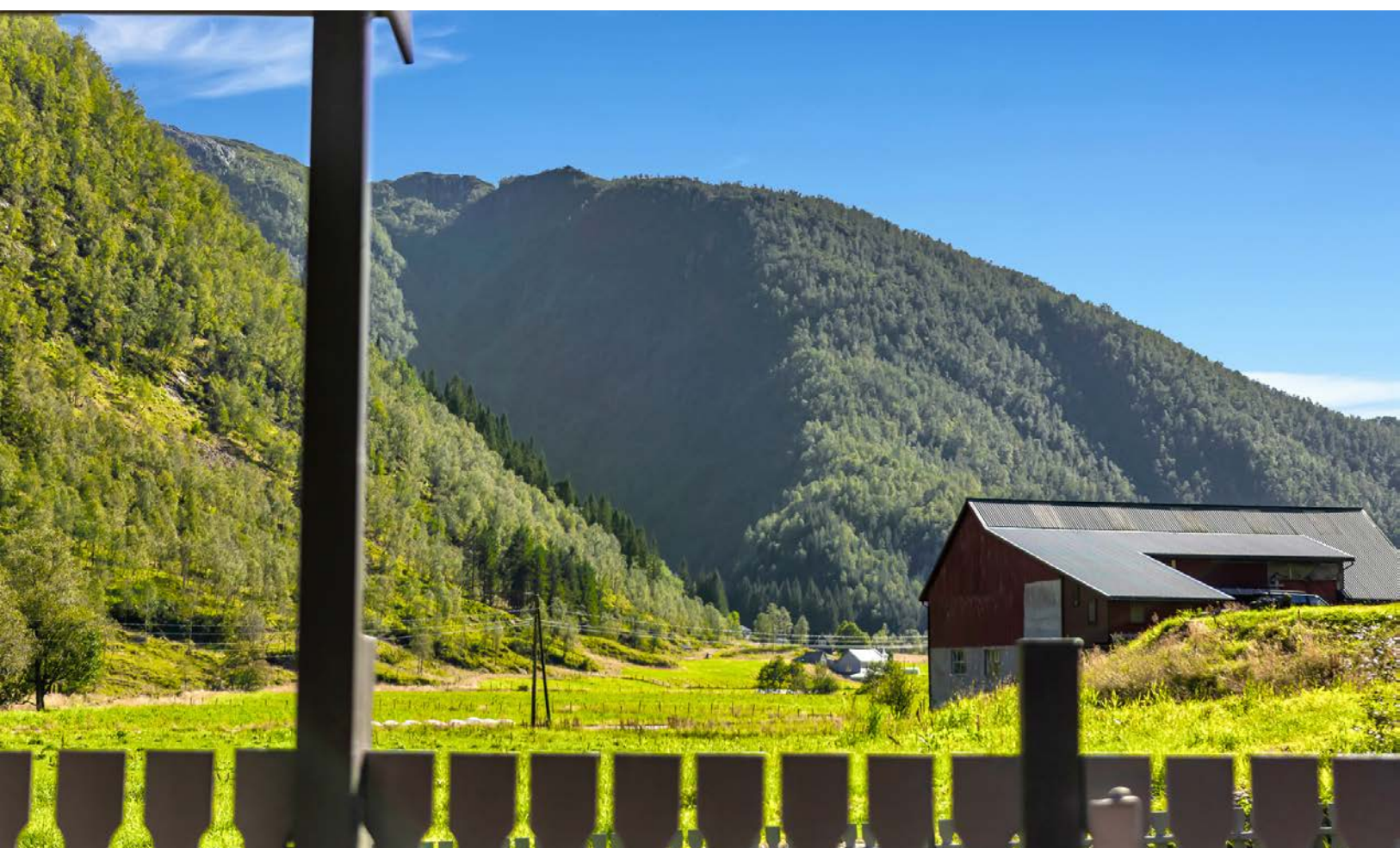














V/R

















1/2















V/R



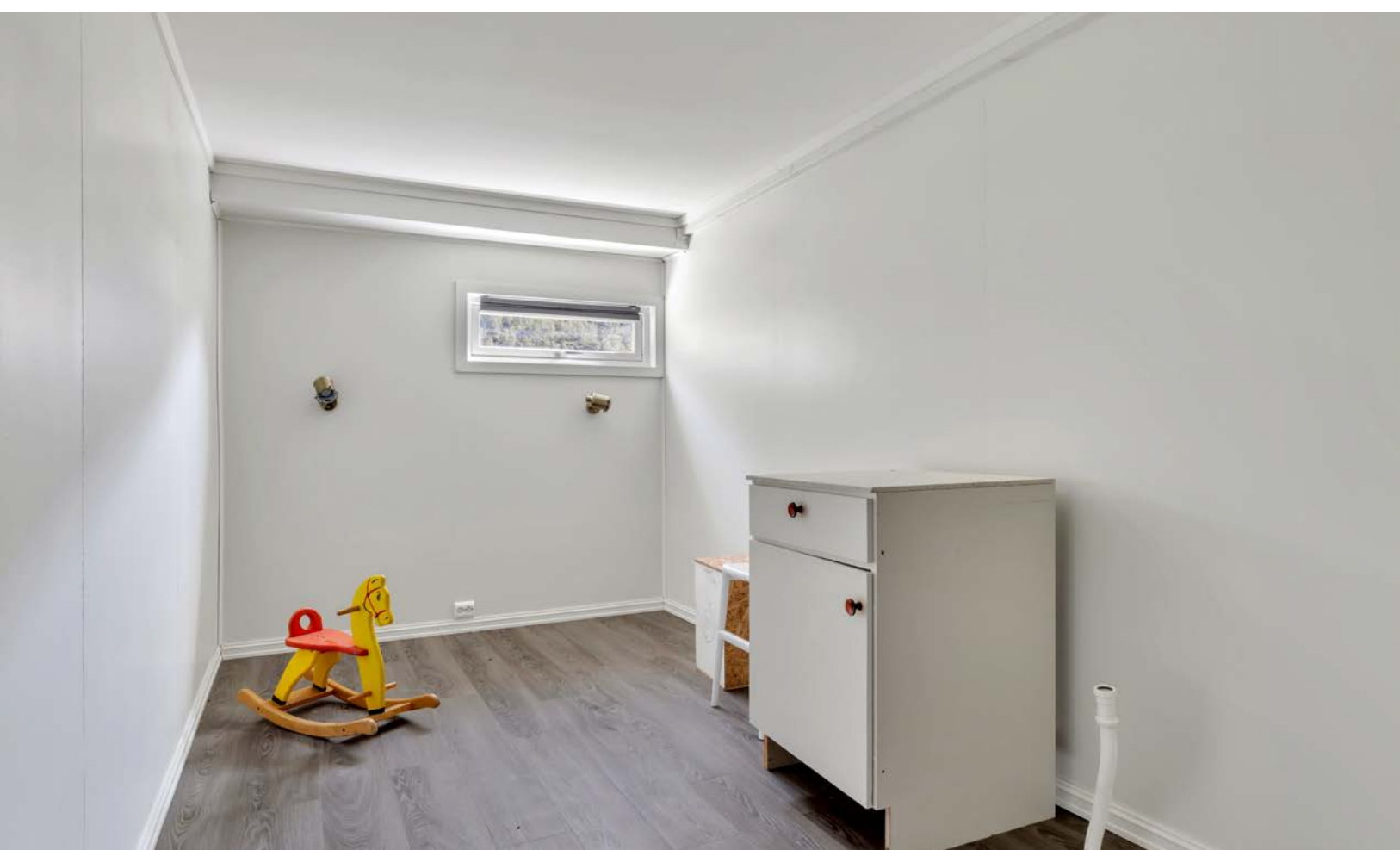


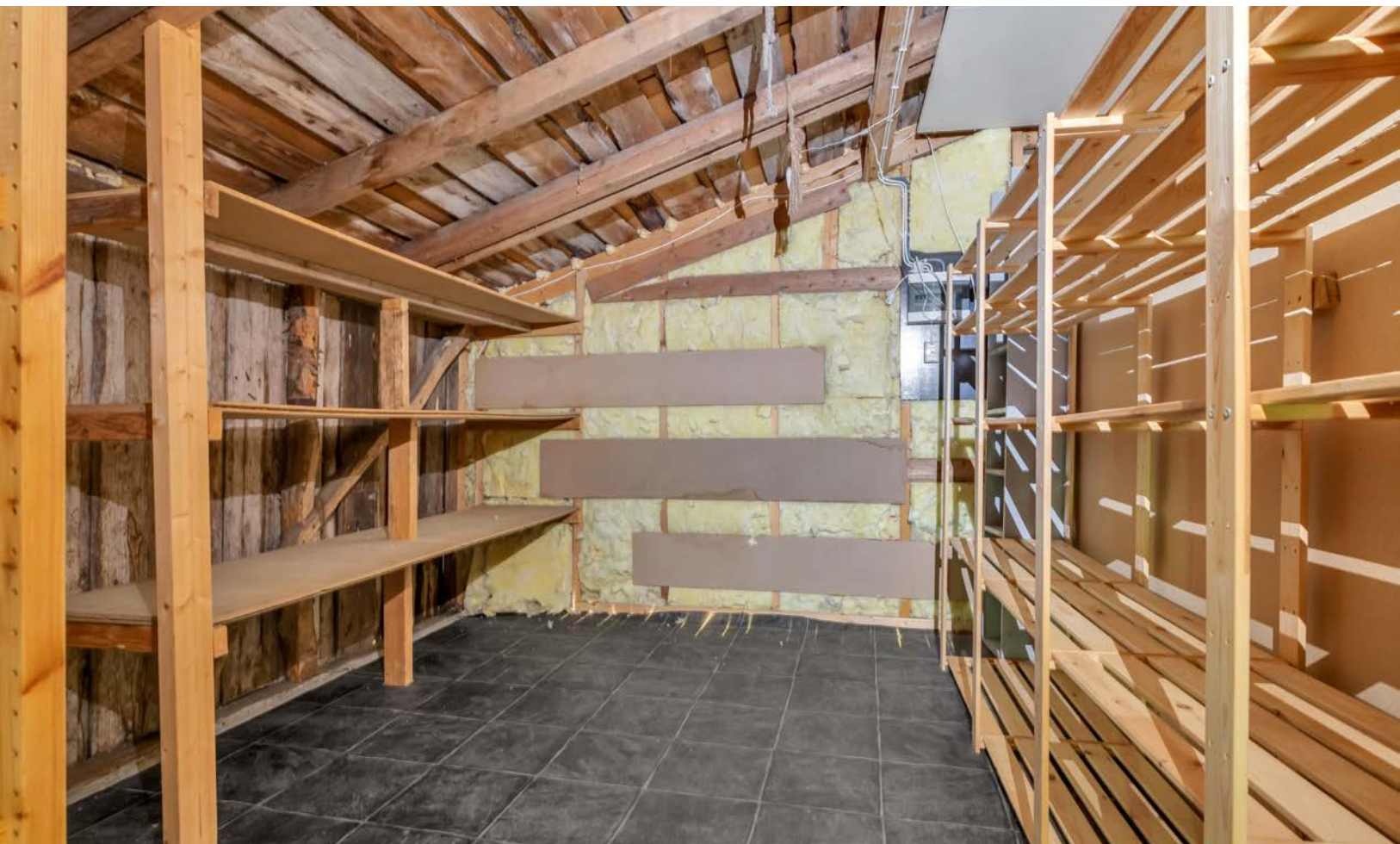
I/B

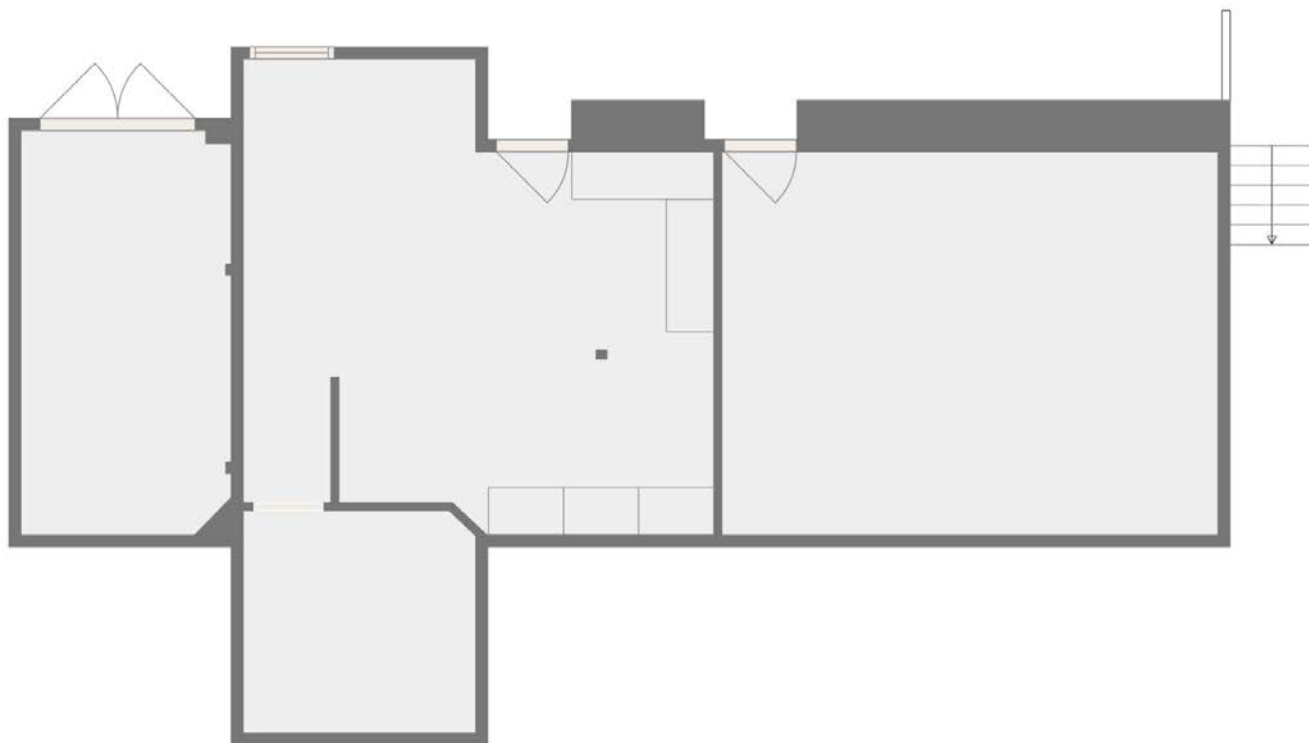
PI ANTEGNINGEN ER II I IISTREFT OG AVVIK KAN FØREKOMME











1/3





Vedlegg

Tilstandsrapport

 Gjertrudbruket
 Sædalsvegen 96, 5725 VAKSDAL
 VAKSDAL kommune
 gnr. 16, bnr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 287 m² BRA-i: 125 m²



Befaringsdato: 04.08.2025

Rapportdato: 20.08.2025

Oppdragsnr.: 18970-1924

Referansenummer: CJ5326

Autorisert foretak: Abbedissen Taksering AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Ken Abbedissen
Uavhengig Takstingeniør
post@abbedissentakst.no
416 74 394



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveier enebolig (småbruk) som er oppført i 1907.
Boligen er modernisert/ombygd i 1990/2005/2007
Eigar har hatt boligen sidan 2000

Ein del eigenskaper som f.eks varmeisolasjon og ventilasjon er dårligare enn for bygningar oppført etter dagens krav. Vanlegvis har dei fleste bygningsdelar som utsettes for slitasje ei levetid på 15 - 40 år, og fleire av bygningsdelane har derfor begrensa levetid. Dette gjeld f. eks. bad, drenering, takteking, vindu, kledning og isolasjon. På eldre hus kan det oppstå uforutsette ting som skyldes elde, slitasje og bruk. Eldre bygninger krever meir vedlikehold. Det bør påregnes at noko råde kan avdekkes. Dette må takast med i betraktning når ein kjøper gamle hus. Ved salg av eigedommen er det viktig å gi kjøpar informasjon om at eldre hus er bygd i henh. til andre krav og byggeskikker enn det som gjeld i dag. Endring i bruk kan føra til at det over tid kan dukka opp skjulte feil som ein ikkje kan sjå ved vanleg visuell befaring. Det er konstantert ein del svakheiter på boligen utvendig og innvendig og utbedring må her påreknast.

Sjå rapportens innhold for meir informasjon om boligen

Gjertrudbruket - Byggeår: 1907

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner/nedløp og beslag i metall Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Tettpanel før til kjeller Terrasse i gavl med utgang fra kjøkken og trapp til terreng Tretrapp til terrasse Stein og betongtrapp til inngang

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat/belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er nivåforskjell mellom stuer, målt til 3 cm

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Info fra eigar:

Måling i egen regi ved bruk av teknologien til Airthings over en periode på ca 1 år i ulike rom i boligen. Ca 2018. Abonnement og historikk/dokumentasjon er utgått.

Boligen har mursteinspipe og vedovn. Det er utført feiing/tilsyn i mai 2025, ingen pålegg Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen furu fyllingsdører og finerdør til vaskerom

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad (4,7 kvm)
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Arbeid med våtrom er utført som eigeninnsats/dugnad (ufaglært) Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vaskerom (3,9 kvm)
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse og det må forventes at det gjennomføres en generell oppgradering av rommets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for vaskerom er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Fliser mellom over og underrskap Vask i stålbeslag med 2 kummer og eit-greps blandbatteri

Det er normalt bruksslitasje i overflater/skuffer/skap med hensyn på alder
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med belegg på gulv og tapet på vegger. Malte takplater Innreda med toalett som er nytt i 2025 og servant

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe og plast (rør i rør)
Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmepumpe (luft-til-luft)
Det er utført service i april 2025 Varmtvannstanken er på 198 liter. Sikringskap med automatsikringer som er montert på loft, det er montert ny måler (AMS) i 2018
Det er gjennomført kontroll av el-anlegg 18.08.2025 av Bravida

Beskrivelse av eiendommen

Norge AS

Det skal være montert forskriftsmessig brannvarslere og slukke utstyr, minimum 6 kg pulverapparat eller brannslange.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn, antatt faste masser

Drenering i grunnen er fra opprinnelig byggeår, utførelse og tilstand er ikke kjent

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Forstøtningsmur er av naturstein.

Det er skrående terreng på bakside av bolig

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1990. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1990. Det er privat grunnboret brønn.

Det er tatt vannprøve i 2020 i forbindelse med montering av vannrenesanlegg

Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 1990.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Gjertrudbruket

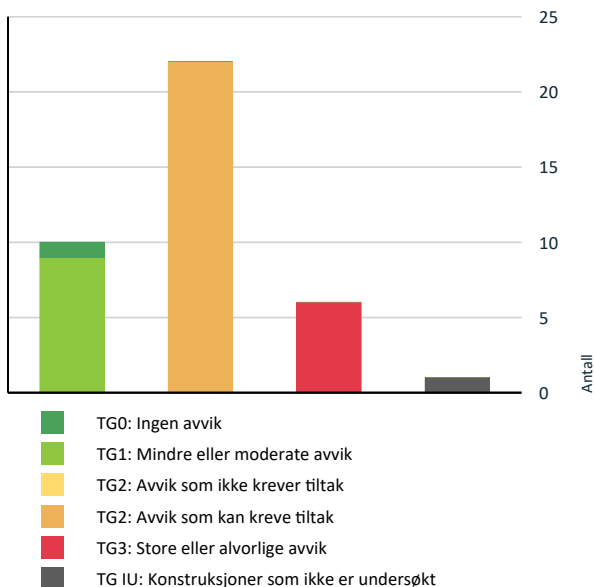
- Det foreligger ikke tegninger

Annet

- Det foreligger ikke tegninger

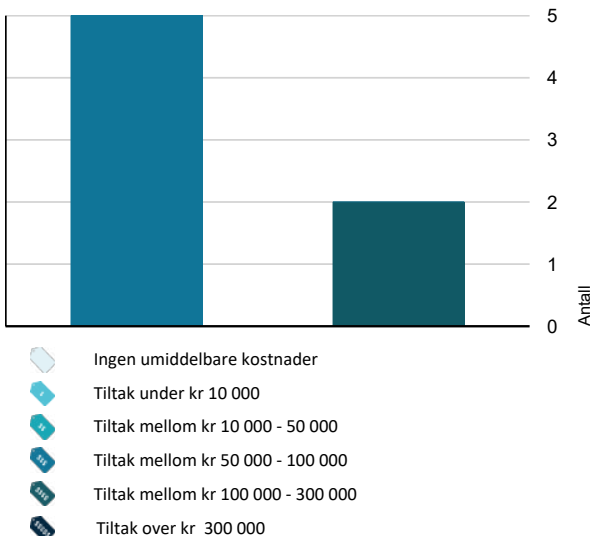
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som løe er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Gjertrudbruket

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrenghold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad (4,7 kvm) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom (3,9 kvm) > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom (3,9 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
!	Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad (4,7 kvm) > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad (4,7 kvm) > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad (4,7 kvm) > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad (4,7 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

GJERTRUDBRUKET



Byggeår
1907

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Benyttes av eigar

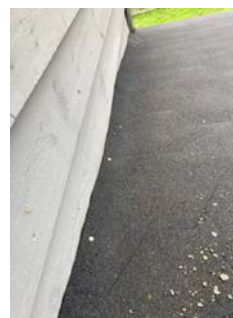
Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Modernisering/o mbygging	Bygningen er modernisert/ombygd i 1990/2005/2007
--------------------------	--

- Tidspunkt for utskiftning av taktekkning nærmer seg.



UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.
- Utvendige beslag/løsninger er ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- En ikke-fagmessig utførelse vil sannsynligvis kreve hyppigere reparasjoner og vedlikehold. Regelmessig vedlikehold og inspeksjon er også viktige tiltak for å sikre at disse systemene fungerer effektivt over tid.
- Lokal utbedring må utføres.

Nedløp og beslag

Takrenner/nedløp og beslag i metall

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Svartsopp/grønne på kledning



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Tettpanel før til kjeller

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Tilstandsrapport



Skade i karm, altandør

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i gavl med utgang fra kjøkken og trapp til terreng

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Utvendige trapper

Tretrapp til terrasse

Stein og betongtrapp til inngang

Vurdering av avvik:

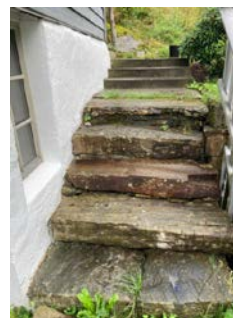
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

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



Trapp til terrasse



Stein- og betongtrapp til inngang

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat/belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er nivåforskjell mellom stuer, målt til 3 cm

Vurdering av avvik:

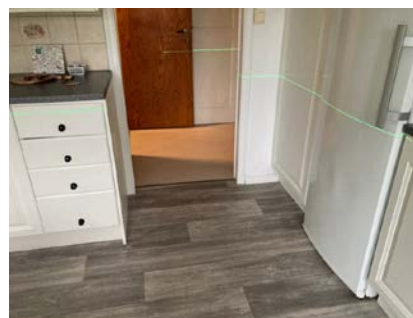
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist/opplyst om aktivitet fra skadedyr i trebjelkelag.

Målinger er utført som stikkprøver, registrert avvik blant annet på kjøkke/mellom gang

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Info fra eigar:

Måling i egen regi ved bruk av teknologien til Airthings over en periode på ca 1 år i ulike rom i boligen. Ca 2018. Abonnement og historikk/dokumentasjon er utgått.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Det er utført feiing/tilsyn i mai 2025, ingen pålegg

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



Vedovn fra 2014

! TG 3 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører og finerdør til vaskerom

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD (4,7 KVM)

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Arbeid med våtrom er utført som eigeninnsats/dugnad (ufaglært)

Årstall: 2007 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD (4,7 KVM)

! TG 3 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader.
- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD (4,7 KVM)

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

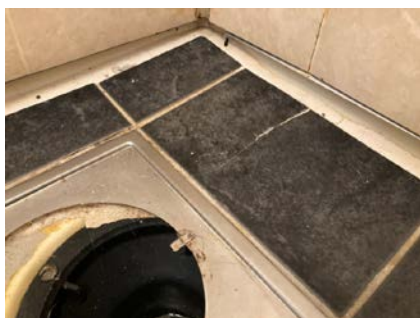
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Tilstandsrapport

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.



1. ETASJE > BAD (4,7 KVM)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



1. ETASJE > BAD (4,7 KVM)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD (4,7 KVM)

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

1. ETASJE > BAD (4,7 KVM)

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

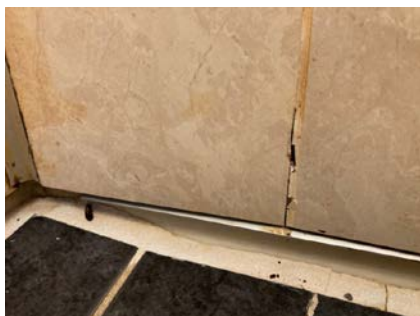
Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM (3,9 KVM)

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse og det må forventes at det gjennomføres en generell oppgradering av rommets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for vaskerom er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet har fungert for dagens eier
Gjenværende brukstid er usikker grunnet alder og byggemåte.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > VASKEROM (3,9 KVM)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN (13,2 KVM)

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Fliser mellom over og underskap
Vask i stålbeslag med 2 kummer og eit-greps blandbatteri

Det er normalt bruksslitasje i overflater/skuffer/skap med hensyn på alder

Årstall: 2005

Kilde: Eier



1. ETASJE > KJØKKEN (13,2 KVM)

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med belegg på golv og tapet på vegger. Malte takplater
Innreda med toalett som er nytt i 2025 og servant

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe og plast (rør i rør)

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak

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



Musegang på isolasjon



Mangler endekappe på rør

TO 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TO 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TO 2 Andre VVS-installasjoner

Varmepumpe (luft-til-luft)

Det er utført service i april 2025

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.



TO 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 198 liter.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

TO 1 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.

Sikringskap med automatsikringer som er montert på loft, det er montert ny måler (AMS) i 2018

Det er gjennomført kontroll av el-anlegg 18.08.2025 av Bravida Norge AS

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Tilstandsrapport

2005

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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



1 TO 0 Branntekniske forhold

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

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

Det skal være montert forskriftsmessig brannvarsler og slukke utstyr, minimum 6 kg pulverapparat eller brannslange.

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

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn, antatt faste masser

TG 2 Fuktsikring og drenering

Drenering i grunnen er fra opprinnelig byggeår, utførelse og tilstand er ikke kjent

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.



TG 3 Terrengforhold

Det er skrående terreng på bakside av bolig

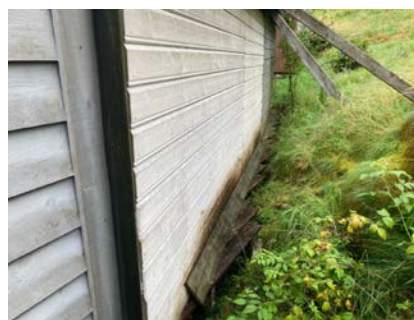
Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1990. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1990. Det er privat grunnboret brønn. Det er tatt vannprøve i 2020 i forbindelse med montering av vannrenesanlegg

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 1990.

Årstall: 1990

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Bygninger på eiendommen

Annet

**Anvendelse**

Benyttes av eigar

Byggeår

1907

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Normal standard utfra alder/bruk
. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Løe oppført i grindverk.
Sperretak som er tekka med plater.
Murar i naturstein.
Løe oppgradert med isolasjon

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

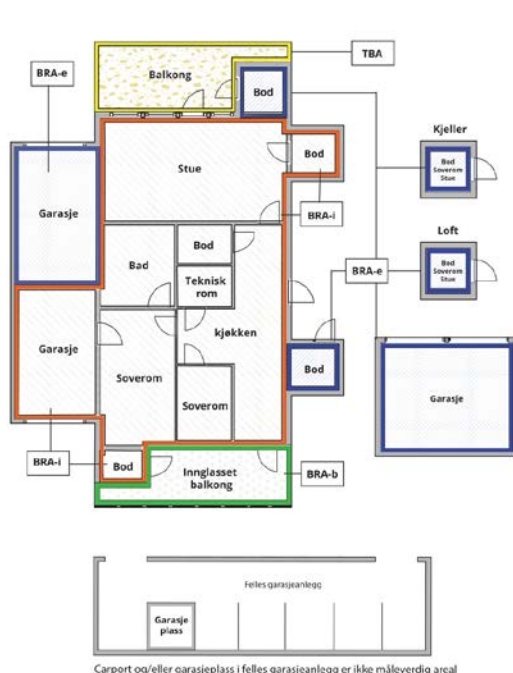
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Gjertrudbruket

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. Etasje	55			55			55
1. Etasje	70			70	35		70
Krypkjeller						32	32
SUM	125				35	32	157
SUM BRA	125						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Soverom, Soverom 2, Gang, Toalettrom, Gang m/trapp, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5		
1. Etasje	Entré (7,4 kvm), Bad (4,7 kvm), Stue (35,8 kvm), Kjøkken (13,2 kvm), Mellomgang (3,7 kvm), Vaskerom (3,9 kvm)		
Krypkjeller		Lager	

Kommentar

Arealene er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler.

Arealet oppgitt for rom er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som definerer om rommet er P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangler godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Åpent areal (TBA)

Terrasse i gavl som er delvis overbygd

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

2. etasje med skråtak

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Annet

Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje		97		97	
Underetasje		65		65	
SUM		162			
SUM BRA	162				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Lager/årestove/gang/toalett	
Underetasje		Lagerrom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Gjertrudbruket	114	5
Annet	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.8.2025	Ken Abbedissen	Takstingeniør
	Nøkler utlevert	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4628 VAKSDAL	16	7		0	228987.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sædalsvegen 96

Hjemmelshaver

Trojhjell Dagfinn, Trojhjell Lise Sæterdal

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligg i eit etablert område med tilsvarande bebyggelse frå perioden.

Eiendommen ligg fint til i Sædalen.

Avstand til Vaksdal ca 2 km med skule, butikk og offentleg kommunikasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg

Tilknytning vann

Privat

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Eigande tomt

Tinglyste/andre forhold

Det er ikkje opplyst om noen spesielle forhold vedrørende eiendommen.

Ved avhending av eiendommen vert det gjort oppmerksom på selgars opplysningsplikt og kjøpers evt undersøkelsesplikt i hht. lov om avhending av fast eiendom.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
200 000	2000	Gave

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	7979479			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.08.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Finnes ikke		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Finnes ikke		Nei
Situasjonskart	04.08.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	04.08.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.08.2025	
2	20.08.2025	
3	20.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CJ5326>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arna/Åsane	
Oppdragsnr.	
1501250207	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lise Sæterdal Trohjøll	Dagfinn Trohjøll
Gateadresse	
Sædalsvegen 96	
Poststed	Postnr
VAKSDAL	5725
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	2000
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	25
Antall måneder	05
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	IF
Polise/avtalnr.	7979479

Document reference: 1501250207

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

Beskrivelse

På vaskerom har det i løpet av 2024 (i utleieperiode) vært vannsøl, trolig fra vaskemaskin/vannlås. Laminatgulv i tilstøtende rom (gang) viste tegn til opptrekk/fukt inn mot vegg til vaskerom (det er sammenhengende gulvbelegg mellom rommene). Det er byttet gulv og lagt ny fuge på vaskerom. På bad ser vi at det er fukt i nederste del våtromsplatene i dusjonen. Vinduslister og vindu i dusjsone er av materiale som påvirkes av fukt over tid. Noen av flisene har sprekker rundt sluk, men er ikke løs eller medfører fuktproblem som vi kjenner til. Dersom bad står ubrukt over lang tid (f.eks. ferie) har vi opplevd at sluk tørker ut og avgir noe lukt.

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Opprinnelig opplegg for vann og avløp på bad 1. etg er utført av faglært (ukjent) før vår eiertid. I vår eiertid er det byttet blandebatterier og toalett i 1. etg med egeninnsats. Gulv er fliselagt på dugnad av bekjent med tidligere erfaring, men ufaglært. Øvrig arbeid på bad 1. etg er egeninnsats. På toalett i 2. etg er installasjon av vann, avløp, toalett, servant utført av Knut Farestveit. Toalett er nytt og byttet i juni 2025, utført av Arna Rørleggerforretning.

Arbeid utført av

Arna og Åsane Rørleggerservice og Knut Farestveit rør og sveis.

- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Det er etablert ny forbedret drenering fra septiktank i 2022. Septiktank hadde sist tømning i juli 2025 og er satt opp med ca 2-3 års intervall.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er tidvis fuktinnslag i kjeller avhengig av vær. Ved flom og mye nedbør på kort tid har det vært tilfeller med overvann på gulv i kjeller. Det er sluk i gulvet, ved flom tar det noe langsomt unna. Anbefaler å oppbevare gjenstander som ikke tåler vann i egnet høyde for å forebygge evt skader.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært sprekk i taksteiner som har/kan ha medført fuktinnslag i en periode før det ble utbedret. Det har vært utfordring med mønebeslag som ikke har vært festet tilstrekkelig, som ved regn og vind har/kan ha medført fuktinnslag. I forbindelse med ombygging av soverom og ark, er en god del av taket lagt om med tilhørende fornyelse av undertak. Resterende del av tak er eldre. Påbygd yttergang ble i sin tid bygget på dugnad, men tak fikk lekkasjer. Yttertak ble da lagt på nytt av faglært firma og innertak ble revet og byttet med egeninnsats. På kjøkken har avrenning fra kjøleskap skapt rustmerker i gulvbelegg. På låve ute i oppbevaringsarealet, har vi ved sterk vind og nedbør opplevd at det kommer fukt inn under mønebeslag. Det er montert mønebånd over isolert lokale på låven, men ikke over hele oppbevaringsarealet.

- 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

Beskrivelse

Generelt kan opplyses at huset er et eldre tømmerhus og en del skjevheter forekommer. Det oppleves ikke som et problem i det daglige.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I jordkjeller ("floren") i låven er det observert soppdannelser, i tilknytning til der det har vært oppbevart gammel ved og trematerialer. Det har vært mus i bygningene, blant annet i kjeller, på låve, i kjøkkenskap. Fra blant annet kjeller har vi opplevd at mus får videre tilgang til bjelkelag m.m. Gjort utbedringer med musesperre og fug i kjøkkenskap. Det er kun delvis etablert musesperre utenfra i grunnmur og på kledning, og foreligger muligheter for museinntrengning. I sesong på høsten har vi hatt feller og nevner også at vi har vært heldig å ha flere katter som bistand. Innvendig har vi ikke opplevd museproblem, men f.eks i kjeller er det spor på bl.a. rørisolasjon.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det er i takt med oppussing og ombygging utført oppgradering av el anlegget og mange forbedringer på el anlegget både i bolighus og på låve. Det er tre-fas og automatsikringer, samt eget sikringsskap på låve. Sæterdal Elektro har vært vår faste elektriker på eiendommen i vår eiertid. Det er foretatt el kontroll og utbedring av mindre funn i august 2025.
Arbeid utført av	Sæterdal Elektro (nå Bravida Vaksdal)

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

Beskrivelse	Det er utført kontroll av anlegget i august 2025
-------------	--

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det er betydelig egeninnsats på ulike tiltak på eiendommen, særlig ulike typer snekkerarbeider. For eksempel bygging av lokalet på låven inkl tak og kledning, terrasse og overbygg, carport, lettvegger innvendig 2. etg, yttergang, overflater, gulv, baderomsplater, montering av kjøkken m.m. Kjøkken viser noe slitasje på overflater, skuffer og skap men fungerer godt i det praktiske. Arbeider som involverer rørlegger og elektriker utført av fagpersonell.
-------------	--

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	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Som beskrevet over er det mye egeninnsats på eiendommen. Større prosjekter er utført ved byggmester, for eksempel etablering av ark, løfte tak og utvidelse av soverom, bytte av kledning m.m. De større prosjektene som går på utvendig del av hus er utført av faglært, alt inkludert. Innvendig arbeid på slik ombygging er utført med egeninnsats.
Arbeid utført av	Byggmester Fred Bjørnberg AS

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

Beskrivelse	Etablering av ark på fremside og løfte tak på bakside og utvidelse til flere soverom. Låvestova ble konkludert fra kommunen at ikke var søknadspliktig fordi det ikke er bygget for varig opphold.
-------------	--

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Byggmester Fred Bjørnberg som utførte arbeidene hadde ansvar for korrespondanse og godkjenning hos kommunen. Vi har ikke dokumentasjon på at evt søknadspliktige tiltak er godkjent, men det er vår forståelse at det er i orden. På tiltak vi selv har gjort har vi hatt dialog med kommunen i forkant og gjort nødvendige avklaringer.
-------------	--

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

Beskrivelse

Måling i egen regi ved bruk av teknologien til Airthings over en periode på ca 1 år i ulike rom i boligen. Ca 2018. Abonnement og historikk/dokumentasjon er utgått.

21.1 Radonmåling

År

2018

Verdi

Innenfor grenseverdier

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Så vidt vi forstår fra taksmann foreligger det ikke ferdigattest, og det er normalt for eiendom av slik alder.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Eneste vi kommer på er el kontroll som omtalt ovenfor.

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

Beskrivelse

Nabo i Sædalsvegen 105 har i en årrekke hatt avtale om å slå gresset på dyrket innmark til sitt dyrehold. Han har lagt ned sin drift og i 2025 er muntlig avtale midlertidig at en annen nabo (Sædalsvegen 95) har slått gresset for videresalg. Ny avtale kan evt inngås av kjøper etter eget ønske. Førstnevnte nabo har i en årrekke hatt rett til kjøring over vår eiendom på innmark. Områder i Sædalen er omfattet av offentlige kart som antyder mulighet for ras og flom. Det er jakt på hjort i Sædalen og eiendommen har i en årrekke vært del av jaktsamarbeid mellom grunneierne. Nabo i Sædalsvegen 102 har muntlig avtale om adkomst til deler av sin eiendom, samt plassering av radioantenner. I 2024 var det ekstrem nedbør som medførte at gammelt bekkerør under hagen kollapset med påfølgende mye overvann og skader på plen og vei. Det er utbedret og lagt ny vannvei utenom hage med stor kapasitet, og nye rør under hage for rest-vann.

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1501250207

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lise Trohjell	7a4d1178c8152f3348e70a a4f557141d6898a771	20.08.2025 13:14:24 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Dagfinn Trohjell	e991aaaa0666387600705 a53179b3d2a965c63dc	20.08.2025 12:41:35 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1501250207

- 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

Sædalsvegen 96 - Nabolaget Vaksdal - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Vaksdal E16 Linje NW162, NW420, 920, 950	5 min 2.2 km
Vaksdal stasjon Linje R40	7 min 3.2 km
Bergen Flesland	54 min

Skoler

Vaksdal skule (1-7 kl.) 100 elever, 8 klasser	7 min 2.9 km
Dale skule (1-10 kl.) 231 elever, 17 klasser	19 min 18.5 km
Arna videregående skole 200 elever	28 min 26 km
Osterøy vidaregåande skule 123 elever, 9 klasser	34 min 35.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Naboskapet

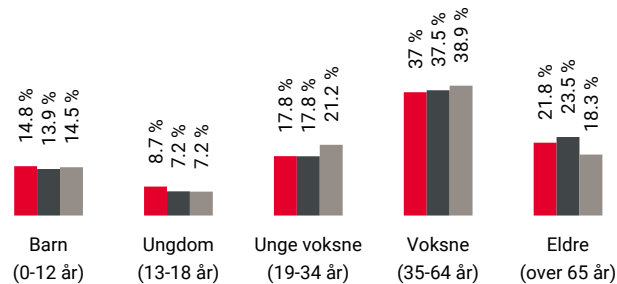
Godt vennskap 72/100



Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vaksdal	1 164	535
Vaksdal kommune	3 867	1 993
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vaksdal barnehage (1-5 år) 47 barn	4 min 2 km
Stanghelle barnehage (1-5 år) 55 barn	13 min 11.7 km
Trengereid barnehage (0-5 år) 16 barn	16 min 14.8 km

Dagligvare

Coop Prix Vaksdal Post i butikk, PostNord	5 min 2.4 km
Coop Marked Stanghelle Post i butikk, PostNord	13 min 11.6 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 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100



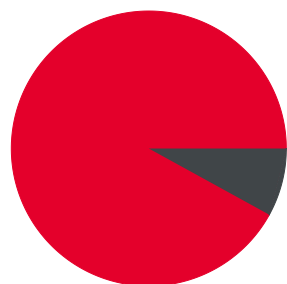
Trafikk

Lite trafikk 86/100

Sport

	Vaksdal idrettsplass	4 min
	Ballspill, fotball, friidrett	2.1 km
	Vaksdal skule-ballbinge	7 min
	Ballspill	3 km
	NEXT Dale	19 min
	Optimum	28 min

Boligmasse

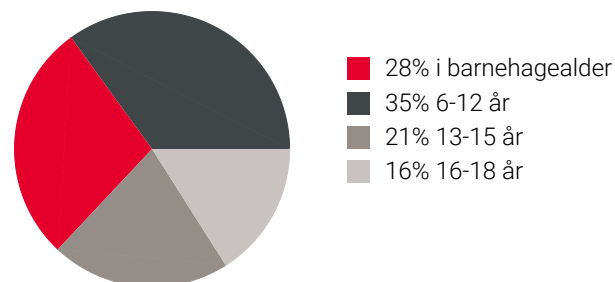


■ 92% enebolig
■ 8% annet

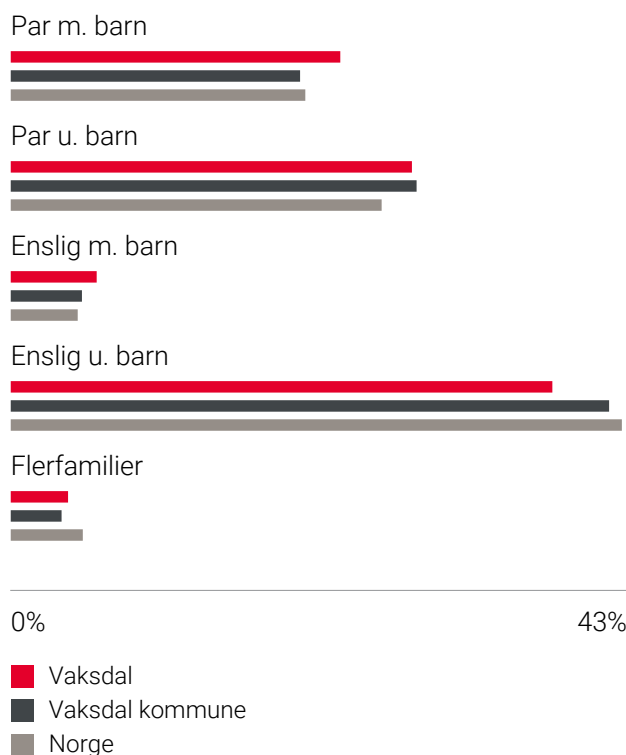
Varer/Tjenester

	Bjørkheim senter	23 min
	Dale apotek	19 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

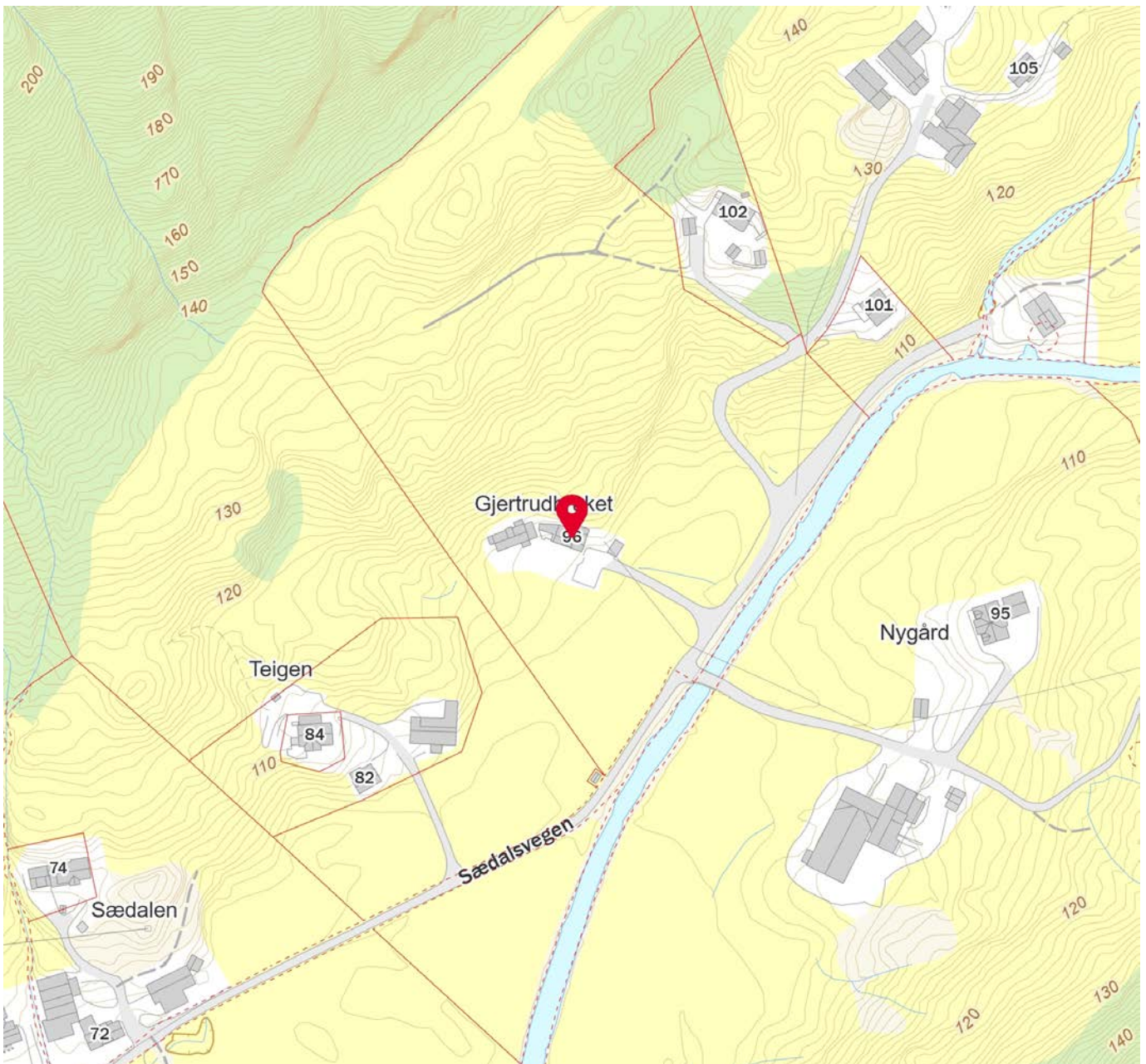
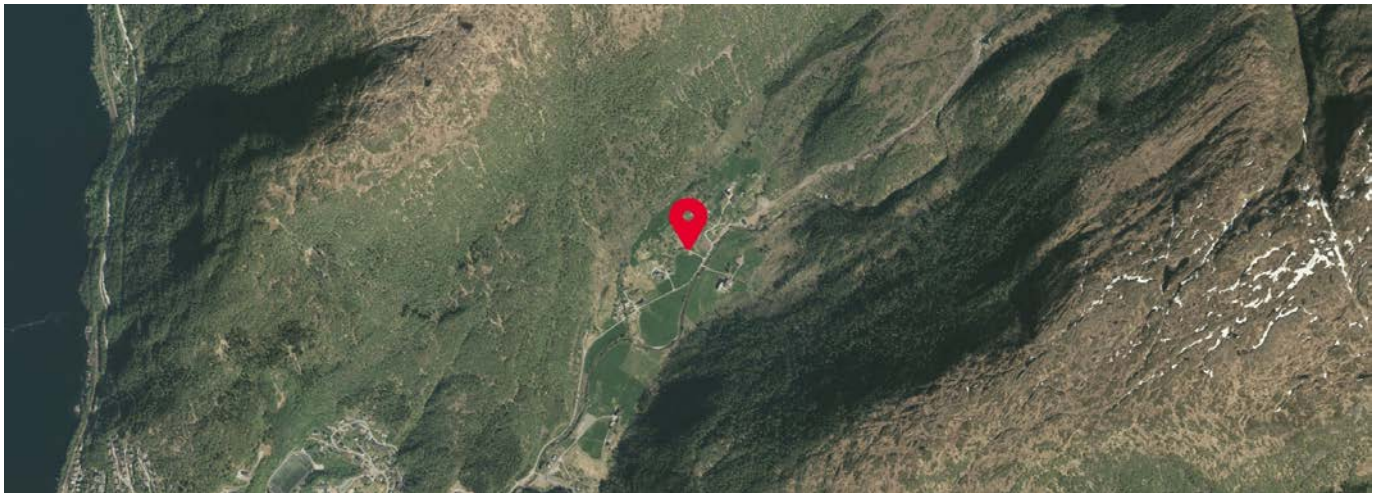


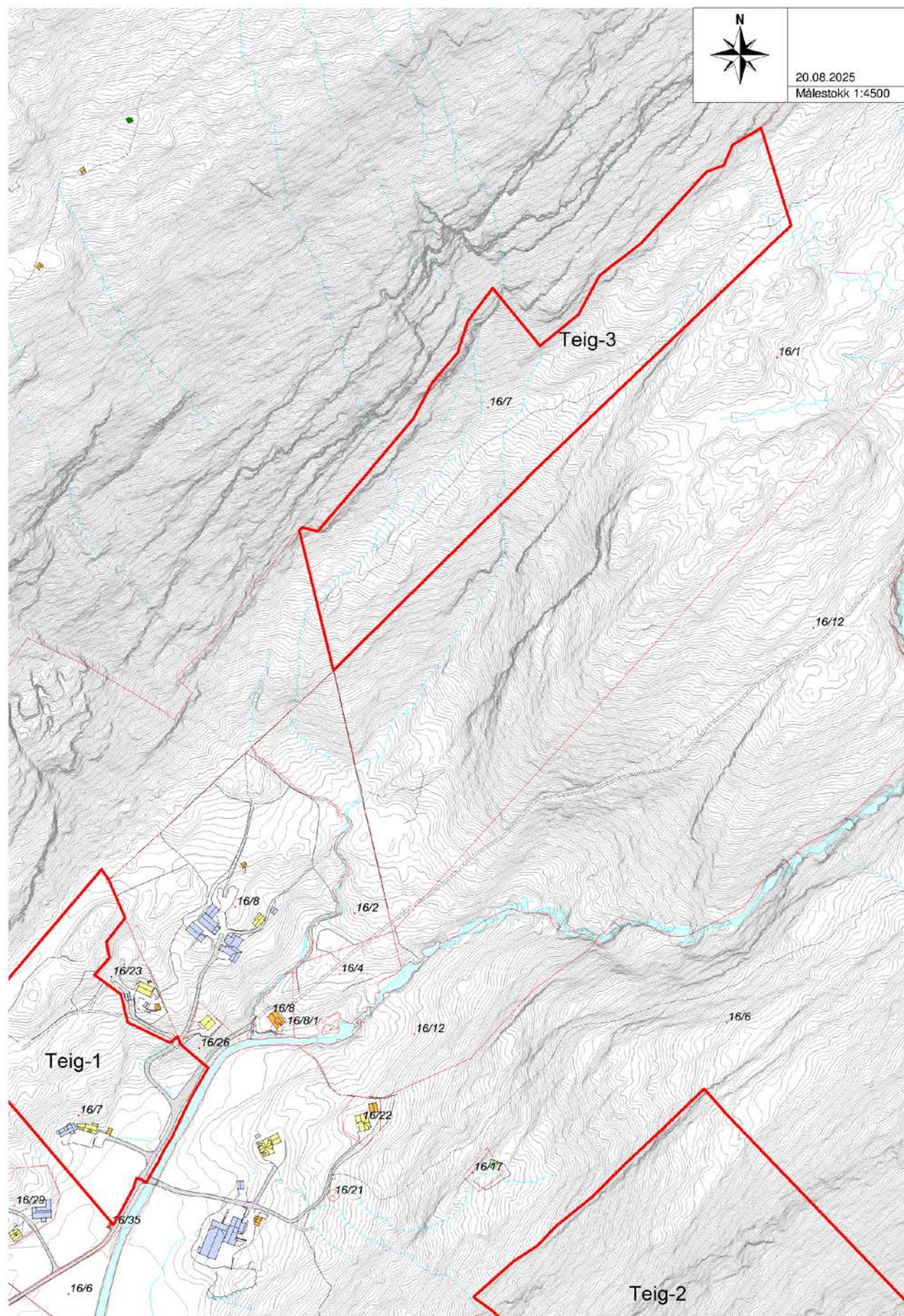
Familiesammensetning

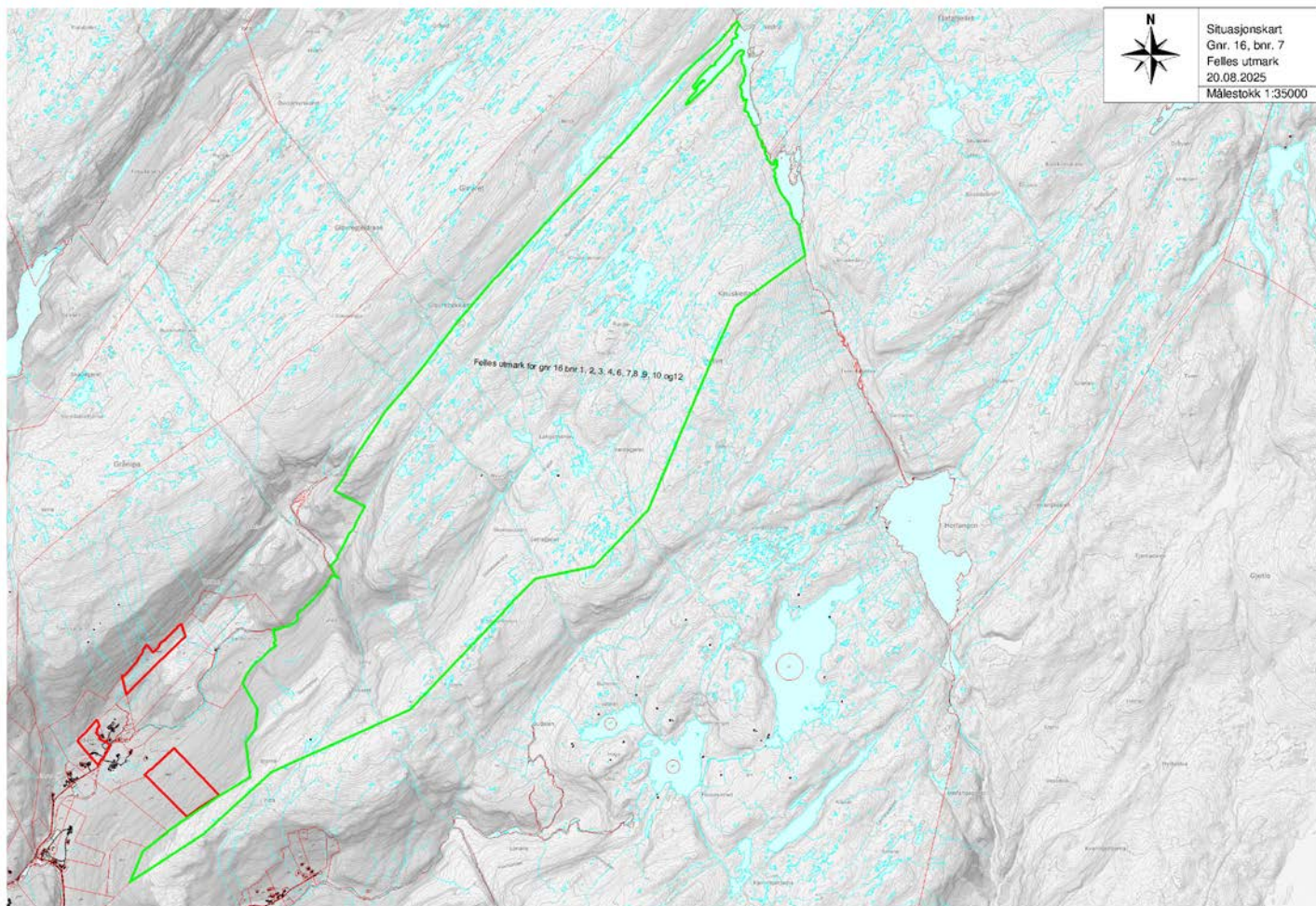


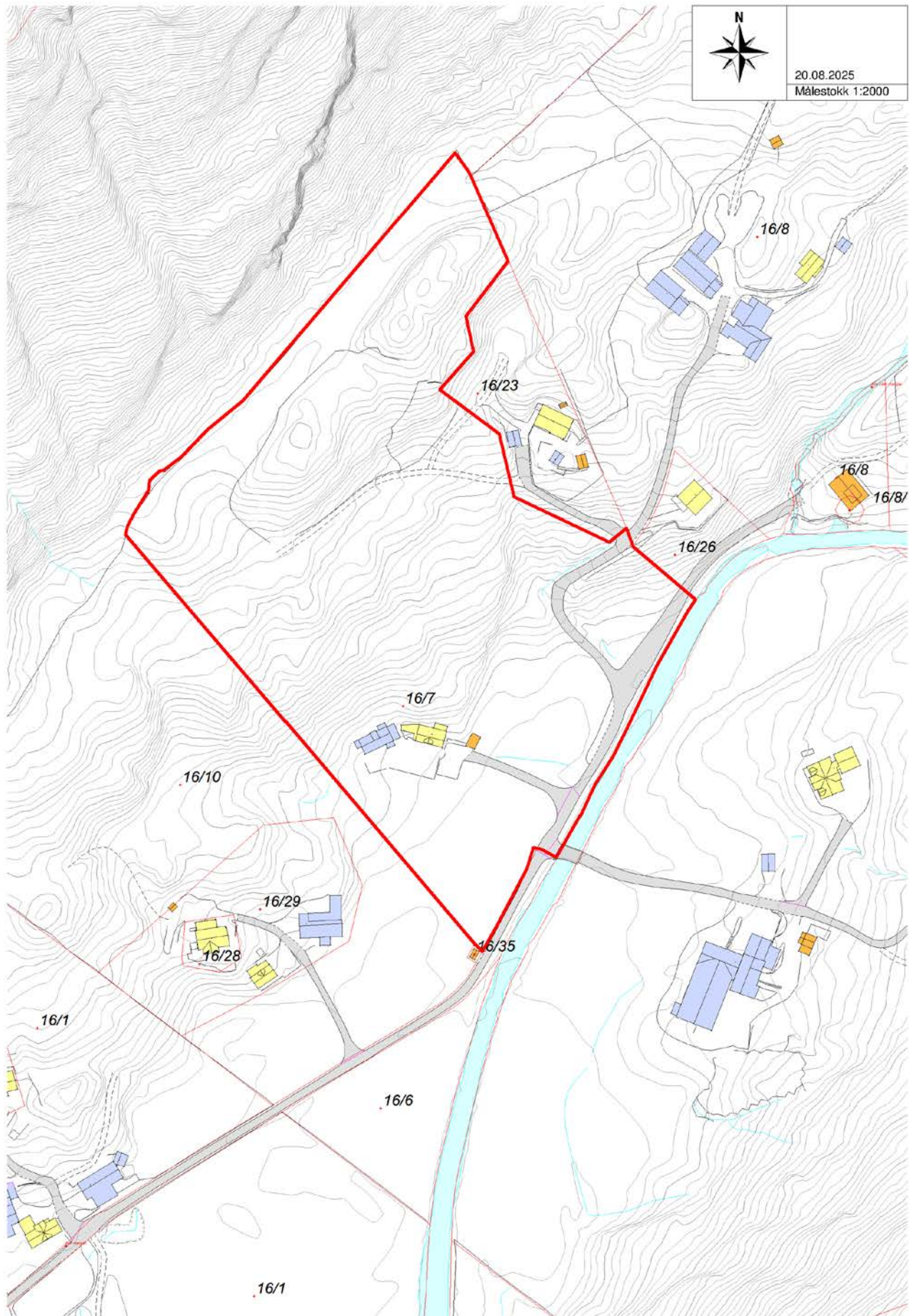
Sivilstand

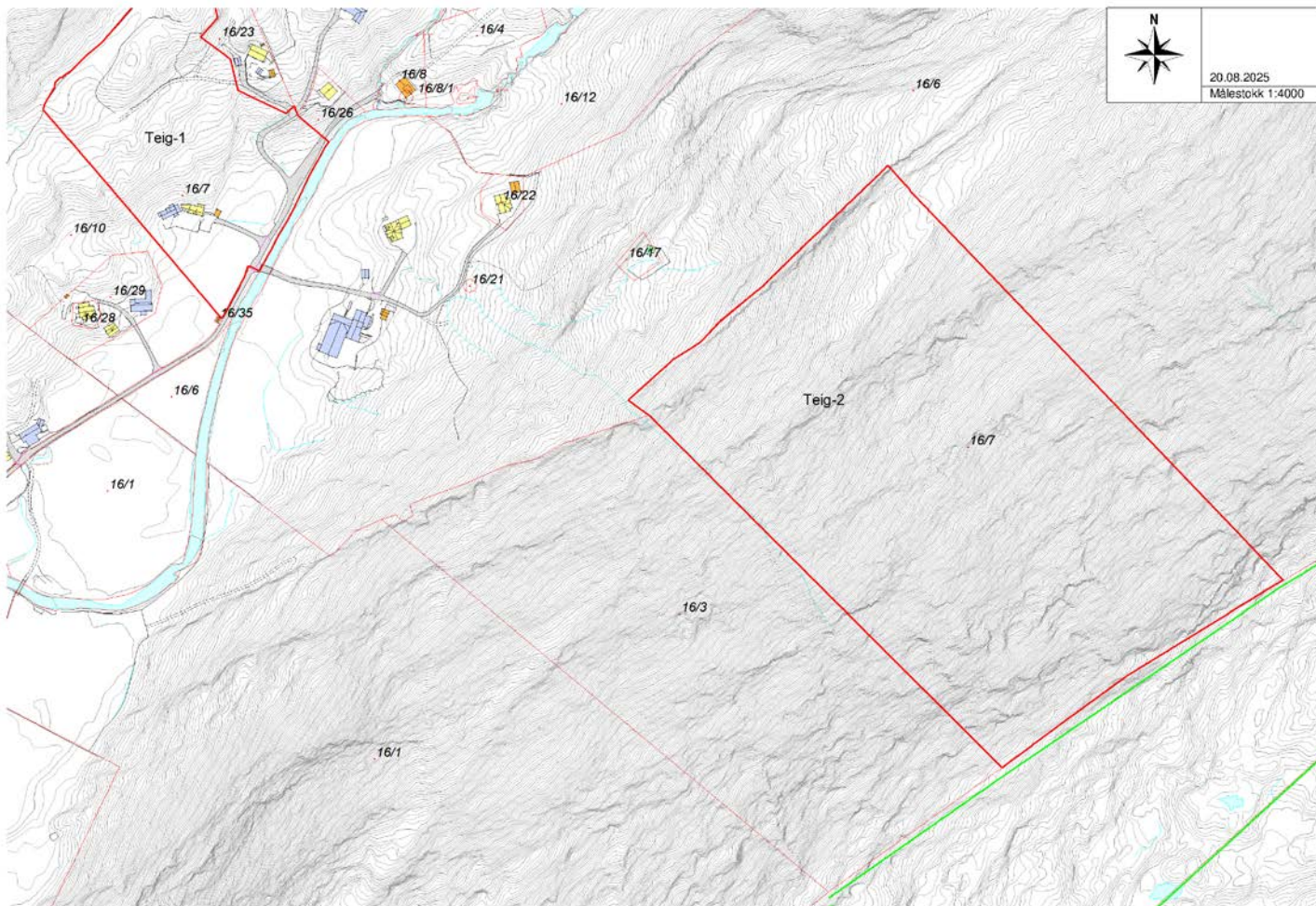
		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%













**NORSK
LANDBRUKSTAKST**

**VERDITAKST
OVER
LANDBRUKSEIGEDOMEN**

GJERTRUDBRUKET

GNR. 16 BNR. 7

**I
VAKSDAL KOMMUNE
VESTLAND FYLKE**



Marknadsverdi kr 4 250 000,-

SERTIFISERT TAKSTMANN
Kolbein L. Ure, MNLT
Telefon: 90118476
E-post: kolbein@vorek.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Vossestrand Rekneskapskontor AS
Myrkdalsvegen 5, 5713 Vossestrand
Telefon: 56530040
Organisasjonsnr.: 998 913 268

Dato
19.08.25

Initialer
Kolbein L. Ure

Side 1 av 7

Føresetnader og mandat

Oppdragets omfang og mandat

Dagfinn Trohjøll og Lise Sæterdal Trohjøll har heimla denne eigedomen sidan 27.06.2000. Dei ynskjer no å avhenda eigedomen og i den samanheng skal det utarbeidast verditakst etter konsesjonslova.

Generelle føresetnader

Denne rapporten er utarbeida av ein uavhengig takstmann, som ikkje har noko tilknytning til partane.

Oppdraget er utført på grunnlag av NLT's retningslinjer og gjeldande konsesjonslov.

Landbruksdepartementet har i ulike rundskriv gjeve generelle retningslinjer som verdsetjing av konsesjonspliktige eigedomar skal byggja på.

Retningslinjene opnar for skjønn.

Eigar skal lesa gjennom dokumentet før bruk og gje attende melding til underteikna dersom det fins feil eller manglar i dokumentet som bør rettast opp.

Verdivurderinga er utført ifylgje gjeldande instruks og etter beste skjønn og overbevisning. Takstmann er ikkje ansvarleg for manglande opplysningar om feil og manglar som ein ikkje kunne ha oppdaga etter å ha undersøkt eigedomen slik god skikk tilseier.

Verdivurderinga gjev ei samla vurdering, med ei enkel beskriving og verdsetjing av landbrukseigedomen (marknadsverdi).

Marknadsverdi er i denne samanhengen den verdien eigedomen vert vurdert til å ha ved fritt sal, med hensyn til gjeldande reglar i Konsesjonslova §9. Landbruksdepartementet gjev i rundskriva M 3/2002, M 3/2017 veiledande retningslinjer for verdsetjing av konsesjonspliktige eigedomar. Nedre grense for kapitaliseringsrentefot ved berekning av avkastningsverdi for jord og skog skal vera 4%.

Fylgjande verdiprinsipp vert nytta ved verdivurdering av landbrukseigedomar i samband med konsesjon:

For jord og skog vert nytta avkastningsverdi (bruksverdi).

For bygningar (driftsbygningar, våningshus, kårhus) vert det nytta kostnadsverdi (nedskriven gjenskaffelsesverdi).

For enkelte bustadhus/hytter kan det vera aktuelt å nytta årleg netto utleigeverdi som verdisetjingsgrunnlag.

Takstmann legg til grunn at alle bygningar og bruken er godkjend av rette instans og i hht gjeldande forskrifter, dersom ikkje anna er nemnt under omtale av objekta.

For rettar og andre ressursar som høyrer til eigedomen vert det nytta enten avkastningsverdi eller kostnadsverdi. I nokre tilfelle vert det ein rein skjønnsmessig verdivurdering.

Verdien ein kjem fram til byggjer på eigen befarang, opplysningar gjeve under befaranga og framlagd dokumentasjon. Takstmann er ikkje ansvarleg for eventuelle feil i framlagde opplysningar.

Ein tek atterhald om råte, soppskadar og andre skadar i bygningar, då bygningsbeskrivinga kun er ein generell beskriving.

Dato
19.08.25

Initialer


Side 2 av 7

Ein tek atterhald om tilstand på el-anlegg og andre tekniske installasjonar, då dette krev fagkyndig kontroll

Føresetnader arealberekningar

Verdisetjing av Landbrukseigedomar er basert på konsesjonslova og gjeldande rundskriv utarbeida av landbruksdepartementet. Dette inneber at eventuelle bustadhus på ein landbrukseigedom skal verdsetjast etter andre prinsipp enn det som vert nytta ved verditaksering av vanleg bustadeigedom. For arealmåling av bygningar på landbrukseigedomar vert brukt bruttoareal (BTA). Desse måla vert brukte ved sal og alle andre typar oppdrag.

TAKSTREKVIRENT

Oppdraget er gjeve av Dagfinn Trohjell og Lise Sæterdal Trohjell, Løkkmarka 49B, 7081 Sjetnemarka.

HEIMELSHAVAR

I flg. utskrift frå eigedomsregisteret er det Dagfinn Trohjell, fødd 31.05.1975, og Lise Sæterdal Trohjell, fødd 29.01.1976, som har heimel til eigedomen med ein ideell ½ kvar.

TAKSTMANN

Rapporten er utarbeida av: Kolbein L. Ure som er medlem i Norsk Landbrukstakst. Takstmannen har synfare denne eigedomen ved to høve. Først saman med nabo Rune Sæterdal og seinare den 15.08.2025 med ein gjennomgang av bygningane på eigedomen.

EIGEDOMEN

Kommunenr	Gardsnr	Bruksnr	Adresse
4628	16	7	Sædalsvegen 96, 5725 Vaksdal

Eigedomen er forsikra i IF Skadeforsikring.

Eigedomen ligg som eit av dei siste bruka i Sædalen, to kilometer frå avkøyringa ved E16. Eigarane har heimla eigedomen sidan år 2000, men har aldri drifta han med husdyr. Jorda har vore hausta av naboar og det har vore teke ut skog til eige bruk. Vidare er eigedomen del av Sædalen fall- og grunneigarlag som har avtale med CK Kraftholding Vest AS om utbygging av kraftverk. Eigarane har hatt eigedomen som buplass frå år 2000 og fram til år 2021 då dei flytta til Trondheim. Her har dei rusta opp våningshuset til fameliebustad og gjort låven om til festlokale og lager. I tillegg har dei sett opp ein liten carport ved innkøyringa.

Eigedomen er konsesjonspliktig etter konsesjonslova. I kraft av sin storleik er det ikkje odel på eigedomen. Ved eit sal vil det truleg vera buplikt.

Bygningane er aldrande med våningshus frå tidleg 1900-talet, men har hatt ei jamn rehabilitering frå år 2000 og framover og framstår som oppdaterte og godt vedlikehaldne.

framhald
GJERTRUDBRUKET

Når det gjeld areal har ein lagt til grunn NIBIO sine kart og arealstatistikk med slik fordeling:

Fulldyrka A-jord	12,5 da
Overflatedyrka B-jord	10,0 da
Innmarksbeite	7,6 da
Skog	132,6 da
Andre markslag	63,8 da
<u>Tomt og tun</u>	<u>2,5 da</u>
Innmark samla	229,0 da
<u>Fjellsameiga</u>	<u>8 621,8 da</u>
Totalt	8 850,8 da

Vatn har eigedomen frå eige borehol med pumpe og trykktank medan kloakken er septiktank med spreiegrøfter.

Nedanfor fylgjer ein kort omtale av dei ymse takstobjekt og til slutt ei vurdering med verdsetjing av eigedomen.

Jorda

All dyrka jord og beite ligg i ein teig på 30 da. I tillegg inneheld denne teigen 2,6 da skog og 2,4 da tun og bygningar. Sjølve dyrka marka er vidare inndelt i tre jordstykker på tilsaman 12,5 da med det ein vil kalla god A-jord. Dette er lettdreven jord med god produksjonsevne, men her trengst grøfing. For dette arealet er grunnrenta sett til kr 300,- per da/år.

Eit meir tungdrive areal på 10 da er ikkje så eigna til grasproduksjon men kan nok nyttast i anna planteproduksjon. Her har ein rekna ei grunnrente på kr 180,- per da/år. Den delen som er klassifisert som beite; 7,5 da, er rekna ei grunnrente på kr 75,- per da/år. Samla jordverdi er då kr 150 000,-.

Merknad

Ein bekk som kjem ned sør/vest for tunet er brote opp. Den er no lagt i open grøft under sjølve tunet.

Skog

Skogen ligg i to teigar, ein på 60 da og ein på 70 da. Det føreligg ikkje noko driftsplan og begge ligg så tungvint til at dei er vanskelege å drifta. Teigen som ligg innover dalen, her 60 da, har noko planta gran og kan vera mogeleg å få fram veg til. Den andre teigen på 70 da kan berre driftast med løyping, som ikkje gjev noko netto. Skogen er verdsett til kr 100 000,-.

Utmarksrettar

Den store sameiga på 8 621 da som strekkjer seg i grense med Herfindal, Bergsdalen og Fossmark(Vaksdal) har både beitemark og jaktterreng. Som beiteareal er verdien liten når det ikkje finst beitedyr i området. Etter det ein forstår er det ikkje organisert med grunneigarlag mot jaktutøving, men det er då mogeleg. Denne eigedom sine rettार i sameiga er, om mogeleg, dei same som for fallrettane, der eit jordsskifte synte 8,7 %.

Dato
19.08.25

Initialer


Side 4 av 7

framhald
GJERTRUDBRUKET

Når det gjeld hjortejakta har Sædalen hjortevald, som er organisert i eit grunneigarlag, delt kvota i 20 partar der denne eigedomen har hatt eitt dyr. Noko meir dei siste åra då kvoten har vore sett opp.

Utmarksrettar i sameiga og jaktrettar er etter beste skjønn verdsett til kr 200 000,-.

Fallrettar

Dette er ein så markant del av inntjeninga på bruket at ein finn å vurdere det i eige kapittel. Utbygging og inngått avtale med CK Kraftholding Vest AS har vore vellukka. Det har gjeve grunneigarane god avkastning for fallrettane som dei føregåande åra har fordelt seg slik:

2021	kr 51 533,-
2022	kr 412 385,-
2023	kr 56 750,-
2024	kr 41 378,-

Som ein ser er avkastninga svært varierende men elektrisk kraft er ei vare som vil vera etterspurd i framtida. Avtalen, som er på 50 år, vil nok leva vidare i ei eller anna form og sjølve fallrettane vil alltid vera der.

På fallrettane er det ikkje uvanleg å nytta ei kapitaliseringsrente på 4 %. Då sjølve avkastningsgrunnlaget ikkje er meir enn fire år har ein funne å setja avkastninga til kr 50 000,- og nytta ei rente på 5 %. Samla verdi for fallrettar er såleis sett til kr 1 000 000,-.

BYGNINGAR PÅ EIGEDOMEN

Våningshus (Sædalsvegen 96)

Dette er ein bygning frå tidleg 1900-talet som har vore under kontinuerleg oppdatering og rehabilitering sidan år 2000, då noverande heimelshavar overtok. Bygningen har kjellar og halvanna høgda med ein liten opplett. Brutto grunnflate er 73,5 m² med ein liten tilbygt inngang på 8,5 m², tilsaman 82 m². Den er slik rominndelt:

- Kjellar: Grunnmuren er i naturstein og desse lokala er såleis små. Dei rømer inntak av vatn, pumpe og trykktank samt varmtvannstank. Inngang er kun utanfrå.
- Første høgda: Her kjem ein inn i den påbygde gangen, ein hall med trappeoppgang og omn for vedfyring, bad/toalett, stove og kjøkken med utgang til stor terrasse.
- Andre høgda: Her kjem ein opp i ein gang og i alt fire soverom, eitt barnerom og eit rom med toalett og vask.

Alle rom i bygningen har vore igjennom oppussing. Den store terrassen, som ligg mellom uthuset og våningshuset, er på 30 m² og har overbygg med ståltak over den bakerste delen. Sjølve hovudbygningen er tekt med skifer utanom tilbygget som har ståltak.

Bygningen er etter alder, vedlikehald og korleis han er eigna, vurdert til kr 2 400 000,-.

Uthuset (den gamle fjøsbygningen)

Dette er ikkje noko fjøsbygning lenger. Første høgda, der fjøsen var, er ombygt til lager, verkstad og ymse. Sjelve løa er ombygt til festlokale og treningsrom.

Bygningen har ei brutto grunnflate på 80 m² med ei tilbygt halvtেকkje i enden på 20 m². Bruksområde kan forklarast slik:

Grunnmurane er i naturstein og den delen som tidlegare var fjøs har ikkje anna verdi enn lager. Deler av første høgda har noverande eigar nytta til verkstad.

I andre høgda er det innreida eit fint festlokale på 35 m² og to andre avdelingar der den eine var nytta til treningsrom.

Bygningen framstår som eit spesielt uthus med mange bruksområde. Den er tekt med ståltak.

Det skal òg nemnast at ved innkøyringa til tunet er oppsett ein uisolert carport på 15 m² med ståltak.

Denne bygningsmassen er skapt for å gjera eigedomen til ein triveleg buplass. Ein har såleis vurdert verdien til kr 400 000,-.

Dato
19.08.25

Initialer


Side 6 av 7

VURDERING / VERDSETJING

Dette er ein liten landbrukseigedom som ikkje har bygningsmasse til å driva med husdyr. Det må finnast andre bruksområde. Bruket har i dag inntjening gjennom fallrettar til eit oppbygt kraftverk. Vidare er eigedomen ein fin buplass i eit fredeleg område.

Taksten byggjer på konsesjonslova, der marknadsverdien skal spegla produksjonsverdien, avkastningsverdien og buverdien. Når det gjeld enkeltverdiar som kjem fram i taksten, for eksempel på bygningar, må ein ikkje sjå på desse som tekniske verdiar isolert sett.

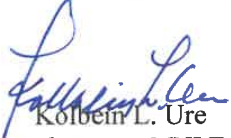
Nedanfor fylgjer ei oppsummering av enkelte verdiobjekt, der ein meiner at sluttsummen framkjem som marknadsverdien for eigedomen.

Jord, skog og utmarksrettar	kr 450 000,-
Fallrettar	kr 1 000 000,-
Våningshus	kr 2 400 000,-
Uthus	kr 400 000,-

Etter ei samla vurdering der ein legg til grunn Landbruksdepartementet sine forskrifter vedkomande prisen på landbrukseigedomar ved konsesjon og etter beste skjønn, set ein sals og konsesjonsverdien til:

Kr 4 250 000,- Kronerfiremillionartohundreogfemtitusen ⁰⁰/100

Vossestrand, 19.08.2025


Kolbeinn L. Ure
-Takstmann MNLT-

Dato
19.08.25

Initialer


Side 7 av 7

**AVTALE VEDRØRENDE
KRAFTUTBYGGING I SÆDALEN**

mellom

Sedalen fall- og grunneigarlag

ved

Ove Amundsen
som eier av gnr. 16, bnr. 1

Raymond Olav Reite
som eier av gnr. 16, bnr. 2, 4, 8 og 10

Rune Sæterdal og Kristine Takvam Sæterdal
som eier av gnr. 16 bnr. 6 og 30

Sveinung Sæterdal
som eier av gnr. 16 bnr. 3 og 5

Dagfinn Trohjell og Lise Sæterdal Trohjell
som eier av gnr. 16 bnr. 7

Trygve Njaastad
som eier av gnr. 16 bnr. 9 og 12

i Vaksdal Kommune

(heretter "Grunneierne"),

og

CK Kraftholding Vest AS
Org. nr. 915 585 825
(heretter «Utbygger»)

(alle i felleskap "Partene")

Int.



Side 1 av 6

1. Bakgrunn

- 1.1. Grunneierne eier og har grunnbokhjemmel til de eiendommene som fremgår på side 1.
Eiendommene omfatter fallrettighetene i Sædalselva ("Elven") fra kote ca. 262 og til kote ca. 102, samt den grunn som er nødvendig for å oppføre et kraftverk med utgangspunkt i vannføringen i Elven ("Kraftverket").
- 1.2. Grunneierne stiller sine fallretter til disposisjon for Utbygger for utvikling av Kraftverket og skal kompenseres for dette i henhold til prinsippene i denne avtalen. Utbyggers formål er å utvikle Kraftverket sammen med Grunneierne, og Utbygger skal bidra med kompetanse og kapital slik at prosjektet kan realiseres.
- 1.3. Sædalen Kraft AS org. nr. 997 748 093, fikk den 12.08.16 konsesjon fra NVE til å bygge ut Sædalen kraftverk i Sædalselva i Vaksdal kommune i Hordaland fylke. Utbygger skal kjøpe 100% av aksjene i selskapet og herunder da også konsesjonen. Nærværende avtale forutsetter at kjøpet av Sædalen Kraft AS gjennomføres.

2. Utvikling av prosjektet

- 2.1. Etter at denne avtalen er undertegnet, skal Utbygger utrede prosjektet videre med sikte på oppføring og drift av Kraftverket.
- 2.2. Utbygger skal ha ansvaret for all løpende kontakt mot offentlige myndigheter og andre berørte parter.

3. Leie av fallretter og grunn

- 3.1. Utbygger leier fallrettighetene og all grunn som er nødvendig for å oppføre, drive, eie og finansiere Kraftverket, inkludert arealer for inntak, dam, vannveier, kraftstasjon, linjer, uttak og deponering av masser, samt fri bruk av eksisterende og nye veier av Grunneierne. De arealer og rettigheter som omfattes av denne avtalen er begrenset til de arealer og rettigheter som Grunneierne faktisk disponerer. Grunneiernes arealer og rettigheter stilles til disposisjon for Utbygger uten annet vederlag enn det som følger av denne avtalen. I den grad det er nødvendig å leie eller erverve rettigheter fra tredjepart er dette Utbyggers ansvar.
- 3.2. Utbygger skal ha rett til å foreta regulering av vannføringen innenfor det som følger av gitte konsesjoner og andre myndighetspålegg, rett til å føre vannet i rør og/eller tunnel over, under eller gjennom Grunneiernes eiendom, samt rett til å gjøre alle nødvendige endringer i vassdraget, med de begrensninger som følger av konsesjoner og tillatelser som gis av offentlige myndigheter.
- 3.3. Senest ved byggestart utskilles tomt til kraftstasjon og eventuelt inntak (i den grad dette er nødvendig og denne ligger på Grunneiernes eiendom). Utbygger dekker omkostninger i tilknytning til utskillelse av tomt og tinglysning. Tomt til kraftstasjon bortfestes mot en årlig festeavgift på kr. 10.000,-. Tomt til inntak bortfestes mot en årlig festeavgift på kr. 500,-. Festeavgiften justeres årlig med endringen i konsumprisindeksen pr. 31.12. Festekontrakten skal tinglyses på den relevante eiendommen. Grunneier plikter å påse at tomten bortfestes uten pengeheftelser. Årlig festeavgift betales etterskuddsvis senest 90 dager etter årets slutt. Festeavgiften skal utbetales og fordeles sammen med fallrettsleien iht. den fordeling som følger av Nord- og Midhordland jordskifterett sak nr. 1200-2008-0036 Sæterdal av 02.06.10.
- 3.4. Vedlikehold av eksisterende og eventuell anleggelse av nye veier som benyttes i forbindelse med utbygging av Kraftverket bekostes av Utbygger i den grad dette er nødvendig for Kraftverket. Utbygger er forpliktet til å tilbakestille eksisterende veier benyttet i forbindelse med utbyggingen til minimum den stand de var i før byggingen tok til.

Int.  Side 2 av 6

- 3.5. Ved uttak av masse i forbindelse med utbyggingen, skal massene deponeres og eventuelt revegeteres på egnet sted i samsvar med eventuelle myndighetspålegg og i samråd med Grunneierne. Grunneieren som eier området som deponiet ligger på skal ha rett til vederlagsfritt å ta ut masse fra massedeponiet etter nødvendig godkjenning fra NVE. All overskuddsmasse skal deponeres til godkjent deponiplass. Ved skogrydding og uttak av skogvirke i forbindelse med utbyggingen, skal Grunneierne ha rett til å overta skogvirket vederlagsfritt. Uttak av skogvirke, skal skje etter anvisning fra prosjektleder.
- 3.6. Grunneierne har ikke anledning til å kreve ytterligere kompensasjon for ulemper knyttet til bygging, drift og eventuell fjerning av Kraftverket, ut over det som er fastsatt i denne avtalen.

4. Beregning av fallrettsleie

- 4.1. Som kompensasjon for leie av fallretter, og øvrige rettigheter, skal Grunneierne motta en fallrettsleie på 14 % av Kraftverkets brutto omsetning av elektrisk kraft, (inkludert grønne sertifikater og andre støtte ordninger, med fradrag for nettap og innmatingskostnader). Leien økes til 16 % etter 20 år etter hele driftsår.
- 4.2. Bonusleie som utgjør 50 % av Kraftverkets brutto omsetning ut over innslagspunktet, etter fradrag for nettap og innmatingskostnader. Innslagspunktet er definert som kraftverkets middelproduksjon multiplisert med 50 øre/kWh.
- 4.3. Innslagspunktet skal justeres årlig med 60 % av endringer i konsumprisindeksen med start etter de 10 første hele driftsårene. Det vil si at konsumpris indeks etter det 10. hele driftsår legges til grunn som nullpunkt for fremtidige justeringer, ved at innslagspunkt er 50 øre/kWh ved inngangen til det 11. år.
- 4.4. De første 10 årene etter at Kraftverket er satt i drift skal kraftverkets forventede årlige middelproduksjon ("Middelproduksjonen") fastsettes som den beregnede middelproduksjon slik det fremkommer av produksjonen som legges til grunn for investeringsbeslutning og detaljplan godkjent av NVE. Fra og med det 11. driftsår skal Middelproduksjonen fastsettes som gjennomsnittlig produksjon for alle hele år siden Kraftverket ble satt i produksjon.
- 4.5. Eventuelt grunnrenteskatt og andre nye skatter og avgifter, ut over eiendomsskatt og selskapsskatt, samt eventuelt nye inntektsbringende støtteordninger, skal danne grunnlag for reforhandling, for å gjenspeile balansen i avtalen.
- 4.6. Utbygger er ansvarlig for omsetning av den kraften som produseres. Kraften skal omsettes til markedsmessige vilkår.
- 4.7. Årlig fallrettsleie fordeles mellom Grunneierne i henhold til den % andel av fallet som hver enkelt Grunneier disponerer jf. Nord- og Midthordland jordskifterett sak nr. 1200-2008-0036 Sæterdal av 02.06.2010.
- 4.8. Fallrettsleien utbetales til grunneierne. Ved eventuell tvist om fordeling av fallrettsleien, skal de omtvistede beløp deponeres på en rentebærende sperret konto inntil det oppnås enighet mellom grunneierne om fordelingen, eller det foreligger rettskraftig dom om fordelingen. Deponering på slik konto skal regnes som betaling med befriende virkning for Utbygger.
- 4.9. Fallrettsleien skal beregnes og utbetales til Grunneierne 90 dager etter utgangen av hvert kalenderår. Etter forfall beregnes forsinkelsesrenter etter lov om forsinkelsesrenter.
- 4.10. Grunneierne skal på forespørsel få tilgang til regnskaper for Kraftverket, dokumentasjon fra nettselskap som viser levert energimengde, samt annen dokumentasjon som er nødvendig for å kunne dokumentere omsetningen av kraft og grønne sertifikater som er relevant for beregning av fallrettsleie.

Int. 

Side 3 av 6

5. Varighet

- 5.1. Denne avtalen løper fra den er signert og til utløpet av det 50. år fra Kraftverket settes i kommersiell drift, med mindre Avtaleperioden forlenges etter bestemmelsene i dette punkt 5.2.
- 5.2. Ved Avtaleperiodens utløp skal Grunneierne ha rett til å overta kraftverket til skattemessig bokført verdi, dvs. vederlagsfritt med unntak av ikke nedskrevet del av eventuelle reinvesteringer. Utbygger skal fremsette tilbud om overtakelse til Grunneierne 12 måneder før Avtaleperiodens utløp med en akseptfrist på seks (6) måneder. Grunneiernes overtakelse omfatter kraftverket med alle rettigheter og tekniske installasjoner. Dersom et flertall av Grunneierne ikke ønsker å overta Kraftverket, skal Utbygger ha rett til å forlenge Avtaleperioden med 10 år av gangen. Dersom Grunneierne ikke ønsker å overta Kraftverket og Utbygger ikke ønsker å forlenge Avtaleperioden, skal Utbygger fjerne Kraftverket for egen regning og risiko, og i rimelig grad tilbake stille det berørte området til sin opprinnelige stand i henhold til godkjenning fra offentlige myndigheter. Dersom Utbygger ikke fjerner Kraftverket og tilbake stiller det berørte området til sin opprinnelige stand, skal Grunneierne ha rett til å fjerne Kraftverket og tilbake stille det berørte området for Utbyggers regning og risiko.
- 5.3. Utbygger forplikter seg til å foreta investeringsbeslutning innen utgangen av 2018. Utbygger forplikter seg videre til å starte bygging innen 2 år etter at denne avtale er signert av alle parter, under forutsetning av at alle offentlige tillatelser er gitt, herunder også nettilknytning. Dersom fristene ikke overholdes kan Grunneierne si opp avtalen og alle konsesjoner og tillatelser skal tilfalle Grunneierne kostnadsfritt. Ved negativ beslutning om investering, skal denne avtalen opphøre, og ingen av Partene skal ha ytterligere forpliktelser overfor hverandre. Konsesjoner og tillatelser tilfaller Grunneierne kostnadsfritt, som da står fritt til å utvikle prosjektet alene eller sammen med andre. Dersom det foreligger positiv investeringsbeslutning, men kraftverket ikke er i drift innen utgangen av 2021, skal fallrettsleie betales ut fra teoretisk middelproduksjon som om kraftverket var i drift fra 31.12.2021. Om kraftverket senere blir bygget, skal falleie avkortes til tapet Grunneierne lider.

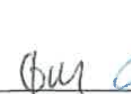
For den eventualitet at konsesjon og tillatelser skal tilfalle Grunneierne i henhold til det som følger av dette punkt er Utbygger ansvarlig for at overføring av konsesjon og tillatelser gjennomføres fra Utbygger eller det selskap i Utbyggers konsern som er rettighetshaver til konsesjon og tillatelser på overføringstidspunktet.

6. Overdragelse

- 6.1. Utbygger har rett til å overdra denne avtalen og alle rettigheter og forpliktelser som følger av denne til tredjepart. Overdragelse til tredjepart medfører ikke forkjøpsrett for Grunneierne. Grunneier skal informeres om eventuelt videre salg ut over internt i Clemens Kraft sitt konsern eller andre selskaper knyttet til deres eiere. Grunneiere kan nekte videre salg, men ikke uten saklig grunn.
- 6.2. Ved overdragelse av de eiendommer som er omfattet av denne avtalen plikter Grunneierne å overdra denne avtalen og alle rettigheter og forpliktelser som følger av denne til ny eier.

7. Mislighold og heving

- 7.1. Hver av Partene kan heve avtalen dersom den annen part vesentlig misligholder sine forpliktelser etter avtalen.
- 7.2. Vesentlig mislighold skal alltid anses å foreligge dersom Utbygger misligholder sin betalingsforpliktelse etter avtalen og ikke betaler senest 90 dager etter at den annen part har sendt skriftlig påkrav med varsel om at avtalen kan bli hevet dersom betaling ikke finner sted innen fristen.

Int.    J.S. O.A. DT AS  Side 4 av 6

8. Tinglysning og pantsetting

- 8.1. Grunneierne godkjenner ved sin signatur på denne avtalen at avtalen og alle rettigheter og forpliktelser som følger av denne tinglyses på Grunneiernes eiendommer.
- 8.2. Samtidig med underskrift av denne avtale skal «erklæring om rettigheter i fast eiendom», inntatt i vedlegg 1, undertegnes og snarest mulig tinglyses på grunneiernes eiendommer. Grunneierne blir ved sin signatur på denne avtalen pliktig til å medvirke til at erklæringen tinglyses på deres eiendommer.
- 8.3. Grunneierne godkjenner ved sin signatur på denne avtalen at Utbygger pantsetter denne avtalen med alle rettigheter og forpliktelser i forbindelse med finansiering av Kraftverket.
- 8.4. Grunneierne gir ved sin signatur på denne avtale Utbygger fullmakt til å representere Grunneierne og signere alle nødvendige skjemaer, bekreftelser og søknader på deres vegne i tilknytning til alle offentligrettslige regelverk som er nødvendig for bygging av kraftverket og sikring av Utbyggers rettigheter i henhold til denne avtale, herunder i forbindelse med søknad om konsesjon etter konsesjonsloven av 2003, erklæring om konsesjonsfrihet etter nevnte lov, dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, delingstillatelse/dispensasjon fra delingsforbud etter jordlova, rekvisisjon/fradeling av tomt til kraftstasjon og inntak, samt eventuelt krav om bruksordning for jordskifteretten osv.

9. Tvisteløsning

Twister mellom Partene skal søkes løst ved forhandlinger. Dersom dette ikke fører frem, skal tvister avgjøres ved de alminnelige domstoler. Twister avgjøres ved den domstol Kraftverket ligger i.

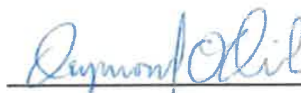
10. Konfidensialitet

Denne avtalen skal behandles konfidensielt.

Denne avtalen er utarbeidet i 3 eksemplarer, to til Utbygger og ett til grunneierlaget.



Ove Amundsen
Eier av gnr. 16 bnr. 1
Pers. nr: 160962 36119
Dato:
Sted:



Raymond Olav Reite
Eier av gnr. 16 bnr. 2, 4, 8 og 10
Pers. nr: 140380 36387
Dato:
Sted:

Int. Bekr. kun for S.S. O.A. 5. 8. 2008 Side 5 av 6

Rune Sæterdal

Rune Sæterdal
Eier av gnr. 16 bnr. 6 og 30
Pers. nr: 021068 24161
Dato:
Sted:

Kristine Takvam Sæterdal

Kristine Takvam Sæterdal
Eier av gnr. 16 bnr. 6 og 30
Pers. nr: 271073
Dato: 15/2-18
Sted: Vaksdal

Dagfinn Trohjel

Dagfinn Trohjel
Eier av gnr. 16 bnr. 7
Pers. nr: 310575 37313
Dato:
Sted:

Lise Sæterdal Trohjel

Lise Sæterdal Trohjel
Eier av gnr. 16 bnr. 7
Pers. nr: 290176
Dato:
Sted:

Sveinung Sæterdal

Sveinung Sæterdal
Eier av gnr. 16 bnr. 3 og 5
Pers. nr: 050671 32981
Dato:
Sted:

Trygve Njåstad

Trygve Njåstad
Eier av gnr. 16 bnr. 9 og 12
Pers. nr: 280652 44383
Dato:
Sted:

Børge E. Klingan

CK Klaftholding Vest AS
Børge Edvardsen Klingan
Org. nr. 915 585 825
Dato:
Sted:

Vedlegg:

1. Erklæring om rettigheter i fast eiendom

Int. for Sæterdal f.a. S.S. O.A. DT og Sæterdal

Vedlegg 1 til avtale vedrørende kraftutbygging i Sædalen:

Erklæring om rettigheter i fast eiendom

Innsenders navn (rekvirent): Clemens Kraft AS		Plass for tinglysningsstempel
Adresse: Fridtjof Nansens pl. 6		
Postnr: 0160	Poststed: Oslo	
Fødsels/Org nr 912 511 480	Ref.nr. FFF	

1. Hjemmelshaver (avgiver) gnr./bnr.	
Navn:	Fødselsnr/org nr (11/9 siffer)
Ove Amundsen (16/1)	160962 36119
Raymond Olav Reite (16/2, 4, 8 og 10)	140380 36387
Sveinung Sæterdal (16/3)	050671 32981
Kristine Takvam Sæterdal (16/6 og 30)	271073
Rune Sæterdal (16/6 og 30)	021068 24161
Dagfinn Trohjell (16/7)	310575 37313
Lise Sæterdal Trohjell (16/7)	290176
Trygve Njaastad (16/9 og 12)	280652 44383

2. Eiendom (avgivers)					
Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1251	Vaksdal	16	1		
1251	Vaksdal	16	2		
1251	Vaksdal	16	3		
1251	Vaksdal	16	4		
1251	Vaksdal	16	6		
1251	Vaksdal	16	7		
1251	Vaksdal	16	8		
1251	Vaksdal	16	9		
1251	Vaksdal	16	10		
1251	Vaksdal	16	12		
1251	Vaksdal	16	30		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A. Rettighet for fast eiendom (reell servitutt)					
Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1251	Vaksdal	16	8		
B. Rettighet for person (personlig servitutt/pengeheftelse):					
Navn:		Fødselsnr/Org nr (11/9 siffer):			

Underskrifter fra hjemmelshavere:


4. Beskrivelse av rettigheten (skal tinglyses)

Grunneierne gir ved denne avtale Kraftverkseier rett til å utnytte fallet mellom ca. kote 262 til ca. kote 102 i elven Sædalselva i Vaksdal kommune.

Avtalen gir Kraftverkseier rett til å lede vannet ut av sitt leie gjennom tunell/rør eller andre ledninger under eller forbi Grunneiernes eiendom.

Avtalen gir Kraftverkseier rett til å foreta enhver regulering av vassføringen i vassdraget som Kraftverkseier finner nødvendig innenfor konsesjonen som er gitt.

Kraftverkseier skal ha bruksrett til atkomst (veier), tunneller/rørgater, ledninger, kraftstasjon og inntaksdammer i den utstrekning det er nødvendig for å gjennomføre bygging og drift av kraftverk.

Rettighetene gjelder i 50 år regnet fra kraftverket settes i kommersiell drift, med rett til forlenging.

Vedlagt kartskisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet **JA/NEI X**
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

5. Overdragelse og pantsettelse

Kraftverkseier kan overdra eller pantsette sine rettigheter etter denne avtale. Rettighetene må i tilfelle overdras sammen med festekontraktene og andre rettighetskontraktene. For forpliktelser oppstått før avtalen er overdratt, hefter Kraftverkseier og ny kraftverkseier solidarisk overfor Fallrettseierne.

Fallrettseiers rettigheter og plikter etter denne avtale følger eiendomsretten til de berørte eiendommer. Ved eiendomsoverdragelse følger avtalen eiendommen. For forpliktelser oppstått før hjemmelen til eiendommen er overført til ny eier, hefter Fallrettseier og ny Fallrettseier solidarisk overfor Rettighetshaver.

6. Vilkår til fordel for panthavere

Det avtales følgende vilkår til fordel for panthaverne:

Så lenge det løper lån med pant i denne avtale, i festekontraktene eller andre rettighetsavtaler, skal:

- a) Rettighetene etter denne erklæring ikke løpe ut selv om kortere leietid er avtalt.
- b) Anleggene og tomtene ikke kunne kreves ryddiggjort.

Kraftverkseier skal i lojalitet til formålet om å overlevere et gjeldfritt kraftverk ikke oppta lån som løper lenger enn fristene for Grunneiernes rett til å overta med mindre slikt lån brukes til nødvendig reinvestering for å kunne overlevere et fungerende kraftverk.

Underskrifter fra hjemmelshavere:

7. Andre avtaler

Avtalens varighet og hjemfall til fallrettseierne

Ved avtaleperiodens utløp skal Grunneierne ha rett til å overta kraftverket. Det henvises til egen avtale om dette «avtale vedrørende kraftutbygging i Sædalen» av 2018.

Dersom Grunneierne ikke ønsker å overta kraftverket, skal kraftverkseier ha rett til å forlenge avtaleperioden. Det henvises til egen avtale om dette «avtale vedrørende kraftutbygging i Sædalen» av 2018.

Andre avtaler

Det er inngått egen festeavtale for kraftstasjonstomt.

Det er inngått følgende avtaler:

«Avtale vedrørende kraftutbygging i Sædalen» av 2018.

8. Underskrifter

Dato:	Hjemmelshavers underskrift
	Ove Amundsen
	Raymond Olav Reite
	Sveinung Sæterdal
	Kristine Takvam Sæterdal
	Rune Sæterdal
	Dagfinn Trohjell
	Lise Sæterdal Trohjell
	Trygve Njaastad
Dato:	Kraftverkseiers underskrift

Kommune: 4628 VAKSDAL

Gnr: 16 Bnr: 7

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2000/4170-1/51	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT	
27.06.2000	VEDERLAG: NOK 200 000	
	TROHJELL DAGFINN	IDEELL: 1/2
	F.NR: 310575	
	TROHJELL LISE SÆTERDAL	IDEELL: 1/2
	F.NR: 290176	

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1874/900017-1/51	ERKLÆRING/AVTALE
31.01.1874	AVTALE MELLOM EIERNE AV BNR. 1 - 10 OG BNR. 12 OG GERDT MEYER VEDR. OPPDEMINGSRETTET I URFALDEVANNET OG LANGAVATN. KFR. DOK. OG KONTRAKTER UNDER DBNR. 300/76. (TATT SOM VEDLEGG TIL DBNR. 193/58) (se også avtale dbnr.502/57) GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1994/8973-1/51	** DIVERSE PÅTEGNING
04.10.1994	VAKSDAL MØLLE AS HAR ENDRET NAVN TIL STORMØLLEN AS

1884/900088-1/51	ERKLÆRING/AVTALE
09.02.1884	Vedtagelse av mulig erstatning i anl. Flade- og Klenevannets avløp avgjøres ved skjønn m.v. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1887/990135-1/51	ERKLÆRING/AVTALE
05.02.1887	Vedtagelse av at mulig erstatning i anl. Buhellerens m.fl. vanns avløp avgjøres ved skjønn m.v. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1901/900243-1/51	UTSKIFTING
22.04.1901	over innmark og utslåtter GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1915/906048-1/51	UTSKIFTING
07.06.1915	over utmark GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1920/901662-1/51	ERKLÆRING/AVTALE
16.02.1920	Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/ jernbanegrund Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1952/990092-1/51	ELEKTRISKE KRAFTLINJER
28.04.1952	Rettighetshaver: Dale-Grønsdal GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1969/9037-1/51 27.11.1969	SKJØNN Bestemmelse om stolpefeste/el.ledn. m.v. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1972/6409-1/51 28.07.1972	BESTEMMELSE OM VEG RETTIGHETSHAVER: KNR:4628 GNR:16 BNR:23 Bestemmelse om vannledning Bestemmelse om vannrett
1974/6243-2/51 17.10.1974	BORETT BORETT, LIVSVARIG RETTIGHETSHAVER: SÆTERDAL FRIDA
1996/8604-1/51 12.12.1996	ELEKTRISKE KRAFTLINJER BKK sin kraftledning Evanger - Samnanger 300 kV, registrert i Nordhordland Kraftledningsregister 12.12.96. over denne eiendom med flere. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2008/654162-1/200 13.08.2008	JORDSKIFTE Sak 1200-2008-0002 Sæterdal - rettsutgreiing jordlovens § 88a. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2010/699105-1/200 15.09.2010	JORDSKIFTE Jordskiftesak 1200-2008-0036 Sæterdal. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2019/146434-1/200 04.02.2019 21.00	FALLRETTIGHET RETTIGHETSHAVER: KNR:4628 GNR:16 BNR:8 FNR:1 F Rett til å utnytte fallet mellom kote 262 til kote 102 Bestemmelse om adkomstrett for å gjennomføre bygging og drift av kraftverket Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2020/2308482-1/200 05.04.2020 21.41	PANTEDOKUMENT BELØP: NOK 3 000 000 PANTHAVER: SPAREBANKEN VEST BOLIGKREDITT AS ORG.NR: 992 710 691 PANTHAVER: SPAREBANKEN VEST ORG.NR: 832 554 332 ELEKTRONISK INNSENDT
2021/536866-1/200 06.05.2021 12.19	** MASSETRANSPORT FRA: SPAREBANKEN VEST ORG.NR: 832 554 332 TIL: SPAREBANKEN VEST BOLIGKREDITT AS ORG.NR: 992 710 691 TIL: SPAREBANKEN VEST ORG.NR: 832 554 332 ELEKTRONISK INNSENDT
GRUNNDATA	
0/902836-1/51	OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN
1972/6408-1/51 28.07.1972	REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4628 GNR:16 BNR:23
2020/694978-1/200 01.01.2020 00.00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING TIDLIGERE: KNR:1251 GNR:16 BNR:7

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved
avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser,

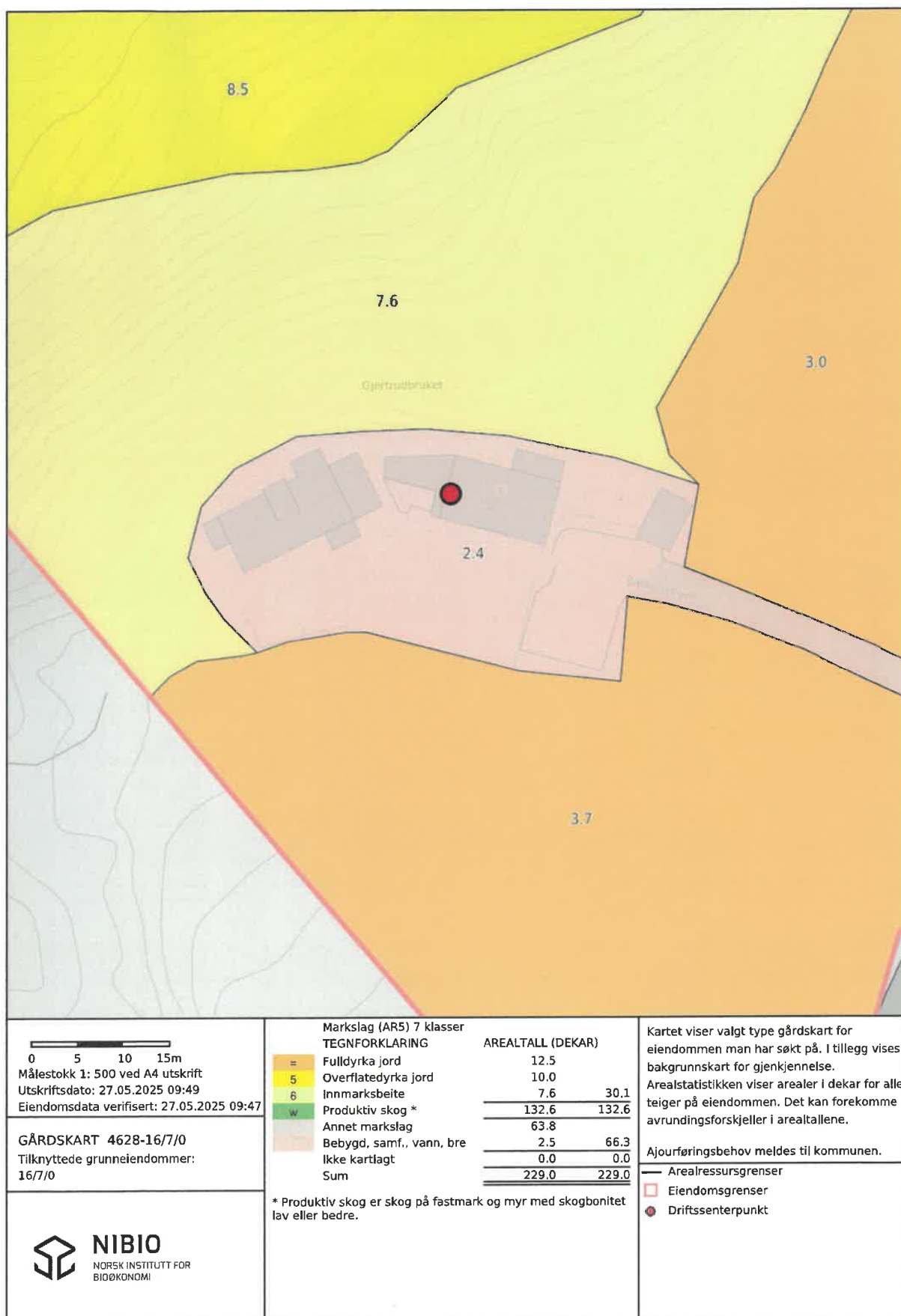
Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk Data uthentet: 28.04.2025 kl. 15.16

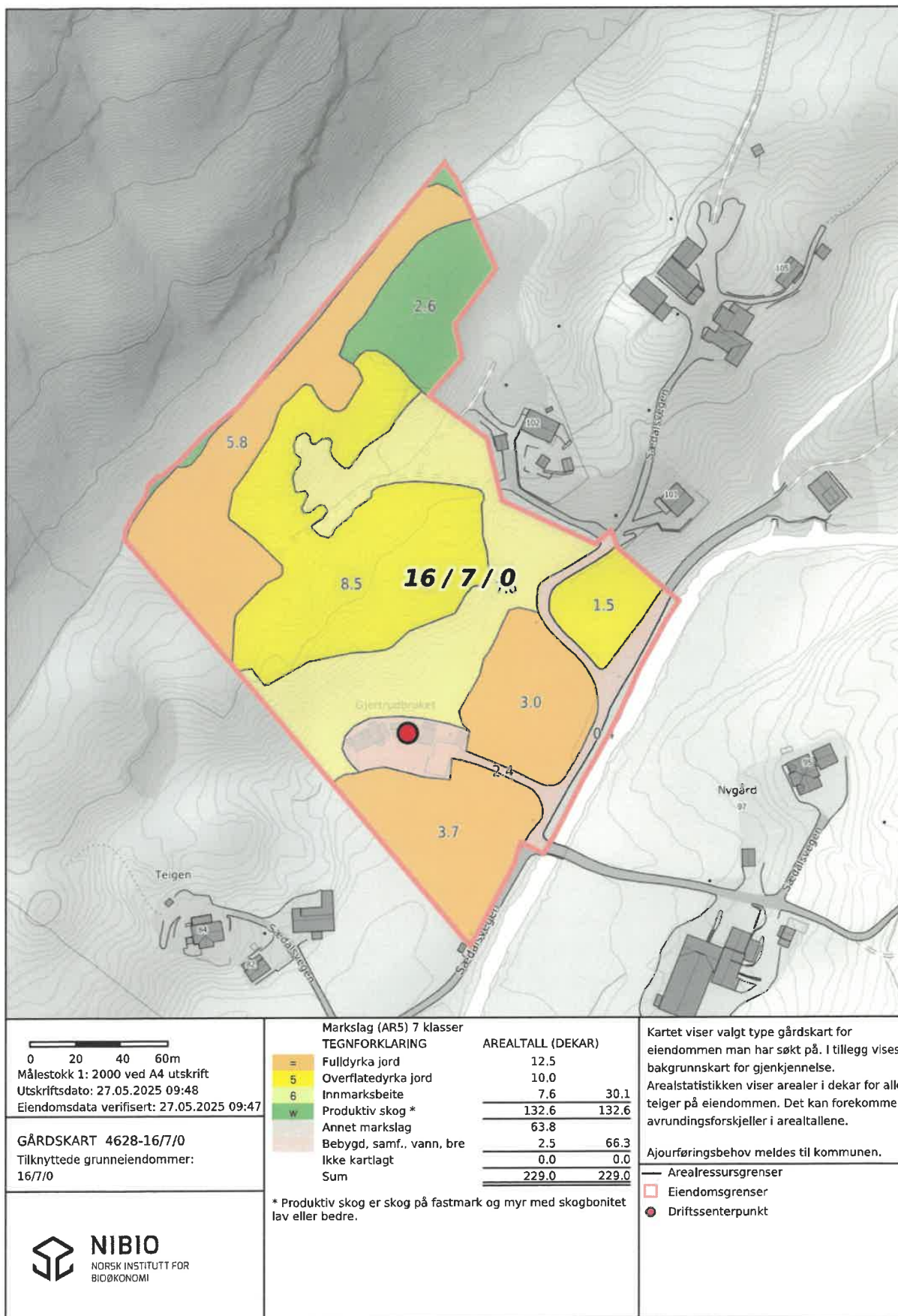
Oppdatert per: 28.04.2025 kl. 15.11

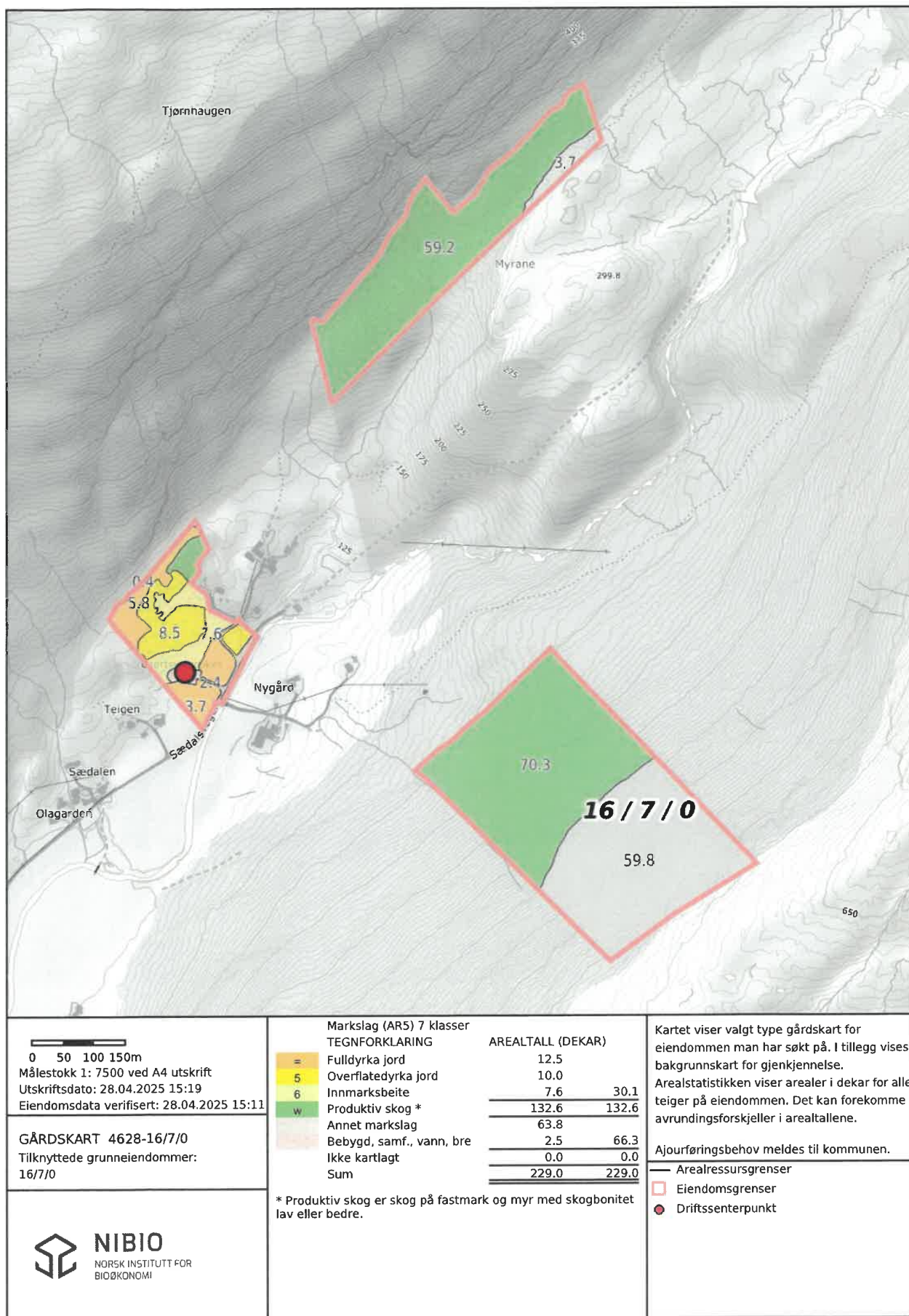
Kommune: 4628 VAKSDAL

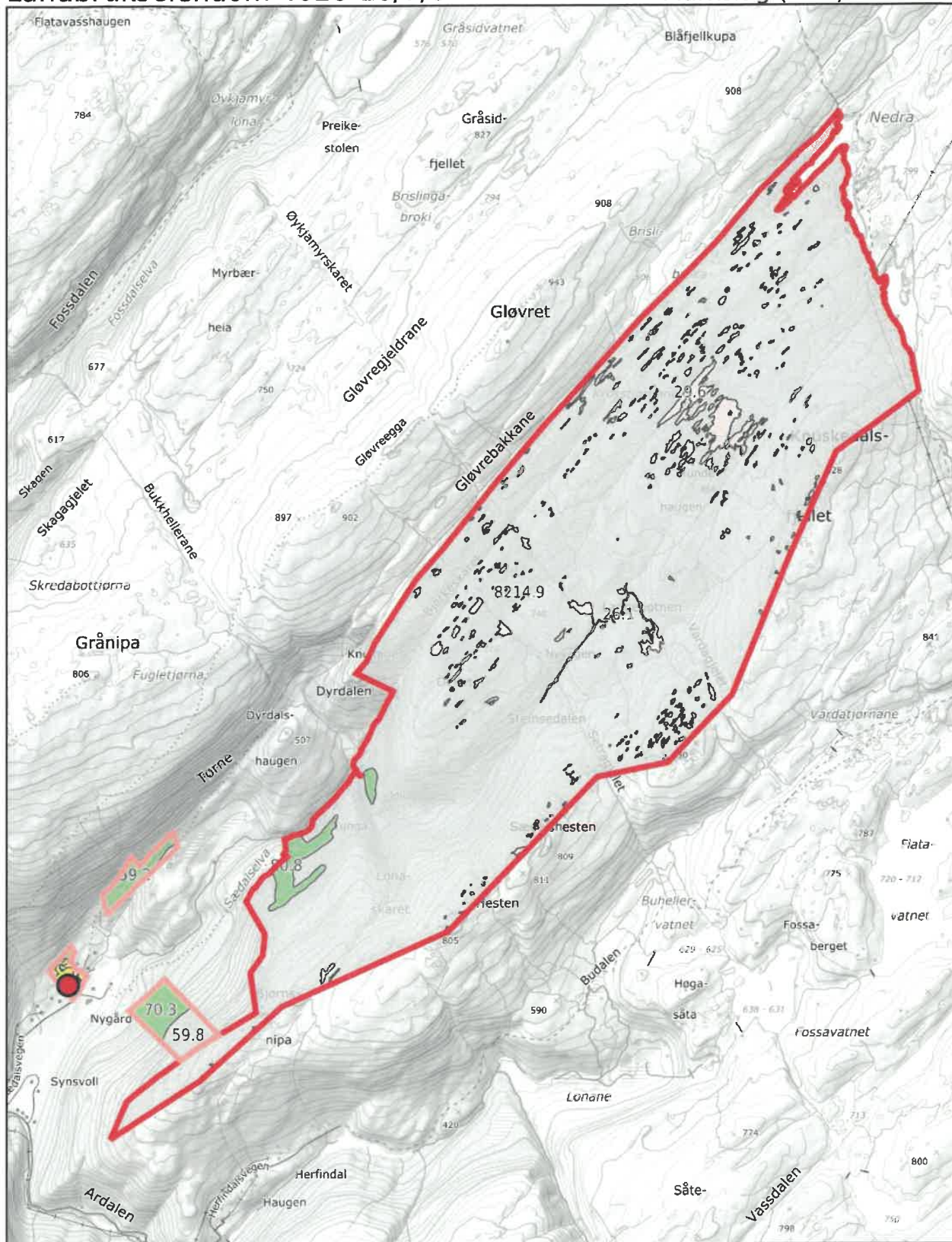
Gnr: 16 Bnr: 7

gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.









0 200 400 600m

Målestokk 1:30000 ved A4 stående utskrift

 NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Dato: 28.04.2025 15:18 - Eiendomsdata verifisert: 28.04.2025 15:11 - Side 1 av 4

Arealstatistikk for landbrukseiendom 4628-16/7/0

Gårdskart:

Markslag (AR5) 7 klasser

Landbruksregisteret (Landbruksdirektoratet):

Landbrukseiendom: JA

Hovednummer: 4628-16/7/0

1 tilknytta grunneiendommer: 16/7/0

Matrikkelen (Kartverket)

Registrerte grunneiendommer: 1 av 1

Arealstatistikk (dekar):

Matrikkelnummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunneiendom
4628-16/7/0 Landbrukseiendom									
16/7/0	3	12,5	10,0	7,6	132,6	63,8	2,5	0,0	229,0
Sum	3	12,5	10,0	7,6	132,6	63,8	2,5	0,0	229,0

Tabellen "Arealstatistikk (dekar):" viser arealtall for teiger som entydig kan kobles til én eiendom (M eller F).

Andre arealer tilknyttet eiendommen (dekar):

Eierforhold	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunneiendom
4628-16/7/0 Landbrukseiendom									
Ff	1	0,0	0,0	0,0	93,8	8218,2	309,8	0,0	8621,8
Sum	1	0,0	0,0	0,0	93,8	8218,2	309,8	0,0	8621,8

Andre arealer tilknyttet eiendommen (dekar):

Eierforhold	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebyggd, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunneiendom
-------------	---------------	----------------	---------------------	---------------	----------------	----------------	---------------------------	---------------	------------------

Tabellen "Andre arealer tilknyttet eiendommen (dekar):" viser arealtall for teiger som kan kobles til flere enn én eiendom. Det kan være teiger registrert som uregistrert jordsameie (S og Sx), tvisteteig (T) eller teig med flere matrikkelenheter (gnr/bnr) og som er tilknyttet mer enn ett hovednummer i Landbruksregisteret (Ff).

Total (dekar):

Type	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebyggd, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunneiendom
Arealstatistikk og eiendom lagt til	3	12,5	10,0	7,6	132,6	63,8	2,5	0,0	229,0
Andre tilknyttede	1	0,0	0,0	0,0	93,8	8218,2	309,8	0,0	8621,8
Sum	4	12,5	10,0	7,6	226,4	8282,0	312,3	0,0	8850,8

Vi gjør oppmerksom på at totalsommene i nederste linje i tabellen "Total" vil kunne være misvisende. Det gjelder i tilfeller hvor en og samme teig er knyttet til to eller flere av de valgte eiendommene (f.eks. T, Ff og S-teiger). Samme areal vil i så fall være inkludert i totalarealet for flere av de aktuelle eiendommene, og totalsummen for alle eiendommer som er lagt til vil dermed bli for stor.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Sædalsvegen 96
5725 VAKSDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredrik Vatle

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre