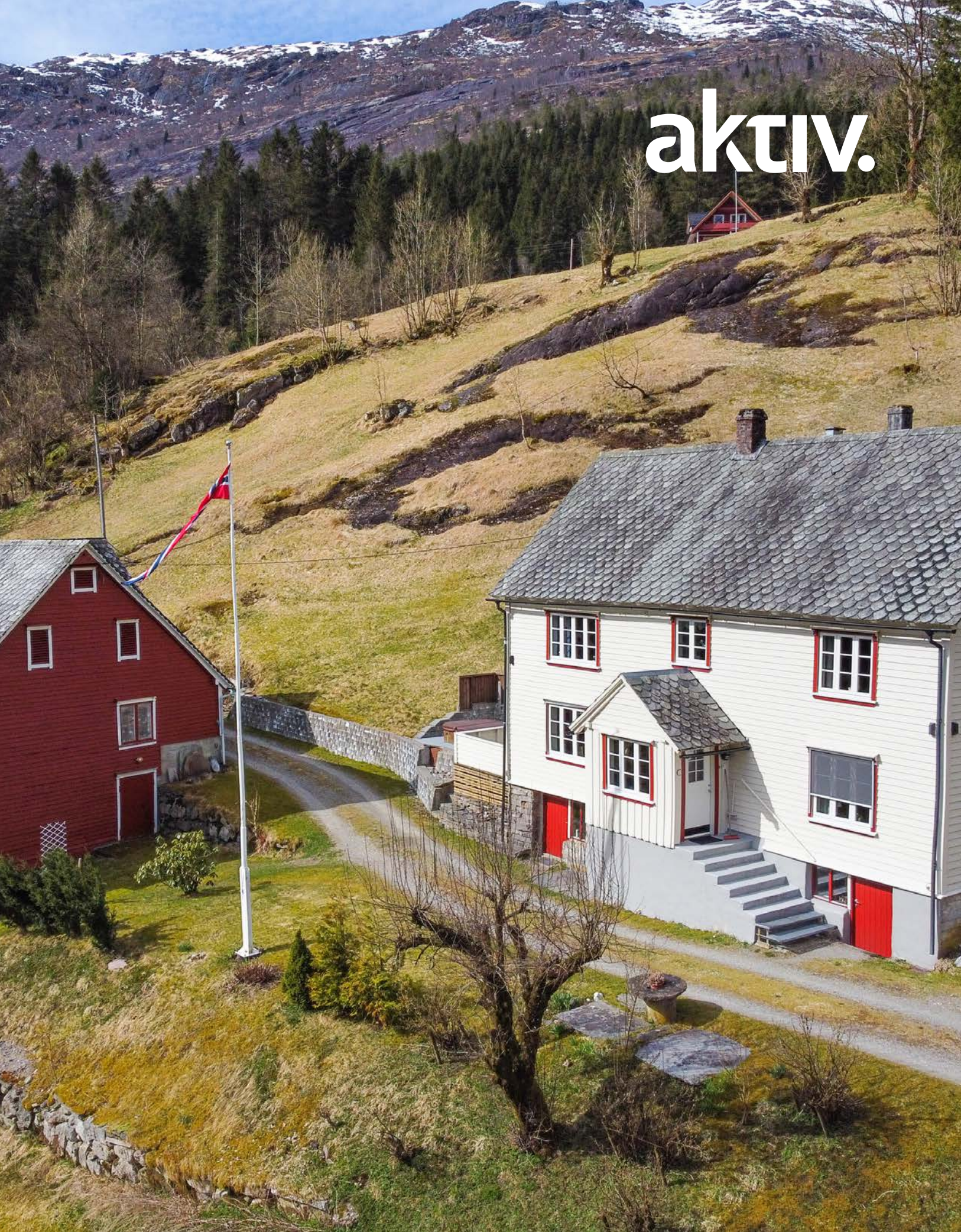


aktiv.





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: Torstein Trå

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1928
BRA-i/BRA Total 208/208 kvm
Tomtstr.: 644144.4 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 379, bnr. 10
Gnr. 379, bnr. 7
Gnr. 400, bnr. 4
Oppdragsnr.: 1501250069

Godt vedlikholdt gårdsbruk i landlige omgivelser med jaktrettigheter, 2 frikraftavtaler, 2 driftsbygninger og stølshus på fjellet.

Velkommen til dette fantastiske og innholdsrike småbruket på Brekkhus. Eneboligen har flere gode kvaliteter, samt en landlig og idyllisk beliggenhet omgitt av høye fjell og vakker natur. Her kan du ta med deg både sauer, høns, geitekillinger m.m og flytte rett inn! I tillegg er det god plass til å dyrke egne grønnsaker, poteter og bær. Av bygninger inneholder eiendommen enebolig, redskapshus / garasje, eldhus, driftsbygning, lagerbygning (eldre driftsbygning) og stølshus på fjellet fra 1992.

Driftsbygningen er i dag tilpasset for sau og brukt til det frem til 2015. Bruket vil egne seg for allsidig dyrehold, dyrket mark og vedhogst i rolige og usjenerte omgivelser. Gode jaktrettigheter i jaktlag samt stor fri strømavtale følger med eiendommen.

Boligen har en tomt på ca 644.144,4 m²



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	111
Nabolagsprofil	121
Budskjema	135

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 208 m²

BRA totalt: 208 m²

TBA: 18 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 0 m²

Bod / lager

1. etasje

BRA-i: 85 m²

Stue (24,5 kvm)

Vaskerom (5,7 kvm)

Kjøkken (16,6 kvm)

Stue 2 (15 kvm)

Toalettrom (1,3 kvm)

Hall m/trapp (12,4 kvm)

2. etasje

BRA-i: 83 m²

Soverom (14,9 kvm)

Soverom 2 (11,6 kvm)

Soverom 3 (8,5 kvm)

Gang m/trapp (8,7 kvm)

Bad (12,5 kvm),

Soverom 4 (16,1 kvm)

3. etasje

BRA-i: 40 m² Soverom

Gang m/trapp

Hobbyrom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

18 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

644144.4 m²

Tomtebeskrivelse

Stor og fin landbrukseiendom som er gått holdt og ivaretatt. Her er alle muligheter for å holde dyr, dyrke mark og bruke skogen til hogst o.l. Samt bruke fjellene og områdene rundt. Frem til 2015 hadde eier sau på gården og driftsbygningen er i dag tilrettelagt for sau, de hadde inntil 50 sauer på bruket. Tidligere har de hatt både hest, okse og geiter m.m. Dyrene kan en ha på beite rundt husene eller oppe i fjellene. Dette er en eiendom som vil passe for allsidig dyrehold og hvor en kan tilpasse bruket opp mot det en vil ønske.

Deler av jorden vil også egne seg for å dyrke egne grønnsaker, poteter, ha frukttrær og andre vekster. Det er også en del skog og muligheter for å ved og hogst. En har også store fjellområder og en støl fra 1992 som er opplyst til å være ca. 50 kvm. Her kan en nyte på naturene om områdene rundt stølen både vinter og sommer.

Eiendommen består av 3 bnr. Tomteareal er hentet fra matrikkelrapport mottatt fra kommunen, og er lagt sammen i oppgitt tomteareal.

Bnr 10: 50 058,8 kvm

Bnr 7: 479 289,4 kvm

Bnr 4: 114 796,2 kvm. Merk at bruksnummer 4 er et sameie hvorav de eier 1/15.

Gårdskartet er vedlegg til salgsoppgaven. Der viser arealet for bnr 7 og 10 samlet til 682 mål. Mens gnr. 400 , bnr. 4 er opplyst til 114 mål.

Fordelt på tomtene har eiendommen følgende areal og egenskap ifølge vedlagte landbrukstakst:

Fulldyrket jord totalt 34,75 dekar:

Løhaugen - 22,6 da

Myrane - 3,3 da

Hagen - 0,75 da

Øvsta og Nedsta Ekro - 8,1 da

Beite / overfaltet dyrket jord totalt 71 dekar:

Oksahaugen - 17,5 da

Stølsleite - 36,5 da

Revakroken - 2,5 da

Kaldhaugen - 14,5 da

Skog, slåttemark og annen mark totalt 502 dekar:

Stølsleite lauvskog - 36,5 da

Revakroken granskog - 2,5 da

Kaldhaugen lauvskog - 14,5 da

Budalen granskog - 93 da

Fuglaleiken gran/lauvskog - 137 da

Storaskreo gammel slåttemark - 14,1 da

Solhjelleslåttane gammel slåttemark - 33,8 da

Nedre Svåslåtto annen markslag - 47,6 da

Svalderlii lauvskog - 82 da

Flåteskreo annen markslag - 41 da

Totalt samlet areal: 607,75 dekar.

Det ligger fiktive eiendomsgrenser i matrikkelkartet i Storebotnen og Øvstebotnen opp mot Horgaset og Svartenipa. Dette er en pågående sak om grenser som kommer opp i Jordskifte i mai. Hvis ikke det blir enighet da vil den bli domfestet i august ifølge eier. Eier følger denne saken til den er avsluttet og tar alle evt. kostnader med dette. Dette gjelder fjellområdene og vil kunne påvirke tomteareal noe. Dette vil ikke ha innvirkning eller påvirkning til kjøpesum. Kontakt megler for spørsmål.

Beliggenhet

Teigdalsvegen 878 har en idyllisk og landlig beliggenhet i Evanger. Her bor en i vakker natur, med høye fjell og samtidig gode solforhold. Brekkhus er et sjarmerende, rolig og barnevennlig område med masse historie og særpreg. Like utfor ytterdøren er det en rekke med flotte tur- og friområder, samt gode muligheter for jakt og fiske.

Eiendommen byr på bra utmarksbeite, fulldyrket jord i 5 teiger, hvor til sammen 26 dekar skiller seg ut som lettdreven. Innmarksbeitet er til sammen 62 dekar. I tillegg til 173 dekar drivverdig skog, har bruket rettigheter til skog i Teigdalsalmenningen. På tomten er det god plass til å dyrke egne grønnsaker, poteter, rips, jordbær og andre vekster. Selvhogst av juletre og egenprodusert ved følger eiendommen.

Når man trenger et avbrekk, er stølshuset på fjellet perfekt. Her går man i cirka 40 minutter fra Vinningsleite på Nesheimsfjellet, og møter en nasjonalromantisk hytte med torvtak. Fantastisk natur og utsikt som passer utmerket til å nyte friluft med jakt, fiske og mer.

Dagligvarehandelen finner du 13km fra boligen på Snarkjøp Evanger Landhandleri. Her finner man også Evanger barnehage og barneskole. For ungdoms- og videregående skole er Voss nærmeste alternativ, 30 minutter unna med bil. Fra eiendommen tar det cirka 60 minutter til Arna, og ytterlige 20 minutter til Bergen. Motsatt retning tar det 30 minutter til Voss.

Skoler og barnehager i nærområdet:

- Evanger barnehage
- Eksingedalen barnehage
- Bolstad barnehage
- Evanger skule
- Voss ungdomsskule
- Voss gymnas

Adkomst

Enkel adkomst fra Evanger og frem til eiendommen. Bare til å følge Teigdalsvegen og nummerering frem.

Bebyggelsen

Spredt bebyggelse med primært boligbebyggelse og landbruk.

Offentlig kommunikasjon

Det går skolebuss og 1 ordinær buss på fredager.

Bygningssakkyndig

Ken Abbedissen

Type takst

Landbrukstakst

Byggemåte

Tak:

Taktekkingen er av skifertakstein. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Veggkonstruksjon:

Veggene har tømmerkonstruksjon/bindingsverk. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Yttervegger er ut lekta med 25 x 50 millimeter lekter og musebånd

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører:

Bygningen har malt hovedytterdør- verandadør med glassfelt i gavl og tettpaneltdør fra vaskerom

Enkle kjellerdører

Etasjeskille:

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja, kun av faglært. Nytt bad i 2003 utført av Breistein VVS

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

- All vvs oppgradert og bytta i 2003

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

- Ja, kun av faglært. Vannrør lekkasje i kjeller byttet av rørlegger, utført av Breistein VVS

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

- Mus på uisolert loft

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

- Ja, kun av faglært. Nytt sikringskap og nye ledninger i det meste av huset

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

- Ja, Vangen Elektriske

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

- Ja, PSom ggårdshus er alt vedlikehold utført av eigar

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

- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Øvsthus AS bytta alle glas og utgangsdører eigar har bytta panelvegger

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

- Ja, deler av loft er isolert og innreda

Tilleggs kommentar fra selger:

Boligen er hovedhuset på garden flytta etter utskifting i 1928 deler er fleire hundre år gammel. Modernisert fleire ganger størst i 1979 men og i 2009.

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Jørn Tage Hereide har gleden av å presentere Teigdalsvegen 878. Dette er et sjarmerende gårdsbruk, tilrettelagt for å flytte rett inn å drive bruket. Eiendommen har en fantastisk og landlig beliggenhet på Brekklus, omgitt av vakker natur og høye fjell. Fra boligen tar det cirka 15 minutter til Evanger, hvor en finner skole, barnehage, dagligvare og jernbanestasjon. Toget har flere avganger til Bergen sentrum og Voss. Fra eiendommen tar det ca. 30 min med bil til Voss, og ca. 1,5 time til Bergen.

Bruket har god standard, og gode kvaliteter som god fristrømvatle. Med bruket kan en også velge å kjøpe med utstyr man trenger til å drive gården.

Velkommen til visning!

Enebolig / Gårdshus:

Boligen er meget innholdsrik med 4 soverom, 2 stuer, kjøkken, vaskerom, entré med trapperom, stort bad, wc og loft. Tilhørende utvendig dobbel garasje med innredet hobbyrom i andre etasje. Opplyst bygget i 1928 med ombygging og modernisering i 1980 og 2009. Selger opplyser at huset opprinnelig er flyttet fra annen plass og at deler er flere hundre år gammel.

Stue:

Boligen har 2 stuer, på henholdsvis 24,5m² og 15m², begge med tilgang via gang og kjøkken. Den største stuen har oppvarming med varmepumpe og vedovn. Her er det god plass til innredning med sittegruppe, TV, og annet ønskelig møblement. Rommet er malt i en behagelig gråtone, med svarte fliser bak vedovn. Fra stuen er det tilkomst til terrasse med badestamp, og varmekabler rundt stampen.

Den andre stuen har original liggende tømmervegger, og egner seg utmerket til TV-stue eller hobbyrom. Veggene er i god stand og er velholdt. Her er begge dørene håndmalt i rosemalning, og fremstår meget lekkert.

Kjøkken / spisestue:

Kjøkkenet holder 16,6m² og har tilhørende spisestue. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, og benkeplate av heltre. Utstyrt med kjøleskap m/ frysedel, oppvaskmaskin, komfyr og vask i stålbeslag. Kjøkkenet oppleves romslig, med god arbeidsplass og oppbevaringsmuligheter. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

I enden av kjøkkenet er det innredet med spisebord.

Entré / gang:

Boligen har en romslig inngang med hele 12,4m² i fliset gulvareal. Her er en praktisk garderobe, trapp, toalettrom og tilkomst til stue 1 og 2.

Vaskerom / toalettrom:

Med tilgang fra kjøkkenet har boligen et praktisk vaskerom. I gangen ved trappen finner man et toalettrom.

2. Etasje:

Soverom:

I andre etasje finner en hele 4 soverom på henholdsvis 16,1m², 14,9m², 11,6m² og 8,5m². De største soverommene har tilkomst fra gang/trapperom, mens de 2 siste soverommene har tilkomst via badet. Soverommene har alle plass til innredning med seng, nattbord og garderobeløsning. Rom kan også nyttes til kontor, treningsrom, eller annet om ønskelig.

Bad:

Badet er meget romslig på 12,5m². Her er fliser i gulv, og vegg med fliser og trepanel. Badet er utstyrt med dusjhjørne, badekar, toalett, bede, nedfelt servant med benkeskap og speil, og elektriske varmekabler i gulv.

3. Etasje:

Loftet er innredet med kontor i trapperom, ett soverom, garderobe og loftsrom. Her er alle rommene utenom loftsrom isolert og tettet.

Kjeller:

Boligens kjeller har utvendig tilkomst på hver sin side av inngangsdøren.

Garasje:

Dobbel garasje oppført i 2000 med en grunnflate på 38,5m² med et isolert hobbyrom i andre etasje.

Driftsbygning:

Bygning med en grunnflate på 144m², i tillegg til betongsilo på 36m². Ordinært er bygningen innredet for 50-60 sau. Bygningen er i god stand, og har blant annet brannalarmsystem og varme i inngangen. Opplyst bygget i 1930.

Stølshus:

Dette er en fin og koselig hytte innredet med gang, stue- kjøkken, hems, 2 soverom og bod m/ snurreddass. I 2019 ble hele bygningen lektet ut, isolert og påført enkeltfalsa kledning. I tillegg ble ytterdør og alle glass skiftet ut. Elektrisitet gjennom solcellepanel. Bygningen er solid, har tovtak og ligger på en stille og vakker plass. Adkomst via sti ca. 40 min. fra Vinningsleite. Her kan en nyte fantastisk norsk natur på toppen av fjellet. Stølshuset er opplyst bygget 1992.

Eldhus:

Eldhus brukt til baking/Grovkjøkkenvirksomhet. Grunnflate på 20m². Varme i gulv.

Oppført bygget i 2000.

Lagerbygning:

Gammel driftsbygning ombygd til lager. Er plassert på nedsiden av Teigdalsvegen. I dag brukt til ved og materiallager m.m. Bygningen har et areal på 107 m². Byggeår ca. 1930.

Eiendommen stort areal med beite, overflatedyrket jord og skogareal. Bruket har fristrømvatle på foreløpig 47kWh, denne holder på å bli oppjustert til 60kWh, dokumentasjon på dette er underveis. Gode jakt, beite- og fiskerettigheter medfølger eiendommen.

Kort oppsummert er dette en eiendom hvor en kan flytte rett inn, ta med seg sau og andre dyr og starte driften med en gang. Alt av nødvendig gårds-utstyr kan kjøpes etter nærmere avtale med eier.

Standard

Innvendige overflater:

Innvendig er det gulv av laminat, belegg og furu. Veggene har trepanel/tømmer og malte/panlte takt

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

Forhold som har fått TG2:

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

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

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

Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Konstruksjonene har skjevheter.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

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: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

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

Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Pipe og ildsted: Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Tiltak: Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

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

Tiltak: Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

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

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

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

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.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tomteforhold > Terrengforhold: Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område. Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

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 > 2. Etasje > Bad (12,5 kvm) > Overflater vegger og himling: Det er montert vinduer eller dører i våtsonen. Tiltak: Det bør vurderes annen løsning i våtsonen med tanke på plassering av vinduer eller dører.

Våtrom > 2. Etasje > Bad (12,5 kvm) > Overflater Gulv: Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall). Tiltak: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Våtrom > 2. Etasje > Bad (12,5 kvm) > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Ingen dokumentasjon på utførelse. Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe

om. Innhent dokumentasjon om mulig.

Våtrom > 2. Etasje > Bad (12,5 kvm) > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk.

Tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Innvendig > Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

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.

Innvendig > Innvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak: Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom (5,7 kvm) > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

Forhold som har fått TG IU konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Innvendig > Pipe og ildsted - 2: Boligen har mursteinspipe er ikke i bruk og alle åpninger er forblend etter pålegg fra feier.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom (5,7 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Tiltak: TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Innbo og løsøre

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

Landbruket inneholder en rekke utstyr som kan kjøpes sammen med eiendommen. Dette kommer i tillegg til kjøpesum og avtales evt direkte med eier. Det ble den 01.04.2025 utført en takst av Olav Gullbrå for landbruksutstyr med følgende utstyr og pris i kroner (uten mva.):

- John Deere 5080M med John Deere 583 frontlaster (375.000,-)
- Hakki Pilke 2X med HVM redskapskopling 2009 mod (70.000,-)
- Atlas 1204 gravemaskin 1989 mod (50.000,-)
- Aebi BM8 slåtteaggregat,jordfres,beitepussar 2010 mod (50.000,-)
- Kverneland FHP 2 meter beitepussar 2013 mod (45.000,-)
- Igland 2 tromla 5 tonns vinsj med HVM kopling (30.000,-)
- Orkel T51 traktortilhenger med graskarm (25.000,-)
- Jamax stillaspakke med 9 stk flak (22.000,-)
- Igland RB2555 traktorskjær med HVM kopling, hydraulisk rotasjon og hjul (15.000,-)
- JF CR 320 rive (12.000,-)
- Wee BX62RS fliskuttar (10.000,-)
- Foma varmtvatnvaskar (8.000,-)
- Dalen 2 meter traktorskuffa med HVM kopling (8.000,-)
- JF sidevenderive med HVM kopling (7.000,-)
- Dalen pallegaffel med HVM kopling (6.000,-)
- Bøgballe kunstgjødselspreiar (6.000,-)
- JF FM1100 forhaustar med trekkramme (5.000,-)
- Kverneland silosvans med HVM kopling (3.000,-)
- Kverneland høysvans med HVM kopling (3.000,-)
- Moi DOFF X35 gjødselvogn (2.000,-)

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 kjøkken følger med i salget.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber fra Bergen Fiber med 500/500 linje.

Parkering

Dobbelgarasje og biloppstillingsplass på egen eiendom med plass for flere biler.

Solforhold

Selger opplyser at det er sol hele året i området. På det minste om vinter ca. 25 minutter, og på sommer ca. 12 timer.

Eiendommen er den mest solfylte plassen på Brekkhus, ifølge eier.

Forsikringsselskap

Eiendommen er forsikret i Gjensidige.

Skogen er forsikret i Skogbrand.

Polisenummer

84529546

Diverse

Det var sauedrift frem til 2015, etter det har dyrket jord og beite vært bortleid. Gårdsskogen er godt drevet og fornyet med planting etter hogst. Det foreligger 2 frikraft avtaler med Eviny Fornybar. En på 20 500 KWH og en på 26 500 KWH. Utbyggingen av Storagroe med avtale og jordskifte fra 2011 var satt på vent. Planen er tatt frem igjen.

Informasjon fra Tendra Nett:

"Det lokale el-tilsyn ved Tendranett AS stadfester med dette at det pr. 20.03.2025 ikke ligg føre noko offentleg pålegg på det elektriske anlegget gjeldande bustadhus og driftsbygning med adresse Teigdalsvegen 878, 5707 Voss. Siste tilsyn vart utført 18.06.2004."

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. Megler har ikke sett stølshuset grunnet avstand. Areal, standard og øvrig beskrivelse er hentet fra selger og landbrukstaksten.

Gnr. 400 og bnr. 4 er felleseie hvor en eier 1/15. Denne eiendommen ligger i Teigdalsallmenningen og er ett stykke fra eiendommen. Det er ikke alle tinglyste dokumentene som påvirker eller har betydning for denne eiendommen. Både utleggsforretningene og bestemmelsene rundt føderåd gjelder ikke for denne andelen. Men bestemmelsene og servituttene følger eiendommen videre. Kontakt gjerne megler for spørsmål rundt dette.

Energi

Oppvarming

Elektriske vamekabler, elektrisk oppvarming og peis.

Bruket har varmekabler i utvendig trapp, gang 1. etasje, kjøkken, bad 2. etasje og inngang fjøs og i eldhuset.

Info strømforbruk

Strømforbruk siste året var ca. 25.000KWT.

Strømforbruk ved full gårdsdrift var ca. 35.000KWT.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 4 690 000

Kommunale avgifter

Kr 3 919

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inneholder septikavgift, gebyr brannforebygning og eiendomsskatt. Merk at oppgitt beløp er en årsprognose mottatt fra kommunen. Fakturert beløp i 2024 var kr. 3 621,-.

Renovasjon blir levert av ekstern aktør; BIR: Årleg renovasjonsgebyr kr: 3 575,56 fordelt på 2 terminer.

Gebyr Småhushald.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primær

Kr 1 032 462

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 4 129 848

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

På matrikkel gnr: 379, bnr: 10:

Det er brukt formuesverdi kalkulatoren til skatteetaten ved beregning av formuesverdi primærbolig og sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig år 2024: kr 1 032 462

Formuesverdi sekundærbolig år 2024: kr 4 129 848

På matrikkel gnr: 379, bnr: 7:
Formusverdi år 2023: kr 96 198

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 379, bruksnummer 10 i Voss kommune. Gårdsnummer 379, bruksnummer 7 i Voss kommune. Gårdsnummer 400, bruksnummer 4 i Voss kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4621/379/10:

17.03.1953 - Dokumentnr: 211 - Bestemmelse om veg

Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund

Gjelder denne registerenheten med flere

- Opplyst i eldre dokument om veggrunn og gjerdeplikt m.m.: "Gjeva fri grunn og frie materialer (trematerialer undanteke) til opparbeiding av bygde (herads)vegbygget Brekkhusmoget-Lien i Evanger herad. Me er og klår over at den opphævelege lina kan verta endra ved den endelege stikkingi for å få ei betre løysing. Samstundes tek me på oss utan godtgjersla å halde gjerde - um og når vegstellet eller heradet krev det, og fråfell krav om vederlag for skade på grunn utanfor veglina. Denne fråsegn kan heradet (eller sokni) på eigen kostnad lata tinglese som hefte på våre eigedomar."

03.02.1960 - Dokumentnr: 901453 - Elektriske kraftlinjer

vedr. Evanger Kraftsverk's linjenett.

Gjelder denne registerenheten med flere

- Dokumentet er forsøkt innhentet, men kan ikke leveres av Kartverket.

17.08.1968 - Dokumentnr: 1183 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:379 Bnr:25

Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om vannledning

Gjelder denne registerenheten med flere

- Salg av ubebygd parsell gnr. 379, bnr. 25. Parsellen har veirett, samt rett til å ta vann og legge vannledning over hovedbruket. Den har gjerdeplikt.

12.02.1969 - Dokumentnr: 211 - Jordskifte

vedr. Brekklus utmark

Gjelder denne registerenheten med flere

- Eldre jordskiftesak med beskrivelser av tomtegrenser, veier, gjerde, vann og vannrettigheter, jakt og fiske samt sakskostnader.

27.11.1969 - Dokumentnr: 1842 - Jordskifte

vedr. Brekklus innmark

Gjelder denne registerenheten med flere

- Eldre sak med anke av verdsetting, beiterettigheter, vei, vann/avløp, skog, vedlikehold m.m.

07.01.1972 - Dokumentnr: 36 - Jordskifte

vedr. Fosse m.v.

Gjelder denne registerenheten med flere

- Jordskifte med beskrivelse av grensegang mellom gnr 62 m.fl og gnr 631 m.fl.

07.07.1972 - Dokumentnr: 1277 - Bestemmelse om veg

Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund

vedr. Brekklus - Nesheim

Gjelder denne registerenheten med flere

- Dokument sier: "Grunneier gir BKK kvar over sin eigedom eller eigedomspart i utmarka vederlagsfri rett til å byggje anleggsveg etter traseen

Budalsleitet-Lyngset-Svalderlien-Vinningsleitet-Nesheim. Før vegbygginga får BKK vidare rett til materialer i utmarka, her undanteke trematerialer."

Vilkår for den frie grunnavståing er:

1. BKK skal under veganlegget leggja ned turvande ferister på Nesheims- og Brekklussida etter påvisning av grunneierne
2. All nyttbar skog som av anlegget må fjernast frå vegområdet, skal fellast og lunnast på vanleg måte og slik at det ikkje vert påført skade av anleggsarbeidet
3. På all innmark må svarast vederlag for grunn, ulemper og mogeleg uttak av materialer derunder grus antan etter minneleg avtale eller skjønn. I tilfelle skjønn skal dette påstevnast av BKK som og må bera kostnaden. Det er elles ein føresetnad, at veganlegget på heile strekningen må utførast med mindst mogeleg skadeverknad.

08.07.1985 - Dokumentnr: 1584 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:379 Bnr:28

Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om vannledning

Bestemmelse om septiktank m.m.

Med flere bestemmelser

Gir eier av gnr. 378 bnr. 28 rettighet til:

- Rett til å bruke hovedbruket sin vei grem til parsellen mot å ta del i vedlikehold og

brøyting.

- Rett til brønn og vannledning på hovedbruket.

- Rett til utslipp fra septiktank utført og vedlikeholdt etter helserådet sine regler.

Rettene etter punket 1 til 3 ble utformet etter nærmere avtale. Gjerdeplikt rundt parsellen er hovedbruket uvedkommende.

26.01.1989 - Dokumentnr: 169 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Voss E-Verk

Gjelder denne registerenheten med flere

Avtale mellom Voss Energiverk (VE) og eier av gnr 379 og bnr 7 og 10.

- VE skal ha alltidvarende rett til å ha 24kV høyspentlinje over gnr. 379 og bnr 7 og 10 i samsvar med trase som vist på oversiktskart VE 01431-4829.

- VE skal ha rett til tilkomst til bygging av linje, og nødvendig drift og vedlikehold.

- "Generelle retninglinjer for forholdet mellom VE og grunneier i forbindelse med bygging og drift av 24kV" er en del av denne avtalen.

08.07.1991 - Dokumentnr: 1193 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

- Avtale mellom grunneier og Den norske Stat v/Televerket.

1. Tillatelse til å plassere radioanlegg, hus for radioteknisk utstyr m.m., antennemaster med barduner, jordnett og andre innretninger.

2. Linjer for elektrisk kraft, telefon osv. kan føres frem til radioanlegget over grunneieres øvrige eiendom.

3. Ferdsel og transport kan foregå fram til radioanlegget over grunneierens øvrige eiendom. Slik ferdsel og transport skal skje hensynsfullt og så langt det er mulig følge den rute grunneiere anviser.

4. Avtalen er uoppsigelig fra grunneierens side. Televerket kan når som helst avvikle anlegget, men skal i så fall foreta nødvendig opprydding. En slik avvikling fra Televerkets side har ingen innvirkning på den erstatning grunneieren har mottatt.

5. Avtalen kan tinglyses.

6. Televerket dekker utgiftene i forbindelse med oppretting av avtalen.

13.12.2000 - Dokumentnr: 2244 - Jordskifte

Jordskiftesak 8/1996 og overjordskiftesak 9/1999

Beiteordning på Brekkhus

Gjelder denne registerenheten med flere

- Saken gjelder bruksordning og ordning av beitebruken i uutskiftet mark på Brekkhus.

Beiteordning:

1. Hvert av brukene under gnr. 379 har rett til å slippe på beite de ovenfor oppførte antall beitedyr (bnr. 7+10+8 har rett til 18,75%). Retten ser det ikke som en god ordning at beitet ikke blir utnyttet til det det kan tåle. Her kan en altså ha flere dyr på beitet, dersom andre eiere ikke har beitedyr, så lenge det ikke overskrider taket på 55 beitedyr.

2. Hvert bruk har rett til å overskride de oppførte dyretallene så lenge "taket" på 55

beitedyr ikke overskrides.

3. Blir taket overskridet må hvert bruk som har for mye redusere slik at de prosentvis har likt for mye.

4. Det skal holdest møte første uken i juni hvert år på å fastsette antall beitedyr i samsvar med reglene og buføredato. Partene får etter tur ansvar for å kalle inn til dette. På disse møtene skal det også fastsettes hvem som har ansvaret for innkalling neste år.

5. Blir det ikke enighet om antall beitedyr og/eller buføredato blir dette avgjort av jordbrukssjefen i Voss.

23.02.2010 - Dokumentnr: 139131 - Jordskifte

Sak nr. 1230-2008-0014 ved Indre Hordaland jordskifterett

Gjelder denne registerenheten med flere

- «Fall- og vassrettane i Storagrova på gnr. 379 Brekkhus, ligg i sameige med andel etter skyld.»

23.05.2011 - Dokumentnr: 390348 - Jordskifte

Jordskiftesak 1230-2010-022 BREKKHUS gnr. 379

Gjelder denne registerenheten med flere

- «Fall- og vannrettigheter i Storagrova på gnr. 379 Brekkhus, ligg i sameie med andel etter skyld. Bruksordningen omfatter:

1. Fallretten i Storagrova frå om lag høgde 640 moh til om lag høgde i 140 moh.

2. Rett il å byggja tenleg inntaksdam.

3. Rett til rydding av strandlinja langs elva ved og i overkant av inntaket for å hindra tiltetting av inntak.

4. Rett til legging av naudsynt røyrgate og kablar over eigedomane, alt etter kva utbyggingsalternativ som vert valt. Rørgata skal plasserast slik at den vert til minst mogeleg ulempe og det skal takast omsyn til stiar i området. Over innmark skal røyrgata som hovudregel gravast ned. Der det ikkje vert urimeleg dyrt i høve til nytte, kan også røyrgata i utmarka gravast ned og/eller dekkjast til.

5. Rett til rydding av skog langs røyrgate for å unngå skade på røyrgate der denne ligg i dagen.

6. Rett til kraftstasjonstomt. Dersom det vert behov gjeld også dette rett til å få utskilt tomt eller festetomt til det same føremål.

7. Rett til tilkomst på eksisterande vegar på partene sine eigedomar samt rett til å anlegge ny naudsynte vegar, både mellombelse anleggsvegar og permanente vegar som sakl dekke dei behov som følgjer av kraftutbygginga. Rett til tilkomst gjeld også rett til naudsynt parkering og opplag i samband med utbygging og drift av kraftanlegget.

Eiendom gnr. 379 bnr 7 og 10 har 18,35% andel i rettigheten. Det er ikke lov å melde seg ut av laget, oppløsning av laget kan bare skje ved nytt jordskifte.»

08.11.1893 - Dokumentnr: 900040 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4621 Gnr:379 Bnr:2

- Grunnet dokumentets alder, har megler ikke lyktes med å innhente dokumentet.

30.05.1985 - Dokumentnr: 1255 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4621 Gnr:379 Bnr:28

- Gnr 379 bnr 028 blir utskilt fra gnr 379 bnr 010. Målebrev.

01.01.2020 - Dokumentnr: 51369 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1235 Gnr:379 Bnr:10

4621/379/7:

10.07.1849 - Dokumentnr: 901146 - Bestemmelse om gjerde

Grensegangssak

- Grunnet dokumentets alder, har megler ikke lyktes med å innhente dokumentet.

06.11.1888 - Dokumentnr: 900075 - Rettsbok

vedr felles brønn

- Grunnet dokumentets alder, har megler ikke lyktes med å innhente dokumentet.

26.06.1926 - Dokumentnr: 900111 - Utskifting

vedr innmark

- Grunnet dokumentets alder, har megler ikke lyktes med å innhente dokumentet.

20.11.1926 - Dokumentnr: 900112 - Utskifting

vedr innmark

- Grunnet dokumentets alder, har megler ikke lyktes med å innhente dokumentet.

19.12.1975 - Dokumentnr: 2871 - Bestemmelse om veg

Gjelder rettigheter i annen eiendom - Knr:4621 Gnr:379 Bnr:16

- Eldre skjøte som gir gnr. 379 bnr. 7 "vegrett over ein del av bnr. 26 slik som vegen no ligg"

17.03.1953 - Dokumentnr: 211 - Bestemmelse om veg

Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund

Gjelder denne registerenheten med flere

- Opplyst i eldre dokument om veggrunn og gjerdeplikt m.m.: "Gjeva fri grunn og frie materialer (trematerialer undanteke) til opparbeiding av bygde (herads)vegbygget Brekkhusmoget-Lien i Evanger herad. Me er og klår over at den opphævelege lina kan verta endra ved den endelege stikkingi for å få ei betre løysing. Samstundes tek me på oss utan godtgjersla å halde gjerde - um og når vegstellet eller heradet krev det, og fråfæll krav om vederlag for skade på grunn utanfor veglina. Denne fråsegn kan heradet (eller sokni) på eigen kostnad lata tinglese som hefte på våre eigedomar."

18.11.1959 - Dokumentnr: 1469 - Erklæring/avtale
Vedtak av det offentlige vilkår for statstilskudd i
forbindelse med senking/lukking av grøft/bekk/kanal/elv vedr. Storegroi
Gjelder denne registerenheten med flere
Underskrive binder seg: "med dette ovafor kvarandre og det offentlege å halde arbeidet
vedlike etter planen og i samsvar med det som vert fastsett av det offentlege om
dette. Vidare bind vi oss til å bera utlogene med vedlikehaldet med same part som kvar
einskilt av oss har vore med på i anleggskostnadene. Den vedlikehaldsplikta som kviler
på kvar einskilt eigedom er ført opp.»

03.02.1960 - Dokumentnr: 901453 - Elektriske kraftlinjer
vedr. Evanger Kraftsverk's linjenett.
Gjelder denne registerenheten med flere
- Dokumentet er forsøkt innhentet, men kan ikke leveres av Kartverket.

17.08.1968 - Dokumentnr: 1183 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:379 Bnr:25
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om vannledning
Gjelder denne registerenheten med flere
- Salg av ubebygd parsell gnr. 379, bnr. 25. Parsellen har veirett, samt rett til å ta vann
og legge vannledning over hovedbruket. Den har gjerdeplikt.

12.02.1969 - Dokumentnr: 211 - Jordskifte
vedr. Brekkhus utmark
Gjelder denne registerenheten med flere
- Eldre jordskiftesak med beskrivelser av tomtegrenser, veier, gjerde, vann og
vannrettigheter, jakt og fiske samt sakskostnader.

27.11.1969 - Dokumentnr: 1842 - Jordskifte
vedr. Brekkhus innmark
Gjelder denne registerenheten med flere
- Eldre sak med anke av verdsetting, beiterettigheter, vei, vann/avløp, skog, vedlikehold
m.m.

07.01.1972 - Dokumentnr: 36 - Jordskifte
vedr. Fosse m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere
- Jordskifte med beskrivelse av grensegang mellom gnr 62 m.fl og gnr 631 m.fl.

07.07.1972 - Dokumentnr: 1277 - Bestemmelse om veg
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund
vedr. Brekkhus - Nesheim

Gjelder denne registerenheten med flere

- Dokument sier: "Grunneier gir BKK kvar over sin eigedom eller eigedomspart i utmarka vederlagsfri rett til å byggje anleggsveg etter traseen Budalsleitet-Lyngset-Svalderlien-Vinningsleitet-Nesheim. Før vegbygginga får BKK vidare rett til materialer i utmarka, her undanteke trematerialer."

Vilkår for den frie grunnavståing er:

1. BKK skal under veganlegget leggja ned turvande ferister på Nesheims- og Brekkhussida etter påvisning av grunneierne
2. All nyttbar skog som av anlegget må fjernast frå vegområdet, skal fellast og lunnast på vanleg måte og slik at det ikkje vert påført skade av anleggsarbeidet
3. På all innmark må svarast vederlag for grunn, ulemper og mogeleg uttak av materialer derunder grus antan etter minneleg avtale eller skjønn. I tilfelle skjønn skal dette påstevnast av BKK som og må bera kostnaden. Det er elles ein føresetnad, at veganlegget på heile strekningen må utførast med mindst mogeleg skadeverknad.

08.07.1985 - Dokumentnr: 1585 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:379 Bnr:28

Gjelder denne registerenheten med flere

- Bnr 28 får bruksrett til veg nr 1 mot å ta del i vedlikeholder-

26.01.1989 - Dokumentnr: 169 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Voss E-Verk

Gjelder denne registerenheten med flere

Avtale mellom Voss Energiverk (VE) og eier av gnr 379 og bnr 7 og 10.

- VE skal ha alltidvarende rett til å ha 24kV høyspentlinje over gnr. 379 og bnr 7 og 10 i samsvar med trase som vist på oversiktskart VE 01431-4829.

- VE skal ha rett til tilkomst til bygging av linje, og nødvendig drift og vedlikehold.

- "Generelle retningslinjer for forholdet mellom VE og grunneier i forbindelse med bygging og drift av 24kV" er en del av denne avtalen.

28.07.1989 - Dokumentnr: 1832 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:379 Bnr:30

Bestemmelse om septiktank m.m.

- Overdragelse av gnr 379 bnr 30, medførende rettighet til å bruke hovedbruket sin vei frem til parsellen mot å ta del i vedlikehold og brøyting. Rett til utslipp på hovedbruker fra septiktank, utført og vedlikeholde etter helserådet sine regler. Gjerdeplikt rundt parsellen.

16.08.1989 - Dokumentnr: 2018 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver : Voss E-Verk

Avtale mellom Voss Energiverk (VE) og eier av gnr 379 bnr 7. Avtalen inneholder:

- VE har alltidvarende rett til høyspentkabler i grøft over 379/7 i samsvar med trase som vist på oversiktskart VE 01431-4997.

- VE har rett til tilkomst for opparbeiding av kabelgrøft og nedlegging av

høyspentkabler, samt rett til seinere adkomst for nødvendig vedlikehold / reparasjon.

- Arealet skal ryddes og tilbakeføres til opprinnelig stand etter arbeid med nedlegging / vedlikehold / reparasjon er utført.
- I kabeltraseen er det forbud mot byggverk eller andre tiltak som kan skade kablene eller tilkomsten til kabelgrøften.
- Dersom grunneieren skal utføre arbeid med legging av grøft nær eller i kryss med kabelgrøft, har han rett til, uten kostnader for seg, å tilkalle Energiverket for å få påvisst kabelgrøft.

13.12.2000 - Dokumentnr: 2244 - Jordskifte

Jordskiftesak 8/1996 og overjordskiftesak 9/1999

Beiteordning på Brekkhus

Gjelder denne registerenheten med flere

- Saken gjelder bruksordning og ordning av beitebruken i uutskiftet mark på Brekkhus.

Beiteordning:

1. Hvert av brukene under gnr. 379 har rett til å slippe på beite de ovenfor oppførte antall beitedyr (bnr. 7+10+8 har rett til 18,75%). Retten ser det ikke som en god ordning at beitet ikke blir utnyttet til det det kan tåle. Her kan en altså ha flere dyr på beitet, dersom andre eiere ikke har beitedyr, så lenge det ikke overskrider taket på 55 beitedyr.
2. Hvert bruk har rett til å overskride de oppførte dyretallene så lenge "taket" på 55 beitedyr ikke overskrides.
3. Blir taket overskridet må hvert bruk som har for mye redusere slik at de prosentvis har likt for mye.
4. Det skal holdes møte første uken i juni hvert år på å fastsette antall beitedyr i samsvar med reglene og buføredato. Partene får etter tur ansvar for å kalle inn til dette. På disse møtene skal det også fastsettes hvem som har ansvaret for innkalling neste år.
5. Blir det ikke enighet om antall beitedyr og/eller buføredato blir dette avgjort av jordbrukssjefen i Voss.

23.02.2010 - Dokumentnr: 139131 - Jordskifte

Sak nr. 1230-2008-0014 ved Indre Hordaland jordskifterett

Gjelder denne registerenheten med flere

- «Fall- og vassrettane i Storagrova på gnr. 379 Brekkhus, ligg i sameige med andel etter skyld.»

23.05.2011 - Dokumentnr: 390348 - Jordskifte

Jordskiftesak 1230-2010-022 BREKKHUS gnr. 379

Gjelder denne registerenheten med flere

- «Fall- og vannrettigheter i Storagrova på gnr. 379 Brekkhus, ligg i sameie med andel etter skyld. Bruksordningen omfatter:

1. Fallretten i Storagrova frå om lag høgde 640 moh til om lag høgde i 140 moh.
2. Rett til å byggja tenleg inntaksdam.
3. Rett til rydding av strandlinja langs elva ved og i overkant av inntaket for å hindra

tiltetting av inntak.

4. Rett til legging av naudsynt røyrgate og kablar over eigedomane, alt etter kva utbyggingsalternativ som vert valt. Rørgata skal plasserast slik at den vert til minst mogeleg ulempe og det skal takast omsyn til stiar i området. Over innmark skal røyrgata som hovudregel gravast ned. Der det ikkje vert urimeleg dyrt i høve til nytte, kan også røyrgata i utmarka gravast ned og/eller dekkjast til.

5. Rett til rydding av skog langs røyrgate for å unngå skade på røyrgate der denne ligg i dagen.

6. Rett til kraftstasjonstomt. Dersom det vert behov gjeld også dette rett til å få utskilt tomt eller festetomt til det same føremål.

7. Rett til tilkomst på eksisterande vegar på partene sine eigedomar samt rett til å anlegge ny naudsynte vegar, både mellombelse anleggsvegar og permanente vegar som sakl dekke dei behov som følgjer av kraftutbygginga. Rett til tilkomst gjeld også rett til naudsynt parkering og opplag i samband med utbygging og drift av kraftanlegget.

Eiendom gnr. 379 bnr 7 og 10 har 18,35% andel i rettigheten. Det er ikke lov å melde seg ut av laget, oppløsning av laget kan bare skje ved nytt jordskifte.»

Dokumentnr: 900774 - Opprettelse av matrikkelenheten

EIENDOMMEN ER OPPRETTET FØR 1930

- Grunnet dokumentets alder, har megler ikke lyktes med å innhente dokumentet.

23.05.1857 - Dokumentnr: 900001 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4621 Gnr:379 Bnr:8

- Grunnet dokumentets alder, har megler ikke lyktes med å innhente dokumentet.

16.06.1975 - Dokumentnr: 1286 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1235 Gnr:379 Bnr:26

- Skyldskifte med grensebeskrivelse.

14.06.1989 - Dokumentnr: 1391 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4621 Gnr:379 Bnr:30

- Målebrev.

01.01.2020 - Dokumentnr: 9412 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1235 Gnr:379 Bnr:7

Ubebygd eiendom hvor en eier 1/15 - 4621/400/4:

07.02.1905 - Dokumentnr: 900117 - Bestemmelse om veg

- Grunnet dokumentets alder, har megler ikke lyktes med å innhente dokumentet.

31.05.1972 - Dokumentnr: 943 - Føderåd

Hefter i ideell 1/15 av matrikkelenhet tilhørende:

Århus Rolf

RETTIGHETSHAVER: ÅRHUS HENRIK H

Gjelder denne registerenheten med flere

- Overdragelse av eiendommer med gnr/bnr: 380/2 og 10, 381/3, andel av 381/1 og andel av 400/4. Med overdragelsen følger alle rettigheter som hører med bruket.
- Selgeren (Henrik H. Århus) har fri råderett over den vestre ende av boligen. Rett til å bruke elektrisk kraft av den frikraft som tilligger bruket. Så lenge han noenlunde kan hjelpe seg selv, skal han ha tilsyn og småhjelp.

26.07.1988 - Dokumentnr: 1765 - Føderåd

Hefter i ideell 1/15 av matrikkelenhet tilhørende:

Brunborg Anders

RETTIGHETSHAVER: BRUNBORG ALFRED A

Gjelder denne registerenheten med flere

- Skjøte salg av bnr/gnr 370/2 og del av 400/4. Salget medfører bustadsrett til selger (Alfred A. Brunborg) i stue og bruksrett til kjøkken på eiendommen, vedhogst til oppvarming og rett til å bruke togbanen, alt så lenge han har bruk for det. Etter den tid faller rettighetene tilbake til eiendommen som ble overtatt med retter og plikter som den tidligere har vært eid med.

16.02.1989 - Dokumentnr: 387 - Rettsbok

Grensegangssak

sak nr.22/1987.

Gjelder denne registerenheten med flere

- Grensesak vedrørende andel av skogtomten gnr 400 bnr 4

21.12.1992 - Dokumentnr: 2298 - Føderåd

RETTIGHETSHAVER: HALLDIS ÅRHUS

Gjelder denne registerenheten med flere

- Gir Halldis Århus borett i gården sin bolig i levetiden eller så lenge hun er bosatt på gården. Rett til uttak av ved og gårdsprodukt til eget bruk.

Prioritetsbestemmelse

Veket for: Obligasjon 1992/1820-1/52

20.05.1998 - Dokumentnr: 1106 - Føderåd

Rettshavar: Marta Hjeltne f. 050532

Gjelder denne registerenheten med flere

- Gir Martha Hjeltne borett i det gamle bolighuset på gården så lenge hun lever. Videre har hun rett til plass for en bil i garasjen/redskapshuset så lenge hun har egen bil. Kårmottaker skal også ha dekket inntil 20.000kWh årlig av strømforbruket til det gamle

bolighuset. Selger skal også ha rett til å ta ut ved til eget bruk.

05.12.2005 - Dokumentnr: 2776 - Jordskifte

Sak nr. 11/1998-12.30

Skorve

Gjelder denne registerenheten med flere

- Medlemskap i veilag på 10% vedrørende andel skogtomt gnr 400 bnr 4.

Medlemskapet følger eiendommen.

- Veilaget har til formål å vedlikeholde og sørge for tilstrekkelig standard på veien som tjener jord-, skog-, støls-, utmarks-, bustad-, og fritidsinteressene innenfor dekningsområdet til veien.

- Medlemmene har rett til å bruke veien og er med på laget. Det betales en årsavgift som blir fastsatt på årsmøtet.

- Hytteiere/-brukere har videre bruksrett til veien for seg og sine husstandsmedlemmer mot en fast årlig avgift. Bruksretten gjelder også ved fremleie. Årsavgiften er avhengig av om vegen skal nyttes til egen kjøring eller bare som gangvei.

09.08.1902 - Dokumentnr: 900022 - Opprettelse av matrikkelenheten

OPPRETTELSE - FRADELTA FRA UKJENT HOVEDBRUK

- Grunnet dokumentets alder, har megler ikke lyktes med å innhente dokumentet.

01.01.2020 - Dokumentnr: 30921 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1235 Gnr:400 Bnr:4

Ferdigattest/brukstillatelse

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

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

Vi har ikke mottatt tegninger fra byggeår. Vi har tatt utgangspunkt i tegninger som gjelder ombygging.

Vi har ikke mottatt tegninger eller byggesaksdokumenter på driftsbygning.

Løftet er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjenning 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 ombygging datert 23.04.1979.
- Tegninger hytte; hems og terrasse, stemplet 16.10.1991.
- Tegninger ny silo datert 02.07.1997.
- Tegninger stemplet 15.09.1999.

Byggeår er hentet fra tilstandsrapport.

Vei, vann og avløp

Vei: Tilkomst via privat vei til offentlig.

Vann: Eiendommen har ikke offentlig vann. Eiendommen har egen brønn. Selger opplyser at vannet er meget godt og at det kommer fra en underjordisk vannåre og ikke åpen elv. Vannkvaliteten er ikke blitt testet på lenge.

Avløp: Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig avløp. Eiendommen har privat septik.

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 er avsatt til landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) (utgått), Nåværende.

Kommuneplan:

Planid: 12352019004

Plannavn: Kommuneplan for Voss herad 2020-2032

Arealformål i kommuneplanen:

Delareal 202 761 m²

Arealbruk: Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) (utgått), Nåværende

Delareal 240 m2

Arealbruk: Spredt boligbebyggelse, Nåværende

Hensynssoner i kommuneplanen:

Delareal 35 135 m2

KPAngitt Hensyn: Hensyn landbruk

KPHensynsonenavn: OM510

Delareal 50 106 m2

KPHensynsonenavn: Steinsprang aktsomhet

KPFare: Ras- og skredfare

Delareal 2 775 m2

KPHensynsonenavn: OM310_1

KPFare: Ras- og skredfare

Delareal 5 407 m2

KPHensynsonenavn: OM310_2

KPFare: Ras- og skredfare

Delareal 77 761 m2

KPHensynsonenavn: Jord og flomskred aktsomhetssone

KPFare: Ras- og skredfare

Delareal: 1 762 m2

KPHensynsonenavn: OM310_3

KPFare: Ras- og skredfare

Delareal 218 m2

KPHensynsonenavn: OM220

KPStøy: Gul sone iht. T-1442

Annen hensynssone:

Planid: 2019004

Delareal 173 066 m2

KPHensynsonenavn: Snøskred aktsomhetssone

KPFare: Ras- og skredfare

Eiendommen er berørt av følgende datasett:

Kulturminner - SEFRAK:

"Bygningar (i hovedsak eldre enn år 1900) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikkje er freda etter Kulturminnelova. I enkelte kommunar og fylke (t.d Finnmark) er grensa for registrering sett lenger inn på

1900-tallet."

Navn: RESTER ETTER LØE, LIEN, "BRÅTET" Kun rester av grunnmur igjen i dag. SEFRAK kart er vedlegget til salgsoppgaven.

På fjellet oppe med stølen/hytten er det ett Klebersteinbruk som er fredet. følgende info er registrert/opplyst:

Rapp 2, Svartenipa sør. I nordvest-siden av et serpentinittberg vel 500 m øst for stølen Rapp. Uttak i raudberg og kleberbrot på Rapp Nesheimfjellet. Stort område ca 50 × 50m.

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

Rester etter løe, "bråtet" er SEFRAK-registrert. Dette er et ruin eller fjernet objekt. Det gjøres oppmerksom på at "løe" er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Kommunen har opplyst at bygget har vernestatus, noe som kan medføre større restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen. Kart med oversikt er vedlagt salgsoppgaven.

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.

Kommunen opplyser følgende:

I fylgje gardskart har eiegenomen over 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord, og er difor underlagt

lovfesta buplikt ved overdraging innan familie.

Ved fritt sal ut or familie vil kjøpar få vilkår om buplikt med heimel i konsesjonslova § 11, det vil sei at

kjøpar må flytta til eiegenomen innan eit år etter overtaking og bu der samanhengande 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 selger kreve at

avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne. Kjøper har konsesjonsrisikoen dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 (1) nr. 1 - 4 eller § 9 (2) – (4). I slike tilfeller skal selger holdes skadesløs og eiendommen må overtas av kjøper på avtalte vilkår senest innen 2 måneder etter første avslag på konsesjonssøknaden. Endring eller konkret fastsettelse av overtakelsesdato, ut over det som er nevnt over, skjer etter avtale mellom partene og skal skriftlig bekreftes overfor meglerforetaket.

Kommentar odelsrett

Det hviler odel på eiendommen. Alle kjente odelsberettigede har fraskrevet seg odelsretten. Flere av de odelsberettigede er umyndige barn, hvor foreldre har bedt om odelsfraskrivelse. Erklæringene er nå inne hos Statsforvalteren for samtykke. Det taes derfor forbehold om dette frem til dette er avklart. Overtagelse kan ikke gjennomføres før dette og konsesjon er avklart.

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. Selger er selv ansvarlig for avklaring av odelsretten.

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. Overtagelse blir etter at konsesjonsbehandlingen er avklart og etter at odelsspørsmålet er endelig avklart.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,-, markedsføringspakke kr 24 900,-, oppgjørshonorar kr 7 990,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 1 500,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 6 900,-, visninger kr 5 000,- 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

Oppdragsansvarlig

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

Fredrik Vatlø
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
fredrik.vatlø@aktiv.no
Tlf: 476 46 305

Ansvarlig megler

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

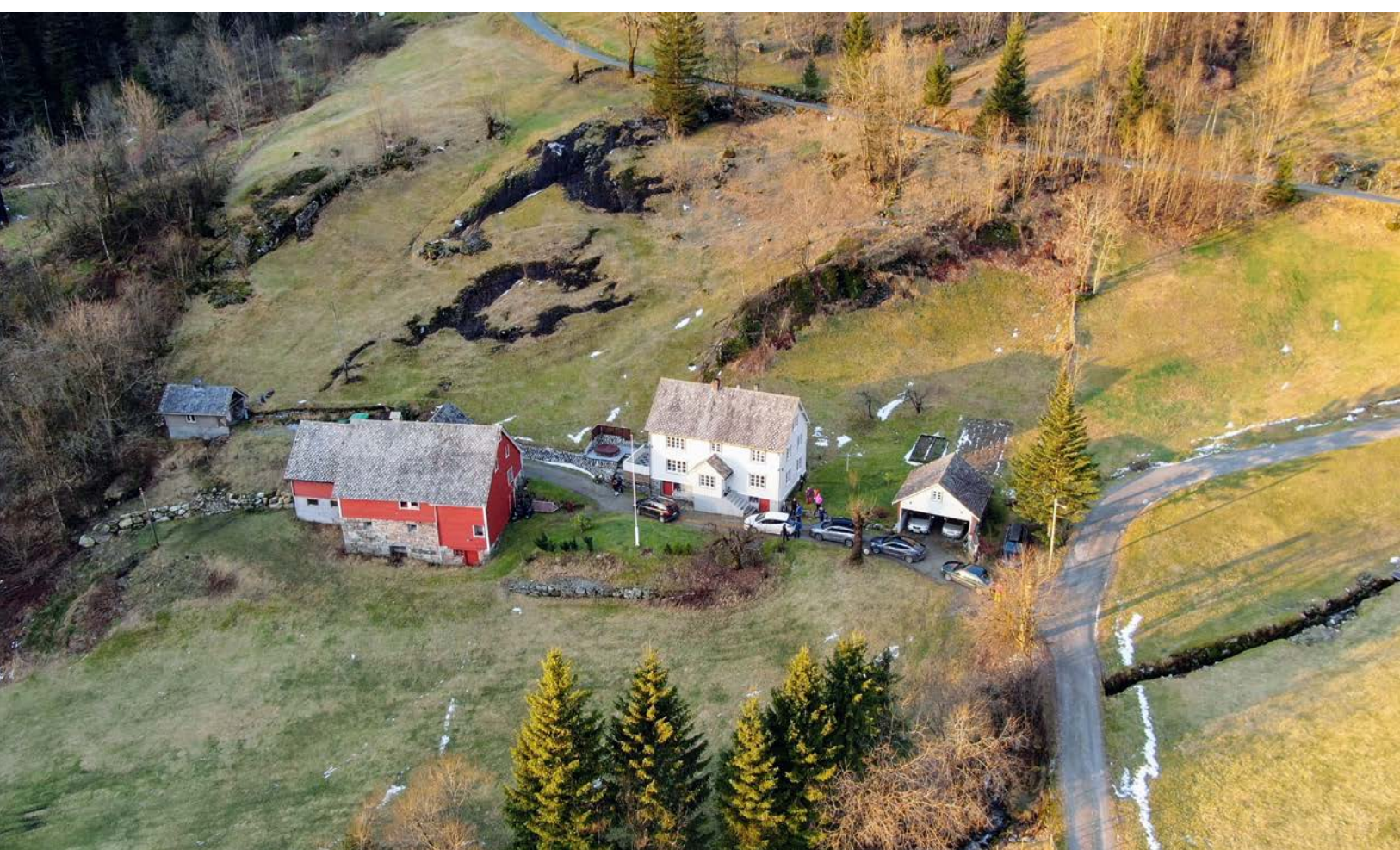
Aktiv Arna & Åsane AS, Indre Arna-vegen 172
5261 Indre Arna
Tlf: 551 14 770

Salgsoppgavedato

24.04.2025



























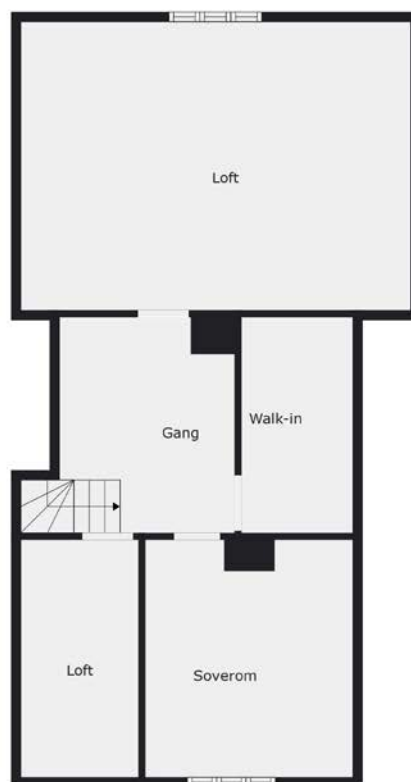








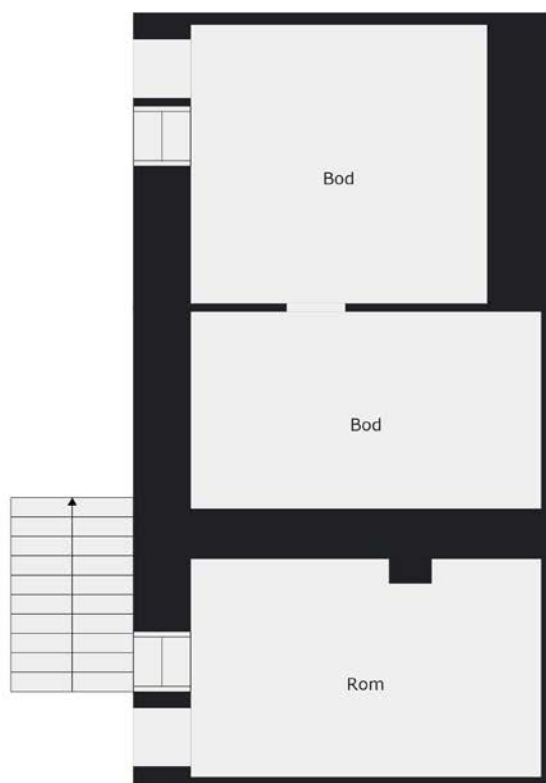






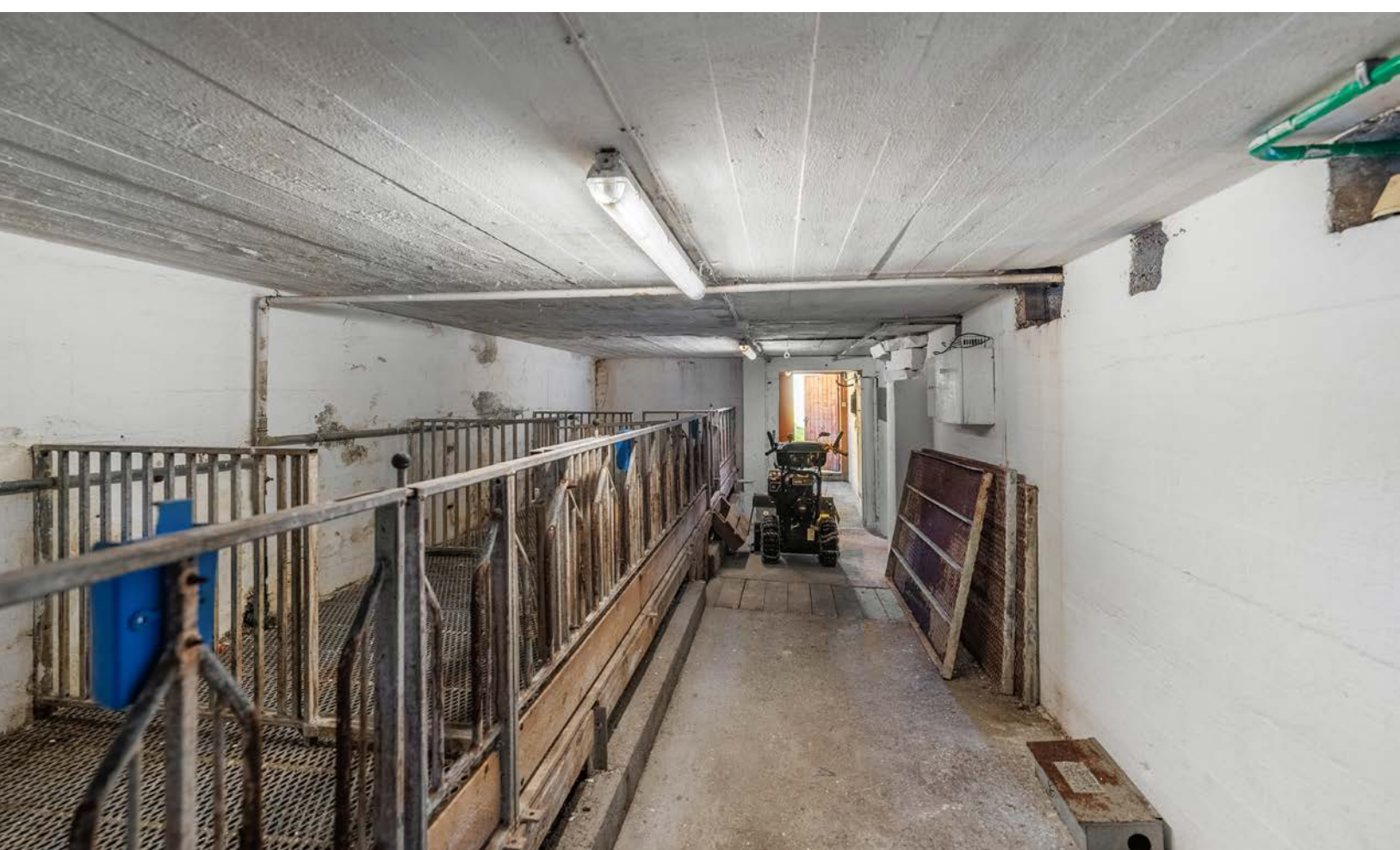






Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.





































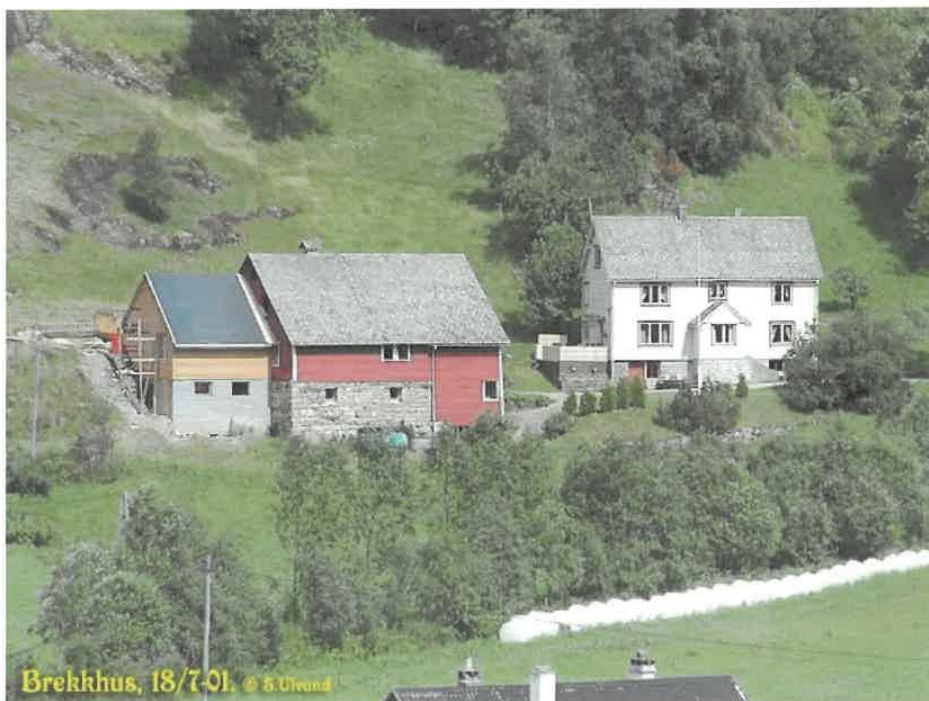


Vedlegg



**NORSK
LANDBRUKSTAKST**

**LANDBRUKSTAKST OVER
BREKKHUS
GNR. 379 BNR. 7 OG 10
GNR. 400 BNR. 4 MED IDEELL 1/15
I
VOSS HERAD
VESTLAND FYLKE**



MARKNADSVERDI KR 5.280.000,-.

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

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

Dato
02.04.25

Initialer
K. L. Ure

Side 1 av 8

Føresetnader og mandat

Oppdragets omfang og mandat

I samband med eit påemna sal i den frie marknaden skal det utarbeidast verditakst over eigedomen.

Generelle føresetnader

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

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

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

Retningslinjene opnar for skjønn.

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

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

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

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

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

For jord og skog vert nytta avkastningsverdi (bruksverdi).

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

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

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

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

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

Dato
02.04.25

Initialer


Side 2 av 8

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

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

Føresetnader arealberekningar

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

TAKSTREKVIRENT

Oppdraget er gjeve av Torstein Trå og Tove Østlie, Teigdalsvegen 878, 5707 Evanger.

HEIMELSHAVAR

I flg. utskrift frå eigedomsregisteret er det Torstein Trå, fødd 16.09.53, som har heimel til eigedomen.

TAKSTMANN

Rapporten er utarbeida av: Kolbein L. Ure som er medlem i Norsk Landbrukstakst. Til stades ved synfaringa var begge takstrekvirentar saman med takstmannen.

EIGEDOMEN

Kommunenr 4621

Gardsnr. 379 Bruksnr. 7

Gardsnr. 379 Bruksnr. 10

Adresse Teigdalsvegen 878, 5707 Evanger

Eigedomen er forsikra i Gjensidige og skogen i Skogbrand.

Gamal ettegard sidan 1886, der bruksnr. 7 vart lagt til dette bruk i 1928. Vidare har eigedomen rettar i Teigdalsalmenningen, gnr. 400 bnr. 4 ein ideell 1/15. Eigedomen ligg 13 km frå Evanger og 32 km frå Voss sentrum og soknar til Evanger skulekrins når det gjeld barneskule. Tunet ligg 175 m.o.h.

Eigedomen er konsesjonspliktig og det vil vera lovpålagt buplikt sjølv ved sal innanfor nær familie. Det kviler odel på eigedomen, noverande eigar har heimla eigedomen sidan 15.05.1979. Ved eit sal i den frie marknaden vil det vera priskontroll jf. konsesjonslova §§ 1 og 9 samt rundskriv.

Det vart drive med sau fram til 2015, etter det har dyrka jord og beite vore bortleigd. Gardsskogen er godt driven og fornya med planting etter hogst. Det føreligg 2 frikraft avtalar med Eviny Fornybar. Ein på 20.500 KWH og ein på 26.500 KWH. Utbygging av Storgroe med avtale og jordskifte frå 2011 vart lagt på vent. Planen er teken fram att.

Dato
02.04.25

Initialer


Side 3 av 8

framhald
BREKKHUS

Bygningsmassen på eigedomen er godt vedlikehalden og eigarfamilien har budd her fram til no. Det er berre ei bueining som er funksjonell og vel stelt.

Når det gjeld eigedomen sitt areal syner ein til NIBIO sine gardskart. Desse karta må likevel justerast noko med det som ligg i eineiege og det som ligg i felleseige. Her fylgjer ein det som er framlagt av heimelshavaren sine kart og forklaringar.

Løhaugen	fulldyrka	22,6	da
Myrane	fulldyrka	3,3	da
Hagen	fulldyrka	0,75	da
Øvsta og Nedsta Ekro	fulldyrka	8,1	da
		<u>34,75</u>	<u>da</u>
Oksahaugen	beite/overflatedyrka	17,5	da
Stølsleite	beite	36,5	da
Revakroken	beite	2,5	da
Kaldhaugen	beite	14,5	da
		<u>71,0</u>	<u>da</u>
Stølsleite	lauvskog	36,5	da
Revakroken	granskog	2,5	da
Kaldhaugen	lauvskog	14,5	da
Budalen	granskog	93,0	da
Fuglaleiken	gran/lauvskog	137,0	da
Storaskreo	gamal slåttemark	14,1	da
Solhjelleslåttene	gamal slåttemark	33,8	da
Nedre Svåslåtto	andre markslag	47,6	da
Svalderlii	lauvskog	82,0	da
Flåtaskreo	andre markslag	41,0	da
		<u>502,0</u>	<u>da</u>
<u>Samla areal</u>		<u>607,75</u>	<u>da</u>

Felleseige etter kart er ikkje rett. I realiteten går stølssameiga på Ormaset og Rapp vidare mot Eksingadalen og Vaksdal kommune og er i følgje heimelshavaren om lag 10 til 11 kvadratkilometer for Brekkhus samla. Eigedomen eig 1/15 av Teigdalsalmenningane, som har eit areal på 114,6 da etter kart.

Vatn har eigedomen frå eigen brønn, medan kloakken er septiktank og spreiegrøfter.

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

Jorda

Den fulldyrka jorda ligg i 5 teigar, der to teigar på tilsaman 26 da skil seg ut som lett drivne. Rest arealet på 9 da og 8 da overflatedyrka er ikkje eigna til maskinell drift. Innmarksbeite er og delt i fleire teigar, tilsaman er 62 da ikkje rekna som skog. God dyrka jord, er ein viktig ressurs i Teigdalen. Der vert teke gode avlingar og produksjonsevne (grunnrente) er rekna slik:

God fulldyrka jord	26 da à kr. 275,- pr. da/år
B jord og overflatedyrka	17 da à kr. 180,- pr. da/år
Innmarksbeite	63 da à kr. 80,- pr. da/år

Ved å rekna ei kapitaliseringsrente på 4% som føreskrive vert jorda samla verdsett til kr. 380.000,-.

Skogen

I skogbruksplanen av 2010 er det rekna at her er 173 da produktiv, drivverdig skog. Det klart beste arealet er i Budalen og Fuglaleiken. Det har vore ei jamn og god avvirkning og tilplanting etter kvart.

Årleg tilvekst er rekna til 107m³ bto.pr.år der tilveksten fordeler seg med 86m³ på gran, 7m³ på fura og 14m³ på lauvskog.

I tillegg til dette kjem retten i Teigdalsalmenningen.

Basert på eit langsiktig skogbruk har ein rekna at denne skogen i gjennomsnitt vil gje kr. 13.000,- nto.pr.år. Samla med retten i Teigdalsalmenningen er skogen verdsett til kr. 325.000,-

Beite- og utmarksrettar

Det er gode utmarksbeite på eigedomen, men desse rettane har ofte liten verdi om det ikkje vert drive med husdyr. Av jaktrettar er det småvilt, reinsjakt i Fjellheimen og hjortejakt. Pr. i dag er hjortejakta den mest inntektsbringande. Det vert ikkje drive med utleige. Jakta vert utført av grunneigarane, der Brekkhus er eige vald med 7-8 løyve pr. år. Saman med fiskeretten i Teigdalselva vert beite, jakt og fiskerettar verdsett til kr. 150.000,-

Eigedomen innehar 2 frikraftavtalar med kraftselskapet Eviny. Desse avtalane vert i dag utbetalt årleg som frikraft-kompensasjon. Ein avtale har grunnlag i årleg 26.500 KWH og den andre i 20.500 KWH pr. år. Avtalane vart inngått i 1968 og er reforhandla no i mars 2025.

Dei varierende kraftprisane som har vore dei siste fem åra gjev store utslag. Frikraftavtalane og ei framtidig mogelegheit for utbygging er ein stor ressurs for eigedomen. Med grunnlag i årleg kr. 40.000,- og ei kapitaliseringsrente på 4% vert frikraftavtalane verdsette til kr. 1.000.000,-

Dato
02.04.25

Initialer


Side 5 av 8

framhald
BREKKHUS

I 2011 førelåg det konkrete planar for utbygging av Storagroe på Brekkhus. Planane vart lagde på is, men er no tekne fram att. Dette kan ha verdiverknad for dette bruket som etter jordskifte har 18,75% av fall rettane. Det vil ikkje vera grunnlag for verdiauke før planane er gjennomførte.

Etter dette er posten «Beite- og utmarksrettar» verdsett til kr. 1.150.000,-

Våningshus

Dette er ein bygning oppført i 1928, tømra med natursteinsmurar. Større ombygging og omvøla har vore i 1980 og 2009. Bygningen har ei bto. Grunnflate på 91,5m², med kjellar 2 høgder og loft.

Den har slik rominndeling:

Kjellar: Doble natursteinsmurar gjer att kjellaren er på 65m². Her er vaskekjellar, verkstadrom og potetkjellar.

1 høgda: Inngang, gang, 2 stover, kjøkken, vaskerom og 1 toalett.

2 høgda: Gang, 4 soverom og stort bad.

Loft: 1 soverom, kontor, 1 stor bod og resten er kald loft.

Dette er ein oppdatert bygning der alle vindauger er frå 2009. Heile bygningen er tilleggsisolert, og har eit godt skifertak. Mot vest er det ein stor terrasse med badestamp og uteplass. Det er installert varmepumpe i bygningen i 2024.

Bygningen vert etter standard, vedlikehald, område og korleis han er eigna etter dagens krav, verdsett til kr. 2.500.000,-

Reiskapshus/garasje

Bygning oppført i 2000 med ei bto. grunnflate på 38,5m² med eit isolert hobbyrom oppå. Skifertak. Verdsett til kr. 160.000,-

Eldhus

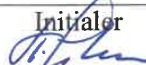
Oppført i 2000 med ei bto. grunnflate på 20m². Reisverk, kledning og uisolert. Skifertak. Utanom eldhusfunksjonen nytta til baking. Varme i golv. Verdsett til kr. 50.000,-

Driftsbygning

Eldre bygning frå 1930 med ei grunnflate på 144m², tillegg betongsilo 36m². Ordinær bygning innreda for sau 50-60 vfs. Låve og tekt med skifer.

Bygningane har lite nytteverdi utan dyr, men er i god stand, verdsett til kr. 240.000,-

Dato
02.04.25

Initialer


Side 6 av 8

Lagerbygning

Dette er den gamle driftsbygningen på bnr. 7, ombygd til lager. Står på nedsida Teigdalsvegen, har skifertak og er vedlikehalden. Nytt til ved og materiallager m.v. Bygningen har eit bto. areal på 107m² og er verdsett til kr. 75.000,-

Stølshus

Dette er ein maskinlafta bygning på 50m² oppført i 1992. Innreia med gang, stove m/kjøkkenkrok, hems, 2 soverom og bod m/snurrelass. I 2019 vart heile bygningen lekta ut, isolert og påført enkeltfalsa kledning. I tillegg vart ytterdør og alle glas skifta ut. Bygningen har torvtak, solid og fin bygning på ein stille plass. Veglaust med gangeveg frå Nesheimsfjellet, 40 min. frå Vinningsleite. Bygningen er verdsett til kr. 400.000,-



Dato
02.04.25

Initialer
A. E. K.

Side 7 av 8

VURDERING / VERDSETJING

Dette er ein eigedom av vanleg storleik i området, lite dyrka mark, men med ressursar frå kraftutbygging og mogleg utbygging. Når det gjeld driftsmoglegheiter er vel desse begrensa til småfe/sauehald. I dag berre bortleige.

Bygningsmassen på eigedomen er teken godt vare på og har hatt eit godt vedlikehald. Sjølve bustadhuset og delvis sidebygningar vil under ei verdivurdering få eit fråtrekk. Brekkhus er ein kjempefin buplass, men må stilla litt bak når det gjeld attraktivitet og etterspurnad. Når ein nedanfor spesifiserer dei einskilde objekta må ein ta med seg at ein ikkje ser på desse som tekniske verdiar isolert sett. Eigedomen sine inntjeningsmoglegheiter og verdien som buplass er totalen.

Verdispesifikasjonar:

Jord, skog og utmarksrettar	kr.	1.855.000,-
Våningshus	kr.	2.500.000,-
Reiskapshus/garasje	kr.	160.000,-
Eldhus	kr.	50.000,-
Driftsbygning	kr.	240.000,-
Lagerbygning	kr.	75.000,-
Stølshus på Rapp	kr.	400.000,-
Sum	kr.	5.280.000,-

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

kr. 5.280.000,-kronerfemmillionartohundreogåttitusen⁰⁰/100

Vossstrand, 02.04.2025



Kolbein L. Ure
-Takstmann MNLT-

Dato
02.04.25

Initialer


Side 8 av 8

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Teigdalsvegen 878, 5707 EVANGER

 VOSS kommune

 gnr. 379, bnr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 208 m² BRA-i: 208 m²



Befaringsdato: 25.03.2025

Rapportdato: 06.04.2025

Oppdragsnr.: 18970-1827

Referansenummer: DB1944

Autorisert foretak: Abbedissen Taksering AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveier tomannsbolig (hel) frå eiendomsverdi.no
Er oppført i 1928 og fornya/oppussa i 1980/2009

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

Bad frå 2005 og vaskerom frå 1980
Rettspraksisk tilseier at levetid våtrom er 15 år.
Det må påreknast fornying

Sjå rapportens innhold for meir informasjon om boligen

Enebolig - Byggeår: 1928

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringsen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner og nedløp i plast Veggene har tømmerkonstruksjon/bindingsverk. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Yttervegger er ut lekta med 25 x 50 millimeter lekter og musebånd Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør- verandadør med glassfelt i gavl og tettpanelt dør fra vaskerom Enkle kjellerdører Terrasse i gavl med tilkomst fra stue Trapp i betong til inngang

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, belegget og furu. Veggene har trepanel/tømmer og malte/panelte takt Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe og vedovn fra 2009 Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking

unødvendig.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad (12,5 kvm)
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser/trepanel av osp. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, servant, badekar, bede og dusjhjørne.
Det er naturlig ventilering (3 ventiler i tak)
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Vaskerom (5,7 kvm)
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøøl/frysenskap, oppvaskmaskin og komfyr. Vask i stålbeslag med 2 kummer og eit-greps blandebatteri Fliser mellom over og underskap Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med belegg på golv og malte plater på vegger og tak Elektrisk avtrekk i tak

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør)/ kobber med plastkappe fra 1980. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmepumpe (luft-til-luft) Varmtvannstanken er på 285 liter. El-skap med automatsikringer Det skal være montert forskriftsmessig brannvarsler og slukke utstyr, minimum 6 kg pulverapparat eller brannslange. Det er montert brannvarslingsanlegg og hudbrannslange

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell. Drenering i grunnen er fra opprinnelig byggeår, utførelse og tilstand er ikke kjent Bygningen har grunnmur i natursteinsmur. Skrånande tomt Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1980. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) - Elvestadrør og er fra 1980. Det er privat brønn.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

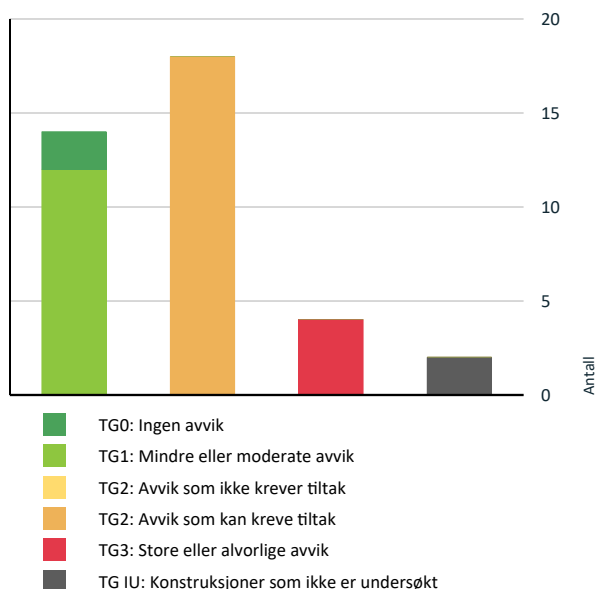
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

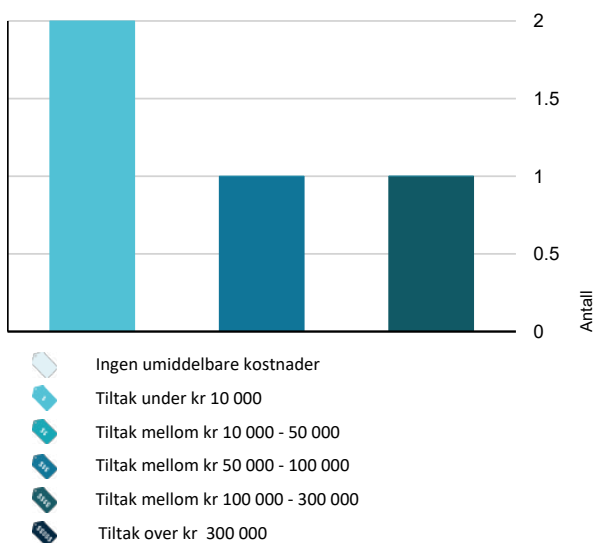
Sammendrag av boligens tilstand

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

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom (5,7 kvm) > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Pipe og ildsted - 2 [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom (5,7 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [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 > Terrengforhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

-  **Tomteforhold > Septiktank** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > 2. Etasje > Bad (12,5 kvm) > Overflater
vegger og himling** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > 2. Etasje > Bad (12,5 kvm) > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > 2. Etasje > Bad (12,5 kvm) > Sluk, membran
og tettesjikt** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > 2. Etasje > Bad (12,5 kvm) > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1928

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Benyttes av eigar

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1980 Modernisering

2009 Modernisering

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon/bindingsverk. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Yttervegger er ut lekta med 25 x 50 millimeter lekter og musebånd

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

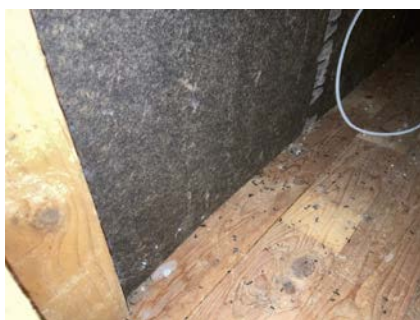
Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør- verandadør med glassfelt i gavl og tettpanelt dør fra vaskerom
Enkle kjellerdører

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i gavl med tilkomst fra stue

TG 3 Utvendige trapper

Trapp i betong til inngang

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, belegg og furu. Veggene har trepanel/tømmer og malte/panlte takt

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn fra 2009

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Tilstandsrapport



TG IU Pipe og ildsted - 2

Boligen har mursteinspipe er ikkje i bruk og alle åpninger er forprblind etter pålegg frå feier

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Konsekvens/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.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 3 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

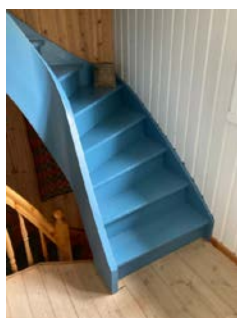
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp til 2. etasje, mangler håndlist langs vegg, lav gangbane

Tilstandsrapport



Trapp til loft, mangler rekkverk, lav gangbane

TO 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD (12,5 KVM)

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD (12,5 KVM)

TO 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser/trepanel av osp. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes annen løsning i våtsonen med tanke på plassering av vinduer eller dører.

2. ETASJE > BAD (12,5 KVM)

TO 2 Overflater Gulv

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

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

2. ETASJE > BAD (12,5 KVM)

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Ingen dokumentasjon på utførelse

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Innhent dokumentasjon om mulig

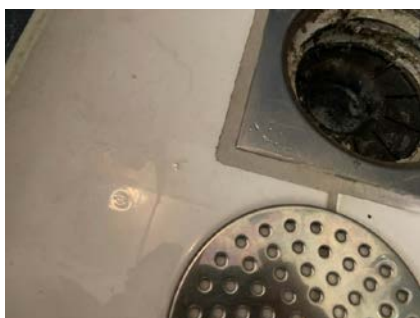


Sluk under badekar



Sluk i dusjsone

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD (12,5 KVM)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, servant, badekar, bede og dusjhjørne.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD (12,5 KVM)

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering (3 ventiler i tak)

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

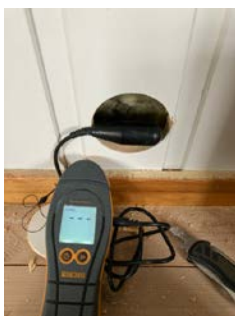
Konsekvens/tiltak

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

2. ETASJE > BAD (12,5 KVM)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



1. ETASJE > VASKEROM (5,7 KVM)

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 1979 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > VASKEROM (5,7 KVM)

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN (16,6 KVM)

TG 1 Overflater og innredning

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

Årstall: 1980 Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN (16,6 KVM)

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1980 Kilde: Eier

SPECIALROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > TOALETTROM (1,3 KVM)

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med belegg på golv og malte plater på vegger og tak
Elektrisk avtrekk i tak

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør)/ kobber med plastkappe
frå 1980.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.



Fordeling for rør i rør



Mangler endemuffe rør i rør, avløp er teipa og irr på kobling

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 1980 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Varmepumpe (luft-til-luft)

Årstall: 2023 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 285 liter.

Årstall: 2003 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

El-skap med automatsikringer

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.
2015
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?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av 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?
Nei

Generell kommentar

Har hatt el-kontroll av Voss Energi

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.

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

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 røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

Tilstandsrapport

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

! TG 2 Terrengforhold

Skrånende tomt

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1980. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) - Elvestadrør og er fra 1980. Det er privat brønn.

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.



Septiktank i front av bolig

! TG 2 Septiktank

Årstall: 1980

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

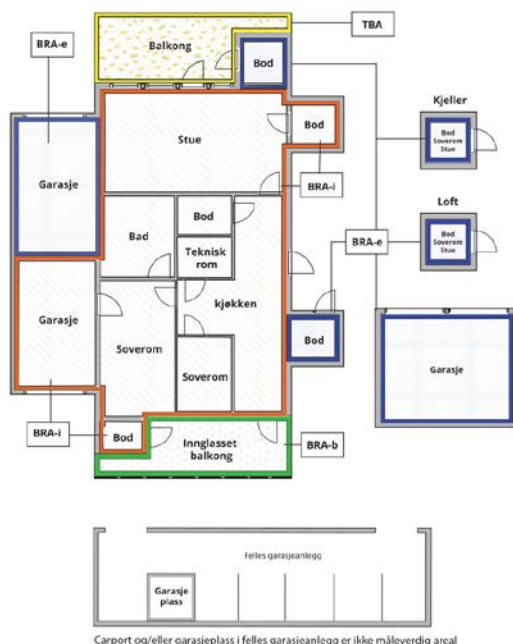
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	40			40			40
2. Etasje	83			83			83
1. Etasje	85			85	18		85
Kjeller						40	40
SUM	208				18	40	248
SUM BRA	208						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom, Gang m/trapp, Hobbyrom		
2. Etasje	Soverom (14,9 kvm), Soverom 2 (11,6 kvm), Soverom 3 (8,5 kvm), Gang m/trapp (8,7 kvm), Bad (12,5 kvm), Soverom 4 (16,1 kvm)		
1. Etasje	Stue (24,5 kvm), Vaskerom (5,7 kvm), Kjøkken (16,6 kvm), Stue 2 (15 kvm), Toalettrom (1,3 kvm), Hall m/trapp (12,4 kvm)		
Kjeller	Bod / lager		

Kommentar

Arealene er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler.

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

Åpent areal (TBA)

Terrassei gavl

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

Loft med skråtak

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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)
Enebolig	208	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2025	Ken Abbedissen	Takstingeniør
	Torstein Trå	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4621 VOSS	379	10		0	50058.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Teigdalsvegen 878

Hjemmelshaver

Trå Torstein

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligg fint til på Brekkhus Teigdalen, ca 13 km frå Evanger sentrum og 30 km frå Voss sentrum.
Det har ikkje vore drift på eiendommen dei siste åra.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig/privat veg

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft

Regulering

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

Om tomten

Eigande tomt

Tinglyste/andre forhold

Det er ikkje opplyst om noen spesielle forhold vedrørende eiendommen.

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1979

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	25.03.2025		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	25.03.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	06.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DB1944>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arna/Åsane	
Oppdragsnr.	
1501250069	

Selger 1 navn
Torstein Trå

Gateadresse	
Teigdalsvegen 878	

Poststed	Postnr
EVANGER	5707

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1501250069

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt bad i 2003
Arbeid utført av	Breistein VVS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	All vvs oppgradert og bytta i 2003
-------------	------------------------------------

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	Vannrør lekkasje i kjeller byttet av rørlegger
Arbeid utført av	Breistein VVS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Mus på uisolert loft
-------------	----------------------

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	Nytt sikringskap og nye ledninger i det meste av huset
Arbeid utført av	fleire

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Vangen Elektriske
-------------	-------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

PSom ggårdshus er alt vedlikehold utført av eigar

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Øvsthus bytta alle glas og utgangsdører eigar har bytta panelvegger

Arbeid utført av

Øvsthus as

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Deler av loft er isolert og innreda

- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ 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: 1501250069

Tilleggskommentar

Boligen er hovedhuset på garden flytta etter utskifting i 1928 deler er flere hundre år gammel. Modernisert flere ganger størst i 1979 men og i 2009

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1501250069

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Torstein Trå	33c440cb2508ebb94b7923 f5ba2b0c77579188c8	24.03.2025 09:42:19 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1501250069

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

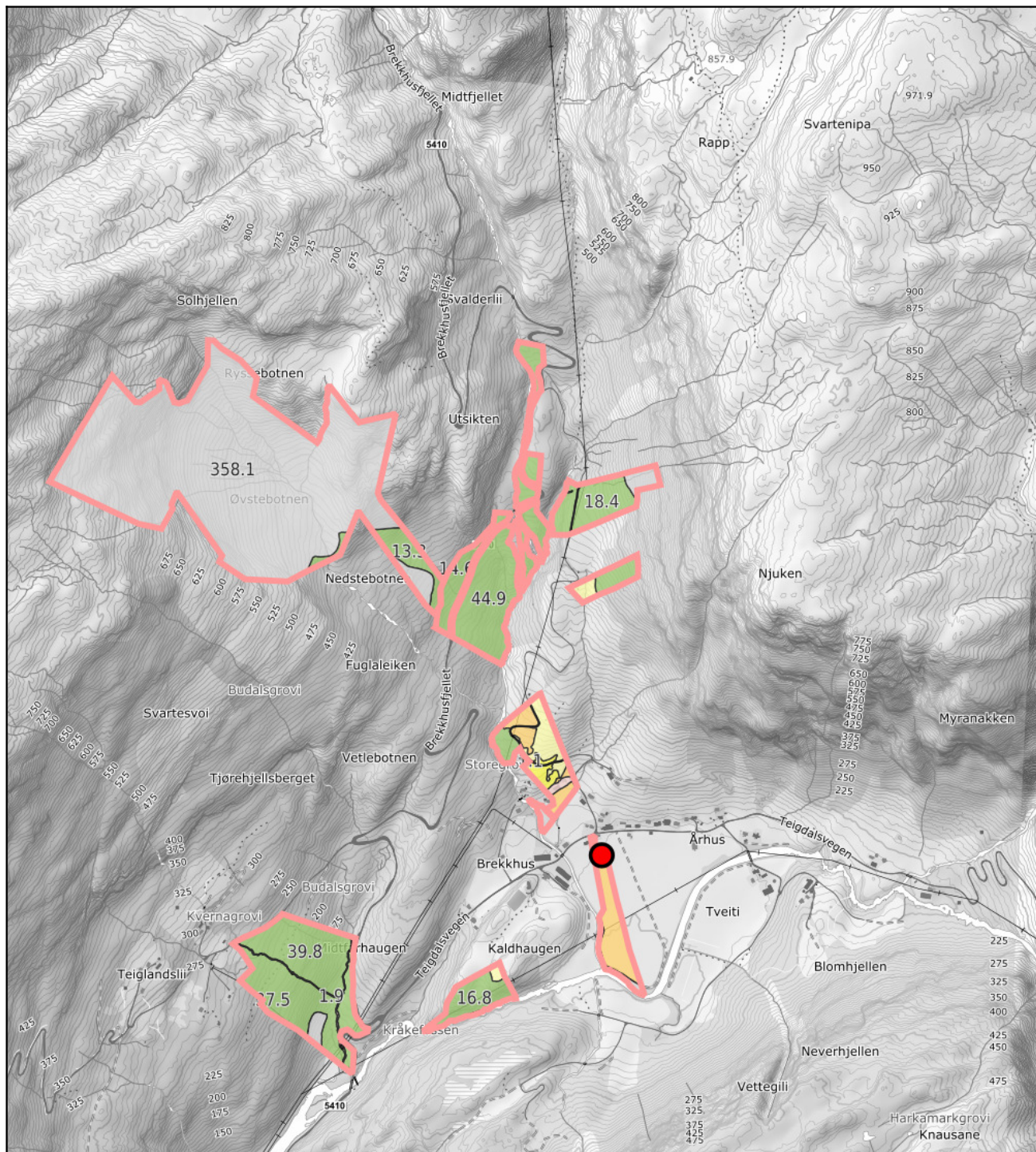
Takst landbruksutstyr Torstein Trå

John Deere 5080M med John Deere 583 frontlaster	375000,-
Hakki Pilke 2X med HVM redskapskopling 2009 mod	70000,-
Atlas 1204 gravemaskin 1989 mod	50000,-
Aebi BM8 slåtteaggregat,jordfres,beitepussar 2010 mod	50000,-
Kverneland FHP 2 meter beitepussar 2013 mod	45000,-
Igland 2 tromla 5 tonns vinsj med HVM kopling	30000,-
Orkel T51 traktortilhenger med graskarm	25000,-
Jamax stillaspakke med 9 stk flak	22000,-
Igland RB2555 traktorskjær med HVM kopling, hydraulisk rotasjon og hjul	15000,-
JF CR 320 rive	12000,-
Wee BX62RS fliskuttar	10000,-
Foma varmtvatnvaskar	8000,-
Dalen 2 meter traktorskuffa med HVM kopling	8000,-
JF sidevenderive med HVM kopling	7000,-
Dalen pallegaffel med HVM kopling	6000,-
Bøgballe kunstgjødselspreiar	6000,-
JF FM1100 forhaustar med trekkramme	5000,-
Kverneland silosvans med HVM kopling	3000,-
Kverneland høysvans med HVM kopling	3000,-
Moi DOFF X35 gjødselvogn	2000,-

Takst er utan evt. Mva

Takst 1.4.2025

Olav Gullbrå



0100200300m Målestokk 1: 15000 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 21.04.2025 09:33 Eiendomsdata verifisert: 21.04.2025 09:33	Markslag (AR5) 7 klasser <table><thead><tr><th></th><th>TEGNFORKLARING</th><th>AREALTALL (DEKAR)</th></tr></thead><tbody><tr><td></td><td>Fulldyrka jord</td><td>30.7</td></tr><tr><td>5</td><td>Overflatedyrka jord</td><td>5.2</td></tr><tr><td>6</td><td>Innmarksbeite</td><td>17.5</td></tr><tr><td>w</td><td>Produktiv skog *</td><td>241.3</td></tr><tr><td></td><td>Annet markslag</td><td>378.2</td></tr><tr><td></td><td>Bebyggd, samf., vann, bre</td><td>9.2</td></tr><tr><td></td><td>Ikke kartlagt</td><td>0.0</td></tr><tr><td></td><td>Sum</td><td>682.1</td></tr></tbody></table>		TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)		Fulldyrka jord	30.7	5	Overflatedyrka jord	5.2	6	Innmarksbeite	17.5	w	Produktiv skog *	241.3		Annet markslag	378.2		Bebyggd, samf., vann, bre	9.2		Ikke kartlagt	0.0		Sum	682.1	Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenneelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.
	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)																											
	Fulldyrka jord	30.7																											
5	Overflatedyrka jord	5.2																											
6	Innmarksbeite	17.5																											
w	Produktiv skog *	241.3																											
	Annet markslag	378.2																											
	Bebyggd, samf., vann, bre	9.2																											
	Ikke kartlagt	0.0																											
	Sum	682.1																											
GÅRDSKART 4621-379/7/0 Tilknyttede grunneiendommer: 379/7/0-379/10/0	* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.	Ajourføringsbehov meldes til kommunen. Arealressursgrenser Eiendomsgrenser Driftssenterpunkt																											

Eiendom	4621 379/10		
Utskriftsdato	19.03.2025	Antall datasett	4

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

1 Berørte datasett

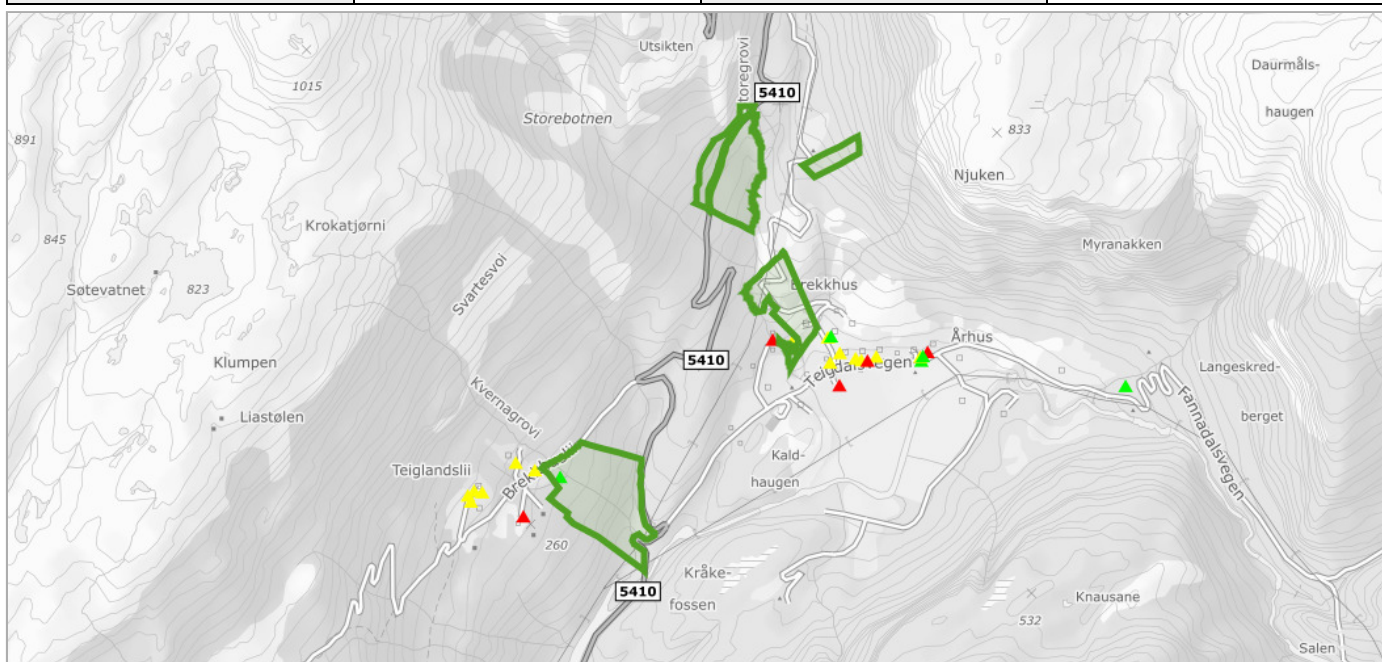
- ❶ Kulturminner - SEFRAK

3 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ❷ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ❷ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ❷ Kulturminner - Fredete bygninger

Kulturminner - SEFRAK

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	17.03.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

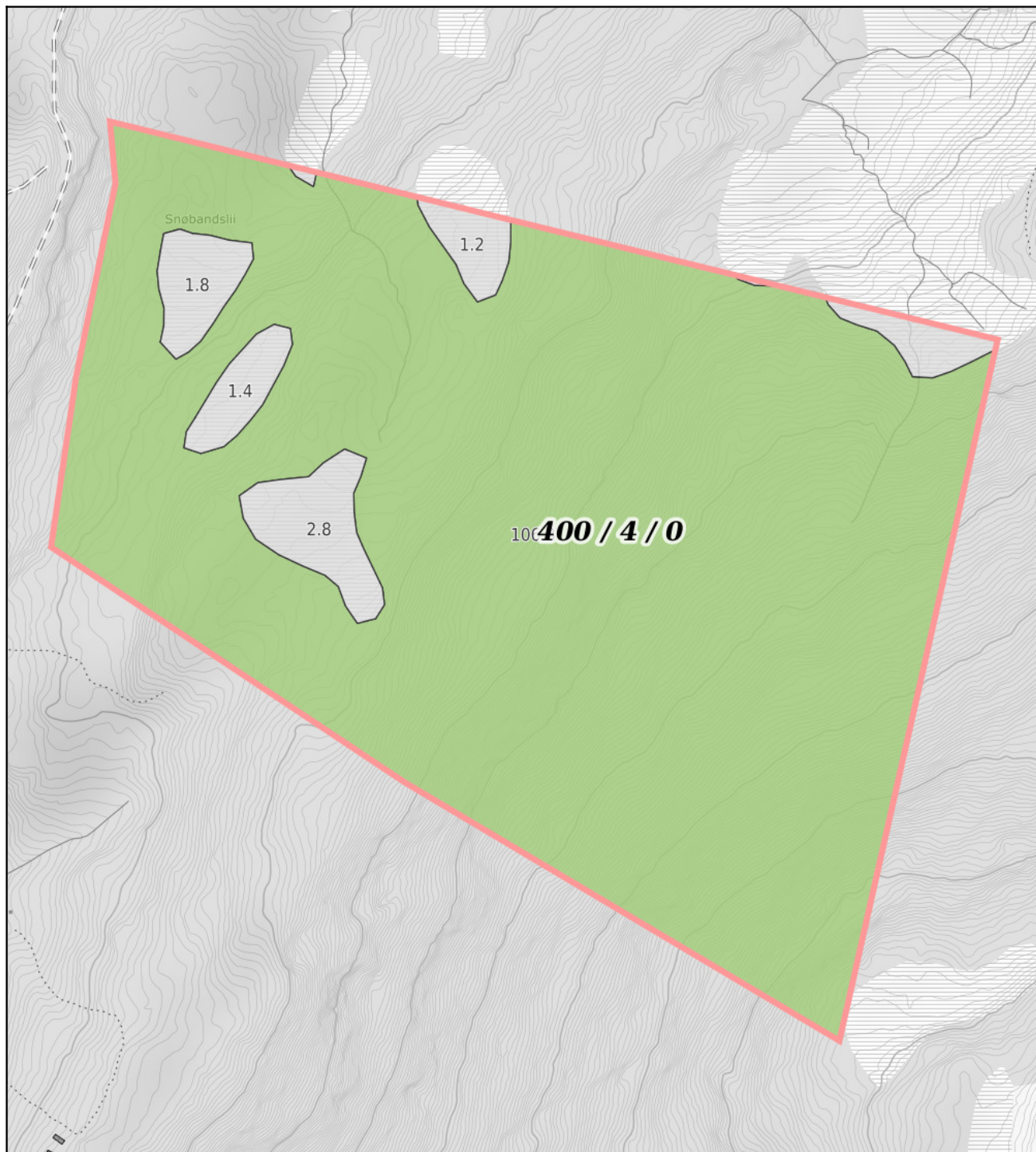
Bygninger (i hovedsak eldre enn år 1900) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikke er freda etter Kulturminnelova. I enkelte kommunar og fylke (t.d Finnmark) er grensa for registrering sett lenger inn på 1900-tallet.

Tegnforklaring

Sefrakbygninger
▲ Bygning er fjernet
▲ Ikke-meldepliktig bygg
▲ Meldepliktig bygg

Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
1235-0104-092	RESTER ETTER LØE, LIEN, "BRÅTET"	Ruin eller fjernet objekt



0204060m Målestokk 1: 2500 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 21.04.2025 09:38 Eiendomsdata verifisert: 21.04.2025 09:38	Markslag (AR5) 7 klasser <table><thead><tr><th></th><th>TEGNFORKLARING</th><th>AREALTALL (DEKAR)</th></tr></thead><tbody><tr><td></td><td>Fulldyrka jord</td><td>0.0</td></tr><tr><td>5</td><td>Overflatedyrka jord</td><td>0.0</td></tr><tr><td>6</td><td>Innmarksbeite</td><td>0.0</td></tr><tr><td>w</td><td>Produktiv skog *</td><td>106.2</td></tr><tr><td></td><td>Annet markslag</td><td>8.4</td></tr><tr><td></td><td>Bebygd, samf., vann, bre</td><td>0.0</td></tr><tr><td></td><td>Ikke kartlagt</td><td>0.0</td></tr><tr><td></td><td>Sum</td><td>114.6</td></tr></tbody></table> * Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.		TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)		Fulldyrka jord	0.0	5	Overflatedyrka jord	0.0	6	Innmarksbeite	0.0	w	Produktiv skog *	106.2		Annet markslag	8.4		Bebygd, samf., vann, bre	0.0		Ikke kartlagt	0.0		Sum	114.6	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
	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)																											
	Fulldyrka jord	0.0																											
5	Overflatedyrka jord	0.0																											
6	Innmarksbeite	0.0																											
w	Produktiv skog *	106.2																											
	Annet markslag	8.4																											
	Bebygd, samf., vann, bre	0.0																											
	Ikke kartlagt	0.0																											
	Sum	114.6																											
NIBIO NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI																													

Nabolagsprofil

Teigdalsvegen 878

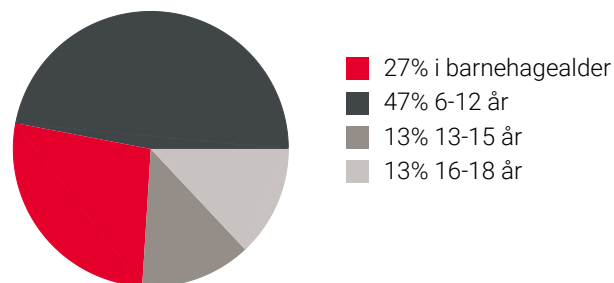
Offentlig transport

🚏 Brekkhus Linje 960	2 min 🚶 0.2 km
🚊 Evanger stasjon Linje R40	11 min 🚶 13.1 km
✈️ Bergen Flesland	1 t 29 min 🚶

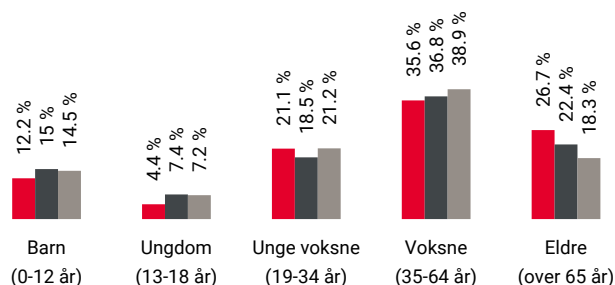
Skoler

Evanger skule (1-7 kl.) 54 elever, 4 klasser	11 min 🚶 13 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 562 elever, 40 klasser	29 min 🚶 32.5 km
Voss gymnas 370 elever	30 min 🚶 32.8 km
Voss vidaregåande skule	30 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Grunnkrets: Teigdalen	87	72
🟤 Kommune: Voss	15 875	8 551
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

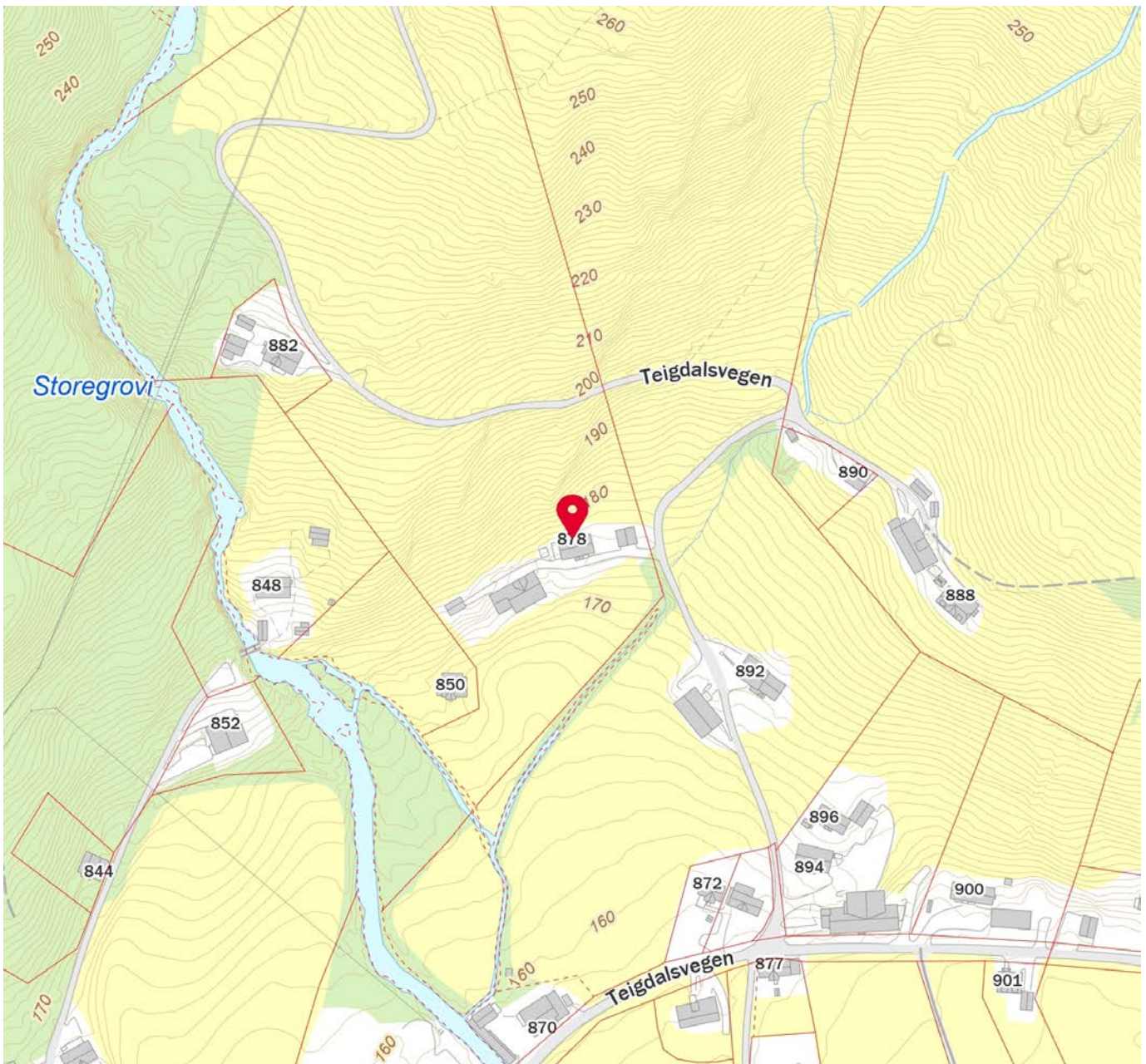
Evanger barnehage (1-5 år) 12 barn	11 min 🚶 12.9 km
Eksingedalen barnehage (1-5 år) 6 barn	12 min 🚶 15.4 km
Bolstad barnehage (1-5 år) 23 barn	18 min 🚶 21.9 km

Dagligvare

Snarkjøp Evanger Landhandleri As PostNord	11 min 🚶 12.9 km
Snarkjøp Eksingedalen	18 min 🚶

Sport

⚽ Brekkhus balløkke Ballspill	6 min 🚶 0.5 km
----------------------------------	-------------------



Voss Sørenskrivarembete
Dagbokenr. 1092 1968 2/8.

Tgl. 2.8.68

KONTRAKT.

B.K.K.J.nr. 1895
1968

B.K.K.J.nr. 2359
1968

Tgl. 24

Mellom underskrevne oppsittere i Teigdalen og
Bergenshalvøens Kommunale Kraftselskap er avtalt følgende:
1. B.k.k. påtar seg å levere gratis til oppsitterne følgende
kraftmengder:

Til gnr. 380 Århus

" " 380 "

" " 380 "

" " 380 "

" " 380 "

" " 380 "

" " 380 "

" " 380 "

bnr. 1 og 9 Håkon K. Århus 7,8 kW

" 2 og 10 Henrik E. Aarhus 7,8 "

" 3 og 11 Ingvald S. Århus 7,8 "

" 4 og 12 Jakob og Severin L.
Aarhus 7,8 "

" 5 og 13 Knut G. Århus w/verge 7,8 " *

" 6 og 14 Gunnar Botten w/verge 4,5 " *

" 7 og 15 Olav Århus 4,5 "

" 8 og 16 Torbjörg Aarhus 7,8 " *

Sum Århus 55,8 kW

Til gnr. 379 Brekkhus

" " 379 "

" " 379 "

" " 379 "

" " 379 "

" " 379 "

" " 379 "

" " 379 "

" " 379 "

" " 379 "

bnr. 1

" 2

" 3

" 4

" 6

" 7

" 8, 11 og 12

" 9

" 10

Johs. J. Brekkhus 5,1 kW

Gunnar O. Brekkhus 6,0 "

Gunnar E. Brekkhus 5,1 "

Johan S. Brekkhus 5,1 "

Gulleik S. Brekkhus 6,2 "

Anna Trå 5,3 "

Lars Lien 2,9 "

Leif Brekkhus 5,5 "

Anna Trå 4,1 "

Sum Brekkhus ... 46,6 kW

Til gnr. 377 Langeland

" " 377 "

" " 377 "

bnr. 1 og 9

" 3 og 10

" 4 og 11

Knut J. Langeland 5,6 kW

Hils Langeland 5,8 "

Aasvald Langeland 5,8 "

Sum Langeland ... 17,2 kW

Til gnr. 376 Sevaldstad bnr. 1

" " 376 " " 2

Lars Brekkhus 4,0 kW

Johs. A. Fasteland 4,0 "

Sum Sevaldstad .. 8,0 kW



*) innløst 1.8.93
XX) - - - okt 2006

Til gnr. 375	Fasteland				
"	"	og Ro	bnr. 2	Albert Fasteland	2,7 k
"	"	375	" 5	Dortheus Ro	2,7 "
"	"	375	" 1 og 3	Johs. L. Fasteland	3,5 "
"	"	375	" 4	Anne A. Fasteland	3,5 "
				Sum Fasteland og Ro	12,4 k
Til gnr. 369	Fadnes		bnr. 1	Kalle J. Fadnes	5,5 k

Sammendrag

Århus	55,8 kW	÷ innløst 7,8 kW
Frekshus	46,6 "	
Langeland	17,2 "	
Sevaldsted	8,0 "	
Fasteland og Ro ..	12,4 "	* Innløst 1,5 kW april 1997
Fadnes	5,5 "	" " " sept. 1997
Tilsammen	145,5 kW	
	÷	10,5
		135,0 kW

2. Nærværende avtale trer istedenfor samtlige kraftleveringsforpliktelser samt visse andre forpliktelser som E.k.k. har ifølge hjemmelsdokumentene på gnr. 369 Fadnes bnr. 5. Forpliktelsene overfor ansitterne etter nærværende avtale skal ha samme prioritet som de tidligere forpliktelser. Når samtlige pantobligasjoner utstedt av E.k.k. og tinglyst på gnr. 369 bnr. 5 forut for nærværende avtale har veket prioritet eller er slettet, blir følgende klausuler i E.k.k.s hjemmelsdokumenter å slette i panteregisteret:

(Det bemerkes at eiendommene under a - h nedenfor samtlige er sammenføyet under betegnelsen gnr. 369 Fadnes, bnr. 5, slik at slettelse må finne sted på gnr. 369 bnr. 5.)

- a. Klausul i skjøte på gnr. 380 Århus, bnr. 17 "Århusavsnittet", datert 10/11.1917:

"Sælgerne skal derhos ha ret til fri kraft av indtil 50 Hk. hvorav 10 Hk monteres med motor, resten til et meieri og til lys. Dette monteres av kjøperen, men plikter ikke at ha vedlikeholdet."

- b. Klausul i skjøte på gnr. 379 Frekshus, bnr. 15 "Frekshusavsnittet", datert 10/11.1917:

"Når kraftasjonen er tatt i bruk og driften begynt, skal sælgerne ha ret til at få en motor paa 15 Hk, montert paa

eiendommen ved flagstangen nedenfor veien og 56 glødelamper a 16 normallys installert, fordelt hos hver av sælgerne efter disses fælles bestemmelser. Kjøperen reserverer sig mot ansvar for maskinskade og uheld i den elektriske drift. Han skal efter anmodning være forpliktet til at overta vedlikeholdet av motoren uten dog at ha ansvar eller vedlikeholdspligt, hvis denne vanskjøttes av sælgerne. Hver av sælgerne skal derhos ha adgang til at faa leiet 10 Hk til den pris, som kraften koster kjøperen."

c. Klausul i skjøte på gnr. 377 Langeland, bnr. 5 "Langelands-avsnittet" datert 10/11.1917:

"For retten til Kvernestö i Brækhusfossen tilkommer Andres Langeland desuten kr. 1.250,-. Den der staaende kvern kan bli staaende, men hvis det viser sig, at der efter elvens regulering og utbygning ikke blir vand nok til kvernens drift, skal kjøperen bekoste anbragt turbin med rør eller skaffe elektrisk kraft i stedet. Det samme gjelder kvern og slipesten ved Trøldfossen. Sælgerne skal derhos ha kraft til 24 glødelamper a 16 normallys, der monteres av kjøperen."

"Kjøperen skal for egen regning rense elveleiet for om mulig at unngaa flomskade og utgravning av bøen, idet han skal sørge bort endel stene ovenfor Sevaldstadbroen og Langhølen samt anbringe forstötning ved Storöen og Nasset paa Langelandsbøen og rense sandbanker i elveleiet. Kjøperen skal ogsaa indgjørde sine anlegg."

d. Klausul i skjøte på gnr. 376 Sevaldstad, bnr. 3 "Sevaldstad-elven" datert 11/5.1920:

"Sælgerne skal derhos ha 4 - fire - Hk elektrisk energi som bliver at levere ved kraftstasjonens væg."

e. Klausul i skjøte på gnr. 375 Fasteland og Ro, bnr. 7 "Fastelandselven II", datert 28/8.1920:

"Sælgerne skal derhos ved eventuel utbygning ha 2 Hk elektrisk energi, frit levert ved den eventuelle kraftstasjons væg."

f. Klausul i skjøte på gnr. 375 Fasteland og Ro, bnr. 6 "Fastelandselven I", datert 28/8.1920:

"Sælgerne skal derhos ved eventuel utbygning ha 3 - tre - Hk elektrisk energi, som blir at levere frit ved kraftstasjonens væg."

- g. Klausul i skjöte på gnr. 375 Fasteland og Ro, bnr. 8,
"Fastelandselven III", datert 28/8.1920:

"Sælgeren skal derhos ved eventuel utbygning ha elektrisk energi tilstrækkelig til lys for gaardens behov, frit leveret ved kraftstasjonens væg."

- h. Klausul i skjöte på gnr. 369 Fadnes, bnr. 5 "Fadnesavsnittet I"
datert 28/8.1920:

"Sælgeren skal derhos ved eventuel utbygning ha 5 - fem - Hk elektrisk energi frit levert ved gaarden Fadnes. Transformerings og indlægning av kraften er kjøperen uvedkommende."

3. Kraften under punkt 1 leveres ved husvegg hos de enkelte oppsittere over Voss elektrisitetsverks fordelingsnett. Overføringskostningene er oppsitterne uvedkommende og forutsettes dekket av B.k.k. etter nærmere avtale mellom Voss og B.k.k.
4. Målerleien betales av B.k.k.
5. Elektrisitetsavgiften til staten bæres av oppsitterne.
6. Gratiskraften kan etter oppsitternes valg leveres etter ett av følgende alternativer (fortrinnsvis samme til alle):
- Alt. I. Brukstid 5.000 timer/år og kraftmengde som angitt under punkt 1.
- " II. Brukstid 6.000 timer/år og kraftmengde som angitt under punkt 1 med fradrag av 16,67 %.
- " III. Ubegrenset brukstid og kraftmengde som angitt under punkt 1 med fradrag av 27,5 %.
- (Eksempel: 5,5 kW etter alt. I, 4,6 kW etter alt. II, 4,0 kW etter alt. III)

Omregnet kraftkvantum etter alt. II og III avrundes til nærmeste tiendedels kW.

Oppsitterne har ikke rett til å endre sitt valg av alternativ før 5 år er gått fra siste endring i alternativ.

7. Kraftleveringen begynner 1. september 1965.
8. B.k.k. tar vanlig forbehold for tilfelle stans i krafttilførselen som skyldes forhold kraftselskapet ikke er herre over.

9. Kjøpsavtale er utferdiget i 2 eksemplarer hvorav B.k.k. beholder ett og oppsitternes eksemplar oppbevares på bnr.1 på Århus. Avtalen blir å tinglyse for B.k.k.s regning. Av hensyn til gebyrberedningen ansettes avtalens årlige verdi til kr. 20.000.-.

Bergen, den 1. juli 1968.

Bergensregionens kommunale kraftselskap

O. Chr. Werner-Erichsen.
adm. direktør.

HP

O. Åberg.

Geirdalen, den 1968.

Århus

Hakon Århus
bnr. 1 og 9

Ingevald L. Århus
bnr. 3 og 11

verjer for Knut G. Århus, f. 4/5-1952:

Hjortis O. Århus
Stellan E. Århus
bnr. 5 og 13

den 20. juni 1968.

S OVERFORMYNDERI

Karl Helle
Olav Århus
bnr. 7 og 15

aa

Henrik H. Århus
bnr. 2 og 10

Brith L. Århus
Ragnhild L. Århus
Leverin L. Århus
bnr. 4 og 12

Som fædde verjer for
Jan-Gunnar Botten, f. 3/10, 1954.

Ragnhild Botten
Tor Botten
bnr. 6 og 14

Voss, den 20. juni 1968.

VOSS OVERFORMYNDERI

Karl Helle
Torvald Århus
bnr. 8 og 16

Brekhus

Johannes J. Brekhus
bnr. 1

Olav Brekhus
bnr. 2

Einar E. Brekhus
bnr. 3

Johan S. Brekhus
bnr. 4

Gjullip B. Brakkhus.
bnr. 6

Anna Trå
bnr. 7

Ears Eiers
bnr. 8, 11, 12

Lilj Brakkhus
bnr. 9

Anna Trå
bnr. 10

Langeland.

Knut F. Langeland
bnr. 1 of 9

Lilj Langeland.
bnr. 2 of 10

Christud Langeland
bnr. 4 of 11

Sevaldstad.

Har Brakkhus
bnr. 1

Johs A. Fastland
bnr. 2

Fasteland og Ro.

Vilbert Fastland
bnr. 2

Dortheus Ro
bnr. 5

Anna A. Fastland

Johs. H. Fastland
bnr. 1 of 3

Lars A. Fastland
bnr. 4

Fadnes

Jacq. F. Fadnes
bnr. 1



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 SPØPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Teigdalsvegen 878
5707 EVANGER

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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre