

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Partner

Jørn Tage Hereide

Mobil 992 51 465

E-post jorn.hereide@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 875 000,-
Omkostn.:	Kr 23 260,-
Total ink omk.:	Kr 898 260,-
Selger:	Arne Kjølén Knut Vidar Kjølén
Salgsobjekt:	Fritidseiendom
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1948
BRA-i/BRA Total	95/120 kvm
Tomtstr.:	2799.2 kvm
Soverom:	4
Antall rom:	5
Gnr./bnr.	Gnr. 10, bnr. 24
Oppdragsnr.:	1501260062

Fritidseiendom med naust / Rehabilitering / Solrikt /

Aktiv Eiendomsmegling v/ Jørn Tage Hereide har gleden av å presentere Stranda 942. Eiendommen ligger i naturskjønne omgivelser med kort gangavstand til sjøen og naust, hvor det er gode muligheter for friluftsliv året rundt. Her får man en rolig og landlig beliggenhet med nærhet til vakker natur, samtidig som man har tilgjengelige servicetilbud innen rimelig kjøreavstand. Området byr på gode rekreasjonsmuligheter med både turterreng, sjøaktiviteter og vinteraktiviteter.

Eiendommen har behov for betydlige oppgraderinger og hytten har renoveringsbehov. Tomten er stor, solrikt og meget usjenert. Med solid innsats kan en lage seg en nydelig plass med herlig utsikt. Det er kort gangavstand til både sjø, bade plass og naust. Naustet ligger fint til i en vik og holder normal standard. Selges m/båt



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	65
Energiattest	73
Nabolagsprofil	83
Budskjema	91

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 95 kvm

BRA - e: 25 kvm

BRA totalt: 120 kvm

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 33 kvm

Uinnredet kjeller: 33,2 m²

1. etasje

BRA-i: 37 kvm

Vindfang/trapperom: 4,8 m²

Kjøkken: 4,8 m²

Stue: 24,1 m²

Soverom: 3,6 m²

2. etasje

BRA-i: 25 kvm

Trapperom: 8,1 m²

Soverom 1: 8,5 m²

Soverom 2: 9,8 m²

Soverom 3: 5,3 m²

Naust

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 25 kvm Naust

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2799.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er skrånende og i all hovedsak naturtomt. Tomten er i dag overgrodd med trær og busker

Tomteareal er hentet fra matrikkelrapport, mottatt fra kommunen. Det kan forekomme avvik i arealet. Ønsker kjøper nøyaktige grenselinjer og tomtestørrelse kan en i ettertid rekvirere oppmåling via kommune.

Beliggenhet

Stranda 942 er en fritidseiendom med naturskjønne omgivelser og kort avstand til sjøen. Her får man en fin kombinasjon av ro, nærhet til naturen og praktisk avstand til servicetilbud.

Eiendommen ligger kun ca. 175 meter fra sjøen, noe som gir gode muligheter for bading, fiske og hyggelige dager ved sjøen. Beliggenheten passer godt for deg som ønsker et sted å trekke deg tilbake til, enten det er for helger, ferier eller lengre opphold. Det er også ett meget fint egnet området ved sjø hvor en bruker til bading og fiske. Eget naust også med kort gangavstand fra eiendommen

Fra Bergen tar det litt i overkant av én time å kjøre til eiendommen, noe som gjør dette til et lett tilgjengelig fritidssted for både korte og lengre opphold.

For daglige innkjøp ligger Rema 1000 Ostereidet Senter ca. 12 minutters kjøretur unna. Ostereidet skule ligger også i området, ca. 13 minutter med bil fra eiendommen, og har blant annet aktivitetshall, fotballbane og sandvolleyballbane.

Ønsker man et større servicetilbud, ligger Knarvik Senter ca. 31 minutters kjøretur unna. Her finner man et bredt utvalg av butikker, spisesteder, apotek, vinmonopol og øvrige fasiliteter.

På vinterstid er det også mulig å ta turen til Stordalen Skisenter, som ligger ca. 50 minutters kjøretur fra eiendommen. Dette gir gode muligheter for fine vinterdager med ski og annen aktivitet.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

Bebyggelsen

Fritidseiendom

Bygningssakkyndig

Morten Soltvedt

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

FRITIDSBOLIG

Utvendig:

Taktekking:

Taket ble inspisert fra bakke med egnet høyde.

Det er tekket med eldre skifer og har tilstrekkelig helning.

Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og vedlikehold.

Nedløp og beslag:

Renner og nedløp er kontrollert for generell slitasje, utførelse og eventuelle avvik.

Beslag rundt pipe er kontrollert, krav til snøfangere utredet.

Veggkonstruksjon:

Det er pusset murkonstruksjon og trekonstruksjon fra byggeår.

Vegger er kledd med liggende trekledning.

Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og andre mulige avvik.

Takkonstruksjon/Loft:

Det er saltak i trekonstruksjon med kraftige sperrer og dragere.

Konstruksjonen er sjekket for synlige nedbøyninger og eventuelle avvik.

Vinduer:

Vinduer med og uten isolerglass og med høy slitasjegrad.

Glass, karmen, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Dører:

Eldre ytterdør med glassfelt er undersøkt for slitasjegrad, montering og andre mulige avvik.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.

Resultatet tilfredsstillende ikke dagens krav til avvik.

Pipe og ildsted:

Pusset og malt pipe.

Peisovner montert i begge etasjer.

Det er kontrollert for avstand til brennbart og andre mulige avvik.

Rom Under Terreng:

Rom delvis under terreng er undersøkt ifht fukt og andre avvik i konstruksjon.

Gjelder uinnredet kjeller.

Hulltaking ikke foretatt grunnet konstruksjon.

Tomteforhold:

Byggegrunn:

Bygget er fundamentert på fjell.

Fuktsikring og drenering:

Opprinnelig drenering fra byggeår.

Grunnmur og fundamenter:

Støpt ringmur i stein og betong med kjeller.

Terrengforhold:

Eiendommen er plassert i skrånende terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendig vannledninger er ikke synlige for kontroll. Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.

NAUST

Naust oppført i mur og bindingsverk, kledd med stående og liggende trekledning.

Taksperrer i takkonstruksjon og teknet med stålplater.

Tilstandsgrader fritidsbolig utarbeidet av tkastmann:

TG2

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Noe mosegrodd og lokal slitasje på tekking registrert.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg. Vedlikehold anbefales, oppgradering må påregnes på sikt.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak: Ved oppgradering anbefales avretting.

Innvendige trapper

Trapper har høy slitasjeegrad og mangler.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes oppgradering av disse.

Innvendige dører

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må påregnes.

1 etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

1 etasje - Kjøkken - Avtrekk

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Avløpsrør

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

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak: Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Mer enn

halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG3

Nedløp og beslag

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det må påregnes utskifting av beslag, montering av stigtrinn og snøfangere.

Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen. Det er påvist omfattende skade i fasade.
Konsekvens/tiltak: De påviste skader må utbedres.

Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen. Gjelder synlig lekkasje lokalt.
Konsekvens/tiltak: Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut. Må ses i sammenheng med beslag og tekking.

Vinduer

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
Konsekvens/tiltak: Vinduer med råteskader må erstattes med nye. Det må forventes at de fleste vinduer må byttes eller oppgraderes.

Dører

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Konsekvens/tiltak: Ytterdør må byttes.

Overflater

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes.

Pipe og ildsted

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Det er påvist betydelige sprekker i pipe.
Konsekvens/tiltak: Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig. Det må etableres innvendig rør, nye ildsted med tilstrekkelig sikring mot brennbart.

Rom Under Terreng

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig.
Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader. Må ses i sammenheng med drenering
Nærmere utredning av tiltak anbefales, estimat gjelder dette.

Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Dreneringen er

utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak: Drenering må skiftes.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkdannelser. Grunnmuren har setningsskader.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Nærmere utredning anbefales, estimat gjelder dette.

Terrengforhold

Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Må ses i sammenheng med drenering.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer.

Helse, miljø og sikkerhet

Lovpålagte sikringsforhold er kontrollert i tråd med forskriftskrav.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak:

Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innhent nytt røykvarslerutstyr.

Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja

Toalett i kjeller uten godkjent avløp.

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1980

Beskrivelse av arbeidet: Årstall usikkert. 1980 - 85 Påbegynt bad i kjeller. Støpt gulv med avløpsrør fra toalett og fra påbegynt dusjkabinett.

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

- Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Kun støp. Ingen membran.

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

- Ja

Lekasje ved ark i 2. Etc.

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Bygg-Service Helge Færø

Beskrivelse av arbeidet: Tette lekkasje. Ta ned tak i stue. Årstall usikkert. Ca 2010 - 2015

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

- Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1969

Beskrivelse av arbeidet: Kledning skiftet til eternitt på veg mot sør. Ca. 1973 - 75.

Grunnmur mot nord utbedret og drenert. Ca. 1990. Skiftet kledning og isolert vegg mot øst.

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

- Ja

Endel råte. Minst ett vindu punktert.

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja

Sprekk i grunnmur mot vest.

Deler av grunnmur mot øst, (bakvegg) er kommet noe inn.

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja

Dårlig drenering rundt huset.

Grunnmur mot nord, utbredt. Mot sør, påbegynt graving. Mot øst.

Fuktgjennomtrenging. Ikke noe tiltak.

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

- Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1975

Beskrivelse av arbeidet: Ca. 1973-75 Grunnmur mot nord utbedret, kledd med grunnmursplast og drenert (steinsatt).

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

- Ja

Vanninntrenging i grunnmur mot øst.

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1975

Beskrivelse av arbeidet: Ca. 1973-75 Drenert mot nord. Gravd langs grunnmur mot nord, grunnmur kledd med grunnmursplast og steinsatt .

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

- Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Vegg mot nord.

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

- Ja

Har vært fukt i forbindelse med lekkasje, utbedret.

Endel råte i kledning.

Endel råte i bunnsvill.

Antar noe råte i stendere, men ukjent omfang.

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja

Endel mit.

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja

Ikke godkjent avløp

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1980

Beskrivelse av arbeidet: Vann og avløp i forbindelse med påbegynt bad i kjeller

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

- Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1975

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet peisovn.

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Firmanavn: Knut Vidar Kjølén

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp ledning, stikkontakt til konfyr.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Ja

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja

Til eiendommen høre et godkjent naust i bra stand.

Vei til nabo går et par meter inn over et hjørne på eiendommen, viser på kartvesenets kart over eiendommen.

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Jørn Tage Hereide har gleden av å presentere Stranda 942. Eiendommen ligger i naturskjønne omgivelser med kort avstand til sjøen, hvor det er gode muligheter for friluftsliv året rundt. Her får man en rolig og landlig beliggenhet med nærhet til vakker natur, samtidig som man har tilgjengelige servicetilbud innen rimelig kjøreavstand. Området byr på gode rekreasjonsmuligheter med både turterreng, sjøaktiviteter og vinteraktiviteter, og er et attraktivt sted for deg som ønsker fredelige omgivelser og nærhet til naturen. Det er kort gangavstand til sjø, badeplass og naust. Naustet selges med båt og inventar.

Hytten har eldre standard, har stått ubebodd lenge og må renoveres. Naustet ligger fint til i en vik og holder normal standard.

I boligens 1. etasje kommer man inn i et vindfang/trapperom på 4,8 kvm som gir adkomst videre til øvrige rom. Kjøkkenet er på 4,8 kvm med profilerte fronter og benkeplate med nedfelt stålvaske. Stuen er romslig med et areal på 24,1 kvm, store vindusflater og gode møbleringsmuligheter. I tillegg finnes et soverom i etasjen på 3,6 kvm.

Loftsetasjen består av et trapperom på 8,1 kvm som binder etasjen sammen. Her er det tre soverom med arealer på henholdsvis 8,5 kvm, 9,8 kvm og 5,3 kvm, noe som gir fleksible bruksmuligheter.

I kjelleren finner man en uinnredet del på totalt 33,2 kvm. Dette arealet gir gode muligheter for lagring.

Standard

Eldre fritidsbolig over to plan med tillegg av uinnredet kjeller. Hytten er ett renoveringsobjekt. Naustet holder en normal standard utfra byggeår. Uteområde er i all hovedsak naturtomt.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Eiendommen er ett rehabiliteringsobjekt og har ikke vært i bruk på mange år.

Parkering

Vanlig gateparkering langs offentlig vei. Følger ikke med fast parkeringsplass med eiendommen..

Solforhold

Eiendommen og området har gode solforhold

Diverse

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

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Eiendommen selges som den står med innbo og løsøre. Selger tar kun ut personlige eiendeler før overlevering. Eiendommen blir ikke ytterligere ryddet eller utvasket innen overtagelse.

Energi

Oppvarming

Elektrisk. Peisovner montert i begge etasjer.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 875 000

Omkostninger kjøper

875 000 (Prisantydning)

Omkostninger

21 870 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

23 260 (Omkostninger totalt)

40 160 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

42 960 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

898 260 (Totalpris. inkl. omkostninger)

915 160 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

917 960 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 613 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer branntilsyn/feieing, feiegebyr hytte på kr 613,- uten moms.

Renovasjon blir levert av ekstern aktør: NGIR. Renovasjonsgebyr fritidsbolig er 2 790,- kr per år

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 113 095 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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 10, bruksnummer 24 i Alver kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4631/10/24:

14.01.1946 - Dokumentnr: 94 - Bestemmelse om gjerde
- Gjerdeplikt.

29.08.1970 - Dokumentnr: 6416 - Erklæring/avtale

Grensegangssak

Gjelder denne registerenheten med flere

Rettigheter for bnr. 24

Rett til å bruke gangstien over bnr. 4.

Begrensninger for bnr. 24
Ingen beiterett for 3 sauer med lam i utmarken til bnr. 4.

14.01.1946 - Dokumentnr: 94 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4631 Gnr:10 Bnr:4

01.01.2020 - Dokumentnr: 1290514 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1263 Gnr:10 Bnr:24

14.01.1946 - Dokumentnr: 94 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4631 Gnr:10 Bnr:4
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om vannledning
Bestemmelse om naustplass
Utskilling fra bnr 4:

- Eieren av parsellen har rett til nausttomt og har vegrett til naustet.
- Parsellen har vegrett fra den offentlige veg, gjennom hovedbrukets utmark til parsellen.
- Parsellen har rett til å legge vannbrønn i utmark til hovedbruket og rett til å legge vannledning frem til parsellen.

29.08.1970 - Dokumentnr: 6416 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:4631 Gnr:10 Bnr:4
Bestemmelse om naustplass

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Andre dokumenter mottatt fra kommunen:

- Tegning og kart naust stemplet med godkjenning 05.06.1973.

Byggeår er hentet fra tilstandsrapport.

Vei, vann og avløp

Vei: Eiendommen har ikke opparbeidet vei. Går en eldre "traktorvei" fra hovedvei ned mot eiendommen.

Vann: Eiendommen er tilknyttet privat nett. Eiendommen har privat brønn. Hytten har ikke vært i bruk på mange år og kjøper må selv sette rør og avløp i stand.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet privat avløp. Eiendommen er ikke tilknyttet avløpsløsning. Det er ikke septikk eller renseanlegg, så per i dag går avløpet i terreng.

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er uregulert, men avsatt til landbruk,- natur og friluftsliv (LNF) etter kommuneplanen.

I følge kommuneplanen eksisterer det planforslag som påvirker eiendommen. Kommentar fra kommunen: Ny arealdel til kommuneplanen er under arbeid. I høringsutgava til denne er LNF-formålet på staden vidareført.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Dødsbo

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt fast vederlag pålydende kr 50 000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 24 900,-, oppgjørshonorar kr 8 500,-, søk eiendomsregister og

elektronisk signering kr 1 500,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 6 900,-, visninger kr 3 900,- og tinglygingsgebyr kr. 545,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysing av pantesperre. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket utlegg og rimelig vederlag kr 10 000,-. Alle beløp er inkl. mva

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Henriette Hagen
Eiendomsmeglerfullmektig
henriette.hagen@aktiv.no
Tlf: 465 46 737

Oppdragstaker

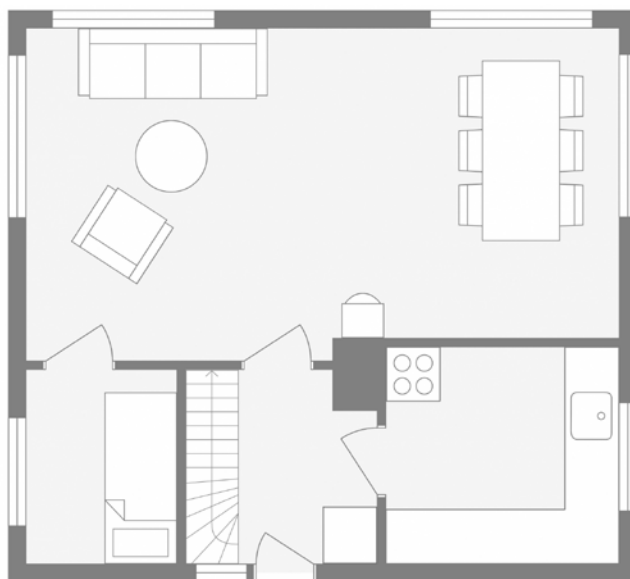
Aktiv Arna & Åsane AS, organisasjonsnummer 826756802
Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna

Salgsoppgavedato

21.05.2026







Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.











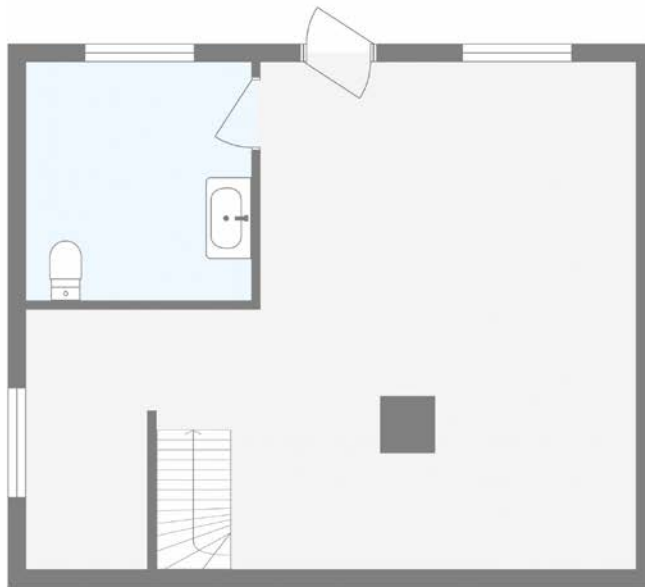
Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.







Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Stranda 942 , 5993 OSTEREIDET

 ALVER kommune

 gnr. 10, bnr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 120 m² BRA-i: 95 m²



Befaringsdato: 07.05.2026

Rapportdato: 19.05.2026

Oppdragsnr.: 20489-2451

Eiendomsverdi ref nr: SV2654

Autorisert foretak: 7-Fjellstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Morten Soltvedt

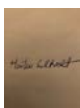



7-Fjellstakst as

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

7-Fjellstakst AS

Rapportansvarlig



Morten Soltvedt

ms@7-fjellstakst.no

411 42 411



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løssøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre fritidsbolig over to plan med tillegg av uinnredet kjeller. Uteområde er i all hovedsak naturtomt.

Bygningen har grunnmur og uinnredet kjeller, yttervegger i mur og trekonstruksjon som er kledd med liggende trekledning. Skrått yttertak tekkes med skifer.

Bygningen er oppført i 1948, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Bygget fremstår med betydelig etterslep på vedlikehold.

Fritidsbolig - Byggeår: 1948

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket ble inspisert fra bakke med egnet høyde. Det er tekkes med eldre skifer og har tilstrekkelig helning. Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og vedlikehold.

Renner og nedløp er kontrollert for generell slitasje, utførelse og eventuelle avvik. Beslag rundt pipe er kontrollert, krav til snøfangere utredet.

Det er pusset murkonstruksjon og trekonstruksjon fra byggeår. Vegger er kledd med liggende trekledning. Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og andre mulige avvik.

Det er saltak i trekonstruksjon med kraftige sperrer og dragere. Konstruksjonen er sjekket for synlige nedbøyninger og eventuelle avvik.

Vinduer med og uten isolerglass og med høy slitasjegrad. Glass, karmen, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Eldre ytterdør med glassfelt er undersøkt for slitasjegrad, montering og andre mulige avvik.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv med heltre, belegg og laminat. Innvendige vegger og himling med panel og malte plater. Overflater er kontrollert for knirk, svikt og visuelt for utførelse og slitasje.

Etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser. Resultatet tilfredsstillende ikke dagens krav til avvik.

Pusset og malt pipe. Peisovner montert i begge etasjer. Det er kontrollert for avstand til brennbart og andre mulige avvik.

Rom delvis under terreng er undersøkt ifht fukt og andre avvik i konstruksjon. Gjelder uinnredet kjeller. Hulltaking ikke foretatt grunnet konstruksjon

Innvendig trapp er testet og kontrollert. Det er en heltre trapp fra byggeår med noe bruksslitasje og mangler.

Innvendige dører er undersøkt for slitasje, skader og åpne/lukke mekanisme.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet med profilerte fronter er kontrollert for slitasje, funksjon og andre mulige avvik. Benkeplate med nedfelt stålvaske.

Ventilator ikke montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kobberrør med ukjent alder.

Avløpsrør i plast med ukjent alder

Naturlig avtrekk og tilluft.

Skrusikringer og jordfeilbryter med ukjent alder.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygget er fundamentert på fjell.

Opprinnelig drenering fra byggeår.

Støpt ringmur i stein og betong med kjeller. Eiendommen er plassert i skrånende terreng. Utvendig vannledninger er ikke synlige for kontroll. Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Lovpålagte sikringsforhold er kontrollert i tråd med forskriftskrav

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ikke mottatt

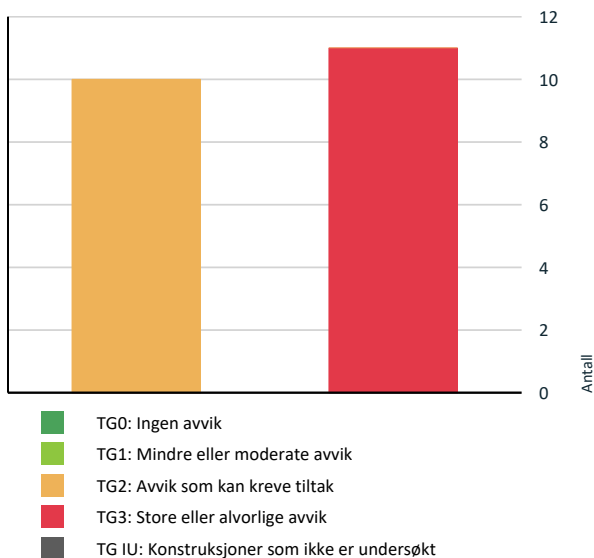
Naust

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger samsvarer

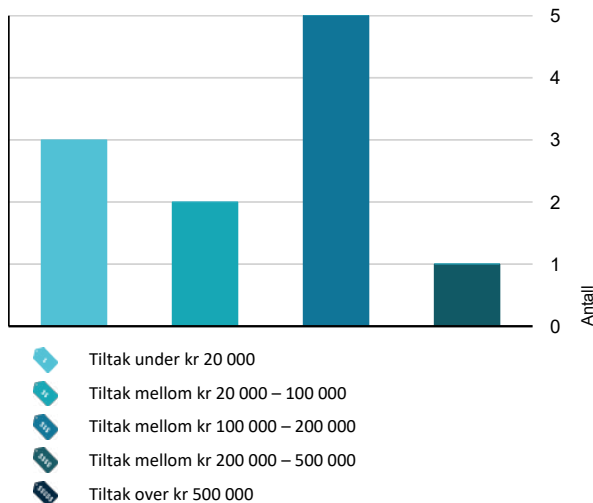
Sammendrag av boligens tilstand

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

Taksten er avholdt etter beste skjønn og etter gjeldende instruks og retningslinjer. Alle opplysninger i forbindelse med oppgraderinger i boligen og årstall er oppgitt muntlig av eier under befaringen, og kontrollert i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

Oppdraget er utført av uavhengig takstmann, sertifisert for utførelse av tilstandsrapport og verditakst for bolig.

Takstrapporten er utført i henhold til ny forskrift.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

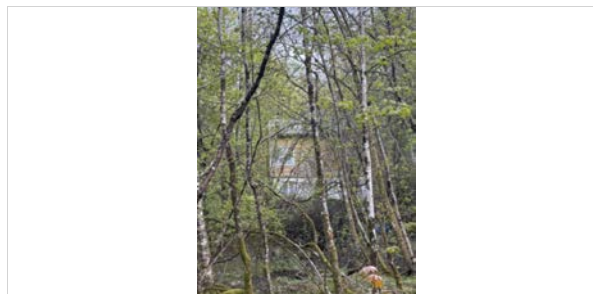
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår

1948

Kommentar

Anvendelse

Fritid

Standard

Fritidsbolig fra 1948 med gjennomgående standard i tråd med byggeår.

Vedlikehold

Fremstår med betydelig etterslep på vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket ble inspisert fra bakke med egnet høyde.
Det er teknet med eldre skifer og har tilstrekkelig helning.
Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og vedlikehold.

Vurdering av avvik:

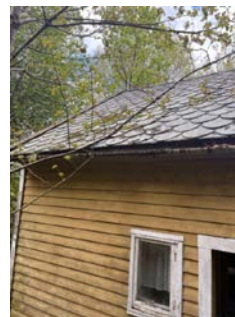
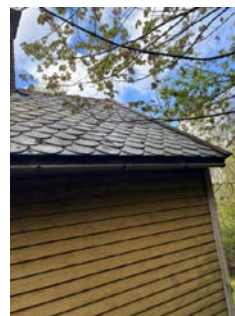
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Noe mosegrodd og lokal slitasje på tekking registrert

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tiltak:

Vedlikehold anbefales, oppgradering må påregnes på sikt



TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp er kontrollert for generell slitasje, utførelse og eventuelle avvik.

Beslag rundt pipe er kontrollert, krav til snøfangere utredet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det må påregnes utskiftning av beslag, montering av stigtrinn og snøfangere

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



! TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Det er pusset murkonstruksjon og trekonstruksjon fra byggeår.
Vegger er kledd med liggende trekledning.
Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og andre mulige avvik.

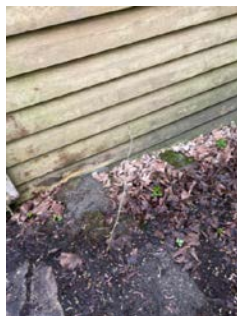
Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist omfattende skade i fasade.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Det er saltak i trekonstruksjon med kraftige sperrer og dragere.
Konstruksjonen er sjekket for synlige nedbøyninger og eventuelle avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
Gjelder synlig lekkasje lokalt.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
Må ses i sammenheng med beslag og tekking.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med og uten isolerglass og med høy slitasjegrad.
Glass, karm, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Andre tiltak:

Det må forventes at de fleste vinduer må byttes eller oppgraderes

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



! TG 3 Dører

Beskrivelse

Eldre ytterdør med glassfelt er undersøkt for slitasjeegrad, montering og andre mulige avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterdør må byttes

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNSENDIG

! TG 3 Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulv med heltre, belegg og laminat.
Innvendige vegger og himling med panel og malte plater.
Overflater er kontrollert for knirk, svikt og visuelt for utførelse og slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

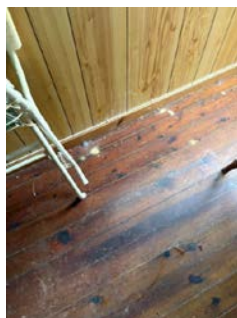
Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.
Resultatet tilfredsstillende ikke dagens krav til avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved oppgradering anbefales avretting

! TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pusset og malt pipe.
Peisovner montert i begge etasjer.
Det er kontrollert for avstand til brennbart og andre mulige avvik.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Det er påvist betydelige sprekker i pipe.

Konsekvens/tiltak

- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.
- Andre tiltak:

Det må etableres innvendig rør, nye ildsted med tilstrekkelig sikring mot brennbart

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom delvis under terreng er undersøkt ifht fukt og andre avvik i konstruksjon.
Gjelder uinnredet kjeller.
Hulltaking ikke foretatt grunnet konstruksjon

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Konsekvens/tiltak

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

Må ses i sammenheng med drenering

Nærmere utredning av tiltak anbefales, estimat gjelder dette.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er testet og kontrollert.
Det er en heltre trapp fra byggeår med noe bruksslitasje og mangler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Trapper har høy slitasjeeegrad og mangler

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes oppgradering av disse

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

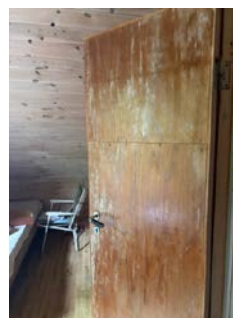
Innvendige dører er undersøkt for slitasje, skader og åpne/lukke mekanisme.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med profilerte fronter er kontrollert for slitasje, funksjon og andre mulige avvik.
Benkeplate med nedfelt stålvaske.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



Tilstandsrapport



1 ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator ikke montert.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Kobberrør med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.



! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast med ukjent alder

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk og tilluft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

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.

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

Beskrivelse

Skruisikringer og jordfeilbryter med ukjent alder.

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.
Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
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?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Tilstandsrapport

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? Sjekk 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?
Ja

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?
Nei
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?
Ja Registrerte avvik medfører anbefaling om utbedring og uavhengig kontroll på anlegget i sin helhet.



! TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt ringmur i stein og betong med kjeller.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Grunnmuren har setningsskader.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Nærmere utredning anbefales, estimat gjelder dette

Kostnadsestimat: Under 20 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Bygget er fundamentert på fjell.

! TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Opprinnelig drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Drenering må skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



! TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen er plassert i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Må ses i sammenheng med drenering

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendig vannledninger er ikke synlige for kontroll. Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Lovpålagte sikringsforhold er kontrollert i tråd med forskriftskrav

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

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

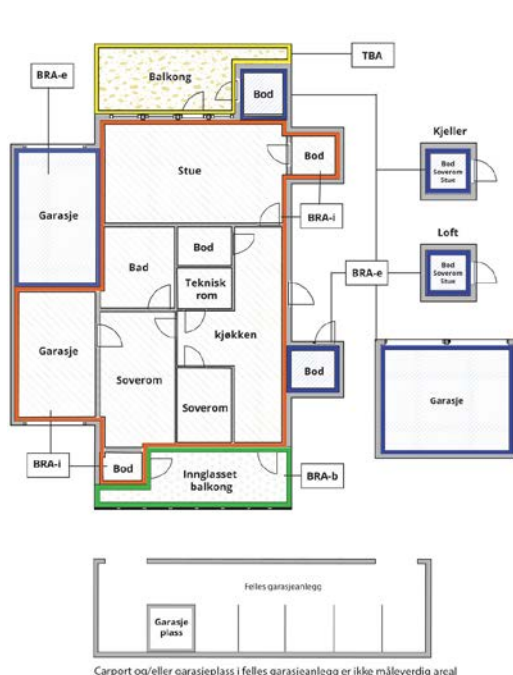
Hva er måleverdig areal?

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 en 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 garasje plass 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	37			37	
Loftsetasje	25			25	
Kjeller	33			33	
SUM	95				
SUM BRA	95				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Vindfang/trapperom, kjøkken, stue, soverom		
Loftsetasje	Trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom		

Kommentar

Totalt innvendig areal er oppmålt under befaring.
De enkelte rom er også oppmålt, men summen av disse er mindre enn oppgitt BRA.

1 etasje:
Vindfang/trapperom: 4,8
Kjøkken: 4,8
Stue: 24,1
Soverom: 3,6

Loftsetasje:
Trapperom: 8,1
Soverom 1: 8,5
Soverom 2: 9,8
Soverom 3: 5,3

Kjeller:
Uinnredet kjeller: 33,2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger ikke mottatt

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje		25		25	
SUM		25			
SUM BRA	25				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal oppmålt under befaring

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Tegninger samsvarer

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2026	Morten Soltvedt	Takstingeniør
	Arne Kjølen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4631 ALVER	10	24		0	2799.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Stranda 942

Hjemmelshaver

Kjølen Turid

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med landlig beliggenhet i naturskjønt område.

Adkomstvei

Det er mulig parkering ved offentlig vei og sti i terrenget til eiendommen

Tilknytning vann

Eiendommen er har privat brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet avløpsløsning.

Regulering

Eiendommen ligger i område med spredt bebyggelse.

Om tomten

Tomten er skrånende og i all hovedsak naturtomt.

Bygninger på eiendommen

Naust

**Anvendelse**

Naust

Byggeår

1972

Kommentar**Standard**

Naust oppført i 1972 med gjennomgående standard i tråd med byggeår.

Vedlikehold

Fremstår normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Naust oppført i mur og bindingsverk, kledd med stående og liggende trekledning. Taksperrer i takkonstruksjon og tekket med stålplater.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	12.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	07.05.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Eier	07.05.2026	Avgitt	Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	07.05.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Kjølen, Arne

14.05.2026

✓ Signed

bankID

Kjølen, Knut Vidar

15.05.2026

✓ Signed

bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Arne Kjølen

Knut Vidar Kjølen

Boligen

Stranda 942

5993 Ostereidet

4631-10/24/0/0

- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Toalett i kjeller uten godkjent avløp.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1980

Beskrivelse av arbeidet: Årstall usikkert. 1980 - 85 Påbegynt bad i kjeller. Støpt gulv med avløpsrør fra toalett og fra påbegynt dusjkabinett.

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

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Kun støp. Ingen membran.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Lekasje ved ark i 2. Etc.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

Firmanavn: Bygg-Service Helge Færø

Beskrivelse av arbeidet: Tette lekkasje. Ta ned tak i stue. Årstall usikkert. Ca 2010 - 2015

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1969

Beskrivelse av arbeidet: Kledning skiftet til eternitt på veg mot sør. Ca. 1973 - 75. Grunnmur mot nord utbedret og drenert. Ca. 1990. Skiftet kledning og isolert vegg mot øst.

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

♦ Ja

Endel råte. Minst ett vindu punktert.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Sprekk i grunnmur mot vest.

Deler av grunnmur mot øst, (bakvegg) er kommet noe inn.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Ja

Dårlig drenering rundt huset.

Grunnmur mot nord, utbredt. Mot sør, påbegynt graving. Mot øst. Fuktgjennomtrenging. Ikke noe tiltak.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1975

Beskrivelse av arbeidet: Ca. 1973-75 Grunnmur mot nord utbedret, kledd med grunnmursplast og drenert (steinsatt).

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

♦ Ja

Vanninntrenging i grunnmur mot øst.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1975

Beskrivelse av arbeidet: Ca. 1973-75 Drenert mot nord. Gravd langs grunnmur mot nord, grunnmur kledd med grunnmursplast og steinsatt .

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Vegg mot nord.

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

♦ Ja

Har vært fukt i forbindelse med lekkasje, utbedret.

Endel råte i kledning.

Endel råte i bunnsvill.

Antar noe råte i stendere, men ukjent omfang.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ Ja

Endel mit.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ Ja

Ikke godkjent avløp

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1980

Beskrivelse av arbeidet: Vann og avløp i forbindelse med påbegynt bad i kjeller



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

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1975

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet peisovn.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Firmanavn: Knut Vidar Kjølén

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp ledning, stikkontakt til konfyr.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Ja**

Til eiendommen høre et godkjent naust i bra stand.

Vei til nabo går et par meter inn over et hjørne på eiendommen, viser på kartvesenets kart over eiendommen.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

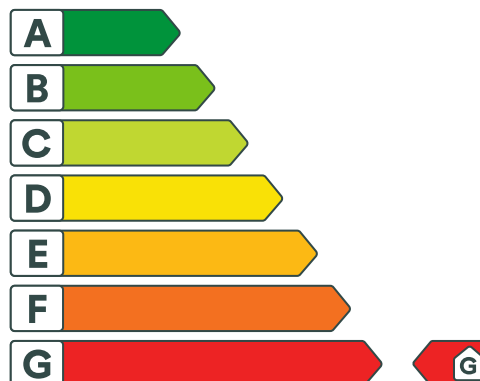
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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



Adresse Stranda 942, 5993 OSTEREIDET	
Dato for energimerking 19.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-297540
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 176303387
Gårdsnummer 10	Bruksnummer 24
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1948	Bygningstype Fritidsbolig
Bruksareal 95,0 m²	Oppvarmet bruksareal 95,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
505,06 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

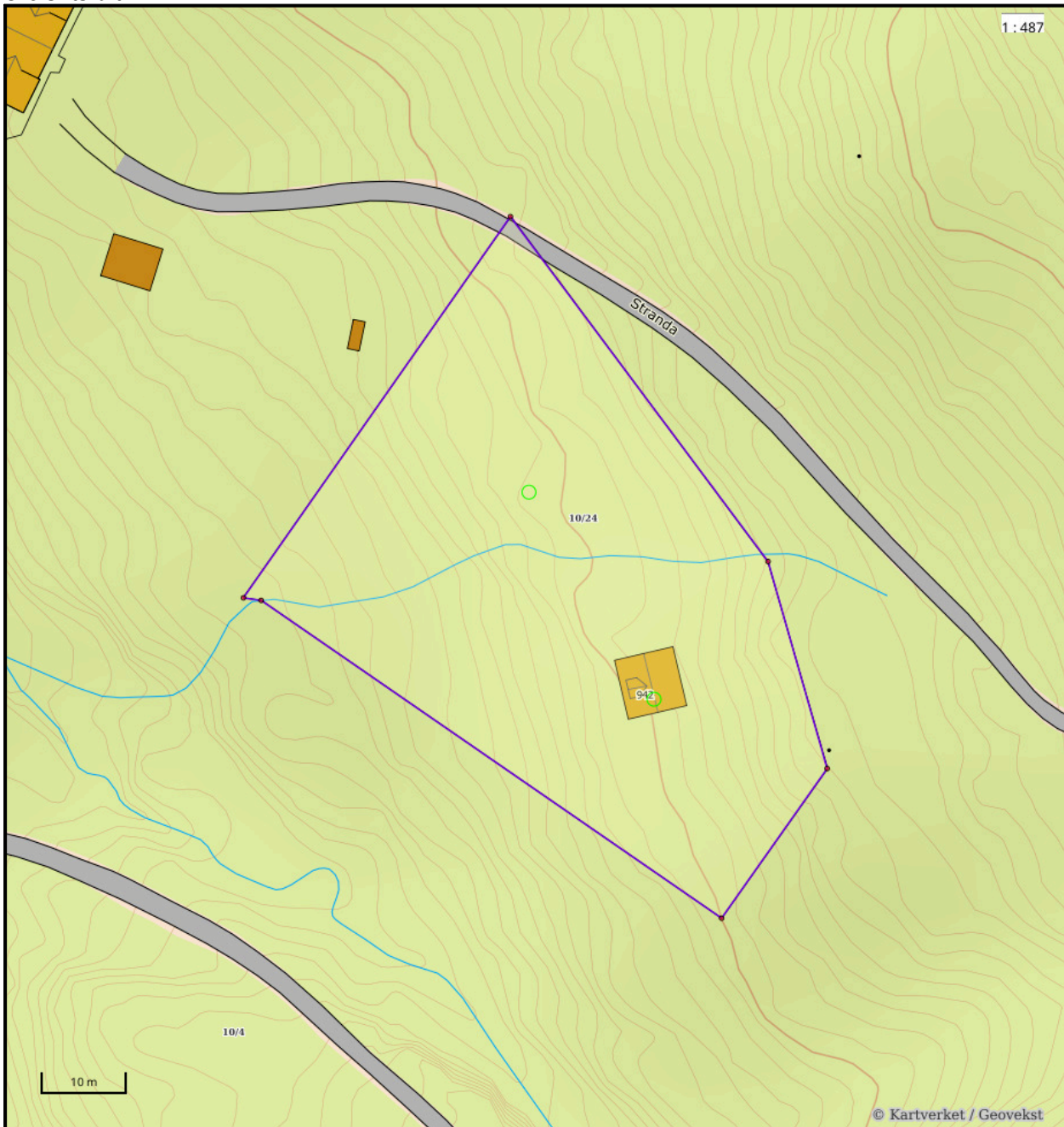
Pr. KVM pr. år
482,78 kWh/m²

Totalt levert pr. år
45 864 kWh

Matrikelkart

Kommune Alver KNR 4631 - GNR 10 / BNR 24 / FNR 0 / SNR 0

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

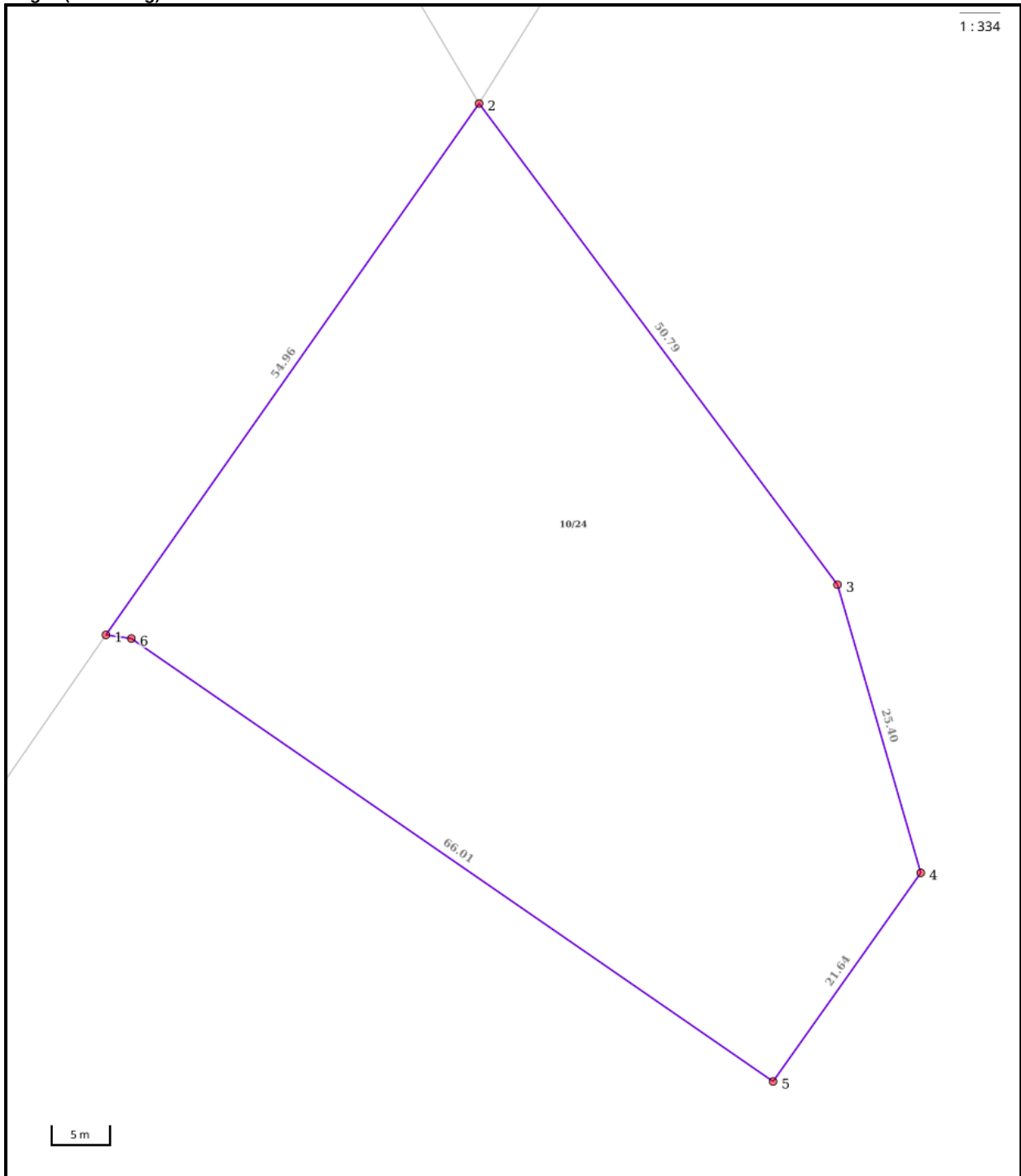
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - △ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 2 799,20m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 733 685,49	302 972,59	54,96m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 733 733,17	302 999,93	50,79m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
3	6 733 695,39	303 033,87	25,40m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
4	6 733 671,74	303 043,13	21,64m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
5	6 733 653,01	303 032,29	66,01m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
6	6 733 685,38	302 974,76	2,17m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Dagb. nr. 94 46.
Avskrift.
44 Godkjent til innføring i grunnboka.

Nr. 859 a.
SEM & STENHEDEN N. OBLIC
7-43.

Skylddelingsforretning

Søndag den 5. januar 1946 holdt undertegnede av lensmannen opnevnte menn skylddelingsforretning over gården Rødland
g.-nr. 10 br.-nr. 4 av skyld mark 0.94 i Liundaa
herred. Forretningen er forlangt av Karl N. Rødland

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾
Mennsopnevnelsen legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønnsmenn
Alle

Ved forretningen møtte:³⁾ Dei av lensmann opnevnte skjønnsmenn
Berge Skjelvand, Ed. Skjelvand og for Martin Tøft møtte
Nikolai Eylevick, eigaren Karl N. Rødland og byjesevner
Maur. Rødland. Ein frem det uttaraande av delige eigaren
av br. nr. 2. den gubekken var gub.
Mennene valgte til formann Berge Skjelvand

Over de n del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse.⁴⁾
Den påseide parcel ligg i den del av
bruket som Røtlost Finne.
Grenselinien ligg til i si gammel grenselinje
omt br. nr. 2. og gann i Sudausbleg lind 1 an. til
svanestien og sidare i same lind 45.30 an. til
svanestien. Finne gann derfra i litt omir Sudleg lind
36.80 an. til Moss i stor skien. Derfra i aultog
Sudleg lind 41.60 an. til svanestien.

¹⁾ Hvis rekvisenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvisenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).
²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. for forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetstullt og etter beste overbevisning. den 19 N. N.»
³⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvenlig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).
⁴⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboetendommer blir ikke å beskrive dersom disse eiene ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på. (lovens § 5)

1. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med skog? Nei

2. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den til husbehov og gårdsformødenhet nødvendige skog? Nei

3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Nei

4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning? Nei

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? —

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort, at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å opdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet lignende øiemed? —

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821? —

Det bevidnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i, at av utmarken skal likevel ikke anvendes i fellesskap i den utstrekning som er avsett for den enkelte del av utmarkene.
kan benyttes i fellesskap av —
idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de 2 fraskilte del blev bestemt til omkr 0,04

Hovedbolets gjenværende skyld utgjør omkr 0,90

De 2 fraskilte del er gitt bruksnavn²⁾ Solliu

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:³⁾

1) Det som ikke passer strykes over.

2) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (ifv. lov. av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).

3) Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påstås å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene.

Partene ble gjort kjent med, at forretningen kan påankes til overskjønn, forsåvidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer, at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt, at *Kjippen Marie Hoflund.* skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

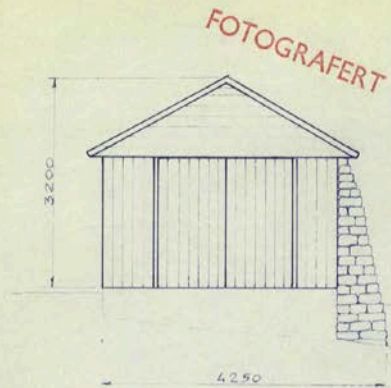
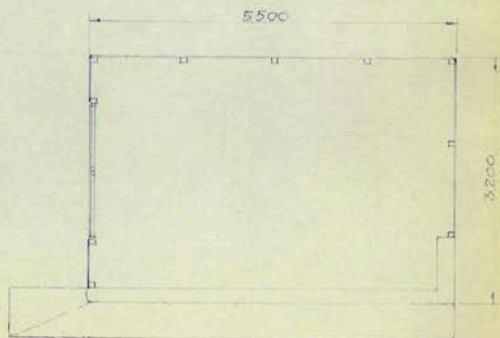
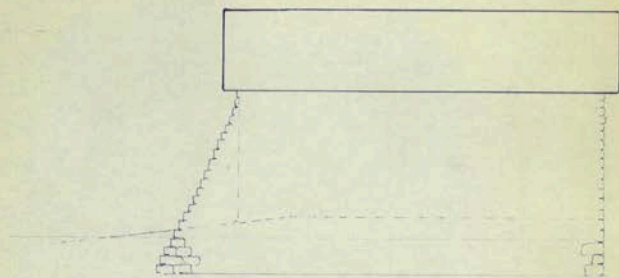
Baklund *Karv. Nikolai S.*
Nikolai Gjelsvik.

Antatt til tinglysing *Hjannar* 19 *46*

For sorenskriveren
Kelly Bell Tomassen

Tinglyst ved

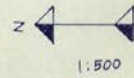
Den fraskilte del har fått gr.nr. *10* br.nr. *24.*



LINDÅS KOMMUNE
KOMMUNE
INGENIÖRSKONTORET
00632 15 5 72
Arkiv nr. 10-24

GODTEKE
- 5 JUNI 1973
Lindås Bygningråd

NAUST ANTON RØDLAND
BARNH GJELSVIK



NAUST

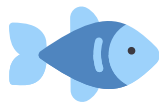
NAUST	M 1:50
G.NR. 10, B.NR. 24 RØDLAND	
R. KJØLEN	
	1/1 72

Nabolagsprofil

Stranda 942

Avstand til sjø

173 m



Offentlig transport

✈ Bergen Flesland	1 t 14 min	🚗
🚏 Rødland nord Linje 344	5 min	🚶 0.4 km
🚏 Rødland Linje 344	5 min	🚶 0.4 km

Avstand til byer

Bergen	1 t 1 min	🚗
--------	-----------	---

Ladepunkt for el-bil

🚗 Ostereidet Senter	12 min	🚗
🚗 Best Eikangervåg	19 min	🚗

Vintersport

Langrenn

Alpin

- Stordalen Skisenter
- Kjøretid: 50 min
- Skitrekk i anlegget: 1



Aktiviteter

Hjelmås Hestesenter	23 min	🚗
---------------------	--------	---

Sport

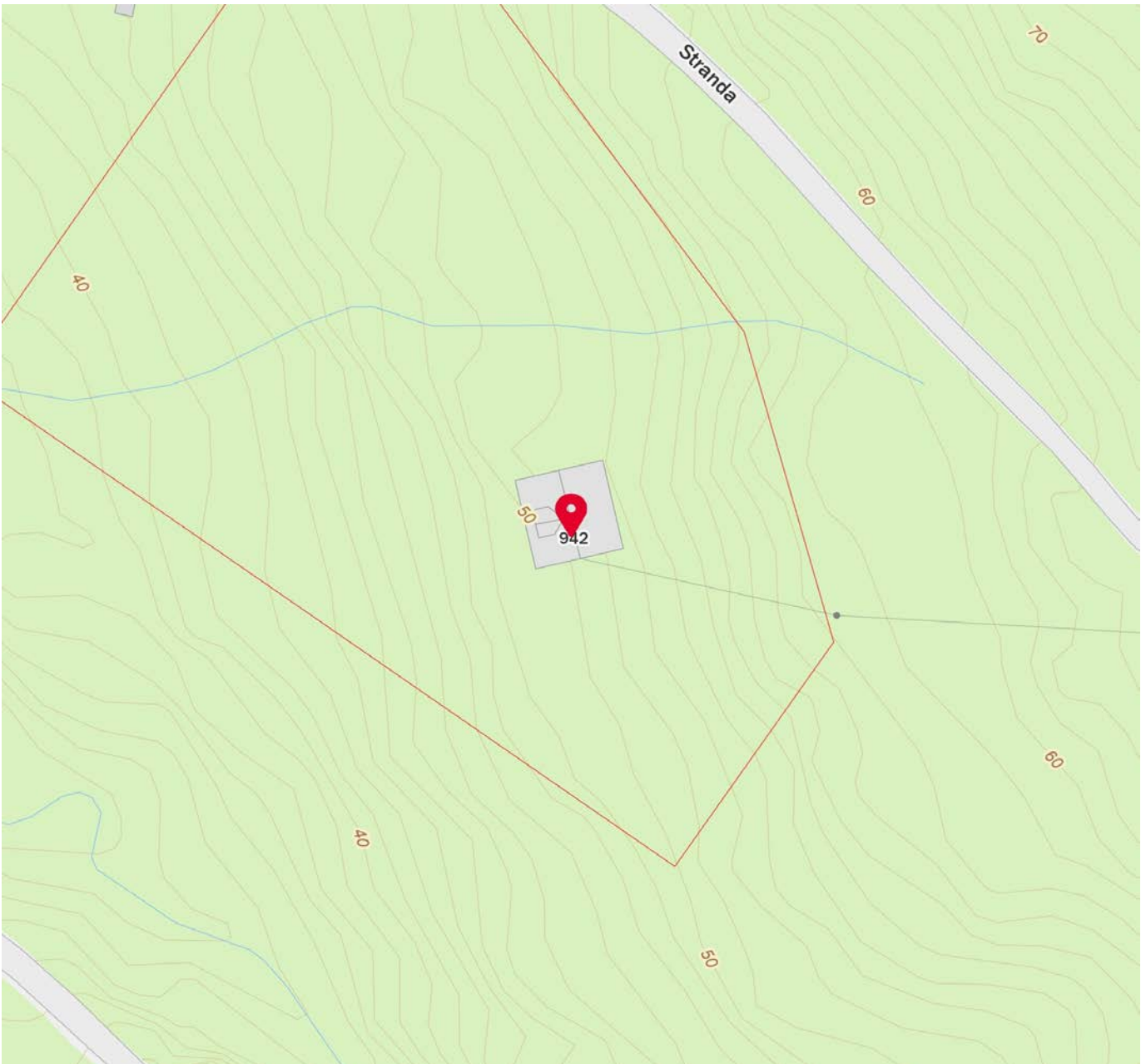
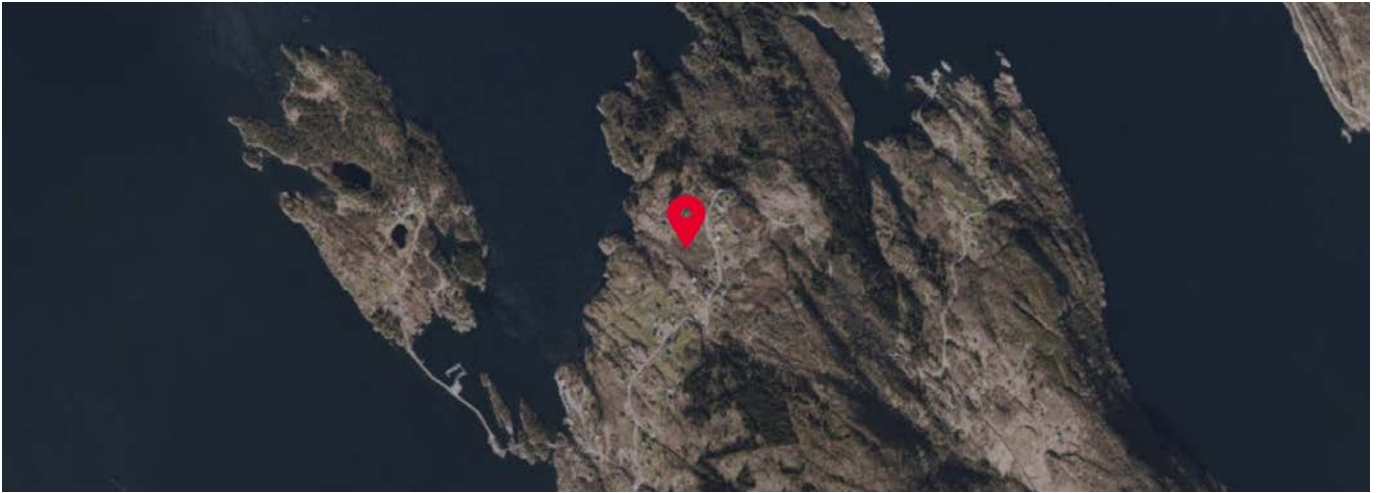
🏠 Ostereidet skule Aktivitetshall, fotball, sandvolleyball	13 min	🚗 10.3 km
🏠 Leiknes skule Aktivitetshall, fotball	26 min	🚗 22.6 km
🏊 Fitnesspoint Knarvik	30 min	🚗
🏊 Studio Nor Knarvik	32 min	🚗

Dagligvare

Rema 1000 Ostereidet Senter Post i butikk	12 min	🚗 9.5 km
Matkroken Hjelmås Søndagsåpent	25 min	🚗 22.3 km

Varer/Tjenester

📦 Knarvik Senter	31 min	🚗
📺 Vitusapotek Knarvik	30 min	🚗
🍷 Knarvik Vinmonopol	32 min	🚗



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Stranda 942
5993 OSTEREIDET

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jørn Tage Hereide

Telefon: 992 51 465
E-post: jorn.hereide@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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre