

An aerial photograph of a traditional Norwegian farmstead nestled in a lush green valley. The farm features a large, light-colored wooden house with a grey shingled roof and a stone foundation, a dark wooden barn with a black roof and skylights, and a smaller dark wooden house with a steep gabled roof. The buildings are surrounded by vibrant green fields and dense forests. In the background, steep, rocky mountains rise under a blue sky with scattered white clouds. A winding road leads through the valley, and a red tractor is visible near the barn.

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 4 690 000,-
Omkostn.: Kr 118 600,-
Total ink omk.: Kr 4 808 600,-
Selger: Rune Lavik

Salgsobjekt: Landbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1985
BRA-i/BRA Total 443/1105 kvm
Tomtstr.: 989798.2 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 58, bnr. 1
Oppdragsnr.: 1501250206

Flott landbruks eiendom i landlige omgivelser

Velkommen til dette fine og innholdsrike landbruket i Eksingedalen. Tomten har to boliger hvor det er mulighet å bo. Hovedboligen har flere gode kvaliteter, samt en landlig og idyllisk beliggenhet omgitt av høye fjell, vakker natur og en nydelig elv like ved tomten. Her kan du ta med deg både sauer og høns m.m og flytte rett inn! Ellers på tomten er det gode muligheter til å dyrke egne grønnsaker, poteter og bær m.m. Av bygninger inneholder eiendommen 2 eneboliger, steinbu, sommerfjøs, bod, garasje, driftsbygning og 2 hytter m.m

Stor driftsbygning brukt til garasje, verksted, lagerrom og fjøs. Loftsetasjen er brukt som møterom/utstilling/selskapsrom. Fjøsset er i dag tilpasset for sau og bruket har hatt ca. 90 sauer

Frikraftavtale og jaktrettigheter følger. Tomten er ca. 989 798,2 m²



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	83
Egenerklæring	170
Nabolagsprofil	199
Budskjema	206

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 443 m²

BRA - e: 662 m²

BRA totalt: 1105 m²

Eksingedalsvegen 1476

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 74 m²

Vindfang: 3,0 m²

Hall m/trapp: 18,4 m²

Soverom: 6,9 m²

Hobbyrom: 13,0 m²

Vaskerom m/dusj: 7,3 m²

Badstue: 3,4 m²

Toalettrom: 2,7 m²

Verksted: 8,4 m²

Bod 1: 3,2 m²

Bod 2: 3,3 m²

2. etasje

BRA-i: 81 m²

Trapperom: 1,9 m²

Gang: 1,8 m²

Bad: 5,7 m²

Stue/kjøkken: 51,7 m²

Soverom: 11,6 m²

Bod: 6,4 m²

3. etasje

BRA-i: 52 m²

Trapperom: 12,1 m²

Soverom 1: 11,8 m²

Soverom 2: 6,9 m²

Soverom 3: 5,7 m²

Kontor: 12,8 m²

Eksingedalsvegen 1475

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 46 m²

Uinnredet kjellet

1. etasje

BRA-i: 95 m²

Hall m/trapp: 15,3 m²

Vaskerom: 6,4 m²

Bad 1: 4,9 m²

Stue: 29,4 m²

Kjøkken: 12,2 m²

Kontor: 11,5 m²

Bad 2: 5,3 m²

Trapperom: 3,0 m²

Bod: 2,9 m²

Utebod: 3,7 m²

BRA-e: 4 m²

Bod

2. etasje

BRA-i: 95 m²

Trapperom: 2,6 m²

Soverom 1: 10,4 m²

Toalettrom: 2,0 m²

Kjøkken: 6,5 m²

Stue: 13,3 m²

Soverom 2: 10,4 m²

Soverom 3: 6,7 m²

Gang: 4,5 m²

Soverom 4: 7,4 m²

Soverom 5: 7,3 m²

Soverom 6: 12,3 m²

Bod 1: 3,9 m²

Bod 2: 1,9 m²

Driftsbygning

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 130 m²

Fjøs: 130,4 m²

1. etasje

BRA-e: 369 m²

Garasje: 54,4 m²

Verksted: 73,4 m²

Lagerrom: 241, 6 m²

2. etasje

BRA-e: 71 m²

Møterom 70,6 m²

Steinbu

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 12 m² Annet

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 11 m² Bod

Sommerfjøs

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 22 m² Bod

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 43 m² Garasje

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

989798.2 m²

Tomtebeskrivelse

Stor og fin landbrukseiendom som er godt holdt og ivaretatt. Her er alle muligheter for

å holde dyr, dyrke mark og bruke skogen til hogst o.l i idylliske omgivelser. Det unike her er den store driftsbygningen med allsidige muligheter og den flate marken som ligger rundt bruket. Det gjør det mye enklere og mer praktisk å drive garden på en god måte. Selger har hatt mye ulike dyr på gården gjennom årene. Men hovedfokus har vært på sauehold og deler av lønen er satt av til dette. På det meste har selger hatt og driftet ca. 90 sauer.

Fulldyrket jord: 48,2 Daa
Overflatedyrket jord: 7,8 Daa
Innmarksbeite: 17,0 Daa
Skog av svært høy bonitet: 47,6 Daa
Skog av høy bonitet: 294,0 Daa
Skog av middels bonitet: 151,9 Daa
Skog av lav bonitet: 0,0 Daa
Uproduktiv skog: 342,0 Daa
Myr: 6,6 Daa
Åpen jorddekt fastmark: 8,4 Daa
Åpen grunnlendt fastmark: 59,4 Daa
Bebyggd, vann, bre: 6,9 Daa
Annet areal: 0,0 Daa

Det foreligger en tillatelse til fradeling gnr/bnr 58/1 - Eksingedalsvegen 1476, fradeling av kårhus og dispensasjon. Tomten tilknyttet nr 1476 er til fradeling fra hovedbruket og vil utgjøre ca 1800 kvm.

Kommunen opplyser om følgende:

"På gnr. 58, bnr. 1 er grensene i eigerskardet merka med dårleg kvalitet.

Eigerskarden er ikkje nøyakag oppmålt, det kan difor vera noko avvik frå grensene ute i marka og i kartet. Det var fyrst i 1980 ved innføringa av delingslova det vart stilt krav om at nye eigerskarden på landsbygda skulle målast opp og karfestas, kommunen fekk då ansvaret for dette. Eldre eigerskarden på landsbygda er ofte ikkje oppmålt og nøyakag kartesta. For å få nøyaktige grenser i kartet må grunneigar rekvirere oppmålingsforretning hjå kommunen, dei må påvise grensene og få rette grenser innmålt.

Kartverket har stilt krav om at alle eigerskarden i matrikkelkartet skal vera omslutta av eit polygon, det har våre mange ulike prosjekt der gamle eigerskarden er kartfesta ut i frå skildringane i skyldskifte og ØK kart, desse grensene er sjølvstakt ikkje nøyaktige men ligg i kartet merka med dårleg kvalitet, desse gjeld også for gnr. 58, bnr. 1. Det er mogleg at grunneigar har full kontroll på eigerskargrensene, krossar og merkesteinar, og kan påvise desse. Eg vil berre informere om at situasjonskartet eg sender dykk kan vera noko unøyaktig.

Det er søkt om, og fata vedtak om frådeling av del av gnr. 58, bnr. 1 (...).

Beliggenhet

Eksingedalsvegen 1475 og 1476 har en idyllisk og landlig beliggenhet dypt inne i Eksingedalen. Her bor du omkring storslått natur, høye skogkledde fjellsider og elven Ekso som renner forbi rett ved boligen. Naturen rett utenfor døren gir nærmest uendelige muligheter for et aktivt friluftsliv som flotte tur- og friområder, jaktområder og fiskemuligheter i elven. Eksingedalen har også et aktivt idrettslag som arrangerer felles turer i skog og mark, fjell, skirenn, skiløype og låner ut sportsutstyr gratis. Området har en rolig og sjarmerende atmosfære med mye historie og særpreg. Eksingedalen byr på bygdefølelse.

Eiendommen har jakt og fiskerettigheter. Rettighetene går ut på hjortejakt i større vald (normalt har 5 grunneigarar på Lavik 6-9 dyr). Retter til reinsjakt og småvilt jakt og fiske.

For familien har Eksingedalen et oppveksttun med barnehage og skole fra 1.-10. klasse, med SFO som kan tilpasses etter behov. Eksingedalen har også et aktivt Grendehus som arrangerer pub-kveld, quiz, teater for barn og voksne, konserter og kulturkvelder. Det blir arrangert 17. Mai feiring for hele dalen hvert år. Dette er en plass for hele familien. Ca. 26 minutter fra boligen finner du bowling, bibliotek og svømmehall.

Eiendommen byr på bra utmarksbeite, fulldyrka jord på 48,2 dekar, innmarksbeitet er til sammen 17 dekar, overflatedyrka jord på 7,8 dekar, og produktiv skog på 493,5 dekar. På tomten er det god plass til å dyrke egne grønnsaker, poteter og andre ønskelige vekster.

Dagligvarehandelen finner du ca. 400 meter fra boligen. Her ligger Eksingedalen Snarkjøp AS. Butikken er åpen 24 timer i døgnet og 365 dager i året. Vakre Modalen er bare en kort kjøretur unna og her finner en Mobryggja og Bryggjeslottet, et aktivitetshus med bowling, bibliotek, idrettshall, svømmehall, badstue og styrkerom. Bygdekinoen holder også til på Bryggjeslottet i Modalen. Ellers finner du nærbutikk, kafe og restaurant på bryggen.

For et ytterligere servicetilbud er det ca. 1 time og 9 minutter i bil til Voss Amfi. Her finner du apotek, vinmonopol, klesbutikker, spisesteder m.m. Knarvik, Ostereidet og Dale er andre tettsteder med rikt utvalg som en kan kjøre innom på veien til eller fra.

Skoler og barnehager i nærområdet:

- Eksingedalen barnehage
- Modalen barnehage
- Evanger barnehage
- Evanger barneskule
- Eksingedalen skule (1-10 trinn)
- Mo skule (1-10 trinn)

- Voss vidergående skule
- Voss gymnas

Adkomst

Enkel adkomst fra Eksingedalsvegen rett til eiendommen. Hovedveien deler i dag eiendommen i to.

Bebyggelsen

Spredt bebyggelse med primært boligbebyggelse og landbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Kort vei til både skole og barnehage i Eksingedalen.

Offentlig kommunikasjon

Det går buss retning Gullbrå, Dale og Ostereidet.

Bygningssakkyndig

Morten Soltvedt

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eksingedalsvegen 1476:

Tak:

Det er tekket med nyere stålplater, har tilstrekkelig helning og overganger ser stabile ut.
Det er saltak i trekonstruksjon med taksperrer og kneloft.

Veggkonstruksjon:

Det er pusset og malt murkonstruksjon og bindingsverk fra byggeår.
Vegger er kledd med liggende trekledning.

Vinduer:

Vinduer med isolerglass av ulik alder og type.
Glass, karmen, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Dører:

Ytterdør og terrassedører med glassfelt.
Dør på bakside med stående trepanel.

Terrasse:

Terrasse i trekonstruksjon med utgang fra stue.

Innvendige overflater:

Innvendige gulv med laminat, parkett og belegg

Innvendige vegger og himling med panel og malte plater.

Eksingedalsvegen 1475:

Tak:

Det er tekket med skifer og har tilstrekkelig helning.

Det er valmet tak i trekonstruksjon med taksperer og kaldt loft.

Vinduer:

Vinduer med og uten isolerglass og med varierende slitasjegrad.

Dører:

Ytterdører med glassfelt.

Innvendige overflater:

Innvendige gulv med ulike overflater, furu, fliser, laminat og teppe.

Innvendige vegger og himling med tømmer, panel og malte plater.

Veggkonstruksjon:

Det er tømmer konstruksjon på hoveddel fra byggeår og bindingsverk på tilbygget del

Vegger er kledd med liggende trekledning.

Opplysninger er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. For ytterligere opplysninger om tilstand og byggemåte se tilstandsrapporter.

Sammendrag selgers egenerklæring

1475:

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

Ja, kun av faglært. Nytt bad og vaskerom laga år 2016.

Farestveit Rør & Sveis, Sveinung Tyssen Bergo, snikkar, Farestveit Elektro, elektriker

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nytt bad og vaskerom, sluk, membran montert av rørleggar/snikkar.

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

Sjå forrige punky

Farestveit Rør og Sveis

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

Reparert lekkasje rundt skorstein, montert plate over skorstein

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen

som rotter, mus, maur eller lignende?

Mus på uisolert kott på loftet

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

-El.installasjon nytt bad og vaskerom

Tilleggs kommentar:

Huset er bygd i 1864. Det er umogeleg å dokumentera alt arbeid som er utført på huset, har nok ikkje denne heller. Faglært/uafaglært i denne perioden er også vanskelig å dokumentera. Huset har vore bebudd heile tida fram til ca 2019, og vedlikehalde etter behov. Deretter er det berre brukt som feriehus. Kledningen er dårleg på sørsida, dei småruta vindua er vakre, men ikkje heilt praktiske. Det er 2 varmepumper i huset, den nyast frå år 2014. Det er varmekablar i kjøkken, 2 bad, vaskerom og gang. Det er montert innvendig stålrør i pipa , samt ny vedovn, brannstige, ca 2001.

1476:

Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

Skifta til nye plastrør, sentral for rør, skifta til ny varmtvasstank. Dette vart utført av rørleggar i 2015. Nytt bad i hovedetasje vart laga samme år.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Røyrinstallasjoner utført av Knut Farestveit Rør&Sveis, sjå vedlegg. Elektrikerarbeid er utført av Modalen Elektro, sjå vedlegg. Snikkararbeid er utført av snikkar Sveinung Tyssen Bergo, sjå vedlegg

Ble det lagt nytt tettesjikt/membran? Beskriv arbeidet som er utført:

Utført av snikkar.

Beskriv arbeidet som er utført:

Nytt bad med sluk.

Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende? Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Varmekabler, lys, avtrekksvifte montert av Modalen Elektro.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Sjå punkt 2.

Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør? Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Lagt nye rør i 2015, sjå punkt 2.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Sjå punkt 2

Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Felles brønn for 5 husholdninger. Privat septik

Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

Skifta nesten alle vinduer i huset. Ny terrassedør, ny ytterdør. På kjøkken og stove er det laga karnapp. Nytt Velux-takvindu.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Arbeid på terrasse/veranda.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Sjå punkt 16.

Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget? Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alt arbeide inklusiv opprinnelig nybygg er utført av elektriker Kjell Farestveit i firmaet Modalen Elektro.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Div rekninger

Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

Veranda 3.etg

Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Mus på blindloft

Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

Ferdigattest

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/Jørn Tage Hereide har gleden av å presentere Eksingedalsvegen 1475 og 1476. Dette er et innholdsrikt og sjarmerende gårdsbruk, med mulighet å flytte rett inn å drive bruket. Eiendommen har en nydelig og landlig beliggenhet i Eksingedalen. Her er du omringet av vakker natur, høye fjell og en flott elv som går igjennom dalen. Bruket har to bolighus. Hvor hovedhuset holder en gjennomgående god standard, og det andre huset holder en eldre standard. Det er også en stor og fin driftsbygning som kan brukes til både dyrehold, hobbyrom eller lager o.l. Bruket har hatt variert dyreholdt, med hoved prioritet på saushold.

Her bor du ca. 400 meter fra nærmeste dagligvarebutikk, Snarkjøp Eksingedalen. Butikken holder åpent 24 timer i døgnet og 365 dager i året. Perfekt for dagligvarehandelen.

Dette er ett herlig landbruk med god plass til deg og hele familien. Perfekt for deg som liker å holde på med ting hjemme.

Velkommen til visning!

Eksingedalsvegen 1476 (Under utskilling og vil få eget bnr.):

Enebolig:

Dette er en stor og flott enebolig med gjennom gående god standard. Boligen inneholder blant annet 4 soverom, 2 bad, 1 toalettrom, 3 boder, en flott badstu, 1 terrasse og 1 balkong.

Her har du plass til hele familien og alt annet du måtte trenge.

Stue:

Boligen har en åpen stue- og kjøkkenløsning med et romslig areal på 51,7 m². Stue/ kjøkkenet har peis og varmepumpe som oppvarmingskilde. Her har du god plass til å innrede med ønsket sofagruppe, spisebord og annet ønskelig møblement. Fra stuen er det utgang til en herlig terrasse, hvor du kan innrede med ønsket møblement.

Spisestuen er romslig og har plass til et stort spisebord, så du har plass til hele familien og mulighet å invitere venner over på middag.

Kjøkken:

Kjøkken med profilerte hvite fronter. Her har du god plass til oppbevaring i både skuffer og skap, samt god arbeidsplass på kjøkkenbenken. Kjøkkeninnredningen består av benkeplate med nedfelt stålvaske og platetopp, komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap/frys, samt ventilator montert over platetopp.

Soverom:

Boligen har 4 soverom. Soverommene har et areal på 5,7 m², 6,9 m², 11,6 m² og 11,8 m². Her er det soverom i alle størrelser, der de største soverommene har plass til

dobbeltseng og annet ønskelig soverommsmøblement. Og de mindre soverommene har plass til standard soverommsmøblement. Et rom i kjelleren er innredet som soverom.

Bad:

Bad i 2. etasje med fliser på gulv og våtromsplater på vegg. Baderomsinnredningen består av dusjhjørne, benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over, vegghengt toalett, varmekabler i gulv og mekanisk ventilasjon. Badet har et areal på 5,7 m².

Vaskerom/toalettrom:

Boligen har 2 vaskerom. Vaskerommet i 1. etasje har et areal på 7,3 m² og har tilgang til dusj. Vaskerommet har betong og belegg på gulv, malte plater og våtromsplater på vegg, og er utstyrt med utslagsvask, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Fra vaskerommet er det tilgang til en badstu. Badstue med støpt gulv og panel på vegg og tak og har et areal på 3,4 m². Boligen har også et toalettrom med et areal på 2,7 m². Toalettrommet har fliser på gulv, våtromsplater på vegg og har benkeskap med vask og enkelt toalett.

Vaskerommet i 2. etasje har utslagsvask, opplegg for vaskemasink og tørketrommel.

Kontor:

Boligen har også et kontor med et areal på 12,8 m². Her har du god plass til å innrede med skrivepult og annet ønskelig møblement. Fra kontoret er det utgang til en flott balkong.

Bod:

Huset har 2 innvendige boder med et areal på 3,2 m² og 3,3 m². Her har du god plass til oppbevaring.

Hobbyrom:

I 1. etasje har nåværende eier brukt det ene rommet som et hobbyrom. Rommet har et areal på 13,0 m².

Verksted / hobbyrom:

Boligen har også et innvendig verksted/hobbyrom. Verkstedet har et areal på 8,4 m².

Utvendig bod:

Boligen har også en utvendige bod. Boden har et areal på 11 m². Her har du plass til å oppbevare det du ønsker.

Sommerfjøs:

Eiendommen har også et sommerfjøs. Sommerfjøsset har et areal på 22 m² er fra ca. 1920 og har torv på taket.

Smidje:

En gammel smidje med torv på taket som ble restaurert på 1990-tallet

Vedskykkja:

Det er også en vedskykkja med utedo i hagen til hovedhuset.

Garasje:

Hovedhuset har en herlig dobbelgarasje med et areal på 43 m². Her har du plass til 2 biler og mulighet for oppbevaring.

Eksingedalsvegen 1475 (bnr. 1):

Enebolig:

Dette er en eldre enebolig over to plan med tillegg av kjeller, seperat driftbygning og flere mindre bygg tilhørende eiendommen. Boligen er oppført i 1864 og holder en eldre standard, samt mye historie.

1. etasje:

Stue/spisestue:

Boligen har en romslig stue med et areal på 29,4 m². Her har du plass til å innrede med ønsket sofagruppe, spisebord og annet møblement. Vegger og himling av tømmer som gir en gammeldags følelse. Stuen har peis som oppvarmingskilde.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredningen består av profilerte fronter, benkeplate med nedfelt stålvaske og platetopp, komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap og ventilator montert over platetopp. Kjøkkenet har et areal på 12,2 m². Her har du god oppbevaringsplass i skuffer og skap, samt god arbeidsplass på kjøkkenbenken.

Bad:

Boligen har 2 bad. Første badet har tilkomst fra hall og har fliser på gulv og vegger, og har et areal på 5,3 m². Badet er utstyrt med benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over, dusjhjørne, toalett og har varmekabler i gulv. Det andre badet har tilkomst fra vaskerom og har fliser på gulv og våtromsplater på vegg, og har et areal på 4,9 m². Badet er utstyrt med benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over, dusjhjørne, vegghengt toalett, varmekabler i gulv, samt mekanisk ventilasjon.

Vaskerom:

Vaskerommet har fliser på gulv og malte plater på vegger, og har et areal på 6,4 m². Vaskerommet er utstyrt med benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over, opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og har naturlig ventilasjon.

Kontor:

Boligen har et kontor på 11,5 m². Her har du plass til å innrede med skrivepult og annet ønskelig møblement.

Bod:

Boligen har også en innvendig bod på 2,9 m².

2. etasje:

Stue:

Stuen i 2. etasje har et areal på 13,3 m². Her har du plass til å innrede med en mindre sofagruppe, samt annet ønskelig møblement.

Stuen har peis som oppvarmingskilde.

Kjøkken:

Kjøkkenet har et areal på 6,5 m². Kjøkkeninnredningen består av glatte fronter, stål benkeplate med nedfelt stålvaske og komfyr.

Soverom:

Boligen har hele 6 soverom. Soverommene har et areal på 6,7 m², 7,3 m², 7,4 m², 10,4 m², 10,4 m² og 12,3 m². De største soverommene er det plass til dobbeltseng og annet ønskelig soverommøblement. Resterende soverom har plass til standard innredning.

Toalettrom:

Toalettrommet har tilkomst fra trapperom og har malte plater på vegger og i himling. Rommet er utstyrt med enkel vask og toalett, og har et areal på 2,0 m².

Bod:

Boligen har 2 innvendige boder i 2. etasje. Bodene har et areal på 1,9 m² og 3,9 m². Her har du god plass til oppbevaring.

Kjeller:

Uinnredet kjeller med et areal på 45,8 m².

Driftsbygning:

Eiendommen har også en driftsbygning over 3 plan. Kjelletasjen har et areal på 130,4 m², og er brukt som fjøs for sauer. 1. etasje er brukt som garasje på 54,4 m², verksted på 73,4 m² og lagerrom på 241,6 m². Loftetasjen er brukt som møterom og utstilling/museum for eldre gårdsgjenstander/redskaper o.l. og har et areal på 70,6 m².

Stølshus Lavikstølen:

Lavikstølen, som er en felles støl for gårdene på Lavik, og ligger ved enden av en traktor vei som går fra gården Haugen. Der har eiendommen et stølshus. Stølshuset har et areal på 30 m². Dette er en liten, eldre bygning som er fra før 1900-tallet, men ble renoveret på 1990-talet. Stølshuset inneholder kjøkken, stue m/vedovn og 1 soverom + hems. Tømrarbygning med torv på taket. Natursteinmurer og en murvegg. Stølshuset har utedo og ligger ca. 15 minutters gange fra Haugen. Arealet er opplyst av eier til å være ca. 30 m².

Sankebu Tuftene:

Eiendommen eier også en Sankebu. Det er greie avgrenset fjellbeite, som grenser mot Flatekval og Øvstedalen. Midt i dette området ligger Tuftavatnet og en liten sankebu på ca. 20 m². Denne har eiendommen felles med en nabo. Hytten har kjøkken, stue/soverom m/vedovn. I tuftavatnet er det råd å fiske aure. Bruken av hytten blir bare avtalt for hver gang, og det samme med vedlikehold.

Eldre garasje:

Eiendommen har også en eldre garasje ved den gamle butikken. Den har torvtak og ble bygd opp igjen i 1995, og har blitt brukt som lager for diverse utstyr.

Kort oppsummert er dette en eiendom hvor du kan flytte rett inn, og ta med deg sau og andre dyr og starte driften med engang.

Standard

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

Eksingedalsvegen 1476:

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tiltak: Jevnlig tilsyn anbefales, vedlikehold må påregnes.

Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Noe lokale avvik i overgang mellom renner og nedløpsrør

Tiltak: Vedlikehold må påregnes.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Noe varierende luftespalte mot grunnmur og lokale avvik på sikring mot mus.

Tiltak: Nærmere kontroll av luftespalte og sikring mot mus anbefales, vedlikehold og lokal oppgradering må påregnes.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Fuktskjolder i undertak og ved gjennomføring registrert.

Tiltak: Jevnlig tilsyn anbefales, lokale tiltak kan ikke utelukkes.

Utvendig > Vinduer: Noe slitasje i overganger registrert Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på eldste vinduer.

Tiltak: Jevnlig tilsyn anbefales, vedlikehold og noe oppgradering må påregnes.

Utvendig > Dører: Noe lokal slitasje i nedre deler.

Tiltak: Fungerer med dette avvik.

Utvendig > Utvendige trapper: Mangler tilfredstillende sikring.

Tiltak: Det anbefales montert håndløper.

Innvendig > Overflater: Overflater med varierende slitasjeegrad og noe lokale skader som medfører avgitt tilstandsgrad. Flere rom har normal alders slitasje og vil fungere helt greit med dette.

Tiltak: Det må påregnes noe oppgradering på sikt.

Innvendig > 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.

Tiltak: Fungerer med dette avvik.

Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Pipe og ildsted: Noe saltutslag på pipe og eldre ovn i 1 etasje.

Tiltak: Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering av ildsted påregnes på sikt.

Innvendig > Rom Under Terreng: Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking.

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

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

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

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tiltak: Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

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

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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. Tiltak: Det ble ikke registrert synlige avvik under befarig, men alle anlegg eldre enn 10 år bør ha en uavhengig kontroll.

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

Tiltak: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Noe slitasje i murpuss.

Tiltak: Vedlikehold må påregnes.

Tomteforhold > Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer.

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

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

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

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

Våtrom > 1 etasje > Vaskerom m/dusj > Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Noe slitasje i skjøter og nedre deler i dusj

Tiltak: Jevnlig tilsyn anbefales, tiltak kan ikke utelukkes på sikt.

Våtrom > 1 etasje > Vaskerom m/dusj > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tiltak: Fungerer med dette avvik.

Våtrom > 1 etasje > Vaskerom m/dusj > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tiltak: Fungerer med dette avvik, tiltak må påregnes på sikt.

Våtrom > 1 etasje > Vaskerom m/dusj > Sanitærutstyr og innredning: Noe lokal slitasje på innredning og utstyr registrert.

Tiltak: Fungerer med dette avvik.

Våtrom > 1 etasje > Vaskerom m/dusj > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Våtrom > 1 etasje > Vaskerom m/dusj > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er målt fuktverdier i tilstøtende heltrevgg i øvre sjikt.

Tiltak: Jevnlig tilsyn anbefales.

Spesialrom > 1 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Noe lokal slitasje på overflater, innredning og utstyr.

Tiltak: Fungerer med dette avvik.

Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Mangler lokalt tilfredstillende fuge mellom plater og bunnlist.

Tiltak: Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tiltak: Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Forhold som har fått TG3:

Tomteforhold > Forstøtningsmurer: Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren. Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tiltak: Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres. Påviste skader må utbedres.

Eksingedalsvegen 1475:

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > 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.

Tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Tiltak: Råteskadet trekledning må skiftes ut. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Utvendig > Dører: Noe slitasje på hoved ytterdør.

Tiltak: Fungerer med dette avvik.

Innvendig > Overflater: Innvendige overflater fremstår med noe lokal slitasje og sår.

Tiltak: Det må påregnes oppgradering.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak: Fungerer med dette avvik.

Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Pipe og ildsted: Pipe har synlig slitasje over tak og innvendige renne merker.

Tiltak: Det må påregnes vedlikehold og lokale tiltak.

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

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

Innvendig > Innvendige dører: Noe lokal slitasje på enkelte innvendige dører.

Tiltak: Dører fungerer med dette avvik.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er

passert på innvendige vannledninger. Gjelder gjenstående eldre kobberrør.

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

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

Tiltak: Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tiltak: Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Tekniske installasjoner > Varmesentral: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Tiltak: Det ble ikke registrert synlige avvik under befarings, men alle anlegg eldre enn 10 år bør ha en uavhengig kontroll.

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

Tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Noe slitasje i murpuss.

Tiltak: Vedlikehold må påregnes.

Tomteforhold > Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

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

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

Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Tiltak: Jevnlig tilsyn anbefales.

Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tiltak: Fungerer med dette avvik.

Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Tiltak: Det bør etableres tilluft til våtrommet. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Tiltak: Fungerer med dette avvik, vedlikehold må påregnes.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tiltak: Fungerer med dette avvik, tiltak må påregnes ved oppgradering av fallforhold.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Mer enn halvparten av forventet brukstid på utstyr er passert.

Tiltak: Fungerer med dette avvik.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøkken og hvitevarer. Tiltak: Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt.

Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk: Mer enn halvparten av forventet brukstid på ventilator er passert. Tiltak: Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt.

Våtrom > 1 etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Mangler tilfredstillende fuge mellom plater og bunnløst og i overgang fra sokkelflis mot gulv. Himling med åpnert gjennomføring. Tiltak: Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Våtrom > 1 etasje > Bad 2 > Overflater Gulv: Manglende finish på fuger og avvik i overgang til sokkelflis. Tiltak: Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes på sikt.

Våtrom > 1 etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Tiltak: Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken. Tiltak: Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken > Avtrekk: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet. Tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres.

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Utvendige beslag har utettheter. Synlig lekkasje rundt pipe og begynnende råte i undertak.

Tiltak: Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg. Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Det må påregnes lokale tiltak med tekking og undertak.

Nærmere undersøkelse anbefales, estimat gjelder dette.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er registrert skader i undertak. Må ses i sammenheng med tekking
Tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser. Estimat gjelder nærmere utredning, tiltak må påregnes.

Utvendig > Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Tiltak: Vinduer med råteskader må erstattes med nye. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Innvendig > Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig.
Tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Nærmere undersøkelse anbefales, estimat gjelder dette.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).
Tiltak: Det må foretas utbedring av fallforhold.

Spesialrom > 2 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Rommet har høy bruksslitasje
Tiltak: Lokal utbedring må utføres. Det må påregnes oppgradering.

Forhold som har fått TGIU:

Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon.

Våtrom > 1 etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon.

Kort oppsummert er hovedhuset fra 1985 og det er godt vedlikeholdt og holder normalt god standard. 1475 er eldre og har behov for både oppussing og modernisering. Driftsbygningen er stor og har også normalt god standard. De andre bygningene i varierende standard, men det som går igjen er at eiendommen er tatt vare på og at den er godt vedlikeholdt.

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.

Møbler og utstyr følger i utgangspunktet ikke med i salget. Ønsker en å kjøpe eller overta redskaper o.l avtales dette direkte med selger.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Hovedhuset har fiber gjennom Telenor.

Parkering

Det er meget gode parkeringsmuligheter med parkering både ved 1475 og 1476. Garasje ved 1476 og eldre liten garasje ved gamle butikken.

Solforhold

Det er meget gode solforhold på eiendommen sommerstid med sol fra tidlig morgen til ca. 2130, ifølge eier. Vinterstid er solen borte i ca. 3 mnd. Opplyst at den er tilbake igjen 10 februar.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

84370577

Diverse

Selger opplyser at det har vært drift på gården sammenhengende i 15 generasjoner med allsidig husdyrhold, jord og skogbruk. Det er beite og mark på begge sider av elven og det er gode beitemuligheter. Selger har hatt hovedfokus på sauehold, men kan også egne seg for allsidig dyrehold.

Beskrivelse av skog og utmark:

Det foreligger en skogbruksplan fra 2000. Produktiv areal er 293 da. Årlig tilvekst er regnet til 119 m³ og tilvekst pr. da. 0,41 m³. Av stående kubikkmasse var 63 % gran og 37 % løvskog.

Skogen er delvis høyereliggende. Tilkomsten i skogen er god og det har vært drevet jevnlig i skogen. Selger har tatt ut mye ved både til eget bruk og salg. Selger opplyser videre at en stor del av tømmeret som er brukt på gården er tatt fra egen skog. Det er også ett felles sagbruk som en fritt kan benytte til utnyttelse av hogsten / veden.

Jakt og fiskerettigheter:

Hjortejakt i større jaktområde. Normalt har 5 grunneiere på Lavik 6-9 dyr. Retter til reinsjakt, småvilt jakt og fiske er administrert av grunneierlag. Elvestrekningen har blitt et populært fiskeområde og det er etablert fiskekort ordning. Denne gården samarbeider med 2 naboer om hjortejakten og har felles jakt. Gården har ifølge eier fått 1- 3 dyr per år. Reinsdyrjakta blir organisert gjennom grunneierlaget. Får tildelt løyve etter skyld. For denne gården har det blitt tildelt ett dyr ca. hvert 5 år.

Frikraft:

Bruket har inntekter fra frikraftavtaler og erstatninger etter kraftutbygging. Gården har hatt en avtale om 4,1 kW, og det er omregnet til 20 500kWh pr år. Avtalen er evigvarende, og har en innløsningsverdi.

Gården har også en årlig reguleringserstatning på 17 100, som blir indeksregulert. Disse inntektene utgjorde samlet i 2023 kr. 28 500.

Det foreligger godkjent fradeling for 1476 med tilhørende bygninger. Mangler oppmåling og tinglysning for den delen av eiendommen som vil få eget gårds og bruksnummer. Hele eiendommen selges i dag samlet etter eiers ønske. Men eiendommen blir delt og kan selges separat hvis ønskelig i fremtiden. Fremtidig tomtestørrelse er stipulert til ca 1,8 mål for 1476, men etter oppmåling kan eiendommen bli både større og mindre uten at det vil påvirke prisen eller salget.

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

- Help forsikring

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

Selgers familie har ønske om å lage avtale med kjøper vedrørende mulig fremtidig bruk av 1475. De har brukt boligen som sommerhus i lang tid og har tette bånd til stedet. For spørsmål og for ytterligere opplysninger ta kontakt med megler. Megler vil også avklare og ha dialog med budgiverne om dette før et evt kjøp.

Eiendommen har vært i familien i generasjoner og eierne er veldig knyttet til eiendommen, stedet og området. Det er derfor viktig for de hvem som kjøper eiendommen og hvordan en kjøper har plan om å drive eiendommen videre. Derfor er det mer en bare kjøpesum som vil være viktig for selger ved ett salg. Det er også ønskelig fra selgers side at det er gode frister på bud som blir lagt inn på eiendommen. Kontakt megler for evt. spørsmål.

Bruket er medeier i en felles sagbruk som er organisert som eget aksjeselskap med 28 eiere. Eksingedalen bruk ble opprettet i 1982. Sagbruket ligger på andre siden av elven, forbi butikken. Her er både sag og høvel samt lager for materiel fordelt over to bygninger. Ved å ha felles sagbruk blir det enda enklere å holde skogen og drive med hogst for salg eller eget bruk.

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

Hvis noen av visningsdeltagerne ønsker å se stølen og Hytta i Tuftena i forbindelse med visning, kontakter man megler før visning. Da vil en avtale at selgerne setter av tid for å vise bygningene og området.

Som tilflytter til bygden kan en søke kommunen om støtte til boligkjøp. Det er etablert eget bygderåd som jobber aktivt for å fremme bygden og skape økt vekst til bygden og området. Mottatt bygdebrev med informasjon er vedlegg til salgsoppgaven.

Energi

Oppvarming

Nr 1476:

Ildsted montert i begge etasjer

Varmepumpe i stue

Varmer i gulv på bad i hovedetasjen og de fleste gulv i u. etg minus boder.

Nr 1475:

Nyere peisovn montert i stue

To varmepumper montert.

Varmer i gulv på begge bad, kjøkken og vaskerom.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info 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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 690 000

Kommunale avgifter

Kr 9 763

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer branntilsyn/feiring, slamtømming og eiendomsskatt.

Renovasjon blir levert av ekstern aktør; BIR: Årlig renovasjonsgebyr kr: 3 581,44.

I renovasjonsgebyret er det inkludert tre tømminger av restfallsbeholderen pr. kvartal.

Tømming utover dette koster kr 56,05 og faktureres etterskuddsvis.

Det årlige renovasjonsgebyret er det samme for begge adressene.

Info formuesverdi

Jordbrukseiendom formuesverdsettes samlet med bygninger og rettigheter som hører til eiendommen. Våningshus på jordbrukseiendom verdsettes ikke særskilt, men inngår i den samlede verdien på jordbrukseiendommen.

Formuesverdien på gårdsbruket/jordbrukseiendommen skal ikke utgjøre mer enn 80

prosent
av markedsverdi eller kostpris (inkludert grunn). Det gjelder en særskilt begrensning for fastsettelse av formuesverdi på våningshus. Formuesverdien på våningshus skal maksimalt utgjøre 25 prosent av markedsverdien. Ettersom formuesverdien av våningshus på gårdsbruk inngår i den samlede formuesverdien på gårdsbruket, må total markedsverdi og formuesverdi fordeles mellom våningshus med passende arrondert tomt (tomten som er knyttet til bolig/fritidsbolig) og resten av eiendommen.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 58, bruksnummer 1 i Vaksdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

4628/58/1:

25.05.1839 - Dokumentnr: 900007 - Utskifting

Gjelder denne registerenheten med flere

- Dokumentet er forsøkt innhentet, men grunnet dokumentets alder har det ikke vært mulig å tolke.

24.07.1894 - Dokumentnr: 903397 - Bestemmelse om beiterett

Rettighetshaver: Knr:4628 Gnr:58 Bnr:7

- Dokumentet er forsøkt innhentet, men grunnet dokumentets alder har det ikke vært mulig å tolke.

11.06.1900 - Dokumentnr: 900201 - Utskifting

over innmark

Gjelder denne registerenheten med flere

- Dokumentet er forsøkt innhentet, men grunnet dokumentets alder har det ikke vært mulig å tolke.

09.01.1918 - Dokumentnr: 900531 - Vilkår i kjøpekontrakt

Rettighetshaver: Knr:4628 Gnr:58 Bnr:11

Gjelder denne registerenheten med flere

- Dokumentet er forsøkt innhentet, men grunnet dokumentets alder har det ikke vært mulig å tolke.

04.09.1918 - Dokumentnr: 900532 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4628 Gnr:58 Bnr:11
Bestemmelse om reguleringsrett og til bortledning av vannet
m.v.

Gjelder denne registerenheten med flere

- Dokumentet er forsøkt innhentet, men grunnet dokumentets alder har det ikke vært mulig å tolke.

13.06.1919 - Dokumentnr: 902141 - Rettigheter iflg. skjøte

Rettighetshaver: Knr:4628 Gnr:58 Bnr:11

Bestemmelse om grunnarealer som måtte tiltrenges til
vassdragets utbygning m.v.

Gjelder denne registerenheten med flere

- Dokumentet er forsøkt innhentet, men grunnet dokumentets alder har det ikke vært mulig å tolke.

10.01.1923 - Dokumentnr: 990305 - Erklæring/avtale

Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

- Dokumentet er forsøkt innhentet, men grunnet dokumentets alder har det ikke vært mulig å tolke.

17.12.1928 - Dokumentnr: 900445 - Utskifting

over dyrkningsmark

Gjelder denne registerenheten med flere

- Om utskiftelseskartet ble det gitt opplysninger, idet ble opplyst at hensikten med dette møtet var å foreta bonitering (verdivurdering av jord) og eventuelt avslutning av hele utskiftningen.

06.02.1943 - Dokumentnr: 289 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om grustak m.v.

Rettighetshaver: Veivesenet i Hordaland

Gjelder denne registerenheten med flere

Kontrakt mellom bnr 1, 2, 4, 5 og 6 og veivesenet:

Til vedlikehold av fylkesveien i Eksingedalen avståes herved et ca. 1000 m² stort grustak beliggende i vår felles beitemark på bortsiden av Eksingedalselven. Veivesenet gis rett til senere å kjøpe ytterligere grustak på denne eiendom.

20.09.1955 - Dokumentnr: 3607 - Jordskifte

over innmark

Gjelder denne registerenheten med flere

- Jordskifte over gnr 58.

07.10.1959 - Dokumentnr: 4288 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Knr:4628 Gnr:58 Bnr:14

Bestemmelse om vannledning

- Bnr 1 gir bnr 14 rett til uten vederlag å grave vannbrønn og legge vannledning på bnr 1 sin eiendom.

03.02.1960 - Dokumentnr: 990061 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Evanger kraftverk

Gjelder denne registerenheten med flere

- Dokumentet er forsøkt innhentet, men er ikke mottatt fra Kartverket.

17.01.1964 - Dokumentnr: 303 - Jordskifte

Gjelder denne registerenheten med flere

- Jordskifterett over gården Flatekvål (gnr 89).

- Alle som har rett til fiske i Ekso, Skørdalselva og Sjørdalselva skal gå sammen i et fiskerlag. Ingen kan drive fiske uten i tillegg til eventuelle offentlige avgifter å ha løst fiskekort.

25.01.1966 - Dokumentnr: 437 - Jordskifte

over utmark

Gjelder denne registerenheten med flere

- Jordskifterett

Bnr 1 har følgende rettigheter:

- Rett til veg nr 2 og 3 i jordskifteretten og feste for togbane

Veg nr 2; vei fra innmarksgrense for bnr 6 sin teig i Storetræ over Storebekken og frem til grense nr 10. Dette bruket har 48% av ansvaret for kostnader o.l.

Dersom bnr 1 ikke tok del i opparbeidelse av veien, faller bruksretten bort.

Veg nr 3; gangvei til fjellet - Grønbakkane.

Eier av bnr 1 skal ha rett til å sette opp taubane eller løypestreng over Ekso fra brukes sin teig på sørsiden av elven til bnr 4 sin eiendom i teigen. Med i rettene til feste for taubane eller løypestreng følger rett til opplag av skogsvirke i nærheten av festet tiden 1. oktober til 1. mai. Hvert år innen 1. mai skal plassene være ryddet for skogvirke eller avfall.

- Eiere av bnr 1, 2, 5, 6, 7 og 15 skal ha båtfeste i vestre parti av kartfigur i Teigen.

- Rett til opplagsplassene Neset og Vetlestølen (219/1000)

Opplagsplassen i neset kan benyttes til opplagsplass for skogvirke og til saghustomt. Dessuten skal eierne innen det område som ligger vest for gårdsveien ha rett til å ta grus, sang og stein til husbruk og til veier.

- Rett til jakt og fangst

Jakt- og fangstretten tilhører bnr 1, 2, 4, 5, 6, 7 og 15.

Fiskeretten tilhører bnr 1, 2, 4, 5, 6, 7 og 15

- Rett til fiske i Ekso, Fagerdalselva og Storebekken

- Gjerdeplikt

- Bnr 1 kan avvirke all løvskog og barskog som er nevnt i jordskifteretten
- Avløsning av molderetter.

12.05.1970 - Dokumentnr: 3570 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Samvirkelaget Eidsland

- Bnr 1 gir samtykke til Samvirkelaget Eidsland til å oppføre bygning på håndgitt parsell, slik at minste astand mellom nærmeste bygningsgrense og felles nabogrense blir 2,5m.

19.01.1971 - Dokumentnr: 407 - Jordskifte

Overjordskifte over utmark

Gjelder denne registerenheten med flere

- Overjordskifte over utmarken til gnr 58.

Oppslagsplassen i Neset er i full sameie mellom flere bruk, hvorav denne eiendommen har 219/1000.

14.03.1973 - Dokumentnr: 1325 - Erklæring/avtale

BKK gis rett til å bygge og drive høyspentlinje m.v.

- Bnr 1 gir BKK rett til å bygge og drive 20kv høyspentlinje over eiendommen.

Nærværende ledning medfører klausul om ubebyggelighet i 24 meters bredde og rett til skogrydding i 16 meters bredde.

05.10.1973 - Dokumentnr: 1848 - Erklæring/avtale

OVERSKJØNN avhj. 10.03.72. vedk. reg. av Eksingedalsvassdraget m.m. (dbnr 1848 - 1894)

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

Eventuelle rettigheter med hensyn til erstatningsbeløp, slettes for gnr. 35 bnr. 2.

Diverse påtegning

Eventuelle rettigheter med hensyn til erstatningsbeløp slettes for gnr. 66 bnr. 1

- Overskjønn vedr. årlige erstatninger til saksøker BKK.
- Bnr 1 har kr 625,-.

09.08.1982 - Dokumentnr: 5111 - Bestemmelse om bebyggelse

Vegvesenets betingelser vedtatt

- Søknad om dispensasjon fra veilovens regler for byggegrensar for gårds- verksted og redskapsrom.

29.10.1982 - Dokumentnr: 7131 - Bestemmelse om bebyggelse

Vegvesenets betingelser vedtatt

- Søknad om dispensasjon fra veilovens regler for byggegrense for bolighus.

03.11.1982 - Dokumentnr: 7366 - Erklæring/avtale

Avtale med BKK ang. planendring for sekundærdammen ved Skjerjevatn m.v.

Gjelder denne registerenheten med flere

Avtale med BKK angående planendring for sekundærdammen ved Skjerjevatn.

Grunneierne gir B. K. K. , hver på sine eiendommer, rett til å ta i bruk nødvendig grunn og fallretter for anlegg av sekundærdam ved utløpet av et lite tjern kt. 953, 5 sydvest for Hodnavatn, hvor ved 0, 85 km² Fagerdalselvens nedslagsfelt blir overført til Skjerjevatn.

Rettigheter som omfattes av avtalen

1. Fallrett i Fagerdalselva.

2. Damsted og neddemt areal opptil 12, 0 m over normalvannstand Skjerjevatn,

med

tillegg av 1, 0 m utvaskningssone.

(Alt. II fra Skjøn III, Evanger kraftverk) .

3. Rett til masseuttak for veg- og dambygging.

4. Midlertidig arbeidsområde.

5. Forlengelse av anleggsvegen til damstedet.

30.05.1984 - Dokumentnr: 990124 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: BKK

Gjelder denne registerenheten med flere

- Dokumentet er forsøkt innhentet, men er ikke mottatt av Kartverket.

18.04.1985 - Dokumentnr: 2733 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om vedlikehold av driftsveg på Lavik m.v.

Gjelder denne registerenheten med flere

- Eier av gården Lavik (gnr 58) tar på seg det fremtidige vedlikeholdet på den omsøkte 1480 meter lange driftsvegen på Lavik sør for elven, som under garanti for Vaksdal kommune.

04.09.1991 - Dokumentnr: 5634 - Erklæring/avtale

Erkl. vedr. disp. fra veglovens regler for byggegrenser vedr. bygging av garasje.

- Søknad om dispensasjon fra veilovens regler for byggegrense for garasje.

26.05.1993 - Dokumentnr: 4379 - Livsvarig boret

For Lavik Aage f. 27 04 32 og Brita 13 07 37

- Selger og hans ektefelle skal ha vederlagsfri boret i våningshuset på gården så lenge de lever og selv ønsker det. De skal også ha fri ved til oppvarming av egen bolig.

Likeledes skal de ha rett til 30 kg lammekjøtt årlig uten vederlag. Selger og ektefelle er foreldre til nåværende selger. Selger er i prosessen med å slette boretten.

26.05.1993 - Dokumentnr: 4379 - Rettigheter iflg. skjøte

Bestemmelse om brendsel

Rett til 30 kg lammekjøtt årlig.

RETTIGHETSHAVERE: BRITA FINNE LAVIK OG

AAGE LAVIK

- Selger og hans ektefelle skal ha vederlagsfri boret i våningshuset på gården så lenge de lever og selv ønsker det. De skal også ha fri ved til oppvarming av egen bolig.

Likeledes skal de ha rett til 30 kg lammekjøtt årlig uten vederlag. Selger og ektefelle er foreldre til nåværende selger.

29.08.2007 - Dokumentnr: 683574 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Telenor Towers Norway AS

Org.nr: 971 050 365

Rett til å oppføre og ha stående bygg med tilhørende installasjoner og konstruksjoner for teleteknisk utstyr

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

- På denne eiendommen kan rettighetshaver (Telenor) oppføre og ha stående bygg med tilhørende installasjoner og konstruksjoner for teleteknisk utstyr. Rett til mindre vesentlige bygningsmessige utvidelser og endringer. Rett til adkomst for vedlikehold o.l.

- Det kan ikke foretas bygging, garving, settes opp gjerde eller lignende nærmere anlegget enn 8 meter.

27.08.2019 - Dokumentnr: 993037 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Eviny Fornybar AS

Org.nr: 876 944 642

Konsesjon til overføring av bekker

Gjelder denne registerenheten med flere

BKK Produksjon AS gis tillatelser i forbindelse med bygging av bekkeinntak og overføringer til Evanger kraftverk i Voss kommune i samsvar med vedlagte forslag.

1. I medhold av vassdragsreguleringsloven § 3 gis BKK Produksjon AS tillatelse til overføringer av bekk i Urdadalen og innløpsbekk til Heimsta Kvanndalsvatn til Evanger kraftverk, jf. vedlegg 2.

2. I medhold av oreigningslova § 2 nr. 51 gis BKK Produksjon AS samtykke til å ekspropriere nødvendige rettigheter for bygging av bekkeinntak og overføringer av bekk i Urdadalen og innløpsbekk til Heimsta Kvanndalsvatn til Evanger kraftverk.

3. Planendringer kan godkjennes av departementet eller den departementet bemyndiger.

28.03.2022 - Dokumentnr: 337484 - Jordskifte
Sak: 20-172287RFA-JSOF/JNFE Horvei sameige
Gjelder denne registerenheten med flere
- Jordskifte vedr grenser.

Dokumentnr: 902801 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - BESTÅENDE EIENDOM
EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

24.07.1894 - Dokumentnr: 900015 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4628 Gnr:58 Bnr:7

16.03.1914 - Dokumentnr: 900057 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4628 Gnr:58 Bnr:10
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

04.09.1918 - Dokumentnr: 900196 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4628 Gnr:58 Bnr:11
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

26.10.1949 - Dokumentnr: 3805 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4628 Gnr:58 Bnr:14

21.11.1955 - Dokumentnr: 4550 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4628 Gnr:58 Bnr:16

20.05.1970 - Dokumentnr: 3735 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4628 Gnr:58 Bnr:18

10.06.1983 - Dokumentnr: 3882 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4628 Gnr:58 Bnr:22

01.01.2020 - Dokumentnr: 623888 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1251 Gnr:58 Bnr:1

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigmelding for bolighus datert 05.08.1987.

Det foreligger ingen tegninger eller byggesaksdokumenter i kommunens arkiver på den eldste boligen og flere av småbygningene på eiendommen. Megler tar utgangspunkt i boligens faktiske bruk og kan ikke garantere om det foreligger noe avvik i plantegning eller om det er noen søknadspliktige tiltak som ikke er godkjent av kommunen.

Det foreligger byggemeldte tegninger på det nyeste våningshuset, men det er noe avvik fra disse.

Loftsetasje: Soverom som ligger ved kontoret er opprinnelig bad/wc i tegninger mottatt fra kommunen. Kontor er opprinnelig soverom og kott.

Hovedetasje: Bad er opprinnelig vindfang og entré. Det er også tatt deler av soverommet og innlemmet i badet.

Kjeller: Vaskerom og soverom er opprinnelig vedbod og redskapsbod.

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

Andre dokumenter mottatt fra kommunen:

- Tegninger av verksted (udatert).
- Utskift av møtebok den 10.12.1981 vedr plassering av nytt bolighus.
- Skriv vedr. søknad om å slippe oljeutskiller datert 26.02.1982.
- Skriv vedr. oppføring av kombinert gårdsverksted, redskapsrom og vaskerom/vaktrom for sauehus/lemming datert 06.03.1982.
- Utskrift fra møtebok den 21.04.1982 vedrørende søknad om plassering av kombinert gårds- verksted og redskapsrom m.m
- Utskift av møtebok for oppføring av gårds-verksted-redskapsrom og vaskerom/vaktrom for sauehus/lemming datert 26.03.1982.
- Utskrift av møtebok for verksted og lagerrom datert 03.05.1982.
- Søknad om dispensasjon fra veglovens regler for byggegrenser ifm gårds- verksted og redskapsrom datert 06.08.1982
- Søknad om utslippstillatelse datert 10.08.1982.
- Søknad om dispensasjon fra veglovens regler om byggegrense for bolighus, stemplet 15.10.1982.
- Utskift dra møtebok vedr utslippstillatelse fra gårdsverksted og senere tilkobling av

nytt bolighus datert 13.12.1982.

- Utslippstillatelse for 1 bolig datert 13.12.1982.
- Utskift av møtebok den 21.01.1983 ifm utslippstillatelse.
- Tegninger enebolig datert 07.02.1983, 27.05.1983 og 30.05.1983. Tegningene er stemplet med godkjenning.
- Søknad om byggetillatelse nybygg bolig datert 14.03.1983. Søknaden er stemplet med godkjenning.
- Utskift av møtebok den 24.03.1983 vedr byggemelding for bolighus.
- Utskift av møtebok vedr. nye tegninger av bolighus datert 28.06.1983.
- Skriv vedr utslippstillatelse for bolighus og verksted/vaktrom datert 01.03.1985. I skrivet står det følgende; I denne utslippstillatelsen er det ikke krevd oljeutskiller for verkstedet. Man vil gjøre oppmerksom på at bygningsrådet kan, dersom de finner det nødvendig, senere komme tilbake med pålegg om f.eks. installasjon av oljeutskiller.
- Brukstillatelse for kombinert garderobeverksted/redskapsrom datert 05.03.1985.
- Brukstillatelse for bolig datert 08.03.1985.
- Søknad om utslippstillatelse (innlegging av vannklosett i eksisterende bolig) datert 27.02.1990. Ny avløpsløsning ble godkjent på vilkår datert 29.03.1990.
- Tegninger garasje stemplet med godkjenning.
- Erklæring fra bnr 17 vedr. oppføring av garasje 2 meter fra eiendommen. Datert 16.04.1991.
- Søknad om byggetillatelse for nybygg garasje datert 30.05.1991. Søknaden er stemplet med godkjenning.
- Søknad om dispensasjon fra veilovens regler for byggegrenser for garasje stemplet 04.09.1991.
- Godkjenning av garasje datert 30.09.1991.
- Eiere gir bruksrett til P/L Eksingdalen bruk for saghustomten datert 20.05.1995. Avtalen varer i 30 år, og må deretter evt. reforhandles.
- Søknad om byggetillatelse høvelhus med lager datert 06.06.1995.
- Skriv fra jordbrukssjefen vedr. høvelhus datert 08.08.1995.
- Godkjent søknad om høvelhus på vilkår, datert 21.08.1995.
- Skriv vedr høvelhus; ber om sending av reviderte tegninger, datert 23.08.1996.
- Følgerebrev for reviderte tegninger datert 24.09.1996.
- Melding om vedtak; godkjent reviderte tegninger, datert 08.10.1996.
- Tegninger høvelhus, stemplet med godkjenning.

Byggeår er hentet fra tilstandsrapport. Eldste våningshuset har bygningsår 1864 og det nyeste har 1985.

Vei, vann og avløp

Vei: Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Vann: Eiendommen er tilknyttet privat nett. Eiendommen har privat vanntilførsel fra brønn i felleskap med naboer. Totalt 4 eiendomer på brønnen som har godt vann og godt tilsig.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet privat nett. Eiendommen har privat avløpsløsning til septiktank.

Kommentar fra kommunen:

Det er ikke kommunalt vann og avløp i området. Eiendommen er tilknyttet kommunal slamtømming.

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 LNFR (landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift) etter kommuneplanen.

Etter opplysninger mottatt fra kommunen er det ikke godkjent mindre vesentlige endringer av planen som påvirker eiendommen og som ikke er oppdatert i plankartet. Det er heller ikke startet planarbeid, som kommunen kjenner til, for området.

Eiendommen er berørt av følgende hensynssone:

Ras- og skredfare.

Bevaring kulturmiljø

Båndleggingssone:

Båndlegging etter lov om kulturminner

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Eiendommen har to bolighus og det er naturlig at en ny eier vil vurdere utleie av den ene boligen.

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at flere av bygningene er SEFRAK-registrert.

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

Eiendommen er berørt av kulturminne som omhandler gravhaug fra jernalderen. Minnet har vernestatus som automatisk fredet. Området ligger mellom driftsbygning og elv. Dette kan forklares og vises nærmere på visning

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er bo- og driveplikt på eiendommen.

I følge gardskart har eiegen over 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord, og er derfor underlagt lovfestet boplikt ved overdraging innen familie. Ved fritt sal ut av familie vil kjøper få vilkår om buplikt med heimel i konsesjonslova § 11, det vil si at kjøper må flytte til eiegen innan eit år etter overtaking og bo der sammenhengende i minimum fem år.

Kommentar konsesjon

Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept, dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyr. I det tilfelle konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan partene i fellesskap velge at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne. Kjøper har konsesjonsrisikoen dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 (1) nr. 1 - 4 eller § 9 (2) – (4). I slike tilfeller skal selger holdes skadesløs og eiendommen må overtas av kjøper på avtalte vilkår senest innen 2 måneder etter første avslag på konsesjonssøknaden. Endring eller konkret fastsettelse av overtakelsesdato, ut over det som er nevnt over, skjer etter avtale mellom partene og skal skriftlig bekreftes overfor meglerforetaket.

Kommentar odelsrett

Det hviler odel på eiendommen. Alle kjente odelsberettigede har fraskrevet seg odelsretten muntlig. Eier innhenter skriftlig samtykke som leveres til megler senest innen visning. For umyndige barn, hvis foreldre har bedt om odelsfraskrivelse, er erklæringene nå inne hos Statsforvalteren for samtykke. Dersom odelsløsning benyttes iht. odelsloven § 40 heves avtalen mellom partene så snart ev. dom på odelsløsning foreligger. Kjøper kan i så tilfelle kreve erstattet eventuell differanse mellom kjøpesum og løsningssum fra selger. Selger stiller odelsgaranti etter nærmere avtale.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger, via megler. Overtagelse blir tidligst 2 uker etter at konsesjon er behandlet og senest innen 2 måneder, så sant ikke noe annet er avtalt.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

117 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

118 600 (Omkostninger totalt)

134 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

137 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 808 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 824 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 827 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 118 600

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen. Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer HELP Forsikring bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,25 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 17 900,-, markedsføringspakke kr 27 900,-, oppgjørshonorar kr 7 990,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 1 500,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 6 900,-, visninger kr 4 500,- og tinglysingsgebyr kr. 545,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 900,-. 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 bistår av

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

Fredrik Vatle
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
fredrik.vatle@aktiv.no

Tlf: 476 46 305

Oppdragstaker

Aktiv Arna & Åsane AS, organisasjonsnummer 826 756 802

Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna

Salgsoppgavedato

05.09.2025

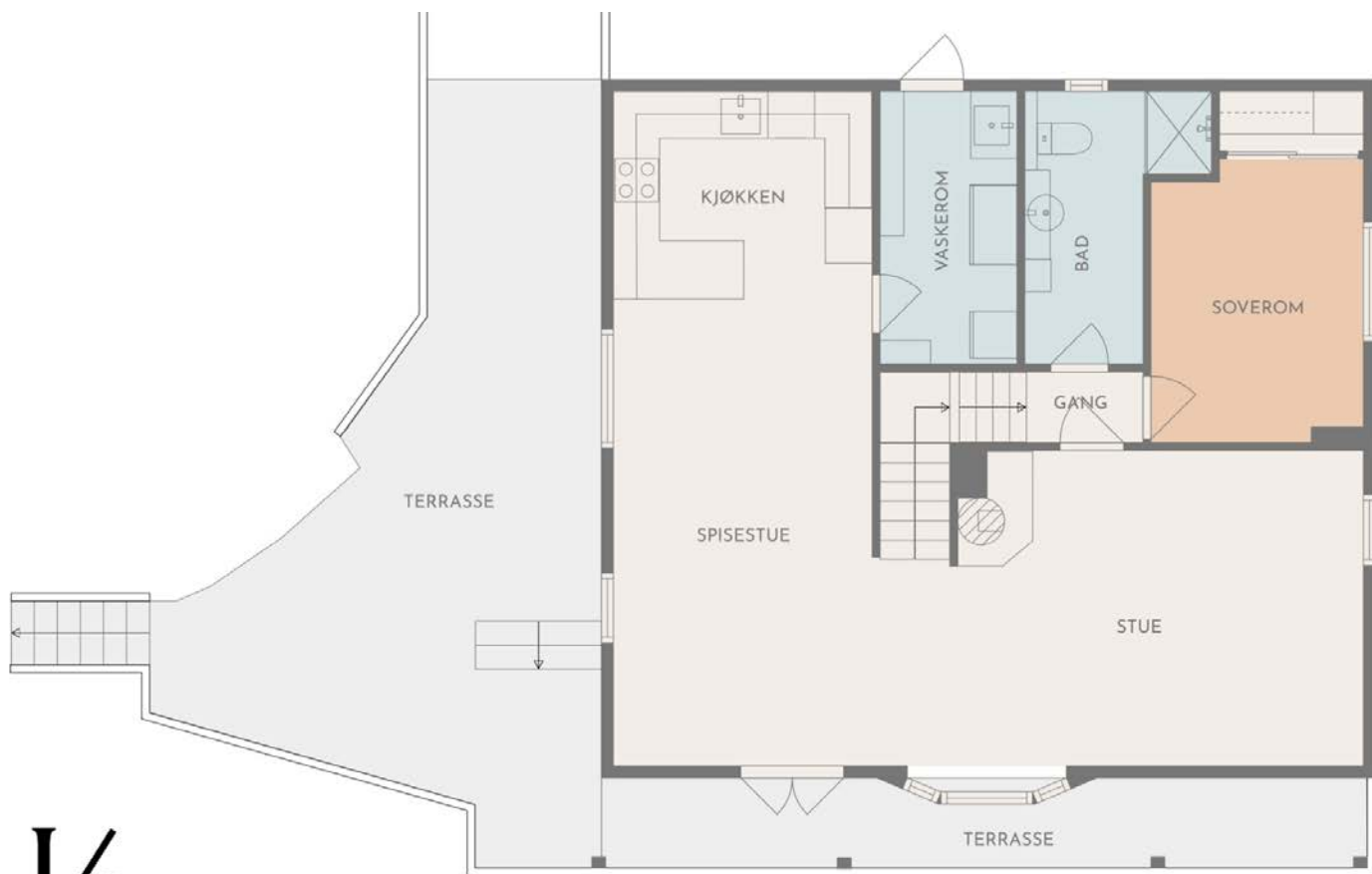












I/B

PI ANTEGNINGEN ER II ILLUSTRERT OG AVVIK KAN FOREKOMME





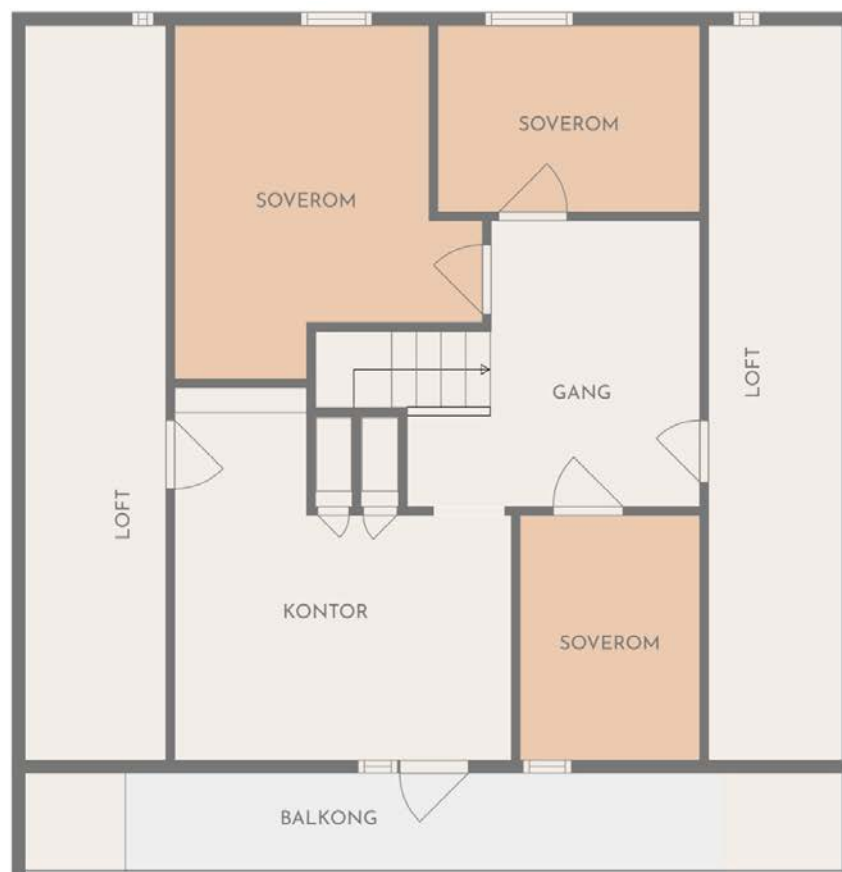












I/B

PI ANTEGNINGEN ER ILLUSTRERT OG AVVIK KAN FOREKOMME













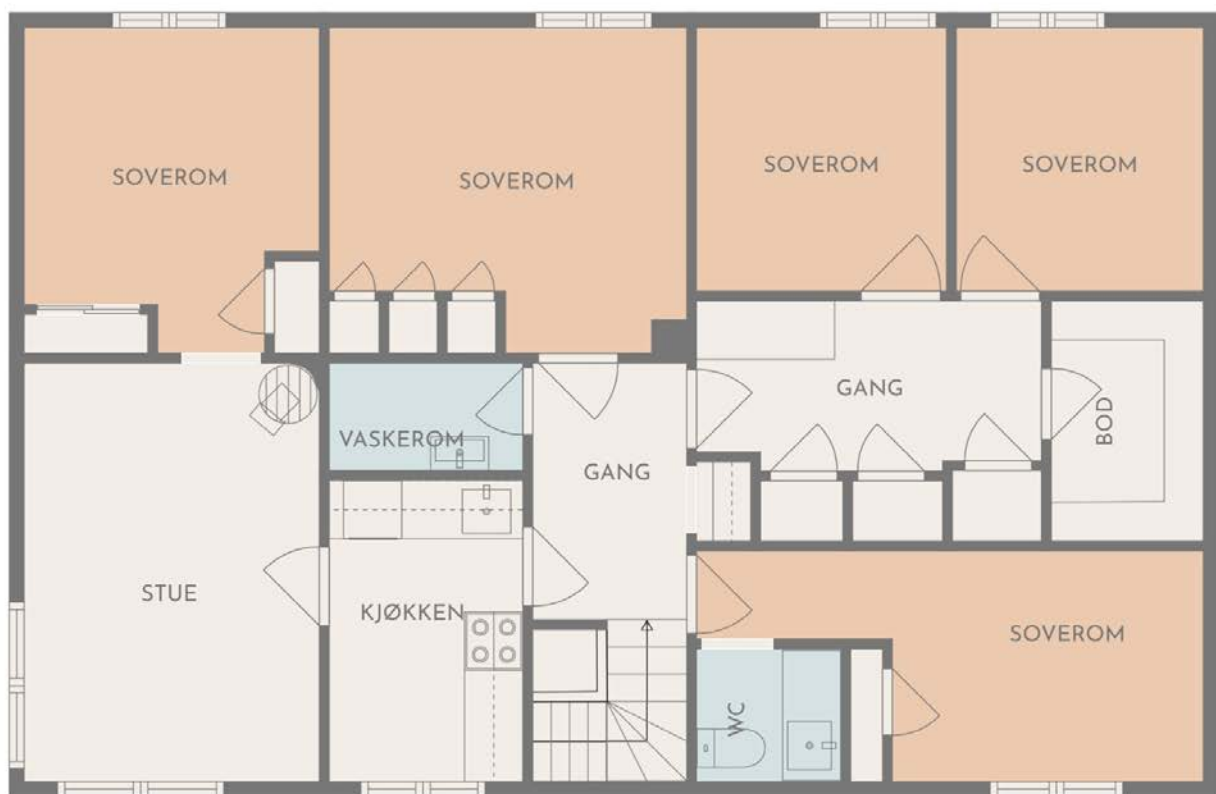










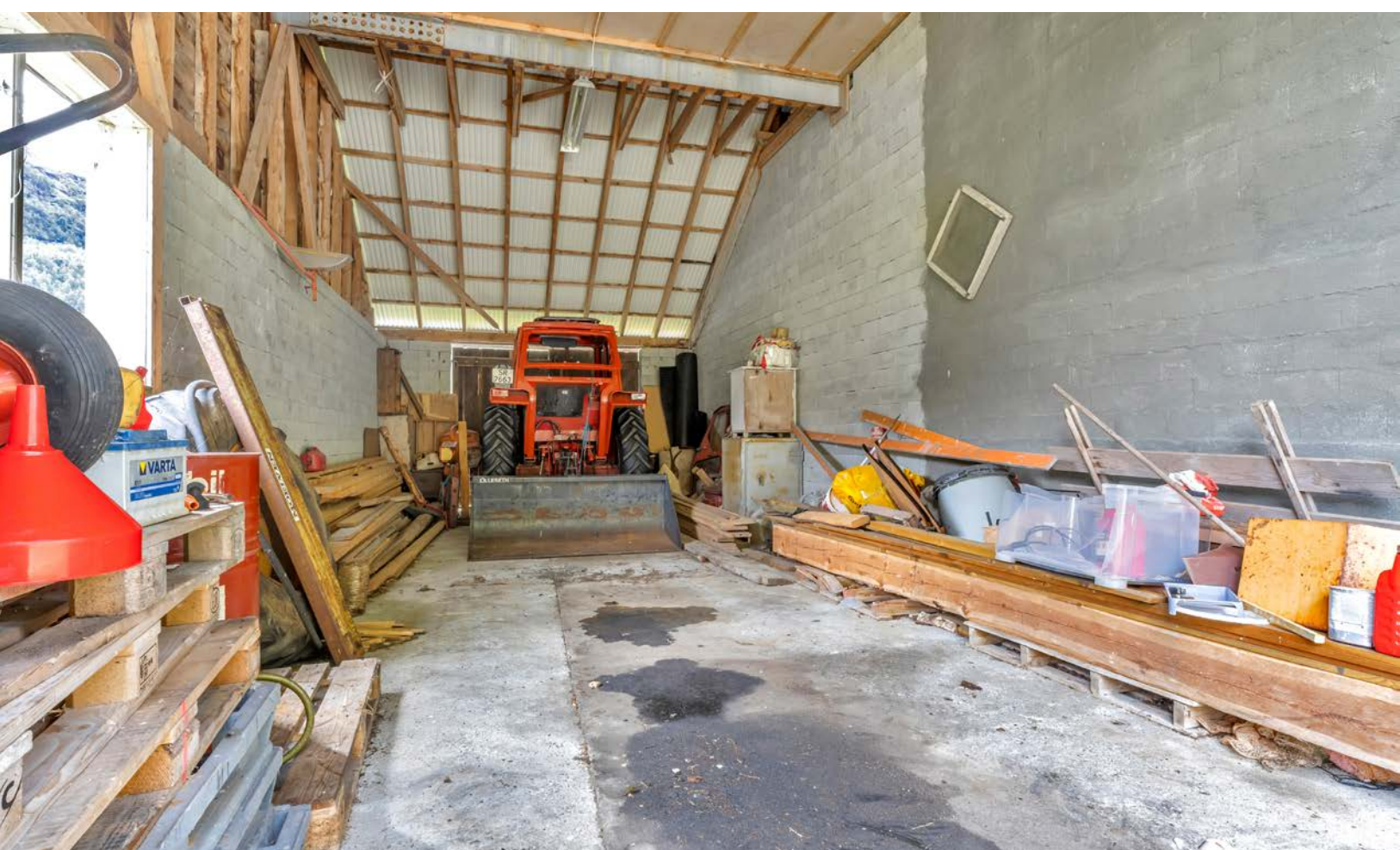






















Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Eksingedalsvegen 1476, 5728
EIDSLANDET



VAKSDAL kommune



gnr. 58, bnr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 295 m² BRA-i: 207 m²



Befaringsdato: 19.08.2025

Rapportdato: 02.09.2025

Oppdragsnr.: 20489-2151

Referansenummer: ED9769

Foretak: 7-Fjellstakst AS

Takstingeniør: Morten Soltvedt

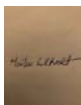
Vår ref:



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

7-Fjellstakst AS

Rapportansvarlig



Morten Soltvedt
Uavhengig Takstingeniør
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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over tre plan med stor terrasse, balkong og separat garasje og flere andre bygg.
Uteområde er opparbeidet med gressplener, murer og tilkomstveier.

Bygningen har støpt gulv på faste masser, yttervegger i mur og bindingsverk som er kledd med liggende trekledning. Skrått yttertak tekkes med stål panner.

Bygningen er oppført i 1985, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Bygget fremstår normalt vedlikeholdt og noe oppgradert.

Enebolig - Byggeår: 1985

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket ble inspisert fra bakke med egnet høyde og fra innvendige loftsrom..

Det er tekkes med nyere stålplater, har tilstrekkelig helning og overganger ser stabile ut.

Tekking er kontrollert for slitasje, skader, utførelse og overganger. Undertak er kontrollert for fuktskjolder, skader og andre avvik.

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

Beslag rundt pipe er kontrollert, krav til snøfangere utredet.

Det er pusset og malt murkonstruksjon og bindingsverk 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 taksperrer og kne loft. Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet og tak gjennomføringer sjekket for fuktskjold, lysinntrengning, råte, sopp og skadedyr.

Vinduer med isolerglass av ulik alder og type. Glass, karmen, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Ytterdør og terrassedører med glassfelt.

Dør på bakside med stående trepanel

Dører er undersøkt for slitasje, montering og andre avvik.

Terrasse i trekonstruksjon med utgang fra stue.

Det er kontrollert for generell slitasje, sikring og andre avvik.

Trapp i betong og stein for utvendig tilkomst rundt huset

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv med laminat, parkett og belegg

Innvendige vegger og himling med panel og malte plater.

Overflater er kontrollert for knirk, svikt og visuelt for utførelse og slitasje.

Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.

Resultatet tilfredsstiller ikke dagens krav til avvik.

Eiendom ligger i område med lav til moderat konsentrasjon og er oppført før krav om radonsperre mot grunn. Det er ikke foretatt radonmålinger.

Pusset og malt pipe.

Ildsted montert i begge etasjer med tilstrekkelig avstand til brennbart.

Ildfast plate fremfor, feieluke kontrollert.

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

Gjelder bodrom i 1 etasje.

Hulltaking er ikke foretatt grunnet konstruksjon.

Innvendig trapp er testet og kontrollert.

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

Innvendige dører av ulik type og alder er undersøkt for slitasje, skader og åpne/lukke mekanisme.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom med betong og belegg på gulv.

Malte plater og våtromsplater på vegg.

Utslagsvask, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin

Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser og for generell slitasje. Vindu er også sjekket relatert samme.

Sluk er plassert ved vaskemaskin og i dusjhjørne

Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.

Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.

Sluker og membran er kontrollert

Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Naturlig ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon.

Bad i 2 etasje fra 2015 med fliser på gulv og våtromsplater på vegg. Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse. Varmekabler i gulv, dusjhjørne, mekanisk ventilasjon og vegghengt toalett.

Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.

Sluk er plassert dusjhjørne.

Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser og det er registrert fra terskel mot dusj

Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.

Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.

Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsone

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med profilerte fronter som fremstår med normal bruksslitasje.

benkeplate med nedfelt stålvaske og platetopp

Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys

Ventilator montert over platetopp på kjøkken.

Beskrivelse av eiendommen

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstue med tilkomst fra vaskerom med støpt gulv og panel på vegg og tak.

Toalettrom med tilkomst fra hall.
Fliser på gulv, våtromsplater på vegg.
Benkeskap med vask, toalett og vifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør med fordelerskap
Avløpsrør i plast fra byggeår
Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken
Varmepumpe av nyere type.

200 liter vv beholder fra 2015 plassert i bod.

Sikringsskap med automatsikringer, skrusikringer og jordfeilbryter
Anlegget er eldre med noe oppgradering etter installasjon.
Brannslukningsutstyr montert

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.
Opprinnelig drenering fra byggeår.

Grunnmur og støpt plate på faste masser av sprengstein fra byggeår.
Nyere forstøtningsmur mot terreng i bakkant
Eiendommen er plassert i skrånende terreng.
Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll.
Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.
Septiktank fra byggeår

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Steinbu

- Det foreligger ikke tegninger
- Tegninger ikke mottatt

Bod

- Det foreligger ikke tegninger
- Tegninger ikke mottatt

Sommerfjøs

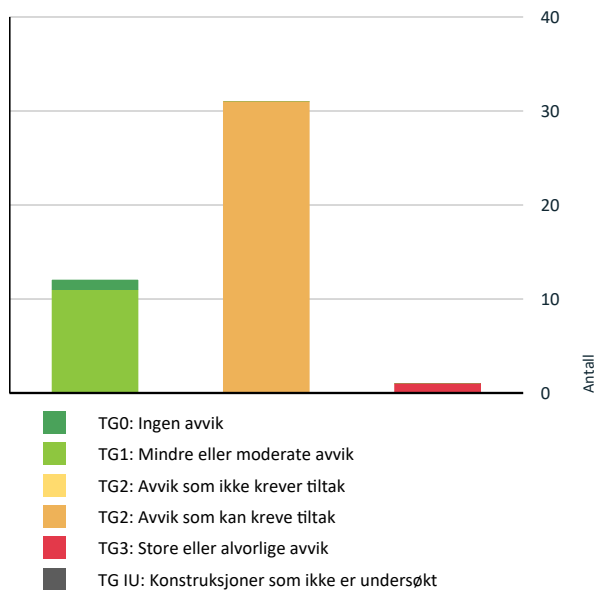
- Det foreligger ikke tegninger
- Tegninger ikke mottatt

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

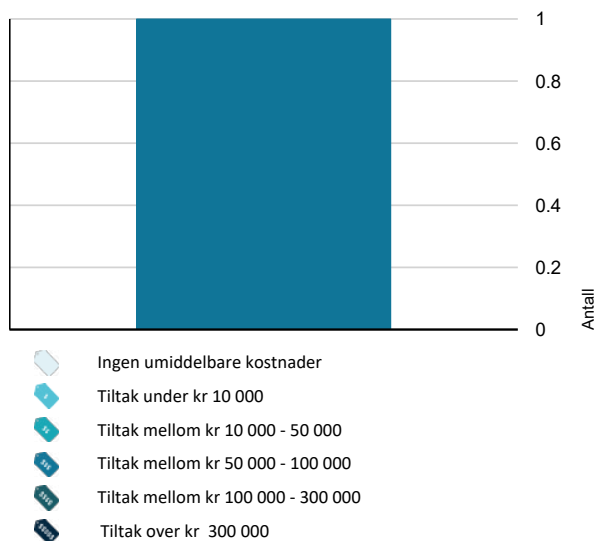
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! 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](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

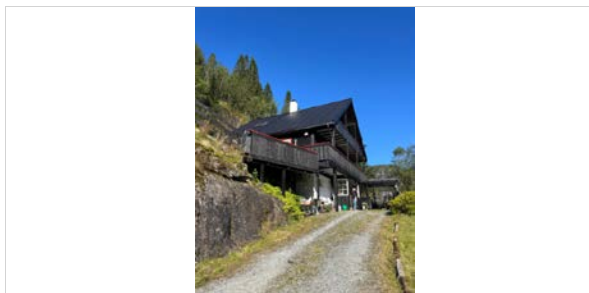
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
!	Våtrom > 1 etasje > Vaskerom m/dusj > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1 etasje > Vaskerom m/dusj > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1 etasje > Vaskerom m/dusj > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1 etasje > Vaskerom m/dusj > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1 etasje > Vaskerom m/dusj > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > 1 etasje > Vaskerom m/dusj > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Spesialrom > 1 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1985

Anvendelse
Beboelse

Standard
Enebolig fra 1985 med noe oppgradert standard etter oppføring.

Vedlikehold
Fremstår godt vedlikeholdt og ivaretatt

Tilbygg / modernisering

2016	Modernisering	Nytt bad, vaskerom, diverse vinduer, dør, el arbeid og rørarbeid.
------	---------------	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket ble inspisert fra bakke med egnet høyde og fra innvendige loftsrom..
Det er tekket med nyere stålplater, har tilstrekkelig helning og overganger ser stabile ut.
Tekking er kontrollert for slitasje, skader, utførelse og overganger.
Undertak er kontrollert for fuktskjolder, skader og andre avvik.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, vedlikehold må påregnes



TG 2 Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:

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

Noe lokale avvik i overgang mellom renner og nedløpsrør

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold må påregnes



Tilstandsrapport



! TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe varierende luftespalte mot grunnmur og lokale avvik på sikring mot mus

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere kontroll av luftespalte og sikring mot mus anbefales, vedlikehold og lokal oppgradering må påregnes



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er saltak i trekonstruksjon med taksperrer og kne loft.
Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet og tak gjennomføringer sjekket for fuktskjold, lysinntrengning, råte, sopp og skadedyr.

Vurdering av avvik:

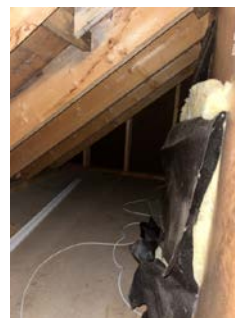
- Det er avvik:

Fuktskjolder i undertak og ved gjennomføring registrert

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, lokale tiltak kan ikke utelukkes.



! TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass av ulik alder og type.
Glass, karmer, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitasje i overganger registrert

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på eldste vinduer

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, vedlikehold og noe oppgradering må påregnes

Tilstandsrapport



! TG 2 Dører

Ytterdør og terrassedører med glassfelt.
Dør på bakside med stående trepanel
Dører er undersøkt for slitasje, montering og andre avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe lokal slitasje i nedre deler.

Konsekvens/tiltak

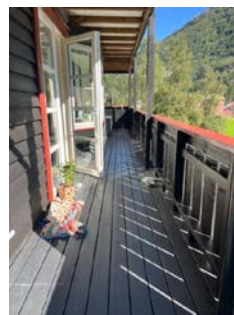
- Tiltak:

Fungerer med dette avvik



! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trekonstruksjon med utgang fra stue.
Det er kontrollert for generell slitasje, sikring og andre avvik.



! TG 2 Utvendige trapper

Trapp i betong og stein for utvendig tilkomst rundt huset

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler tilfredstillende sikring

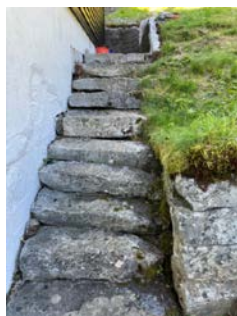
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales montert håndløper



Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:

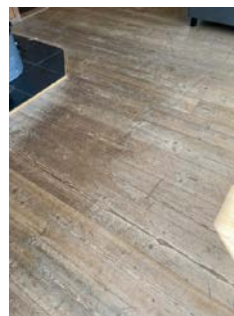
- Det er avvik:

Overflater med varierende slitasjeegrad og noe lokale skader som medfører avgitt tilstandsgrad. Flere rom har normal alders slitasje og vil fungere helt greit med dette.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes noe oppgradering på sikt



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.
Resultatet tilfredsstiller 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:

Fungerer med dette avvik



TG 2 Radon

Eiendom ligger i område med lav til moderat konsentrasjon og er oppført før krav om radonsperre mot grunn.
Det er ikke foretatt radonmålinger.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

1 TG 2

Pipe og ildsted

Pusset og malt pipe.

Ildsted montert i begge etasjer med tilstrekkelig avstand til brennbart.

Ildfast plate fremfor, feieluke kontrollert.

Vurdering av avvik:

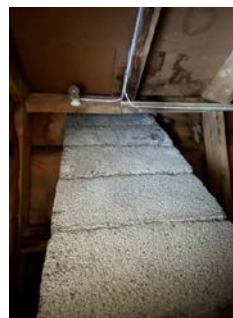
- Det er avvik:

Noe saltutslag på pipe og eldre ovn i 1 etasje

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering av ildsted påregnes på sikt



1 TG 2

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

Gjelder bodrom i 1 etasje.

Hulltaking er ikke foretatt grunnet konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører av ulik type og alder er undersøkt for slitasje, skader og åpne/lukke mekanisme.



VÅTROM

1 ETASJE > VASKEROM M/DUSJ

Generell

Vaskerom med betong og belegg på gulv.
Malte plater og våtromsplater på vegg.
Utslagsvask, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin

Tilstandsrapport



1 ETASJE > VASKEROM M/DUSJ

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser og for generell slitasje. Vindu er også sjekket relatert samme.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er avvik:

Noe slitasje i skjøter og nedre deler i dusj

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, tiltak kan ikke utelukkes på sikt



1 ETASJE > VASKEROM M/DUSJ

! TG 2 Overflater Gulv

Sluk er plassert ved vaskemaskin og i dusjhjørne

Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.

Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dette avvik



1 ETASJE > VASKEROM M/DUSJ

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluker og membran er kontrollert

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dette avvik, tiltak må påregnes på sikt

Tilstandsrapport



1 ETASJE > VASKEROM M/DUSJ

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe lokal slitasje på innredning og utstyr registrert

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik



1 ETASJE > VASKEROM M/DUSJ

! TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



1 ETASJE > VASKEROM M/DUSJ

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon.

Vurdering av avvik:

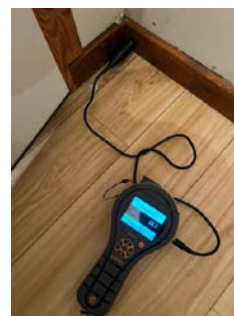
- Det er avvik:

Det er målt fuktverdier i tilstøtende heltrevegg i øvre sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales.



2 ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Bad i 2 etasje fra 2015 med fliser på gulv og våtromsplater på vegg. Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse. Varmekabler i gulv, dusjhjørne, mekanisk ventilasjon og vegghengt toalett.

Årstall: 2015

Kilde: Egenerklæring



2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.

Årstall: 2015

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Mangler lokalt tilfredstillende fuge mellom plater og bunnlister

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Sluk er plassert dusjhjørne.

Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser og det er registrert fra terskel mot dusj

Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.

Årstall: 2015

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.



Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk og membran fra 2015 er kontrollert

Årstall: 2015 Kilde: Egnerklæring



2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.

Årstall: 2015 Kilde: Egnerklæring



2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.

Årstall: 2015 Kilde: Egnerklæring



2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsone

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Kjøkken med profilerte fronter som fremstår med normal bruksslitasje.
benkeplate med nedfelt stålvaske og platetopp
Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys



2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Ventilator montert over platetopp på kjøkken.



SPESIALROM

1 ETASJE > BADSTUE

TO 1 Overflater og konstruksjon

Badstue med tilkomst fra vaskerom med støpt gulv og panel på vegg og tak.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med tilkomst fra hall.
Fliser på gulv, våtromsplater på vegg.
Benkeskap med vask, toalett og vifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe lokal slitasje på overflater, innredning og utstyr

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Rør i rør med fordelserskap

Årstall: 2015 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast fra byggeår

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

TG 1 Ventilasjon

Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken

TG 1 Varmesentral

Varmepumpe av nyere type.



TG 2 Varmtvannstank

200 liter vv beholder fra 2015 plassert i bod.

Årstall: 2015 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringsskap med automatsikringer, skrusikringer og jordfeilbryter
Anlegget er eldre med noe oppgradering etter installasjon.

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.
1985
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det ble ikke registrert synlige avvik under befarings, men alle anlegg eldre enn 10 år bør ha en uavhengig kontroll.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsutstyr montert

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Opprinnelig drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur og støpt plate på faste masser av sprengstein fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Noe slitasje i murpuss

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold må påregnes

TG 3 Forstøtningsmurer

Nyere forstøtningsmur mot terreng i bakkant

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Påviste skader må utbedres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

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



! TG 2 Terrengforhold

Eiendommen er plassert i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Septiktank

Septiktank fra byggeår

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Bygninger på eiendommen

Steinbu

**Anvendelse**

Lager

Byggeår**Kommentar****Standard**

Steinbu med ukjent alder og standard som medfører noe behov for vedlikehold

Vedlikehold

Fremstår med noe etterslep på vedlikehold

Beskrivelse

Nostalgisk steinbu med noe laft, takser, sperrer og tekking med torv.

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



Bod



Anvendelse

Bod

Byggeår

Kommentar

Standard

Velbrukt enhet med gjennomgående eldre standard

Vedlikehold

Fremstår med etterslep på vedlikehold

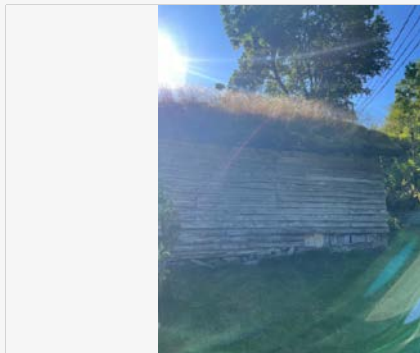
Beskrivelse

Bod i trekonstruksjon med plattform bindingsverk med liggende trekledning, takbord og tekking med torv.

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



Sommerfjøs



Anvendelse

Lager

Byggeår

Kommentar

Standard

Velbrukt enhet med gjennomgående enkel standard.

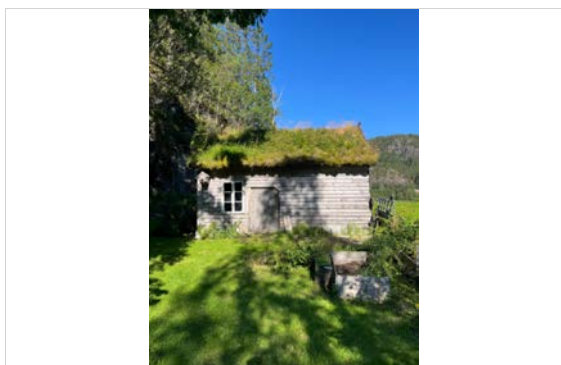
Vedlikehold

Fremstår med etterslep på vedlikehold

Beskrivelse

Sommerfjøs i trekonstruksjon med plattform på fundamenter, bindingsverk med liggende trekledning, takbord og tekking med torv.

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



Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

Kommentar

Standard

Garasje med gjennomgående standard fra byggeår

Vedlikehold

Godt vedlikeholdt og ivaretatt

Beskrivelse

Garasje oppført med støpt plate på mark, bindingsverk over grunnmur, taksperrer i takkonstruksjon og tekket med torv.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

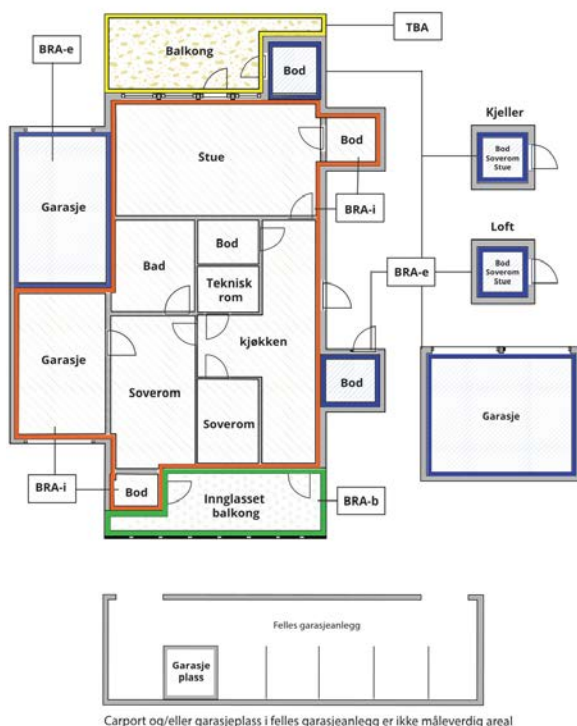
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Steinbu

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje		12		12	
SUM		12			
SUM BRA	12				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal oppmålt under befaring

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger ikke mottatt

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje		11		11	
SUM		11			
SUM BRA	11				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal oppmålt under befaring

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger ikke mottatt

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Sommerfjøs

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje		22		22	
SUM		22			
SUM BRA	22				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal oppmålt under befaring

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger ikke mottatt

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m ²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1 etasje		43		43	
SUM		43			
SUM BRA	43				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal oppmålt under befaring

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1 etasje	74			74	
2 etasje	81			81	
3 etasje	52			52	
SUM	207				
SUM BRA	207				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Vindfang, Hall m/trapp, Soverom, Hobbyrom, Vaskerom m/dusj, Badstue, Toalettrom, Verksted, Bod, Bod 2		
2 etasje	Trapperom, Gang, Bad, Stue/kjøkken, Soverom, Bod		
3 etasje	Trapperom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Kontor		

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: 3,0

Hall m/trapp: 18,4

Soverom: 6,9

Hobbyrom: 13,0

Vaskerom m/dusj: 7,3

Badstue: 3,4

Toalettrom: 2,7

Verksted: 8,4

Bod 1: 3,2

Bod 2: 3,3

2 etasje:

Trapperom: 1,9

Gang: 1,8

Bad: 5,7

Stue/kjøkken: 51,7

Soverom: 11,6

Bod: 6,4

3 etasje:

Trapperom: 12,1

Soverom 1: 11,8

Soverom 2: 6,9

Soverom 3: 5,7

Kontor: 12,8

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Steinbu	0	12
Bod	0	11
Sommerfjøs	0	22
Garasje	0	43
Enebolig	185	22

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.8.2025	Morten Soltvedt	Takstingeniør
	Rune Lavik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4628 VAKSDAL	58	1		0	2500 m ²	BEREGNET AREAL	Eiet

Adresse

Eksingedalsvegen 1476

Hjemmelshaver

Lavik Rune

Kommentar

Tomt skal fradeles fra hovedbruket

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med landlig beliggenhet i naturskjønt område.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen har privat vanntilførsel fra brønn i felleskap med nabo

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløpsløsning til septiktank.

Regulering

Eiendommen ligger i LNF område med spredt boligbygging, landbruk og fritid

Om tomten

Tomten er til fradeling fra hovedbruket og vil utgjøre ca 2500 kvm.

Siste hjemmelsovergang

År

1993

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.08.2025	Mottatt	Gjennomgått	8	Nei
Eiendomsverdi.no	19.08.2025	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Eier	19.08.2025	Avgitt	Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	19.08.2025	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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.

Tilstandsrapport



Bolighus



Eksingedalsvegen 1475, 5728
EIDSLANDET



VAKSDAL kommune



gnr. 58, bnr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 810 m² BRA-i: 236 m²



Befaringsdato: 19.08.2025

Rapportdato: 02.09.2025

Oppdragsnr.: 20489-2161

Referansenummer: MG3567

Foretak: 7-Fjellstakst AS

Takstingeniør: Morten Soltvedt

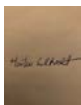
Vår ref:



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

7-Fjellstakst AS

Rapportansvarlig



Morten Soltvedt
Uavhengig Takstingeniør
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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre enebolig over to plan med tillegg av kjeller, separat driftsbygning og flere mindre bygg tilhørende eiendommen. Uteområde er tidligere innmark og opparbeidet for drift. Øvrige bygninger beliggende med noe avstand til bolig og nærmere bafaring anbefales.

Bygningen har støpt gulv på mark, yttervegger i mur og trekonstruksjon som er kledd med liggende trekledning. Skrått yttertak tekket med eldre skifer.

Bygningen er oppført i 1864, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Bygget fremstår med noe etterslep på vedlikehold, men også noe oppgradert.

Bolighus - Byggeår: 1864

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket ble inspisert fra bakke og fra innvendige loftsrom. Det er tekket med skifer og har tilstrekkelig helning. Tekking er kontrollert for slitasje, skader, utførelse og overganger. Undertak er kontrollert for fuktskjolder, skader og andre avvik.

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

Det er tømmer konstruksjon på hoveddel fra byggeår og bindingsverk på tilbygget del. Vegger er kledd med liggende trekledning. Kledning fremstår med høy slitasjeegrad og er kontrollert for utførelse.

Det er valmet tak i trekonstruksjon med taksperer og kaldt loft. Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet og tak gjennomføringer sjekket for fuktskjold, lysinntrengning, råte, sopp og skadedyr.

Vinduer med og uten isolerglass og med varierende slitasjeegrad. Glass, karmen, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Ytterdører med glassfelt. Dører er undersøkt for slitasje, montering og andre avvik.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv med ulike overflater, furu, fliser, laminat og tepper. Innvendige vegger og himling med tømmer, panel og malte plater. Overflater er kontrollert for knirk og svipt og visuelt for fuktskjolder og skader. Innvendige overflater fremstår med varierende slitasjeegrad.

Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser. Resultatet tilfredsstiller ikke dagens krav til avvik.

Eiendom ligger i område med lav til moderat konsentrasjon og er oppført før krav om radonsperre mot grunn.

Det er ikke foretatt radonmålinger.

Pusset og malt pipe med innvendig rør. Nyere peisovn montert i stue med tilstrekkelig avstand til brennbart. Ildfast plate fremfor, feieluke kontrollert.

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

Innvendig trapp er testet og kontrollert. Det er en heltre trapper med bruksslitasje og mangler.

Malte fyllingsdører av ulik type. Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom fra 2016 med fliser på gulv og malte plater på vegg. Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse. Varmekabler i gulv, opplegg for vaskemaskin, naturlig ventilasjon og utslagsvask. Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader. Sluk er plassert ved vaskemaskin. Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser. Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser. Terskel mot tilstøtende rom undersøkt. Sluk og membran er kontrollert. Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over. Naturlig ventilasjon og begrenset løsning for tilluft. Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon.

Bad med tilkomst fra hall med fliser på gulv og vegg. Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse. Varmekabler i gulv, dusjhjørne og toalett. Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser, utførelse og for generell slitasje. Sluk er plassert i dusjhjørne og fall mot sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser og det er registrert motfall. Sokkel på dusjdører skaper ytterligere hindring for lekkasjevann sin tilgang til sluk. Overflate er sjekket for sprekker, riss og bom i fuger/fliser. Sluk og membran er kontrollert. Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over. Naturlig ventilasjon og begrenset løsning for tilluft. Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon.

Bad med tilkomst fra vaskerom fra 2016 med fliser på gulv og våtromsplater på vegg. Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse. Varmekabler i gulv, dusjhjørne, mekanisk ventilasjon og vegghengt toalett. Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader. Sluk er plassert i dusjhjørne. Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser. Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør

Beskrivelse av eiendommen

er kontrollert.

Sluk og membran er kontrollert
Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.
Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.
Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i 1 etasje med profilerte fronter som fremstår med noe bruksslitasje.
Benkeplate med nedfelt stålvaske og platetopp
Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Ventilator montert over platetopp på kjøkken.

Kjøkken i 2 etasje med glatte fronter fra byggeår.
Stål benkeplate med nedfelt stålvaske.
Komfyr med ventilator over.
Ventilator ikke montert

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med tilkomst fra trapperom.
Malte plater på vegger og i himling.
Toalett og enkel vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør med fordelerskap på bad i kombinasjon med eldre kobberør
Avløpsrør fra byggeår
Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken
To varmpumper montert.

200 liter Ozo vv beholder fra 2002 plassert i kjeller.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i gang.
Anlegget er eldre med noe oppgradering etter installasjon.
Brannslukningsutstyr montert

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.
Opprinnelig drenering fra byggeår.

Støpt ringmur med kjeller.
Terreng rundt boligen er forholdsvis flatt.
Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll.
Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.
Septiktank med ukjent alder.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Driftsbygning

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ikke mottatt

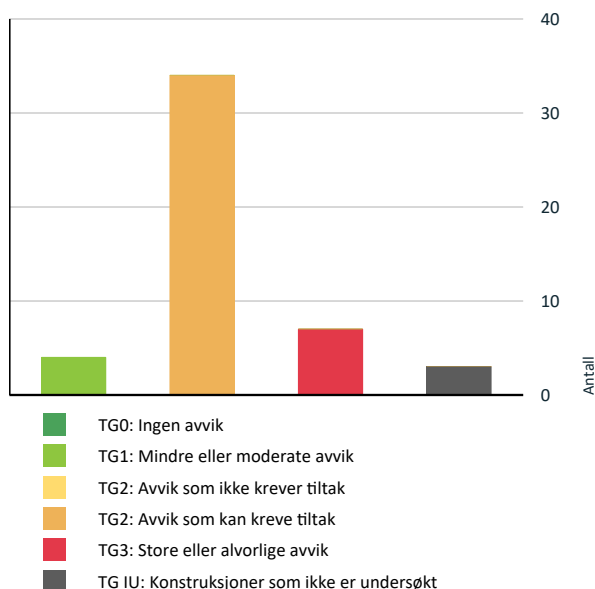
Bolighus

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ikke mottatt

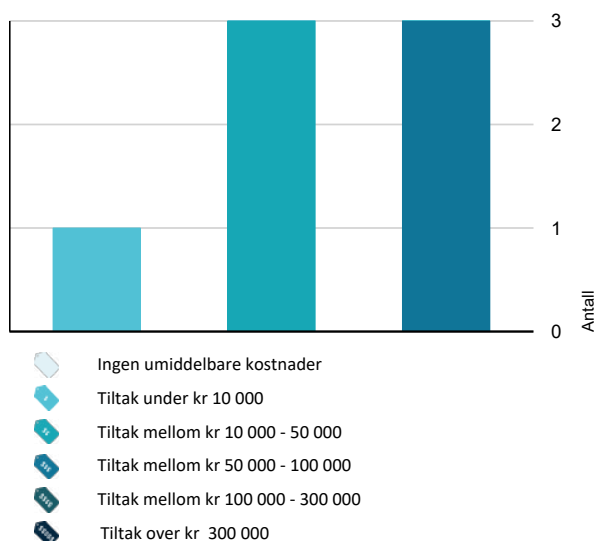
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Bolighus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 2 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1 etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGHUS



Byggeår

1864

Anvendelse

Beboelse

Standard

Bolighus fra 1864 med oppgradert standard etter oppføring.

Vedlikehold

Fremstår med noe etterslep på vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket ble inspisert fra bakke og fra innvendige loftsrom. Det er tekking med skifer og har tilstrekkelig helning. Tekking er kontrollert for slitasje, skader, utførelse og overganger. Undertak er kontrollert for fuktskjolder, skader og andre avvik.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Utvendige beslag har utettheter.

Synlig lekkasje rundt pipe og begynnende råte i undertak

Konsekvens/tiltak

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

Det må påregnes lokale tiltak med tekking og undertak. Nærmere undersøkelse anbefales, estimat gjelder dette.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp er kontrollert for generell slitasje, utførelse og eventuelle avvik. Beslag rundt pipe er også 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.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

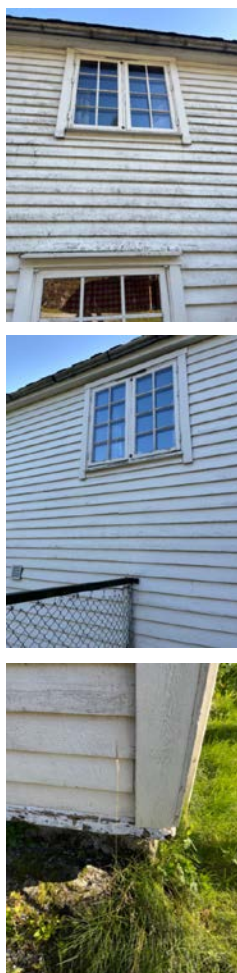
Det er tømmer konstruksjon på hoveddel fra byggeår og bindingsverk på tilbygget del
Vegger er kledd med liggende trekledning.
Kledning fremstår med høy slitasjeegrad og er kontrollert for utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er valmet tak i trekonstruksjon med taksperrer og kaldt loft.
Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet og tak gjennomføringer sjekket for fuktskjold, lysinntrengning, råte, sopp og skadedyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert skader i undertak.

Må ses i sammenheng med tekking

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Estimat gjelder nærmere utredning, tiltak må påregnes

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Vinduer

Vinduer med og uten isolerglass og med varierende slitasjeegrad.
Glass, karmen, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Vurdering av avvik:

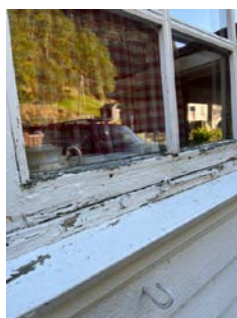
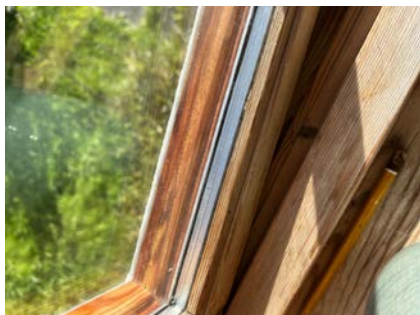
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Dører

Ytterdører med glassfelt.
Dører er undersøkt for slitasje, montering og andre avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Noe slitasje på hoved ytterdør

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Fungerer med dette avvik



INNSENDIG

TG 2 Overflater

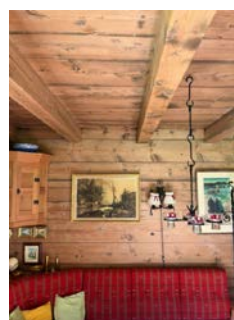
Innvendige gulv med ulike overflater, furu, fliser, laminat og teppe.
Innvendige vegger og himling med tømmer, panel og malte plater.
Overflater er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.
Innvendige overflater fremstår med varierende slitasjegrad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Innvendige overflater fremstår med noe lokal slitasje og sår.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes oppgradering



Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser. Resultatet tilfredsstiller ikke dagens krav til avvik.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dette avvik



TG 2 Radon

Eiendom ligger i område med lav til moderat konsentrasjon og er oppført før krav om radonsperre mot grunn. Det er ikke foretatt radonmålinger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Pusset og malt pipe med innvendig rør
Nyere peisovn montert i stue med tilstrekkelig avstand til brennbart.
Ildfast plate fremfor, feieluke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipe har synlig slitasje over tak og innvendige renne merker

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og lokale tiltak



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

Gjelder uinnredet kjeller.

Hulltaking er ikke foretatt grunnet konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Nærmere undersøkelse anbefales, estimat gjelder dette.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp er testet og kontrollert.
Det er en heltre trapper med bruksslitasje og mangler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Innvendige dører

Malte fyllingsdører av ulike typer.
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Noe lokal slitasje på enkelte innvendige dører

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Dører fungerer med dette avvik

Tilstandsrapport



VÅTROM

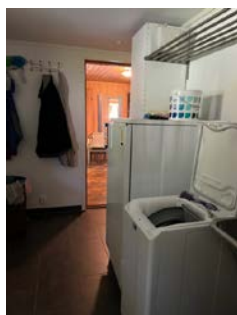
1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra 2016 med fliser på gulv og malte plater på vegg. Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse. Varmekabler i gulv, opplegg for vaskemaskin, naturlig ventilasjon og utslagsvask.

Årstall: 2016

Kilde: Egenerklæring



1 ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.

Årstall: 2016

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales.



1 ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Sluk er plassert ved vaskemaskin. Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser. Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser. Terskel mot tilstøtende rom undersøkt.

Årstall: 2016

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dette avvik



1 ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

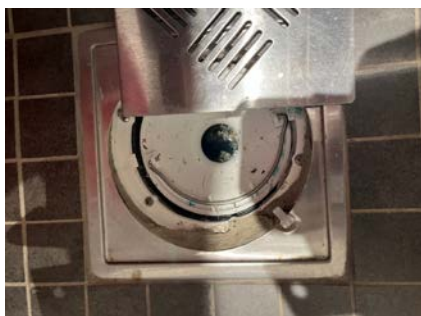
Sluk og membran r kontrollert

Tilstandsrapport

Årstall: 2016

Kilde: Egenerklæring

Bad med tilkomst fra hall med fliser på gulv og vegg.
Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.
Varmekabler i gulv, dusjhjørne og toalett.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.

Årstall: 2016

Kilde: Egenerklæring

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon og begrenset løsning for tilluft.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



1 ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon.

1 ETASJE > BAD

Generell



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser, utførelse og for generell slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik, vedlikehold må påregnes



1 ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Sluk er plassert i dusjhjørne og fall mot sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser og det er registrert motfall. Sokkel på dusjdører skaper ytterligere hindring for lekkasjevann sin tilgang til sluk. Overflate er sjekket for sprekker, riss og bom i fuger/fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk og membran er kontrollert

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dette avvik, tiltak må påregnes ved oppgradering av fallforhold.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Benkeskap med nedfelt servant, speil med belsning over.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på utstyr er passert

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik



1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon og begrenset løsning for tilluft.

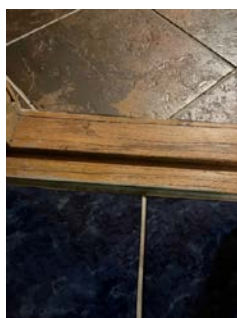
Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon.

1 ETASJE > BAD 2

Generell

Bad med tilkomst fra vaskerom fra 2016 med fliser på gulv og våtromsplater på vegg.
Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.
Varmekabler i gulv, dusjhjørne, mekanisk ventilasjon og vegghengt toalett.

Årstall: 2016

Kilde: Egenerklæring



1 ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.

Årstall: 2016

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er avvik:

Mangler tilfredstillende fuge mellom plater og bunnløst og i overgang fra sokkelflis mot gulv.

Himling med åpnet gjennomføring

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



1 ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Sluk er plassert i dusjhjørne.

Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.

Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.

Årstall: 2016

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende finish på fuger og avvik i overgang til sokkelflis

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes på sikt.



Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD 2

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk og membran er kontrollert

Årstall: 2016 Kilde: Egenerklæring



1 ETASJE > BAD 2

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon og tilfredsstillende luftespalte for tilluft.

Årstall: 2016 Kilde: Egenerklæring



1 ETASJE > BAD 2

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.

Årstall: 2016 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



1 ETASJE > BAD 2

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med profilerte fronter som fremstår med noe bruksslitasje. Benkeplate med nedfelt stålvaske og platetopp. Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøkken og hvitevarer

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt

Tilstandsrapport



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator montert over platetopp på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på ventilator er passert

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt



2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med glatte fronter fra byggeår.
Stål benkeplate med nedfelt stålvaske.
Komfyr med ventilator over.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator ikke montert

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

SPESIALROM

2 ETASJE > TOALETROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med tilkomst fra trapperom.
Malte plater på vegger og i himling.
Toalett og enkel vask.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Rommet har høy bruksslitasje

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det må påregnes oppgradering

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rør i rør med fordelerskap på bad i kombinasjon med eldre kobberør

Vurdering av avvik:

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

Gjelder gjenstående eldre kobberør

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør fra byggeår

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

Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 2 Varmesentral

To varmepumper montert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

200 liter Ozo vv beholder fra 2002 plassert i kjeller.

Årstall: 2002

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i gang. Anlegget er eldre med noe oppgradering etter Installasjon.

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det ble ikke registrert synlige avvik under befaring, men alle anlegg eldre enn 10 år bør ha en uavhengig kontroll.

Tilstandsrapport



TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsutstyr montert

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Opprinnelig drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt ringmur med kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Noe slitasje i murpuss

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vedlikehold må påregnes

TG 2 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er forholdsvis flatt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Septiktank

Septiktank med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

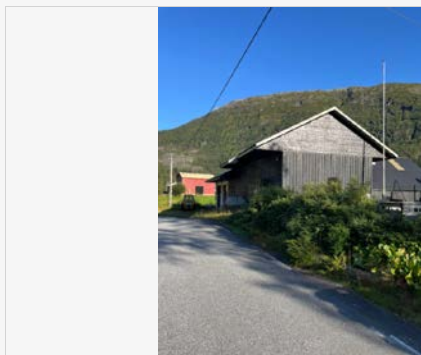
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Driftsbygning

**Anvendelse**

Lager og verksted

Byggeår

1957

Kommentar**Standard**

Garasje fra 1957, tilbygget i 1982 og 1990, med gjennomgående standard i tråd med dette.

Vedlikehold

Fremstår normalt vedlikeholdt og ivaretatt

Beskrivelse

Driftsbygning er oppført på faste masser med fundamenter og grunnmur av betong.

Støpt dekke i hele bygget med kjørefast betong

Yttervegger i mur og bindingsverk kledd med liggende og stående trekledning.

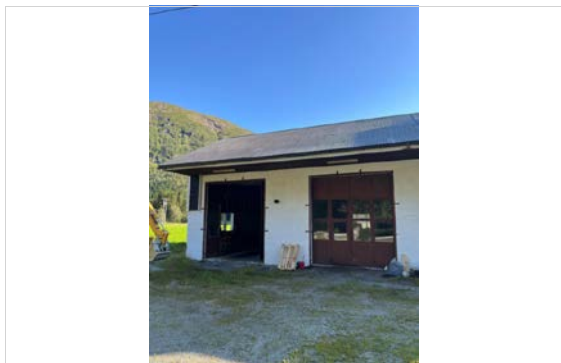
Saltak konstruksjon med synlige takstoler og innredet loft for deler av bygget.

Vinduer med isolerglass i trekarmar.

Enkle ytterdører og kjøreporter av god kvalitet.

Innvendig gulv på møterom med malt furu, trepanel på vegger og i himling.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

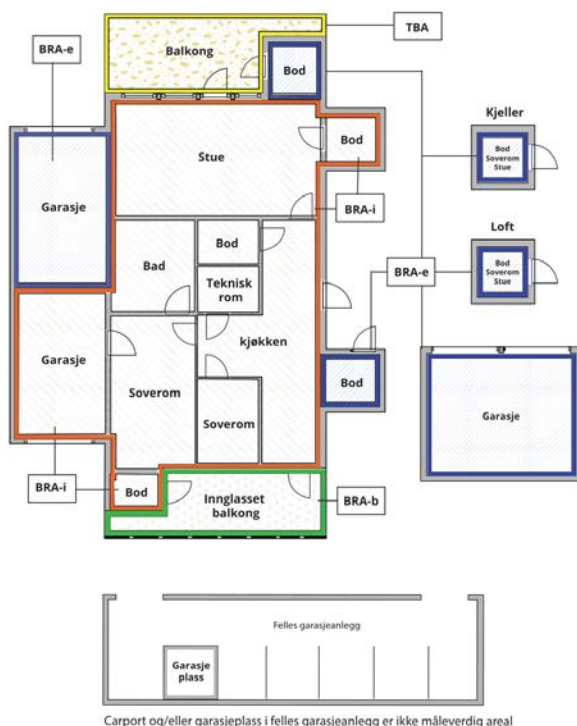
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Driftsbygningb

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje		369		369	
Kjelleretasje		130		130	
Loftsetasje		71		71	
SUM		570			
SUM BRA	570				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje		Garasje, Verksted, Lagerrom	
Kjelleretasje		Fjøs	
Loftsetasje		Møterom	

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:
Garasje: 54,4
Verksted: 73,4
Lagerrom: 241,6

Kjelleretasje:
Fjøs: 130,4

Loftsetasje:
Møterom: 70,6

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger ikke mottatt

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bolighus

Bruksareal BRA m ²					Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	
1 etasje	95	4		99	
2 etasje	95			95	
Kjeller	46			46	
SUM	236	4			
SUM BRA	240				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Hall m/trapp, Vaskerom, Bad, Stue, Kjøkken, Kontor, Bad 2, Trapperom, Bod	Bod 2	
2 etasje	Trapperom, Soverom, Kjøkken, Stue, Soverom 2, Soverom 3, Gang, Soverom 4, Soverom 5, Soverom 6, Toalettrom, Bod, Bod 2		
Kjeller		Uinnredet kjellerrom	

Kommentar

Totalt innvendig areal er oppmålt under befarings.

De enkelte rom er også oppmålt, men summen av disse er mindre enn oppgitt BRA.

1 etasje:

Hall m/trapp: 15,3

Vaskerom: 6,4

Bad 1: 4,9

Stue: 29,4

Kjøkken: 12,2

Kontor: 11,5

Bad 2: 5,3

Trapperom: 3,0

Bod: 2,9

Utebod: 3,7

2 etasje:

Trapperom: 2,6

Soverom 1: 10,4

Toalettrom: 2,0

Kjøkken: 6,5

Stue: 13,3

Soverom 2: 10,4

Soverom 3: 6,7

Gang: 4,5

Soverom 4: 7,4

Soverom 5: 7,3

Soverom 6: 12,3

Bod 1: 3,9

Bod 2: 1,9

Kjeller:

Uinnredet kjeller: 45,8

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger



Kommentar: Tegninger ikke mottatt

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Driftsbygning	71	499
Bolighus	180	60

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.8.2025	Morten Soltvedt	Takstingeniør
	Rune Lavik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4628 VAKSDAL	58	1		0	987298 m ²	Ambita(areal etter avgitt til 1475)	Eiet

Adresse

Eksingedalsvegen 1475

Hjemmelshaver

Lavik Rune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med landlig beliggenhet i naturskjønt område.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen har privat vanntilførsel fra brønn i fellesskap med nabo

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløpsløsning til septiktank.

Regulering

Eiendommen ligger i LNF område med spredt boligbygging, landbruk og noe fritid

Om tomten

Tomten har en betydelig størrelse med innmark, utmark, skog og tilhørende rettigheter

Siste hjemmelsovergang

År

1993

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.08.2025	Mottatt	Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no	19.08.2025	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Eier	19.08.2025	Avgitt	Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	19.08.2025	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.09.2025	
2	02.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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.

LANDBRUKSTAKST



Markedsverdi
6.225.000 kr

Lavik

Eksingedalsvegen 1476
5728 Eidslandet

gnr 58 / bnr 1 i Vaksdal kommune, Vestland Fylke



www.norsklandbrukstakst.no

Medlem av:



**NORSK
LANDBRUKSTAKST**

SERTIFISERT TAKSTMANN

Gunn Hommedal Kvitne

Adresse Myrkdalsvegen 5, 5713 Vossestrand

Telefon 99604506

Epost gunn@vorek.no

Oppdrag nr. 174-2024

ANSVARLIG FORETAK

Vossestrand Rekneskapskontor as

Org.nr: 998 913 268

Nettside www.vorek.no

Dato: 19-Aug-2024

Forutsetninger og mandat

Oppdraget omfang og mandat

Rekvirent	Rune Lavik
Sertifisert medlem av NLT	Gunn Hommedal Kvitne
Eiendommens navn	Lavik
Gnr/bnr	gnr 58 / bnr 1 i Vaksdal kommune, Vestland Fylke
Oppdragets formål	Fastsette pårekna marknadsværdi i samband med eit planlagt sal i den frie marknaden.

Generelle forutsetninger

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til partene og andre aktører i eiendomsbransjen. Oppdraget er utført på grunnlag av NLT's retningslinjer og gjeldende konsesjonslov. Dette skjematet tilhører Norsk Landbrukstakst SA, og benyttes kun av medlemmer med gyldig lisens. Landbruksdepartementet har i forskjellige rundskriv gitt generelle retningslinjer som verdisetting av konsesjonspliktige eiendommer skal bygge på. Retningslinjene åpner for skjønn avhengig av eiendommens egenart.

Oppdragsgiver/oppleggsgivers representant skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Verdivurderingen er avholdt etter beste skjønn og overbevisning. Verdivurderingen er utført i henhold til gjeldende instruks. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han/hun ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt eiendommen slik god skikk tilsier.

Takstrapporten gir en samlet vurdering, med en enkel beskrivelse og en verdsetting av landbrukseiendommen (markedsverdi). Markedsverdi er i denne sammenheng den verdi som eiendommen skjønnes å ha ved et fritt salg, etter vanlig priser i området, under hensyn til de gjeldende bestemmelser i Konsesjonsloven § 9. Landbruksdepartementet gir i rundskrivene M 3/2002, M 1/2021 veiledende retningslinjer for verdsetting av konsesjonspliktige eiendommer. Nedre grense for kapitaliseringsrentefot ved beregning av avkastningsverdi for jord og skog skal være 4 %.

En anser avkastningsverdi (bruksverdi) som det naturlige utgangspunkt for verdsetting av landbrukseiendommer etter konsesjonsloven. En legger likevel til grunn at formålet i konsesjonsloven § 1 om å tilgodese "en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling" gir rom for å nytte også andre verdsettingsprinsipper enn den tradisjonelle avkastningsverdi, f.eks. kostnadsverdi. Ved praktisk verdsetting, vil de forskjellige verdsettingsprinsipper ha sin begrensning. Det vil derfor ofte være hensiktsmessig å dele verdsettingen av en landbrukseiendom opp i de enkelte deler eiendommen består av (jord, skog, bygninger m.m.), og så nytte den verdsettingsmåten som passer best på de enkelte verdielementer.

For rettigheter og andre ressurser som hører til eiendommen nyttes enten avkastningsverdi eller kostnadsverdi - alt etter rettighetens eller ressursens art. I noen tilfelle må en falle tilbake på en ren skjønnsmessig verdivurdering. Verdien det er kommet fram til bygger på egen befarig, opplysninger under denne og fremlagt dokumentasjon. Takstrapporten er i stor grad bygd på opplysninger fremlagt av oppdragsgiver/dens representant. Takstmann er ikke ansvarlig for eventuelle feil i fremlagte opplysninger. "Håndbok for driftsplanlegging" og "Driftsgranskinger for jord og skogbruk" er støtte for beregningene.

Det tas forbehold om råte, soppskader, feil på el- og rør-anlegg og andre skader i bygninger da dette krever fagkyndig kontroll. Bygningsbeskrivelsen er kun en generell beskrivelse.

Det er ikke foretatt kontroll av el-anlegg, rør og annen teknisk installasjon. Det er ikke foretatt fuktmålinger, termografering eller andre undersøkelser dersom ikke annet er oppgitt i rapporten. Ønskes nærmere kontroll av byggetekniske forhold, må det foretas egen kontroll for dette med tilhørende tilstandsrapport.

Forutsetninger arealberegninger

Verdsetting av landbrukseiendommer er i hovedsak basert på konsesjonsloven og gjeldende rundskriv utarbeidet av Landbruksdepartementet. Dette innebærer at eventuell boligbebyggelse på en landbrukseiendom skal verdsettes etter andre prinsipper enn det som benyttes ved verditaksering av vanlig boligeiendom. For arealmåling av bygninger på landbrukseiendommer brukes i hovedsak bruttoareal (BTA), uansett formål med taksten. BRA eller andre arealbenevnelser benyttes der det er hensiktsmessig. Arealmåling av bygninger på landbrukseiendommer vil som oftest avvike fra krav om arealsvikt i avhendingsloven (avvik større enn 2 % og minst 1 m²), grunnet størrelse, skjevheter o.l. Det må benyttes større grad av skjønn ved arealmåling og verdsetting av landbrukseiendommer med mye og varierende bygningsmasse. Noe avvik i areal vil normalt ikke ha betydning for takstverdien. Før salg bør kjøper gjøres oppmerksom på dette.

Befaring og eiendomsopplysninger

Rekvirent		Hjemmelshaver		Andelsbrøk
Navn	Rune Lavik	Tlf	488899399	Rune Lavik, f. 02.02.58
1/1				
Adresse	Eksingedalsvegen 1476, 5728 Eidslandet			
Epost	runelavik@unimicro.no			
Rapporten er utarbeidet av:				
Navn	Gunn Hommedal Kvitne	Tlf	99604506	Medlem av:
Epost	gunn@vorek.no	 NORSK LANDBRUKSTAKST		
Til stede ved befaringen:				
19.08.24	Gunn Hommedal Kvitne	Takstmann		
19.08.24	Rune Lavik	Eier		
19.08.24	Astrid Lavik	ektefelle		

Eiendommen;

Lavik

Matrikelopplysninger:

Kommunenr.	Gårdsnummer	Bruksnummer	(evt festenummer)	Adresse:
4628	58	1		Eksingedalsvegen 1476, 5728 Eidslandet

Eiendommens arealer

Fulldyrket jord	48,2 Daa
Overflatedyrket jord	7,8 Daa
Innmarksbeite	17,0 Daa
Skog av svært høy bonitet	47,6 Daa
Skog av høy bonitet	294,0 Daa
Skog av middels bonitet	151,9 Daa
Skog av lav bonitet	0,0 Daa
Uproduktiv skog	342,0 Daa
Myr	6,6 Daa
Åpen jorddekt fastmark	8,4 Daa
Åpen grunnlendt fastmark	59,4 Daa
Bebyggd, vann, bre	6,9 Daa
Annet areal	0,0 Daa

989,8

Kommentar arealer

Arealene er hentet fra NIBIO Gårdskart.

Eiendomsbeskrivelser

Eigedom

Eigedomen ligg fint til i Eksingedalen like ved butikken. Det er 7 km til skule og barnehage, 45 km til kommunesenteret Dalekvam og 53 km til Voss Sentrum. Det var fram til 2008/2009 drift med omlag 100 v.f. sauer på bruket. Alt areal vert no leigd ut utan at det gjev inntekter. Bruket har ein stor og god skog med grei tilkomst. Vidare er her inntekter frå frikraftavtalar og erstatningar etter kraftutbygging. Desse inntektene utgjorde i 2023 kr. 28.500. Inntektene er evigvarande og vert indeksregulerte. Til bruka i Eksingedalen høyrer store utmarksareal. Her er stølshus på Lavikstølen ein liten køyretur og 15 min gange frå tunet. Vidare er her ei sankebu på Tuftena som ligg i fjellet mot Øvstedalen. Eigar planlegg no å skilje frå hovudhus, garasje, eldhus, vedhus og gammal løa som danner ei naturleg tomt på 2,3 da på nordsida av fylkesvegen. Dette er enno ikkje godkjent frå kommunen og eigedomen er verdsett som ei eining.

Tilkomstveg, tilknytning til vatn og avløp og annen infrastruktur

Fylkesvegen gjennom Eksingedalen går rett gjennom tunet. Eigedomen får vatn frå brunn felles med nabobruk. Avløp er septiktank, ein til kvart bustadhus.

Konsesjonsplikt

Eiendommen har over 35 daa dyrka areal og er dermed konsesjonspliktig i følge konsesjonsloven. Det må leveres erklæring om konsesjonsfritak ved overtakelse innad i familien. Eiendommen kan pålegges boplikt etter konsesjonslovens § 11. Ved et fritt salg vil det være priskontroll jf. Konsesjonslovens §§ 1 og 9 samt rundskriv.

Bygningsmassen

Det er ein stor og velhalden bygningmasse på eigedomen som består av to bustadhus, driftsbygning, garasje, eldhus, vedhus og gammal løe heime i tunet, stølshus på Lavikstølen og sankebu på Tuftene.

Odel

Det hviler odel på eiendommen. Gården har vært i familiens eie over 20 år, fulldyrka areal er over 35 daa.

Kår, boretter og andre rettigheter

Det er tinglyst heftelser i grunnboka. Brita og Aage Lavik har livsvarig burett. Dei har fråflytta bruket og retten skal slettast.

Dyrket mark

Beskrivelser og verddivurderinger. Alle verdier er skjønnsmessig angitt og er oppsummert i sammendrag til slutt.

Dyrket mark

Fulldyrket mark	48,2	Daa
Overflatedyrket mark	7,8	Daa
Innmarksbeiter	17,0	Daa
Sum dyrket mark og beiter	73,0	Daa

Hva benyttes jorda til i dag? slått og beite

Leies jorda ut? Ja

Leies det inn tilleggsjord? Nei

Økologisk drift? Nei

Er det kjente utfordringer knyttet til uønskede vekster, plantesjukdommer eller lignende?

Ikkje opplyst.

Beskrivelse av dyrket mark

Den fulldyrka jorda ligg i tre større teigar og to mindre. I følge NIBIO sitt gardskart er 48,2 da klassifisert som fulldyrka, 7,8 da som overflatedyrka og 17 da som innmarksbeite. Alt areal vert leigd ut og beite vert nytta.

Ein reknar den fulldyrka jorda til ein produksjonsverdi på kr. 230 pr. da/år , overflatedyrka jorda til ein produksjonsverdi på kr. 200 pr. da/år og beite til kr. 75 pr. da/år.

Ved å nytte ei kapitaliseringsrente på 4 %vert jorda samla verdsett til kr. 350.000,-.

		Verdier
Fulldyrket mark	48,2 Daa	280.000 kr
Overflatedyrket mark	7,8 Daa	40.000 kr
Innmarksbeiter	17,0 Daa	30.000 kr

Samlet verdi av fulldyrket mark, overflatedyrket mark og beiter

350.000 kr



Skog, utmark, jakt og fiskerettigheter

Beskrivelser og verddivurderingar. Alle verdier er skjønsmessig onøtt og er oppsummert i sammendrag til slutt.

Skog og utmark

Svært høy bonitet	47,6 Daa
Høy bonitet	294,0 Daa
Middels bonitet	151,9 Daa
Lav bonitet	0,0 Daa
Produktiv skog	493,5 Daa
Utmark og annet areal	423,3 Daa

Beskrivelse av skog og utmark

Det føreligg skogbruksplan frå 2000. Produktiv areal er 293 da. Årleg tilvekst er rekna til 119 m3 og tilvekst pr. da 0,41 m3. Av ståande kubikkmasse var 63 % gran og 37 % lauvskog.

Skogen er tildels høgareliggande. Tilkomsten i skogen er god og det har vore drive jamnleg i skogen. Bruket er medeigar i ei felles sag som er organisert som eige aksjeselskap der eigarskapen er knytt til skogeigendomen. Desse verdiane er ikkje teke omsyn til her. Ved å rekne på eit produktivt tilkommeleg areal på 293 da og ei gjennomsnittleg årleg avkastning på skogen på kr. 12.000 vert skogen samla verdsett til kr. 300.000 (4 % kapitaliseringsrente).

Bruket har støls- og beiterettar på Lavik stølen der det også ligg eit godt halde stølshus av eldre dato. Støls- og beiterettane vert verdsette til kr. 100.000,-.

Årlege erstatningar etter kraftutbygging utgjorde kr. 14.500 for 2023. Vidare er her avtale om frikraft ved at BKK kvart år refunderer utgifter til kraft tilsvarande 2,5 kWh. For 2023 utgjorde etter ca. 14.000. Dette er evigvarande rettår som vert indeksregulerte.

Ved å nytte ei kapitaliseringsrente på 4 % vert desse rettane verdsette til kr. 700.000,-.

Samlet verdi av skog og utmark

1.100.000 kr

Jakt og fiskerettigheter

Beskrivelse av rettigheter og eventuelle inntekter knyttet til disse

Hjortejakt i større vald. Normalt har 5 grunneigarar på Lavik 6-9 dyr. Rettår til reinsjakt. Småvilt jakt og fiske vert administrert av grunneigarlag.

Samlet verdi av jakt og fiskerettigheter

100.000 kr

Bygninger

Bygg A

Beskrivelse og verdivurderinger. Alle verdier er skjønnsmessig angitt og er opptilmett i sammenheng til slutt.

Våningshus med sidebygninger

Byggeår

1985

Tilbygd/ombygd

Renovering/modernisering

Anvendelse i dag

bustadhus for eigar og ektefelle



Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering

2.550.000 kr

Etasje	Romoversikt	BTA - Bruttoareal		
Kjeller	bad, badstove, vindfang, vaskerom, gjesterom, tre boder	88		
1. etasje	stova, kjøkken, bad, soverom	88		
2. etasje	2 soverom, kontor, kott	54		
Totalt areal målt i kvadratmeter		230	230	0

Kommentarer arealer: Areal frå teikningar

Beskrivelse

Beskrivelser ut fra visuell besiktigelse og tilgjengelige opplysninger. For grundigere beskrivelser må det innhentes tilstandsrapport.

Bygning oppført i 1985 med grunnmur i 20 cm Modalsblokk og pipe i leca. Stålpanner på taket. Kjøkken fra Ikea fra 2012/2013. Samme år vart også vindauge skifta medan bad 1. høgda vart fornya i 2014/15. Oppvarming er vedfyring og vedovn 2. etasje er fornya seinare år. Elles er det varmekablar i golv alle bruksrom kjellar samt bad 1. høgda. Utestove ved inngangsparti.

Til bygningen høyrer ein frittstående garasje med betongplate og torv på taket. To portar. Bygningen er oppført i 1993 og har ei bto. grunnflate på 42 m2.

I tilknytning til hagen ligg følgende bygningar:

Ei gammal smidje, tømra med torv på taket. Restaurert på 1990-talet.

Ei gammal løa frå omlag 1920 med torv på taket.

Ei vedskykkja med utedo.

Dette er fint haldne gamle bygningar som ikkje har noko nytte i landbruket i dag.

Bygninger

Bygg B

Beskrivelser og verdier utdelt. Alle verdier er tilgjengelige angett og er oppsumert i summeordag til slutt.

Kårhus

Byggeår

1864

Tilbygd/ombygd

Renovering/modernisering

Anvendelse i dag



Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering

1.350.000 kr

Etasje	Romoversikt	BTA - Bruttoareal		
Kjeller	bakstekjellar, lager	42		
1. etasje	kjøkken, stova, kontor, 2 bad	110		
2. etasje	Husvære: kjøkken, stova, soverom. Tre soverom tilhørende hovudhusvære.	110		
Totalt areal målt i kvadratmeter		262	262	0 0

Kommentarer arealer: Areal oppmålt av eigar

Beskrivelse

Beskrivelser ut fra visuell besiktigelse og tilgjengelige opplysninger. For grundigere beskrivelser må det innhentes tilstandsrapport.

Eldre tømra bygning med to fulle høgder samt kjellar. Jamnleg vedlikehalden. Sist vart bad og vaskerom total fornya i 2015. Vindaug vart skifta ca. 1990. Bygningen vart då etterisolert med 10 cm isolasjon og det vart skifta kledning. Bygningen har to piper der eine er i bruk. Dette er ei tegelsteinspipe som er fora med stålør. Bygningen har natursteinmurar og er tekt med skifer. Ein stor og rommeleg bygning til dels med eldre standard.

Bygninger

Bygg C

Beskrivelser og verdibestemmelser. Alle verdier er skyldmessig angitt og er oppsummert i sammenheng til slutt.

Driftsbygning

Byggeår

1957

Tilbygd/ombygd

1982/1990

Renovering/modernisering

1990

Anvendelse i dag

lager



Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering

500.000 kr

Etasje	Romoversikt	BTA - Bruttoareal		
Gjødselkjeller	Gjødselkjeller under sauehus	91		
1. etasje	låve, verkstad, garasje, gamal flor, grisehus, sauehus, siloar	359		
Totalt areal målt i kvadratmeter		450	450	0

Kommentarer arealer: Areal oppmålt av eigar.

Beskrivelse

Beskrivelser ut fra visuell besiktigelse og tilgjengelige opplysninger. For grundigere beskrivelser må det innhentes tilstandsrapport.

Bygning som er påbygd og ombygd i mange omgangar. Verkstad og garasje frå frå 1982 med bto. grunnflate på 143 m2. Denne delen er oppført i Modalsblokk med betonggolv. To portar i framkant. Sauehus med bto. grunnflate på 91 m2 oppgradert i 1990. Gjødselkjellaren vart då oppgradert. Gammal flor med låve over med bto. grunnflate 77 m2 og grisehus med bto. grunnflate 48 m2. Bygningen har stålplater på taket. Stor og rommeleg låve med eit innreda rom til gardsmuseum. Det er tre siloar i bygning to betongsiloar og ein tresilo. Alle er ute av bruk.

Dette er ein stor og rommeleg bygning. Det er likevel slik at bygningen har ein alder som gjer at den vil krevja ein del vedlikehald i åra framover. Dette er teke omsyn til i verdsettjinga.

Andre bygninger

Bygg K

Beskrivelser og verddivurderinger. Alle verdier er skjønsmessig anført og er oppsummert i sammendrag til slutt.

Stølshus Lavikstølen

Byggeår:

Tilbygd / Endret / Ombygget

1990-talet

Arealer

Etasje	Rom	Bruttoareal (BTA)
	kjøkken, stova, soverom, hems	



SUM BTA 0 m²

Beskrivelse

Liten, eldre bygning renoverert på 1990-talet. Tømrabygning med torv på taket. Natursteinsmurar og ein murvegg. Stølshuset har utedo. 15 minutter å gå frå Haugen. Bygningen er ikkje synfaren.

Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering

200.000 kr

Andre bygninger

Bygg L

Sankebu Tuftene

Byggeår:

1985

Tilbygd/ombygd/renoverert

Arealer

Etasje	Rom	Bruttoareal (BTA)
--------	-----	-------------------



SUM BTA 0 m²

Beskrivelse

Sankebu i sameige med eit anna bruk. Grunnmurar i naturstein. Papp på taket. Bygningen har to rom. Bygningen ligg i fjellet mot Øvstedalen.

Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering

50.000 kr

Andre bygninger

Bygg M

Beskrivelser og verddivurderinger. Alle verdier er skjønnsmessig angitt og er oppsummert i sammenheng til slutt.

Garasje ved butikken

Byggeår:

Tilbygd / Endret / Ombygget

Arealer

Etasje Rom

Bruttoareal (BTA)

SUM BTA

0 m²



Beskrivelse

Enkel garasje med torv på taket.

Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering

25.000 kr

Andre bygninger

Bygg N

Byggeår:

Tilbygd/ombygd/renovert

Arealer

Etasje Rom

Bruttoareal (BTA)

SUM BTA

0 m²

Beskrivelse

Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering

Sammendrag verdifastsetting

Verdikomponenter

Fulldyrka mark	280.000 kr
Overflatedyrka mark	40.000 kr
Beiter	30.000 kr
Skog og utmarksrettar	1.100.000 kr
Jakt og fiskerettigheter	100.000 kr

Bygninger

Våningshus med sidebygningar	2.550.000 kr
Kårhus	1.350.000 kr
Driftsbygning	500.000 kr

Andre bygninger

Stølshus Lavikstølen	200.000 kr
Sankebu Tuftene	50.000 kr
Garasje ved butikken	25.000 kr

SUM Bygninger og verdikomponenter:

6.225.000 kr



Markedsverdi/Oppsummering

Lavik

Dette er eit middels bruk i området. Tidlegare har det vore drift med sau, men denne drifta vart avvakta 2008/2009. Jorda vert no leigd ut. Her er inntekter frå frikraft og erstatningar frå BKK etter kraftutbygging. Desse inntektene er evigvarande.

Det er ein stor og god skog på bruket med grei tilkomst. Vidare er det store utmarksareal og stølshus på Lavikstølen og ei sankebu på Tuftene.

Eigedomen er ein fin buplass med to gode bustadhus. Det nyaste er planlagt utskilt saman med sidebygningar. Det føreligg planar om å skilje frå 2,3 da på nordsida av fylkesvegen der det dannar seg ei naturleg tomt.

Det eldste bustadhuset har vore jamnleg vedlikehalde og har delvis ein eldre standard.

Det gjeress oppmerksom på at verdiene i "Sammendrag verdifastsetting" ikke er direkte tekniske verdier. Verdiene her er satt skjønnsmessig, og det er sett hen til både den tekniske verdien, dagens bruksegenskaper (avkastning/utleieinntekt) samt veid opp mot den totale konsesjonspliktige markedsverdien til eiendommen.

Markedsverdi

6.225.000 kr

Verdien det er kommet frem til er eiendommens markedsverdi ved omsetning i fri handel som samlet enhet under hensyn til de begrensninger som ligger i Konsesjonsloven

Signatur

Vossestrand, 11. 09. 24 19-Aug-2024

Gunn Hommedal Kvitne

Gunn Hommedal Kvitne

sertifisert takstmann MNLT



Vedlegg og kilder

Følgende kilder er grunnlag for rapporten:

Dokument / kilde	Dato:	Note	Antall sider	Vedlagt
Arealoversikt	19.08.24	Nibio gårdskart	1	
Grunnbokutskrift	19.08.24	seeiendom.no	4	
Eier				
Forsikringspapir				
Skogbruksplan				
				
				
				
				
				
				
				



Kommune: 4628 VAKSDAL

Gnr: 58 Bnr: 1

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1993/4379-1/51	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
26.05.1993	VEDERLAG: NOK 268 476
	LAVIK RUNE
	F.NR: 020258

HEFTELSE

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

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

1839/900007-1/51	UTSKIFTING
25.05.1839	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1894/903397-1/51	BESTEMMELSE OM BEITERETT
24.07.1894	RETTIGHETSHAVER: KNR:4628 GNR:58 BNR:7

1900/900201-1/51	UTSKIFTING
11.06.1900	over innmark
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1918/900531-1/51	VILKÅR I KJØPEKONTRAKT
09.01.1918	RETTIGHETSHAVER: KNR:4628 GNR:58 BNR:11
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1918/900532-1/51	ERKLÆRING/AVTALE
04.09.1918	RETTIGHETSHAVER: KNR:4628 GNR:58 BNR:11
	Bestemmelse om reguleringsrett og til bortledning av vannet
	m.v.
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1919/902141-1/51	RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
13.06.1919	RETTIGHETSHAVER: KNR:4628 GNR:58 BNR:11
	Bestemmelse om grunnarealer som måtte tiltrenges til vassdragets utbygning m.v.
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1923/990305-1/51	ERKLÆRING/AVTALE
10.01.1923	Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/ jernbanegrund
	Med flere bestemmelser
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1928/900445-1/51	UTSKIFTING
17.12.1928	over dyrkningsmark
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1943/289-1/51	BESTEMMELSE OM VEG
06.02.1943	Bestemmelse om grustak m.v.
	Rettighetshaver: Veivesenet i Hordaland
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1955/3607-1/51	JORDSKIFTE
----------------	-------------------

Kommune: 4628 VAKSDAL

Gnr: 58 Bnr: 1

20.09.1955	over innmark GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1959/4288-1/51 07.10.1959	BESTEMMELSE OM VANNRETT RETTIGHETSHAVER: KNR:4628 GNR:58 BNR:14 Bestemmelse om vannledning
1960/990061-1/51 03.02.1960	ELEKTRISKE KRAFTLINJER Rettighetshaver: Evanger kraftverk GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1964/303-1/51 17.01.1964	JORDSKIFTE GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1966/437-1/51 25.01.1966	JORDSKIFTE over utmark GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1970/3570-1/51 12.05.1970	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Rettighetshaver: Samvirkelaget Eidsland
1971/407-1/51 19.01.1971	JORDSKIFTE Overjordskifte over utmark GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1973/1325-1/51 14.03.1973	ERKLÆRING/AVTALE BKK gis rett til å bygge og drive høyspentlinje m.v.
1973/1848-1/51 05.10.1973	ERKLÆRING/AVTALE OVERSKJØNN avhj. 10.03.72. vedk. reg. av Eksingedals- vassdraget m.m. (dbnr 1848 - 1894) GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1994/7981-1/51 25.08.1994	** DIVERSE PÅTEGNING Eventuelle rettigheter med hensyn til erstatningsbeløp, slettes for gnr. 35 bnr. 2.
1994/10455-3/51 02.12.1994	** DIVERSE PÅTEGNING Eventuelle rettigheter med hensyn til erstatningsbeløp slettes for gnr. 66 bnr. 1
1982/5111-1/51 09.08.1982	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Vegvesenets betingelser vedtatt
1982/7131-1/51 29.10.1982	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Vegvesenets betingelser vedtatt
1982/7366-1/51 03.11.1982	ERKLÆRING/AVTALE Avtale med BKK ang. planendring for sekundærdammen ved Skjerjevatn m.v. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1984/990124-1/51 30.05.1984	ELEKTRISKE KRAFTLINJER Rettighetshaver: BKK GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1985/2733-1/51 18.04.1985	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om vedlikehold av driftsveg på Lavik m.v. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1991/5634-1/51 04.09.1991	ERKLÆRING/AVTALE Erkl. vedr. disp. fra veglovens regler for byggegrenser vedr. bygging av garasje.
1993/4379-2/51 26.05.1993	LIVSVARIG BORETT For Lavik Aage f. 27 04 32 og Brita 13 07 37
1993/4379-3/51	RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Kommune: 4628 VAKSDAL
Gnr: 58 Bnr: 1

26.05.1993	Bestemmelse om brendsel Rett til 30 kg lammekjøtt årlig. RETTIGHETSHAVER: BRITA FINNE LAVIK OG AAGE LAVIK
2007/683574-1/200 29.08.2007	ERKLÆRING/AVTALE RETTIGHETSHAVER: TELENOR TOWERS NORWAY AS ORG.NR: 971 050 365 Rett til å oppføre og ha stående bygg med tilhørende installasjoner og konstruksjoner for teleteknisk utstyr Bestemmelse om adkomstrett Med flere bestemmelser
2015/717151-1/200 07.08.2015	PANTEDOKUMENT BELØP: NOK 800 000 PANTHAVER: VOSS SPAREBANK ORG.NR: 937 897 286
2016/866176-1/200 23.09.2016	** NEDKVITTERING BELØPET ER NEDKVITTERT TIL: BELØP: NOK 470 000
2016/1033867-1/200 09.11.2016	PANTEDOKUMENT BELØP: NOK 1 000 000 PANTHAVER: LANDKREDITT BANK AS ORG.NR: 980 374 181 Uomsettelig ELEKTRONISK INNSENDT
2018/1057025-1/200 23.07.2018 21.00	PANTEDOKUMENT BELØP: NOK 100 000 PANTHAVER: VOSS SPAREBANK ORG.NR: 937 897 286
2019/993037-1/200 27.08.2019 21.00	ERKLÆRING/AVTALE RETTIGHETSHAVER: EVINY FORNYBAR AS ORG.NR: 876 944 642 Konsesjon til overføring av bekker GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2022/337484-1/200 28.03.2022 21.00	JORDSKIFTE Sak: 20-172287RFA-JSOF/JNFE Horvei sameige GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
GRUNNDATA	
0/902801-1/51	OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN OPPRETTELSE - BESTÅENDE EIENDOM EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930
1894/900015-1/51 24.07.1894	REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4628 GNR:58 BNR:7
1914/900057-1/51 16.03.1914	REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4628 GNR:58 BNR:10 EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER
1918/900196-1/51 04.09.1918	REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4628 GNR:58 BNR:11 EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER
1949/3805-1/51 26.10.1949	REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4628 GNR:58 BNR:14
1955/4550-1/51 21.11.1955	REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4628 GNR:58 BNR:16
1970/3735-1/51	REGISTRERING AV GRUNN

Grunnbøksinformasjon fra Statens kartverk Data uthentet: 18.08.2024 kl. 17.46
Oppdatert per: 18.08.2024 kl. 17.27

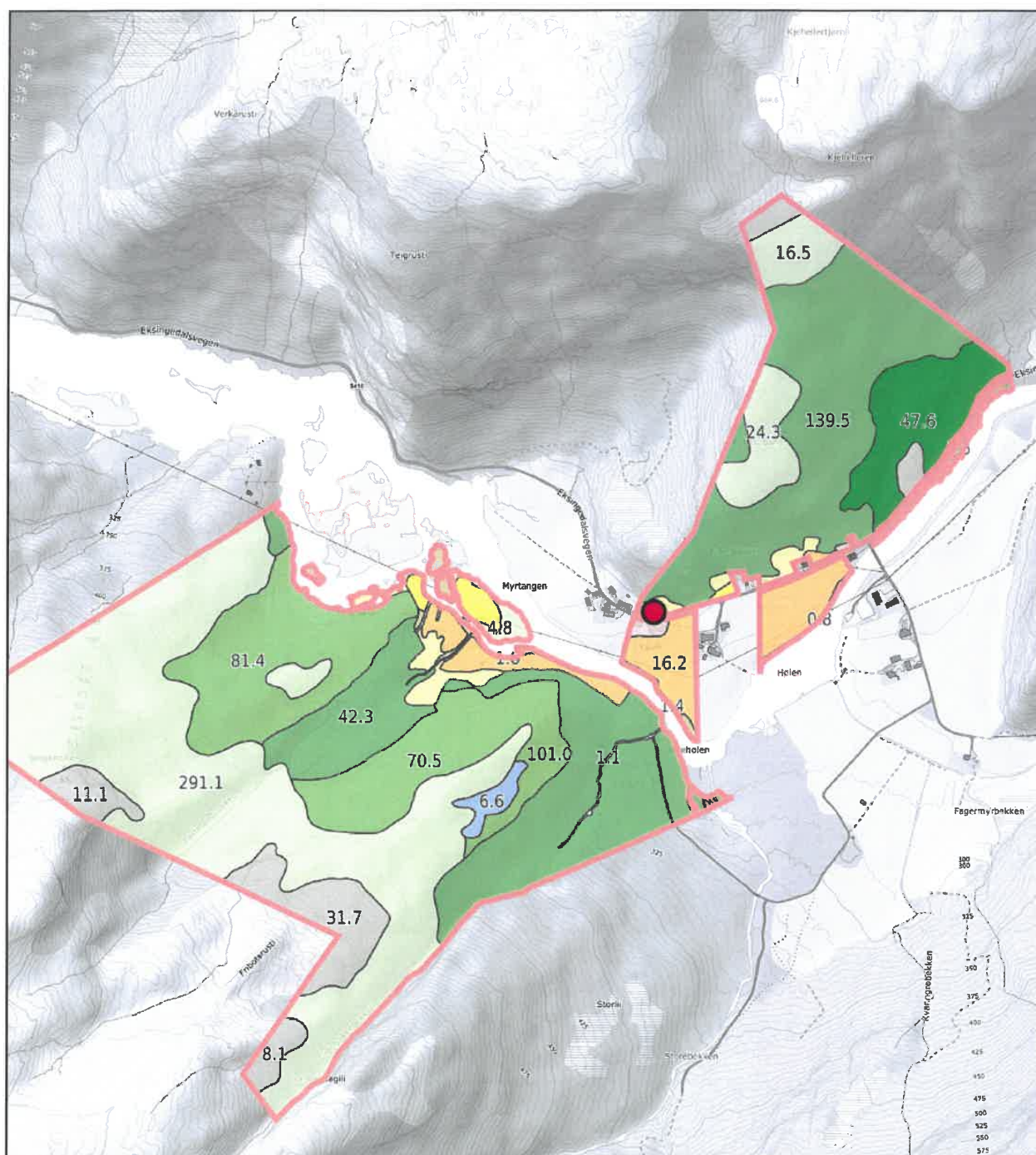
Kommune: 4628 VAKSDAL
Gnr: 58 Bnr: 1

20.05.1970 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4628 GNR:58 BNR:18

1983/3882-1/51 REGISTRERING AV GRUNN
10.06.1983 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4628 GNR:58 BNR:22

2020/623888-1/200 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
01.01.2020 00.00 TIDLIGERE: KNR:1251 GNR:58 BNR:1

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved
avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser,
gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21
tredje ledd.



0 100 200 300m

Målestokk 1: 10000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 18.08.2024 18:10

Eiendomsdata verifisert: 18.08.2024 17:42

GÅRDSKART 4628-58/1/0

Tilknyttede grunneiendommer:

58/1/0



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Markslog (AR5) 13 klasser
TEGNFORKLARING

0	Fulldyrka jord	48.2	
5	Overflatedyrka jord	7.8	
6	Innmarksbeite	17.0	73.0
S	Skog av særst høy bonitet	47.6	
H	Skog av høy bonitet	294.0	
M	Skog av middels bonitet	151.9	
L	Skog av lav bonitet	0.0	493.5
i	Uproduktiv skog	342.0	
1	Myr uten skog	6.6	
2	Åpen jorddekt fastmark	8.4	
3	Åpen grunnlendt fastmark	59.4	416.4
4	Bebyggd, samf., vann, bre	6.9	
5	Ikke kartlagt	0.0	6.9
Sum		989.8	989.8

Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.

AREALTALL (DEKAR)

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse.

Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arna/Åsane	
Oppdragsnr.	
1501250206	

Selger 1 navn
Rune Lavik

Gateadresse	
Eksingedalsvegen 1475	

Poststed	Postnr
EIDSLANDET	5728

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

1993

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

32

Antall måneder

8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polise/avtalnr.

84370577

Document reference: 1501250206

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: RL

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt bad og vaskerom laga år 2016.
Arbeid utført av	Farestveit Rør & Sveis, Sveinung Tyssen Bergo, snikkar, Farestveit Elektro, elektriker

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Nytt bad og vaskerom, sluk, membran montert av rørleggar/snikkar.
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Sjå forrige punky
Arbeid utført av	Farestveit Rør og Sveis

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Reparert lekkasje rundt skorstein, montert plate over skorstein
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Mus på uisolert kott på loftet
-------------	--------------------------------

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	-El.installasjon nytt bad og vaskerom
Arbeid utført av	Modalen Elektro, Kjell Farestveit

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1501250206

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1501250206

Tilleggs kommentar

Huset er bygd i 1864. Det er umogeleg å dokumentera alt arbeid som er utført på huset, har nok ikkje denne heller. Faglært/uafaglært i denne perioden er også vanskelig å dokumentera. Huset har vore bebudd heile tida fram til ca 2019, og vedlikehalde etter behov. Deretter er det berre brukt som feriehus. Kledningen er dårleg på sørsida, dei småruta vindua er vakre, men ikkje heilt praktiske. Det er 2 varmpumper i huset, den nyast frå år 2014. Det er varmekablar i kjøkken, 2 bad, vaskerom og gang. Det er montert innvendig stålrør i pipa , samt ny vedovn, brannstige, ca 2001.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rune Lavik	c897391b9ea1d0466af114 2db790323c427cf6cb	05.09.2025 10:55:08 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1501250206

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 28.08.2025

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Aktiv EM Arna og Åsane	Oppdragsnr.	1501250206
Adresse	Eksingedalsvegen 1476		
Postnr.	5728	Sted	EIDSLANDET
Selgers navn	Rune Lavik		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

1985

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

40år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalnr.:

84370577

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
R L

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

- ☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skifta til nye plastrøyr, sentral for røyr, skifta til ny varmtvassstank. Dette vart utført av rørleggar i 2015. Nytt bad i hovedetasje vart laga samme år.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Røyrinnstallasjoner utført av Knut Farestveit Rør&Sveis, sjå vedlegg. Elektrikerarbeid er utført av Modalen Elektro, sjå vedlegg. Snikkararbeid er utført av snikkar Sveinung Tyssen Bergo, sjå vedlegg

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Utført av snikkar.

4. Ble sluk skiftet?

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nytt bad med sluk.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

- ☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Varmekabler, lys, avtrekksvifte montert av Modalen Elektro.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Sjå punkt 2.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

Initialer selger:
R L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Lagt nye rør i 2015, sjå punkt 2.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Sjå punkt 2

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☒ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Felles brønn for 5 husholdninger.Privat septik

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☒ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
R L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☒ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☒ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skifta nesten alle vinduer i huset. Ny terrassedør, ny ytterdør. På kjøkken og stove er det laga karnapp. Nytt Velux-takvindu.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Arbeid på terrasse/veranda.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Sjå punkt 16.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☒ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☒ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☒ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☒ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
R L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

faglært
og
ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☒ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufglært ☐ Ja, kun av ufglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alt arbeide inklusiv opprinnelig nybygg er utført av elektriker Kjell Farestveit i firmaet Modalen Elektro.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Div rekninger

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☒ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☒ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufglært ☐ Ja, kun av ufglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☒ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☒ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Initialer selger:
R L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Veranda 3.etg

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Mus på blindloft

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☒ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☒ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
R L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☒ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☒ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☒ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
R L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringseiendom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring på grunn av vilkårene.

Dato 28.08.2025

Signert av Rune Lavik

Initialer selger:
R L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Dette brevet går ut til alle utflytta eksingedøler som er fødd etter 1980

Kjære utflytta sambygding. Er det råd å lokke deg heimatt til Eksingedalen? Bygda vår treng deg!

Til liks med store delar av Bygde-Noreg, er bygdene våre også prega av for lite tilstrøyming av nye folk som ynskjer å slå seg ned her og leve det gode kvardagslivet på bygda. Men i staden for å sitje stille i båten og la utviklinga gå sin gong, ynskjer Bygderådet i Eksingedalen å gjere noko med det, og det er her du kjem inn. Folk som bur her trivst og vil bu her, men me kjenner på at me treng fleire folk. Folketalet har gått jamt nedover, barnehagen og skulen har plass til fleire, den nye butikken treng kundar.

Me ynskjer at du og andre med deg vil vurdere å flytte heimatt!

Men først ei lita oppdatering på heimbygda di:

- Moglegheitene for eit aktivt friluftsliv er nærast uendeleg:
 - Jakt og fiske
 - Topptur sommar og vinter
- Me har oppveksttun med barnehage og skule og frå 1.-10.klasse. Med SFO som kan tilpassast behov.
- Skulen jobbar praktisk, har eigen skulehage, brukar lokalmiljøet.
- Me har den beste butikken i verda som er open 24 timar i døgeret, 365 dagar i året.
- Me har eit aktivt idrettslag som arrangerer felles turar i skog og mark og fjell, skirenn, skiløype og låner ut sportsutstyr gratis
- Me har ny leikeplass på oppveksttunet
- Me har tuftepark og fotballbane
- Me har eit aktivt Grendehus som arrangerer pub-kveld, quiz, teater for barn og vaksne, konsertar og kulturkveldar.
- To kyrkjer med sokneråd og med ein aktiv leirplass for born
- Gode høver for heimekontor og arbeidsro: fiber, godt internett og fin utsikt frå kontoret.
- 17.maifeiring for heile dalen kvart år.
- Billig barnehage: Billig barnehage: Maks 700,- pr mnd for heil plass og søskenreduksjon
- For nedre del av dalen er det kort veg til bowling, bibliotek og symjehall
- Helsestasjon knytt til oppveksttunet
- Kommunalt tilskot for bustadkjøp og nybygg.

Men sjølv om me har alt dette, er det ikkje nok til å få vekst i bygda vår.

Me ynskjer svært gjerne innspel på kva som skal til for å få deg og andre til å vurderer å flytta tilbake. Handlar det om arbeidsplass, at andre i di aldersgruppe flyttar heimatt, buplass/tomter, ynskje om eit småbruk, andre fritidstilbod enn det me alt har, eller er det heilt andre ting? Hadde du kunna tenkt deg å prøvebu eit hus i Eksingedalen? Me vil svært gjerne høyra frå deg!

Me veit at nokon allereie har vurdert å flytta attende, men kanskje ikkje fann hus å bu i. Difor sender Bygderådet også ut brev til hus- og gardeigarar som ikkje bur her, med spørsmål om nokon kan tenkja seg å leiga vekk hus eller eventuelt selja hus eller gard til nokon som har lyst til å bu her.

Bygderådet ynskjer svært gjerne tilbakemelding frå deg. Og er det noko me kan bidra med må du ikkje nøla med å ta kontakt.

Me har laga eit kort spørjeskjema me håpar du kan ta deg tid til å svara på. Spørjeskjemaet er anonymt med svarfrist 1.august 2025. Spørjeskjemaet finn du ved å scanna denne koden med mobilen din.



Med venleg helsing arbeidsutvalet i Bygderådet

Håkon Øvstedal

Einar Hovda Nilsen

Svein Tollefsen

Lars Patterson leiar (lars.patterson@vetlejord.com)

Dette brevet går ut til alle dei som eig eit småbruk eller eit tidlegare bustadhus og som ikkje er folkeregistrert med adresse her.

Kjære huseigar: Bygda vår treng deg!

Me ynskjer oss ein levande Eksingedal.

Til liks med store delar av Bygde-Noreg, er bygdene våre også prega av for lite tilstrøyming av nye folk som ynskjer å slå seg ned her og leve det gode kvardagslivet på bygda. Men i staden for å sitje stille i båten og la utviklinga gå sin gong, ynskjer Bygderådet i Eksingedalen å gjere noko med det, og det er her du kjem inn. Folk som bur her trivst og vil bu her, men me kjenner på at me treng fleire folk. Folketalet har gått jamt nedover, barnehagen og skulen har plass til fleire, den nye butikken treng kundar.

Me ynskjer at du og andre med deg vil vurdere å flytte hit

Men først ei lita oppdatering på bygda vår:

- Moglegheitene for eit aktivt friluftsliv er nærast uendeleg:
 - Jakt og fiske
 - Topptur sommar og vinter
- Me har oppveksttun med barnehage og skule og frå 1.-10.klasse. Med SFO som kan tilpassast behov.
- Skulen jobbar praktisk, har eigen skulehage, brukar lokalmiljøet.
- Me har den beste butikken i verda som er open 24 timar i døgeret, 365 dagar i året.
- Me har eit aktivt idrettslag som arrangerer felles turar i skog og mark og fjell, skirenn, skiløype og låner ut sportsutstyr gratis
- Me har ny leikeplass på oppveksttunet
- Me har tuftepark og fotballbane
- Me har eit aktivt Grendehus som arrangerer pub-kveld, quiz, teater for barn og vaksne, konsertar og kulturkveldar.
- To kyrkjer med sokneråd og med ein aktiv leirplass for born
- Gode høver for heimekontor og arbeidsro: fiber, godt internett og fin utsikt frå kontoret.
- 17.maifeiring for heile dalen kvart år.
- Billig barnehage: Billig barnehage: Maks 700,- pr mnd for heil plass og søskenreduksjon
- For nedre del av dalen er det kort veg til bowling, bibliotek og symjehall
- Helsestasjon knytt til oppveksttunet
- Kommunalt tilskot for bustadkjøp og nybygg

Men sjølv om me har alt dette, er det ikkje nok til å få vekst i bygda vår.

Me ynskjer svært gjerne innspel på kva som skal til for å få deg og andre til å vurderer å flytta hit. Handlar det om arbeidsplass, andre fritidstilbod enn det me alt har, eller er det heilt andre ting?

Til deg som eig eit småbruk eller eit tidlegare bustadhus.

Me ynskjer oss lys i husa, naboar og fellesskap. Dersom du ikkje ynskjer å bu her sjølv no, har du/de nokre i familien som vil bu her, eller ynskjer du å gi mogelegheita til nokre andre? Hadde du vore interessert i å la nokon prøvebu huset ditt for ein periode?

Me veit at det tidlegare og med jamne mellomrom har vore nokon som kan tenkja seg å flytta hit, men som ikkje har hatt høve då det ikkje finns hus ledige.

Bygderådet sender samstundes ut brev til alle utflytta eksingedøler som er fødte seinare enn 1980, for å høyra kva som kan lokka dei attende til bygda.

Bygderådet ynskjer svært gjerne tilbakemelding frå deg. Og er det noko me kan bidra med må du ikkje nøla med å ta kontakt.

Me har laga eit kort spørjeskjema me håpar du kan ta deg tid til å svara på. Spørjeskjemaet er anonymt med svarfrist 1.august 2025. Spørjeskjemaet finn du ved å scanna denne koden med mobilen din.



Med venleg helsing arbeidsutvalet i Bygderådet

Håkon Øvstedal

Einar Hovda Nilsen

Svein Tollefsen

Lars Patterson - leiar (lars.patterson@vetlejord.com)

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 58, Bruksnr 1	Kommune:	4628 Vaksdal
Adresse:		Grunnkrets:	306 Nedre Eksingedalen
Veiadresse:	Eksingedalsvegen 1475, gatenr 1135	Valgkrets:	3 Eidsland
	5728 Eidslandet	Kirkesogn:	7080904 Eksingedalen
Oppdatert:	28.09.2019		
Veiadresse:	Eksingedalsvegen 1476, gatenr 1135		
	5728 Eidslandet		
Oppdatert:	28.09.2019		
Matrikkeladresse:	Gnr: 58 Bnr: 1 Undernr: 2		
	5728 Eidslandet		
Adressetilleggsnavn:	Lavik (Kilde: Matrikkeladressenavn)		
Oppdatert:	03.04.2022		
Matrikkeladresse:	Gnr: 58 Bnr: 1 Undernr: 3		
	5728 Eidslandet		
Adressetilleggsnavn:	Lavik (Kilde: Matrikkeladressenavn)		
Oppdatert:	03.04.2022		
Matrikkeladresse:	Gnr: 58 Bnr: 1 Undernr: 4		
	5728 Eidslandet		
Adressetilleggsnavn:	Lavik (Kilde: Matrikkeladressenavn)		
Oppdatert:	03.04.2022		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Ja
Bruksnavn:	Lavik	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	9
Etableringsdato:		Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	989 798,2 kvm	Skyld:	1,93		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Noen fiktive grenser, Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje vegkant				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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 eiendomsutskrift 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 Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori
25652	Gravminne	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
Matrikkelført:	16.01.2010		
Oppdatert:	02.11.2015		
Lenke:	https://kulturminnesok.no/		

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020		Mottaker	4628/58/1	0,0
Kartforretning	Forretning: 20.09.2010 Matrikkelført: 20.09.2010		Berørt	1251/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	1251/Vanneig(er)	0,0
			Berørt	1251/58/2/2	0,0
			Berørt	4628/57/6	0,0
			Berørt	4628/57/26	0,0
			Berørt	4628/58/1	0,0
			Berørt	4628/58/2	0,0
			Berørt	4628/58/2/3	0,0
			Berørt	4628/58/4	0,0
			Berørt	4628/58/6	0,0
			Berørt	4628/58/10	0,0
			Berørt	4628/58/12	0,0
			Berørt	4628/58/13	0,0
			Berørt	4628/58/14	0,0
			Berørt	4628/58/17	0,0
			Berørt	4628/58/18	0,0
			Berørt	4628/58/24	0,0
			Berørt	4628/58/25	0,0
			Mottaker	4628/58/26	28 239,5
Kart- og delingsforretning	Forretning: 10.06.1983 Matrikkelført:		Avgiver	4628/58/1	-582,0
			Mottaker	4628/58/22	582,0
Skylddeling	Forretning: 20.05.1970 Matrikkelført:		Avgiver	4628/58/1	-1 080,0
			Mottaker	4628/58/18	1 080,0
Skylddeling	Forretning: 21.11.1955 Matrikkelført:		Avgiver	4628/58/1	0,0
			Mottaker	4628/58/16	0,0
Skylddeling	Forretning: 26.10.1949 Matrikkelført:		Avgiver	4628/58/1	0,0
			Mottaker	4628/58/14	0,0
Skylddeling	Forretning: 03.09.1918 Matrikkelført:		Avgiver	4628/58/1	0,0
			Mottaker	4628/58/11	0,0
Skylddeling	Forretning: 16.03.1914 Matrikkelført:		Avgiver	4628/58/1	0,0
			Mottaker	4628/58/10	0,0
Skylddeling	Forretning: 24.07.1894 Matrikkelført:		Avgiver	4628/58/1	0,0
			Mottaker	4628/58/7	0,0
Jordskifte	Forretning: Matrikkelført:		Mottaker	1251/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Mottaker	4628/57/6	0,0
			Mottaker	4628/58/1	0,0
			Mottaker	4628/58/2	0,0
			Mottaker	4628/58/4	0,0
			Mottaker	4628/58/5	0,0
			Mottaker	4628/58/6	0,0
			Mottaker	4628/58/7	0,0
			Mottaker	4628/58/10	0,0
			Mottaker	4628/58/15	0,0
			Mottaker	4628/58/16	0,0
			Mottaker	4628/59/1	0,0
			Mottaker	4628/59/2	0,0
			Mottaker	4628/62/1	0,0
Nymatrikulering	Forretning: Matrikkelført:		Mottaker	4628/58/1	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 15: Våningshus****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Eksingedalsvegen 1476	Bolig	208,0	Kjøkken	5	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	208,0	Igangset.till.:	28.06.1983
Energikilde:	Olje/parafin/fl.brensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	208,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Privat kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	20.03.1985
Vannforsyning:	Privat innlagt			Antall boliger:	1
Byggningsnr:	9837639			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			80,0		80,0				
H01	1		84,0		84,0				
H02			44,0		44,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 15: Våningshus (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Eksingedalsvegen 1475	H0101	Bolig	211,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	211,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	211,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Byggningsnr:	175829245			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		107,0		107,0				
H02			104,0		104,0				

Kulturminner:

Sefrakminne:	Id	Objektnavn	Tidfesting
Nåværende funksjon:	1251 306 21	Våningshus, Lavik, Eksingedal, Ridnane	1850-1874
Tidligere funksjon:		Eigar aage lavik dreiv garden før sonen overtok. Eigar driv no som entreprenør	
Tilbygg/ombygging:		1892. Stortingsmann anders lavik bygde på huset i høyde og bredda i 1892. Det seiest at han fekk inspirasjon til det valma taket frå tida si i oslo. Inf. Brit og aage lavik	

Bygning 3 av 15: Seterhus sel rorbu o.l. (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
4628/58/1/0/2	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	

Oppvarming:
 Avløp:
 Vannforsyning:
 Byggningsnr: 175829385

BRA totalt:
 Har heis:

Midl. brukstil.:
 Tatt ibruk (GAB):
 Antall boliger:
 Antall etasjer:

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	1251 306 13	Støl, Lavikstølen, Eksingedalen	1800-1899
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:		Nytt panel m. M. Under 2. V. Krig. Nytt tak 1994. Arbeidene er ikke fullført	

Bygning 4 av 15: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	39,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	39,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Byggningsnr:	175829237			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01			39,0		39,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 5 av 15: Annen industribygning**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
4628/58/1/0/3	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Industri	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	21.08.1995
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	02.05.1996
Energikilde:		BRA annet:	206,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	206,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	30.08.1996
Vannforsyning:	Privat ikke innlagt			Antall boliger:	
Byggningsnr:	9833420			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				206,0	206,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 6 av 15: Annen industribygning (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
4628/58/1/0/4	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:
Bygningsnr:	175829075		Antall etasjer:

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 7 av 15: Hus for dyr/landbr.lager/silo (Kilde: Generert pga tilbygg)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Eksingedalsvegen 1475	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:
Bygningsnr:	9837531		Antall etasjer:

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 8 av 15: Annen landbruksbygning (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:
Bygningsnr:	175829210		Antall etasjer:

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 9 av 15: Annen landbruksbygning (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:
Bygningsnr:	175829229		Antall etasjer:

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 10 av 15: Annen landbruksbygning (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:
Bygningsnr:	175835660		Antall etasjer:

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 11 av 15: Annen landbruksbygning (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:
Bygningsnr:	175835679		Antall etasjer:

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 12 av 15: Annen landbruksbygning (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:
Byggningsnr:	175835687		Antall etasjer:

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 13 av 15: Annen landbruksbygning (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:
Byggningsnr:	175836004		Antall etasjer:

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 14 av 15: Annen landbruksbygning (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:
Byggningsnr:	175836012		Antall etasjer:

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 15 av 15:**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse						

Bygningsopplysninger:

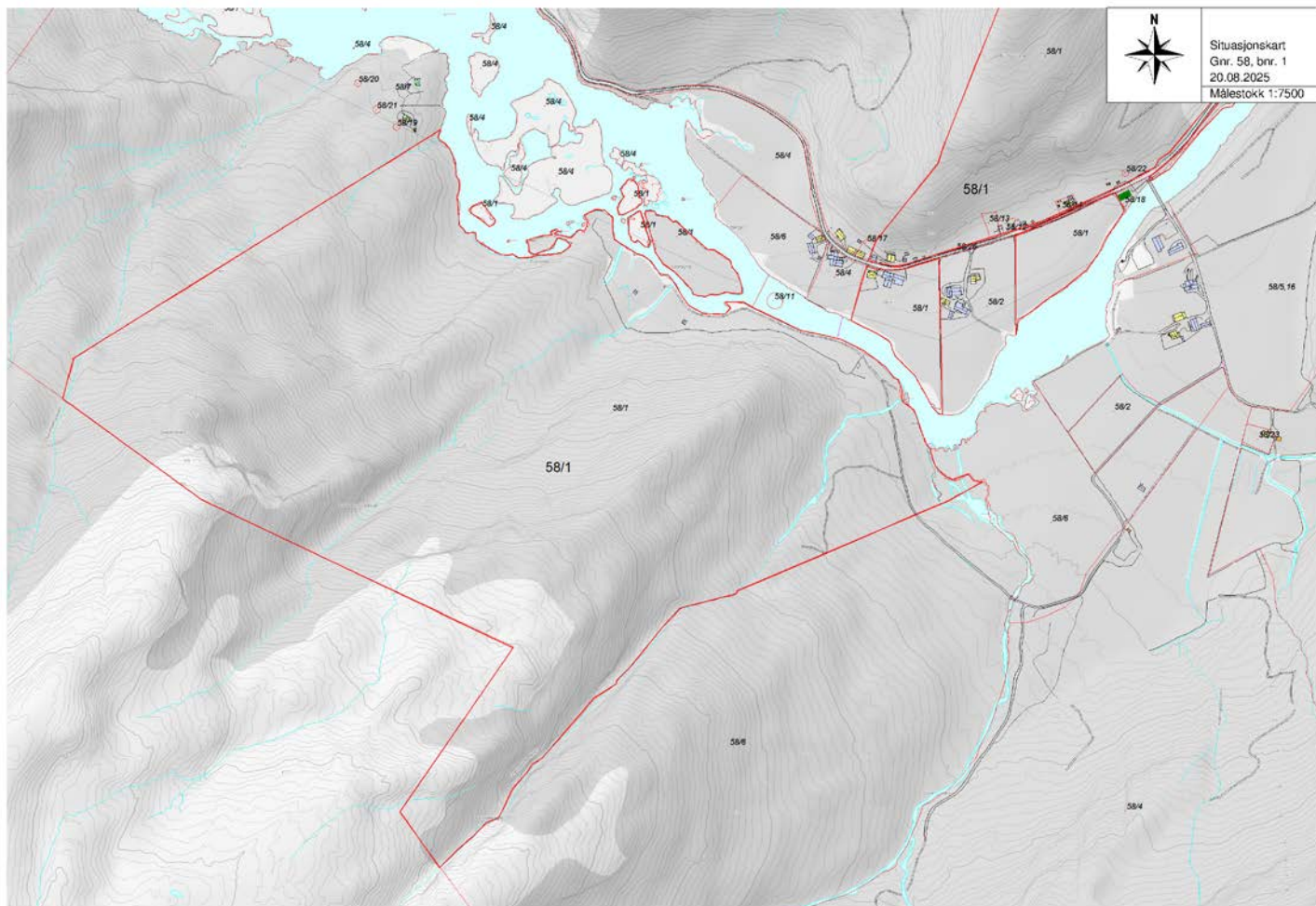
Næringsgruppe:		Bebygd areal:	Rammetillatelse:	02.05.2007
Bygningsstatus:	Meldingssak tiltak fullført	BRA bolig:	Igangset.till.:	02.05.2007
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:			Antall boliger:	
Bygningsnr:	9837116		Antall etasjer:	

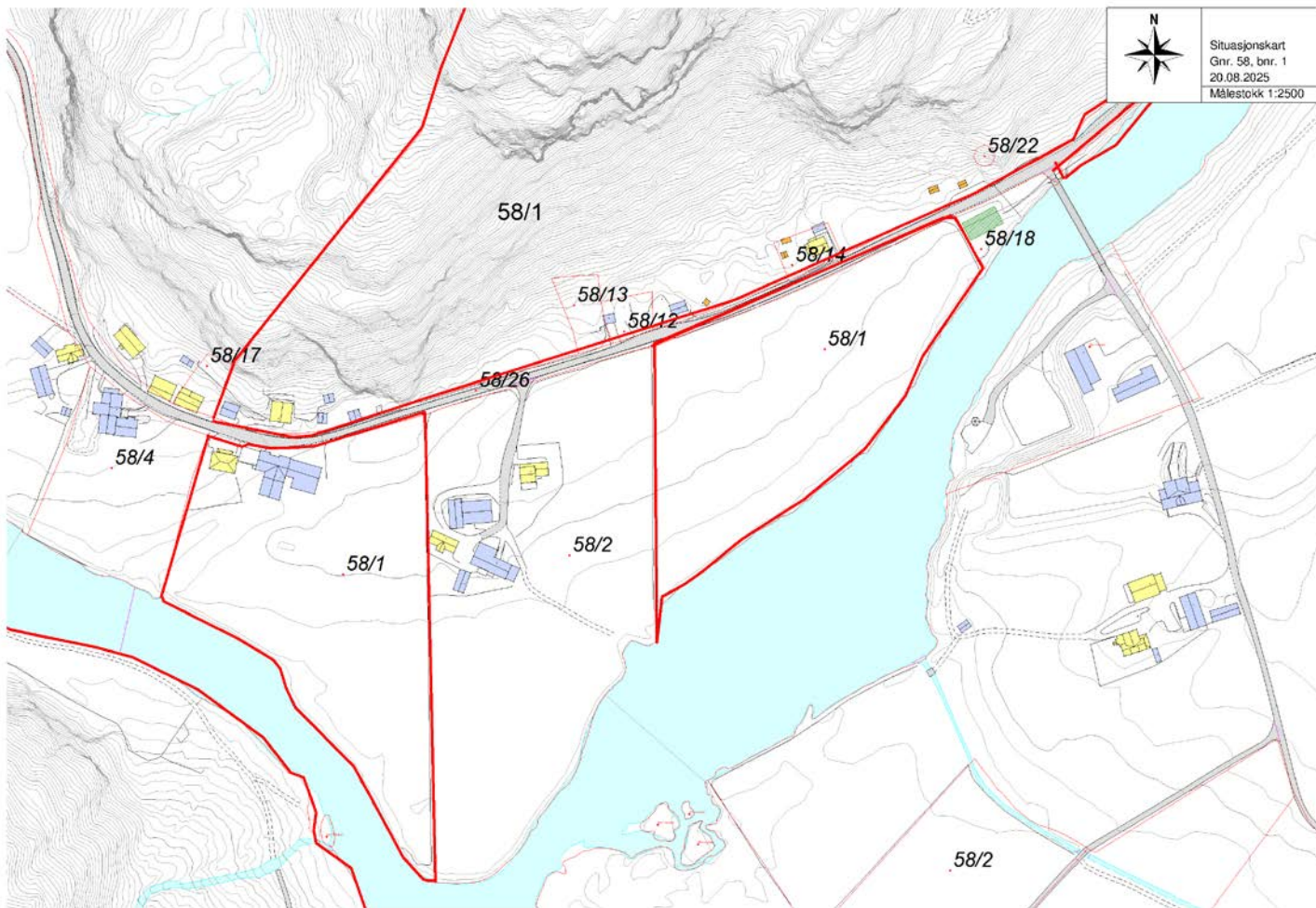
Etasjeopplysninger:

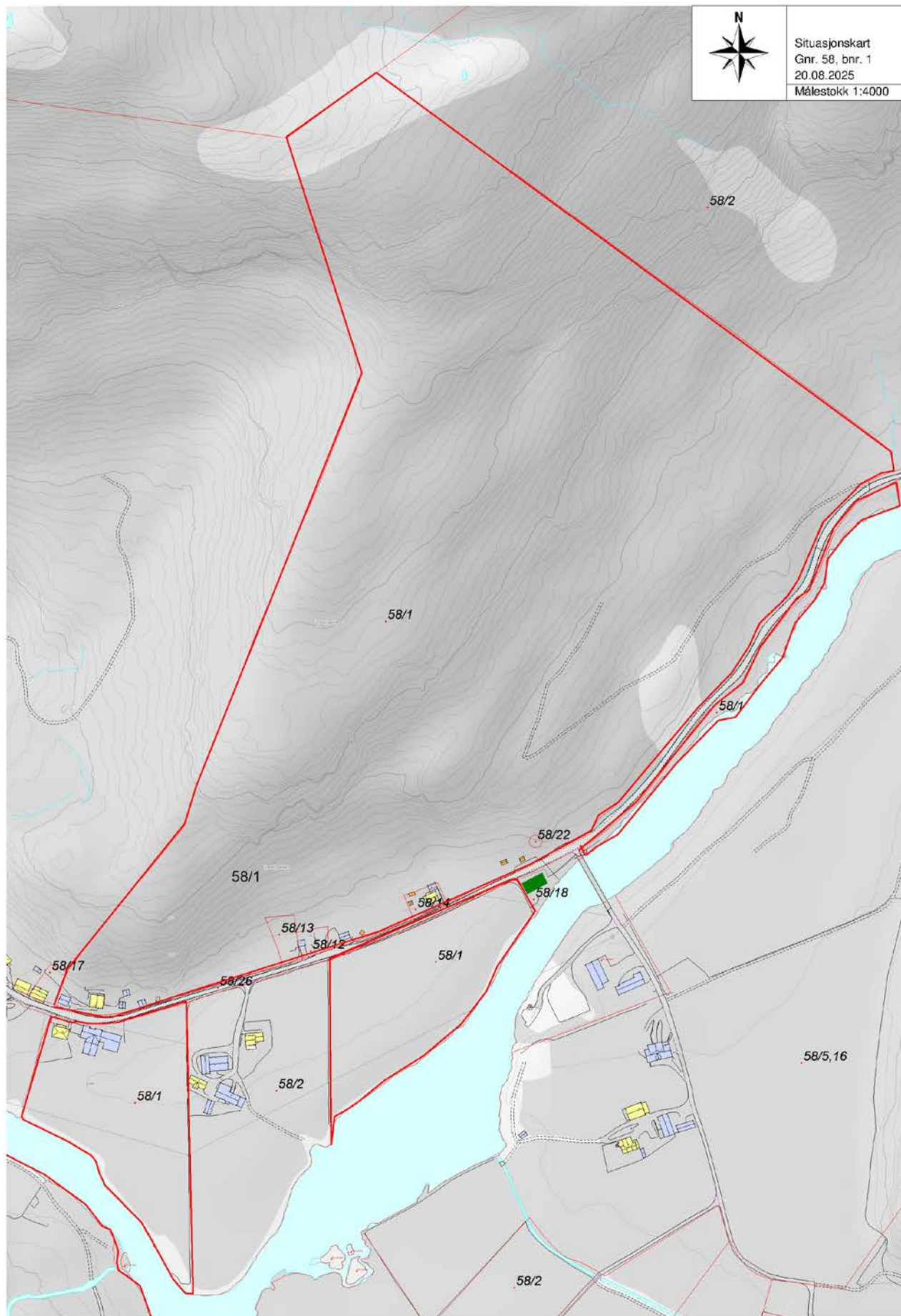
Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.







Nabolagsprofil

Eksingedalsvegen 1476

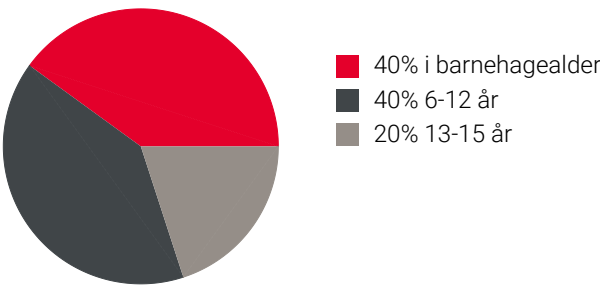
Offentlig transport

🚶 Lavik vest	0 min 🚶
Linje 922, 924	0 km
✈ Bergen Flesland	1 t 39 min 🚗

Skoler

Eksingedalen skule (1-10 kl.)	6 min 🚗
9 elever, 2 klasser	7.8 km
Voss gymnas	46 min 🚗
370 elever	54.5 km
Voss vidaregåande skule	46 min 🚗

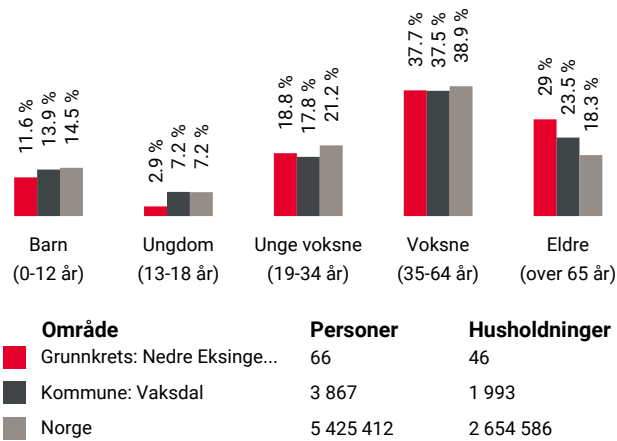
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

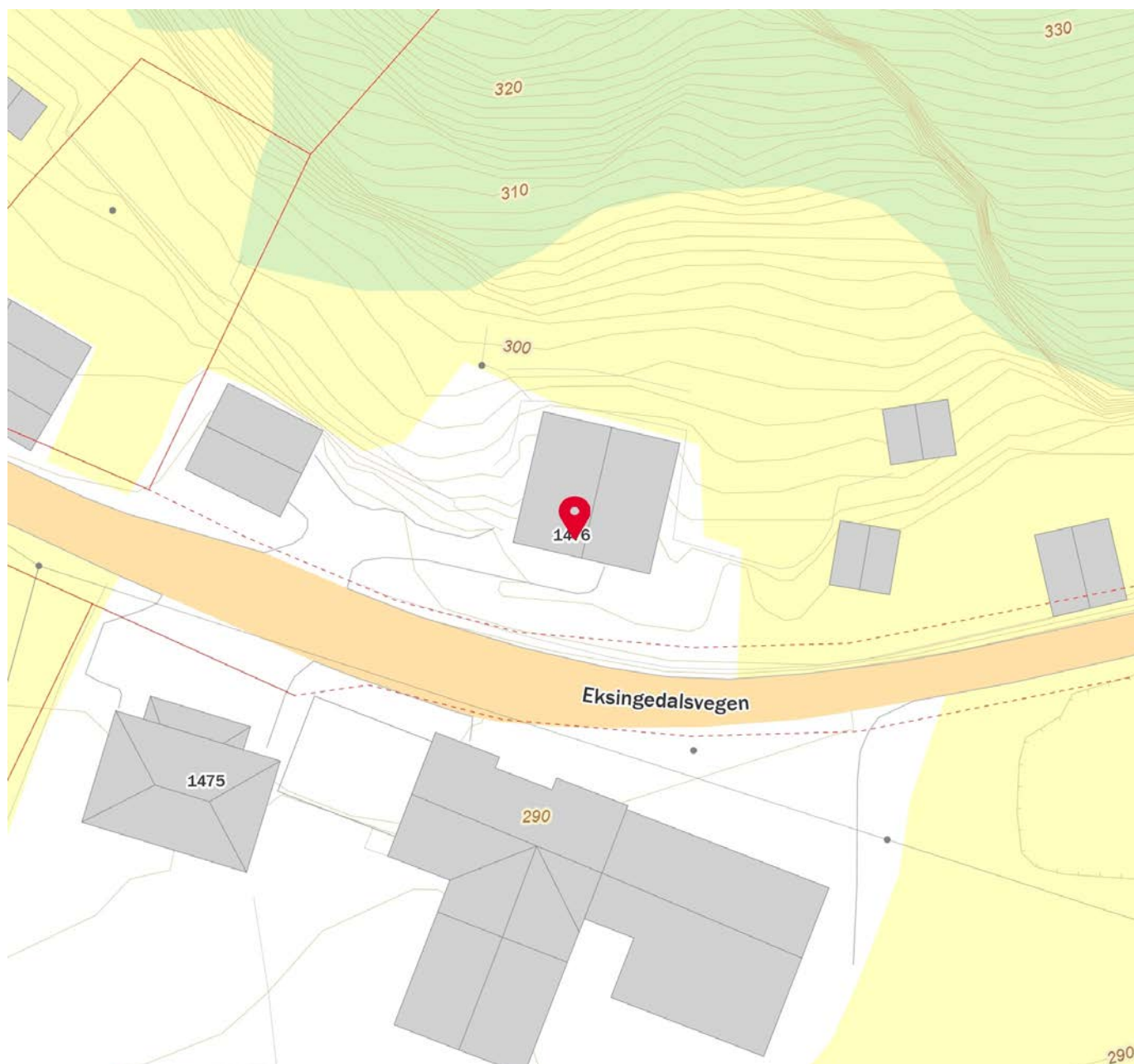
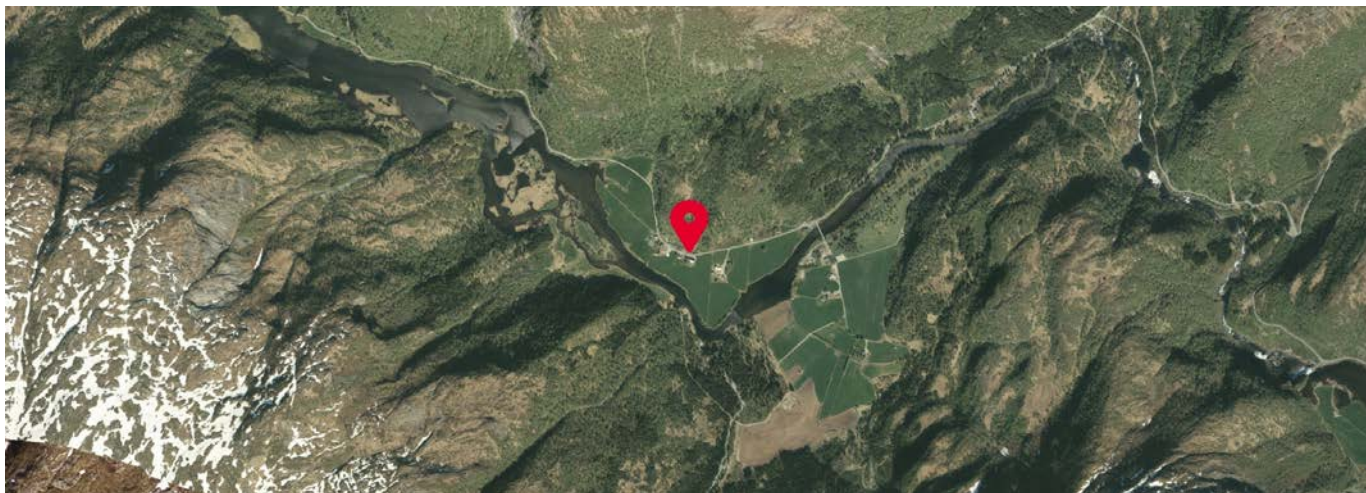
Eksingedalen barnehage (1-5 år)	6 min 🚗
6 barn	7.8 km
Modalen barnehage (0-5 år)	18 min 🚗
23 barn	22.7 km

Dagligvare

Snarkjøp Eksingedalen	0 min 🚶
-----------------------	---------

Sport

⚽ Bergo Ballbane	6 min 🚗
Fotball	7.9 km
⚽ Mo skule - ballbinge	16 min 🚗
Ballspill	19.8 km





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Eksingedalsvegen 1475 og 1476
5728 EIDSLANDET

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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre