

The image shows a white, two-story house with a gabled roof covered in reddish-brown tiles. The house has a balcony on the right side with a white railing. There are several windows, some with white frames and heart-shaped decorations. The house is situated on a green lawn, surrounded by dense green trees and bushes. A tall, thin white pole stands to the left of the house. The sky is clear and blue.

aktiv.

Ølvesvegen 1280, 5637 ØLVE

**Sjarmerende enebolig fra 1913
med stor tomt, midt i vakre Ølve.
Verksted (tidligere løe) og vedbod!
Renoveringsbehov.**



Eiendomsmeglerfullmektig

Elise Linningsvoll

Mobil 959 38 227

E-post elise.linningsvoll@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum

Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 590 000,-
Omkostn.: Kr 41 100,-
Total ink omk.: Kr 1 631 100,-
Selger: Frank Haugland

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1913
BRA-i/BRA Total 117/179 kvm
Tomtstr.: 1907.1 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 156, bnr. 96
Oppdragsnr.: 1503250231

Velkommen til Ølvesvegen 1280!

Her får du en romslig enebolig over to etasjer og kjeller, en hyggelig utestue, vedbod, samt et verksted som tidligere fungerte som sommerfjøs. Perfekt for deg som trenger plass til hobbyer, verksted, eller kanskje å realisere en småbruksdrøm! (Forutsatt godkjenning fra kommunen).

Boligen ble oppført i 1913 og har behov for oppgradering innvendig og utvendig.

Verdt å merke seg:

- Løe er blitt utvidet og omgjort til verksted
- Påbygd vaskerom og bad med toalett
- Det er lagt nytt gulv på bad, kjøkken og wc.
- Varmepumpe i stue
- Det er montert varmekabler i gang og på bad
- 3 min til bussholdeplass
- Gangrett ned til sjøen
- Flotte turområder og badeplasser



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	35
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	65
Nabolagsprofil	70
Budskjema	98

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 117 m²

BRA - e: 62 m²

BRA totalt: 179 m²

TBA: 27 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 72 m² Entre, gang, kjøkken, stue, tv stue, wc og bad.

2. etasje

BRA-i: 45 m² Loft - Gang og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

27 m²

Utestue

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 12 m²

Hobbyrom / Sommerløe

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 38 m²

Vedbod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 12 m²

Ikke målbare arealer

Boligen har en kjeller på ca. 30 m² gulvflate som ikke er målbart areal. Arealet har ikke tilstrekkelig takhøyde eller annen egenskap som kvalifiserer til måleverdig areal etter gjeldende standard (NS 3940), og er derfor ikke inkludert i BRA-i.

Arealmålingen er utført med laser.

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. 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.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1907.1 m²

Beliggenhet

Boligen ligger i idylliske Ølve, et trivelig bygdesamfunn i Kvinnherad kommune. Ølve er kjent for sin vakre kystlinje, lune vikar og flotte fjell. Her bor du i landlige og fredelige omgivelser, i nærhet til naturen.

Ølve har et aktivt lokalmiljø med skole, barnehage, nærbutikk, idrettsanlegg og et godt samhold blant innbyggerne.

Det er kun 3 min til busstoppet Hamarhaug nord, linje 654. Nærmeste dagligvarebutikk er Joker Ølve, men det er også bare 10 min til Bunnpris i Lundegrend, Tysnes.

Det er kort vei til badestrender og småbåthavn, perfekt for den som liker sjøliv. Det er flere turmuligheter like i nærheten som kan nytes året rundt, både i skog og mark, langs fjorden, og opp mot fjelltopper med spektakulær utsikt! Like ved kan man ta turen opp til Ølveshovda eller Stussvikhovda, som er en middels krevende tur, med flott utsikt på toppen. Videre utover Kvinnherad er det et stort nettverk av merkede stier i ulike terreng og vanskelighetsgrader .

Ølve ligger idyllisk til ved Hardangerfjorden, med kort vei til flere fine badeplasser med sand og svaberg. Ca. 14 min unna finner du Røyrane Camping ved Kvitebergsvatnet, en liten rolig innsjø perfekt for en svømmetur. Her leies det også ut både båter, kajaker og SUP-brett for en aktiv dag på vannet!

Fra Ølve er det enkel adkomst til både Tysnes, Husnes og Rosendal, med et bredt utvalg av handelstilbud, kulturtilbud og servicefunksjoner. Kjøring til Bergen tar rett i underkant av to timer, og til Stord omtrent én time.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Ølve barnehage (1-4 år) - 8,2 km

Lunde barnehage (1-5 år) - 12,2 km

Hatlestrand barnehage (1-4 år) - 17,5 km

Skoler:

Ølve Montessoriskule (1-7 kl.) - 8,3 km

Hatlestrand barne- og ungdomsskule - 17,4 km

Fusa vidaregåande skule - ca. 40 min

Framnes kristne vgs - 1 time

Bygningssakkyndig

Langli Takst AS

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Grunnmurer av støpt betong og teglsteinsmur. Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå og ikke tilgjengelig for inspeksjon. På befaringsdagen ble det registrert grove tegn til setninger. Det er ikke etablert fuktsikring mot grunnmurer.

Reisverik i tre.

Saltakkonstruksjon tekket med skifer.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja. Det er utbedret ein vannskade på vaskerommet, utenfor badet. Dette var en forsikringssak og alt er fikset og nytt.

Skaden var for 2-3 år siden.

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

fuktmerker i underetasje/kjeller?

Ja. Det har vært fuktmerker i vinterhagen/rommet utenfor TV stua. Dette var på grunn av bakken som var feildrenering på. Dette er no utbedret.

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

Det er bygd på vaskerom og bad med toalett på huset.

* Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja, det er sendt inn og godkjent søknad på dette arbeidet

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

Ja, har sommeren 2025 vore utført full tilstandsrapport på eiendommen

Innhold

Aktiv Eiendom v/Elise Linningsvoll har gleden av å presentere Ølvesvegen 1280.

Her får du en romslig enebolig over tre etasjer, en hyggelig utestue, vedbod, samt et verksted som tidligere fungerte som sommerfjøs. Perfekt for deg som trenger plass til hobbyer, verksteddrift eller kanskje å realisere en småbruksdrøm! (NB! etter nødvendige tillatelser fra kommunen)

Boligen ble oppført i 1913 og bærer preg av behov for oppgradering både innvendig og utvendig. Samtidig har tidligere eiere tatt vare på mye av husets originale karakter og arkitektoniske sjel. Uteområdet er opparbeidet med stor gressplen, gruslagt innkjørsel, romslig hage med variert beplantning, trær og frukttrær.

Boligens første etasje inneholder: Entrè, kjøkken, stue, wc-rom og bad.

Entréen er romslig med god plass til å henge fra seg yttertøy og sko, med varmekabler i gulvet. Entrè, og bad/vaskerom ble bygget på i 2002.

Kjøkkenet har en eldre innredning med tidstypiske skapfronter. Frittstående kjøøl/frys, mikro og komfyr. Rommet bærer preg av å ha vært i bruk over tid og har en nostalgisk atmosfære som gir et glimt av boligens historie.

Spisestue og TV-stue. I spisestuen er det bevart mye av husets originale stil, med tidsriktige detaljer som gir rommet en lun og autentisk atmosfære. De store vinduene slipper inn rikelig med dagslys og rammer inn utsikten mot hagen. Overflatene bærer preg av alder og bruk, og rommet har behov for oppgradering. Dette gir nye eiere en flott mulighet til å sette sitt eget preg, samtidig som man kan bevare husets historiske sjel. Fra stuen er det utgang til en overbygget veranda som oser av gammel gårdssjarm. Fra TV-stuen er det direkte utgang til både terrasse og en koselig utestue, perfekt for lune sommerkvelder, og sosiale sammenkomster.

Badet er helfliset og ble oppgradert i 2002, med panel i himlingen som gir en lun

kontrast til flisene. Rommet inneholder et innfliset badekar, og en hvit servant med god oppbevaringsplass i skap og skuffer både over og under. Ved siden av badet er det kombinert vaskerom og bod, med plass til fryser og andre oppbevaringsbehov. Boligen har også et separat WC-rom.

2.etasje inneholder: Gang, 3 soverom, og oppbevaringsplass i vegg.

Kjeller er delvis innredet med dusj opplegg, varmtvannsbereder, og oppbevaringsrom.

Verksted / Sommerfjøs:

Verkstedet, som opprinnelig var et sommerfjøs, er restaurert og utvidet med hele 25,6 m² i samme stil som det opprinnelige bygget. Det er satt inn nye vinduer med isolert glass, og på toppen finner du en liten hems som gir ekstra lagrings- eller bruksplass.

Standard

Beskrivelse av innvendige overflater (vegger, tak og gulv):

Gulvflatene er dekket med fliser, heltre furugulv og laminat eller parkett.

Veggflatene er kledd med fliser og panel.

Himlinger er av malte plater og panel.

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:

1.3 Terrengforhold

TG2 settes grunnet terrenget heller inn mot bolig på vestsiden.

4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

TG2 settes grunnet mangel på tilstrekkelig ventilering.

TG2 settes grunnet svanker eller svai i mønet.

TG2 settes grunnet mangel på snøfangere.

TG2 settes grunnet fuktskjolder.

7.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG2 settes grunnet sprekker i fuger.

TG2 settes da vindu er plassert i definert våtsone.

TG2 settes grunnet sprekk i en flis ved badekar.

7.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 settes grunnet stedvis sprekker i fuger og skjevheter i gulv.

TG2 settes grunnet hull i enkelte fliser ved vask.

TG2 settes grunnet for lite fall til sluk.

7.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 settes grunnet mangel på dokumentasjon på utført arbeid.

TG2 settes grunnet alder på underliggende membran.

9.1.1 Kjeller Veggens og himlingens overflater

TG2 settes grunnet mangel på tilstrekkelig ventilering.

9.1.2 Kjeller Gulvets overflate

TG2 settes grunnet gulv i kjellere er en utsatt konstruksjon med tanke på fukt fra eldre betonggulv.

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 settes grunnet alder på anlegget.

10.2 Varmtvannsbereder

TG2 settes grunnet alder på bereder.

TG2 settes grunnet mangel på lekkasje sikring.

Forhold som har fått TG3:

1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
TG3 settes da fundamentering og bæringer må rehabiliteres og styrkes. Det bør etableres ny en ny grunnmur og bærende dragere.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

1.2 Krypekjeller

TG3 settes da det må etableres fuktsikring mot grunn og det må etableres lufting av konstruksjonen.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

2.1 Yttervegger

TG3 settes da det er flere kledningsbord og lister som må byttes grunnet råteskader. All utvendig kledning må vaskes og behandles.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

3.1 Vinduer og ytterdører

TG3 settes grunnet råteskade. Det må påregnes utskiftninger av flere vindu og dører. TG2 settes grunnet eldre vindu og trege lukkemekanismer.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

TG3 settes grunnet høye fuktverdier. Utskiftninger må påregnes.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG3 settes grunnet stedvis råteskader i bærende søyler og rekkverk. Utskiftninger må påregnes.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

8.1 Kjøkken Kjøkken

TG3 settes grunnet mangel på ventilator.

TG2 settes grunnet ødelagt lukkemekanisme på skapdør.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

9.1.3 Kjeller Fuktmåling og ventilasjon

TG3 settes grunnet høye fuktverdier. Vegger må rives å bygges opp igjen etter utvendig fuktsikring er utbedret

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

10.5 Ventilasjon

TG3 settes grunnet mangel på tilstrekkelig ventilasjon. Anbefaler å etablere veggventiler og ved bytte av vindu må det være med ventiler.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Parabol med TV kanaler fra Viaplay

Parkering

Biloppstillingsplass på egen eiendom.

Forsikringsselskap

Framtind

Polisenummer

4364925

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³.

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

17.09.2013 - Dokumentnr: 784962 - Jordskifte

Sak 1210-2012-0043 Hammerhaug Øvre gnr. 156 ved Haugalandet og Sunnhordland jordskifterett.

- Eigaren av 156/96 skal ha rett til gangveg over 156/23, 24 og 156/16 for å kome fram til sjøen.

- Eigaren av 156/96 skal ha lov til å få køyre ned til sjøen for å sjøsette båten og ta båten på land. Dette skal avtalast med eigarane av vegen minst 2 dagar på førehand.

Energi

Oppvarming

Varmekabel i gang og på bad.

Varmepumpe luft til luft montert i stue.

Vedovn i stue.

Info strømforbruk

Opplysning fra selger: Gjennomsnittlig for heile året ca. 2000kr pr mnd

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 590 000

Kommunale avgifter

Kr 6 718

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Vann: 6259,48 kr

Feiing: 458,15 kr

Info eiendomsskatt

Det er ingen eiendomsskatt i Kvinnherad kommune pr 2025. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 400 646

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 602 582

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Opplysningene om formuesverdi er basert på skatteetatens boligkalkulator og det tas forbehold om at den beregnede formuesverdien kan avvike fra eiendommens fastsatte formuesverdi.

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger, herunder boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmeterprissatser. Disse satsene utgjør henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger

(der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 100 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2024. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA). For fritidseiendom settes formuesverdi til 100 % av eiendommens markedsverdi.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til strøm, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Kostnader tilknyttet vedlikehold av vei og brøyting betales ved behov. Selger opplyser om at hun har betalt ca 500 kr pr gang for brøyting.

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 156, bruksnummer 96 i Kvinnherad kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4617/156/96:

17.04.1975 - Dokumentnr: 2885 - Rettighet

Rettighetshaver: Ølve Og Hatlestrand Vassv.

Løpenr: 1885468

LEIEAVTALE

RETTIGHETER TIL BENYTTELSE AV GRUNN FOR NEDLEGGING AV

LEDNING M.V.

Overført fra: Knr:4617 Gnr:156 Bnr:13

Gjelder denne registerenheten med flere

17.09.2013 - Dokumentnr: 784962 - Jordskifte

Sak 1210-2012-0043 Hammerhaug Øvre gnr. 156 ved Haugalandet og Sunnhordland jordskifterett.

Gjelder denne registerenheten med flere

07.02.2002 - Dokumentnr: 1146 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4617 Gnr:156 Bnr:13

23.09.2004 - Dokumentnr: 9487 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1339492 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1224 Gnr:156 Bnr:96

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.

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

Det foreligger ikke ferdigattest på følgende tiltak:

- Verksted/hobbrom, med løyve gitt 22.11.02.
- Tilbygg, med byggeløyve datert 11.03.02.

Vei, vann og avløp

Vei: Tilkomst fra fylkesvei over til skogsbilvei.

Vann: Offentlig

Avløp: Privat septiktank, men tømming annenhvert år.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring

av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Arealdel til kommuneplan for Kvinnherad 2016 - 2026

Id: 20140002

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 22.03.2018

Bestemmelser: Konferer megler

Delarealer: Delareal 19 kvm

KPHensynsonenavn: H370_1

KPFare Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Delareal: 1 906 kvm

Arealbruk: LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv - Framtidig

Områdenavn: LNFS-01-02

Kommuneplaner under arbeid: Kommuneplan Kvinnherad 2050 - Arealdel

Id: 20190007

Status: Planforslag

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

39 750 (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))

41 100 (Omkostninger totalt)
57 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
59 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 631 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
1 647 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
1 649 800 (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 41 100

Betalingsbetingelser

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

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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

15 000 kr - Grunnpakke (Kommunale, eiendomsregister, e-signering, utskrift av heftelser og servitutter)

24 900 kr - Markedspakke - Stor pakke FINN.no, Aktiv-Treff, sosiale medier, smart annonsering m.m.

7 990 kr - Oppgjørshonorar

14 990 kr - Tilretteleggingsgebyr

Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 40 000.

Ansvarlig megler

Aleksander Lenning

Eiendomsmegler / Partner

aleksander.lenning@aktiv.no

Tlf: 916 50 495

Ansvarlig megler bistås av

Elise Linningsvoll

Eiendomsmeglerfullmektig

elise.linningsvoll@aktiv.no

Tlf: 959 38 227

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Sentrum AS, organisasjonsnummer 993 404 020

Strandgaten 53, 5004 Bergen

Salgsoppgavedato

13.08.2025





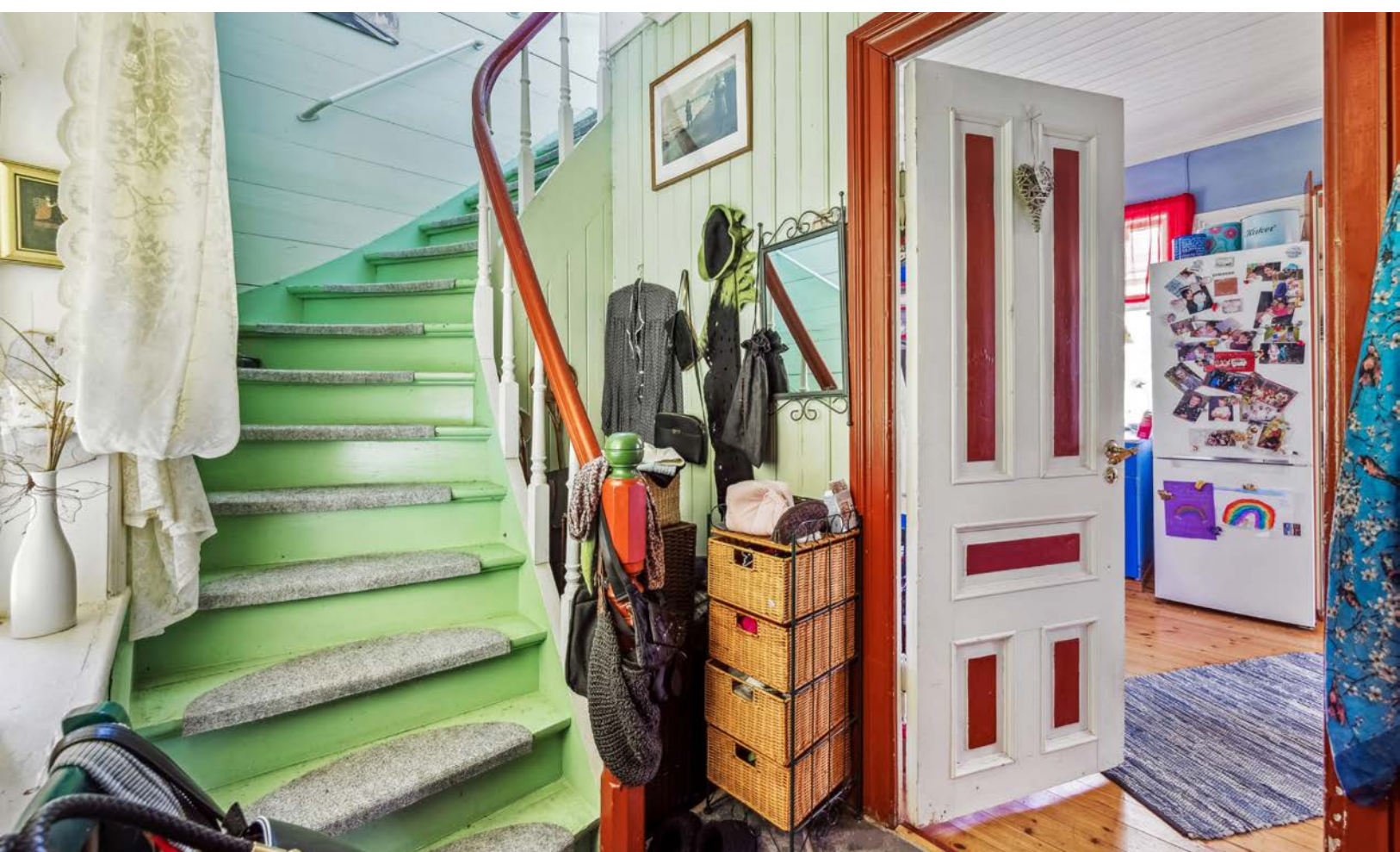
Planskisse 1.etg



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





Rommet bærer preg av å ha vært i bruk over tid og har en nostalgisk atmosfære som gir et glimt av boligens historie.



Kjøkkenet har en eldre innredning med tidstypiske skapfronter. Frittstående kjølfrys, mikro og komfyr.



I spisestuen er det bevart mye av husets originale stil, med tidsriktige detaljer som gir rommet en lun og autentisk atmosfære. Vinduene slipper inn rikelig med dagslys og rammer inn utsikten mot hagen.



Overflatene bærer preg av alder og bruk, og rommet har behov for oppgradering. Dette gir nye eiere en flott mulighet til å sette sitt eget preg, samtidig som man kan bevare husets historiske sjel. Det er både installert varmepumpe og vedovn.



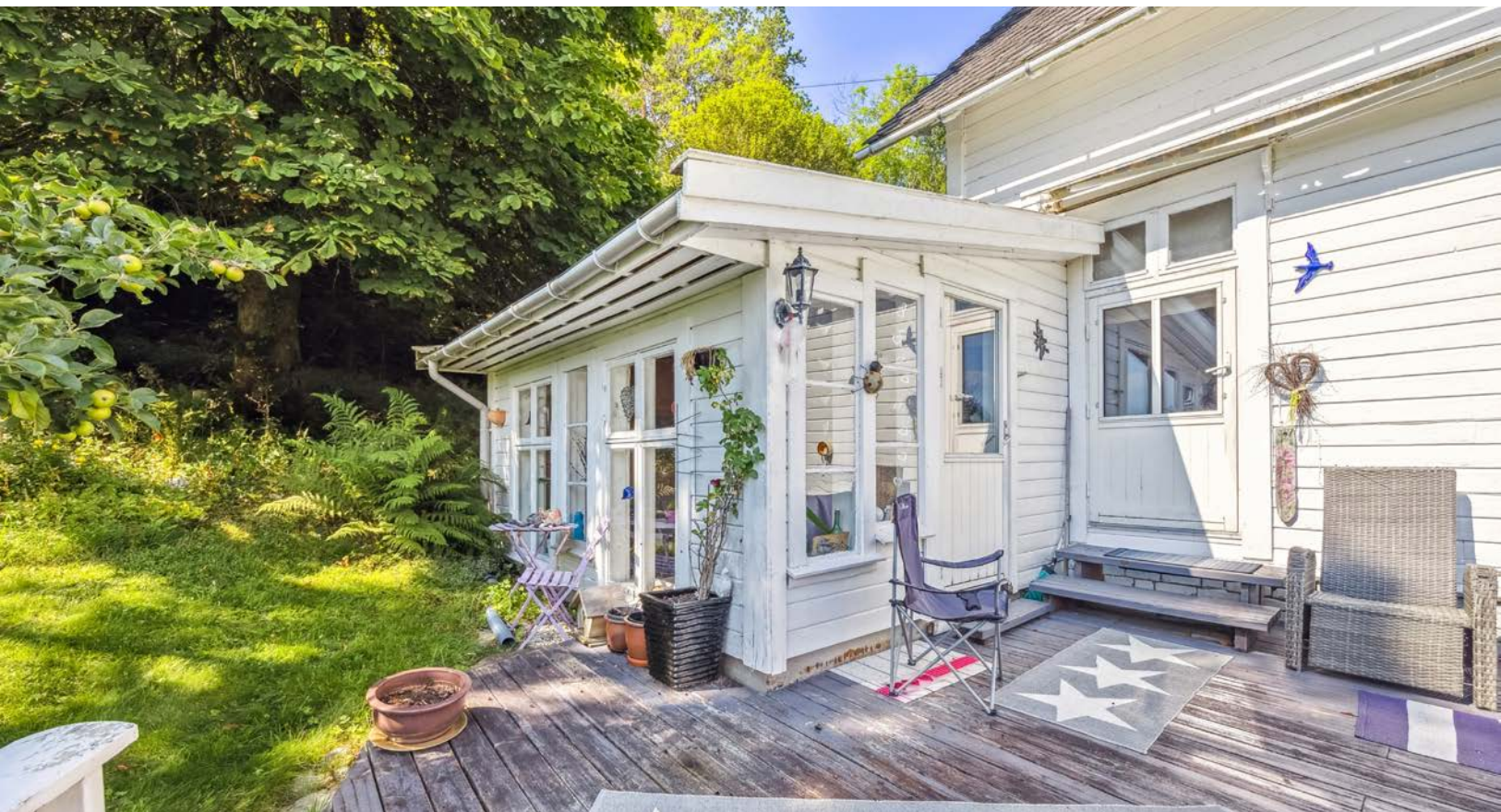
TV-stue med utgang til terrasse og utedstue.



Fra stuen er det utgang til en sjarmerende og koselig overbygget veranda.



Her kan du nyte morgenkaffen i ro og mak, med lyden av naturen i bakgrunnen.



Fra TV-stuen er det direkte utgang til både terrasse og en koselig utedstue, perfekt for lune sommerkvelder, og sosiale sammenkomster.



Terrasse



Koselig uestue som kan nytes hele året. Praktiske fliser på gulvet.

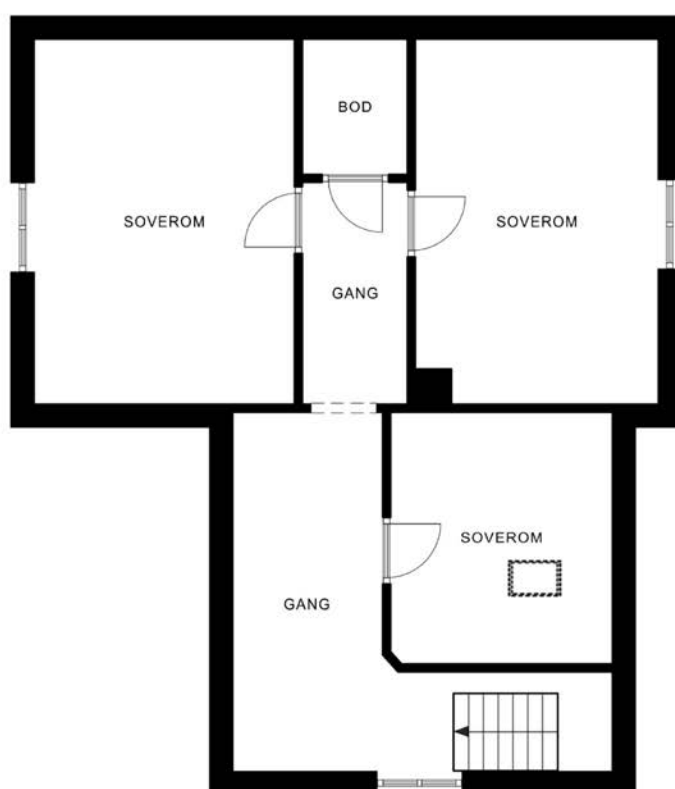


Badet er helfliset og oppgradert i 2002, med panel i himlingen som gir en lun kontrast til flisene. Rommet er innredet med et innfliset badekar, samt hvit servant med god oppbevaringsplass i skap og skuffer både over og under.



Boligen har separat WC-rom.

Planskisse 2.etg



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





Soverom 1



Soverom 2



Soverom 3

Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Verksted





Praktisk rom med mange muligheter! Enten du er kreativ, ønsker rikelig lagringsplass, eller drømmer om å starte ditt eget lille småbruk





Det er innlagt vann og strøm til verkstedet.



På toppen finner du en liten hems som gir ekstra lagrings- eller bruksplass.



Det er tinglyst gangrett for å komme ned til sjøen. Det er kort vei til badestrender og småbåthavn, perfekt for den som liker sjøliv.

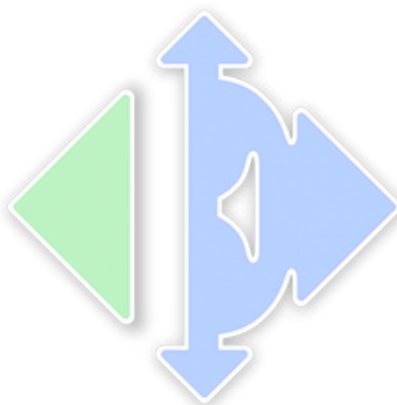


Nærmeste dagligvarebutikk er Joker Ølve, og det tar kun rundt 10 minutter å kjøre til Bunnpris i Lundegrend, Tysnes.



Vedlegg

Enebolig
Ølvesvegen 1280
5637 Ølve



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
9	TG 2	Vesentlige avvik
9	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Mathias Angel Langli

Dato: 09/07/2025

Ringvegen 12

Stord 5412

45451629

mathias@langlitakst.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:156, Bnr: 96
Hjemmelshaver:	Anne-Kirsten Hamarhaug
Seksjonsnr:	0
Festenr:	0
Andelsnr:	0
Tomt:	1907 m ²
Konsesjonsplikt:	Ikke kjent
Adkomst:	Vei
Vann:	Offentlig
Avløp:	Privat
Regulering:	Ikke kjent
Offentl. avg. pr. år:	Ikke kjent
Forsikringsforhold:	Ikke kjent
Ligningsverdi:	Ikke kjent
Byggeår:	1913

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

03.07.2025

Forutsetninger:

Der bygningsdelen ikke har tilstrekkelig synlighet eller bygningsdelen har tilkomst gis TGIU, dersom bygningsdelen ikke har passert sin aldersmessige forventede levetid. Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikke lar seg oppdage/konstatere med mindre huseier godtar hulltaking i konstruksjoner. Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget, men kan innhentes i enkelte tilfeller. Takkonstruksjoner og utlufting vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedvise/visuelle kontrolleringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befaringsdagen er det begrensede observasjonsmuligheter som følge av dette. Våtrom blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner og ved hullboring i tilstøtende vegger dersom dette er praktisk mulig å gjennomføre. Det kreves også en forhåndsgodkjenning av hjemmelshaver for å gjøre dette. Opplysninger fra selger blir også en del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran på grunn av smuss/groing etc. Det vil alltid fra takstmannen sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Opplysninger om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen blir innhentet fra selger. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold. Boligen er kontrollert etter ny forskrift.

Oppdragsgiver:

Anne-Kirsten Hamarhaug

Tilstede under befaringen:

Anne-Kirsten Hamarhaug

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:

Tomtestørrelse er innhentet fra propcloud.

OM BYGGEMETODEN:

Støpt grunnmur.

Reisverik i tre.

Saltakkkonstruksjon tekket med skifer.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv) noe som stiller strengere krav til god ventilerings/utlufting for å hindre skader som følge av dette.

ANNET:

Oppvarming:

Varmekabel i gang og på bad.

Varmepumpe luft til luft montert i stue.

Vedovn i stue.

DOKUMENTKONTROLL:

Iht. NS3940 er det rommet sin bruk på befaringsdagen som skal være grunnlaget for klassifisering som primærdel/sekundærdel i rapporten.
Hvis det f.eks er en bod (tilleggsdel) som er bruksendret til soverom (hoveddel) er det omfattet av byggesaksbestemmelsene i PBL, paragraf 20-1.
Isolasjon, brannteknisk og lyd mellom boenheter er ikke vurdert.
Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse se meglers opplysninger.
Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.
Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulvflatene er dekket med fliser, heltre furugulv og laminat eller parkett.
Veggflatene er kledd med fliser og panel.
Himlinger er av malte plater og panel.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Kjelleren er delvis innredet.
Det er observert sprekker i flis i gang.
Det er en løs flis i utestue.
Det er stedvis sår/hakk/rift i overflater.
Det er råteskade i gang på loft etter tidligere lekkasje.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligen skal selges.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Bad er renovert.
Det er lagt nytt gulv på bad, kjøkken og wc.
Det er montert varmekabler i gang og på bad.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. Etasje	72	0	0	27	72	0
Loft	45	0	0	0	45	0
SUM BYGNING	117	0	0	27	117	0
SUM BRA	117					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Utestue	0	12	0	0	0	12
Vedbod	0	12	0	0	0	12
Løe	0	38	0	9	0	38
SUM BYGNING	0	62	0	9	0	62
SUM BRA	62					

BRA-i:

1. Etasje:

Entre, gang, kjøkken, stue, tv stue, wc og bad.

Loft:

Gang og 3 soverom.

BRA-e:

Utestue, vedbod og løe.

MERKNADER OM AREAL:

Boligen har en kjeller på ca. 30 m² gulvflate som ikke er målbart areal. Arealet har ikke tilstrekkelig takhøyde eller annen egenskap som kvalifiserer til måleverdig areal etter gjeldende standard (NS 3940), og er derfor ikke inkludert i BRA-i.

Arealmålingen er utført med laser.

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig.

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.

GARASJE / UTHUS:

Løe er innredet.

Løftet til løe er ikke målbart areal. Arealet har ikke tilstrekkelig takhøyde eller annen egenskap som kvalifiserer til måleverdig areal etter gjeldende standard (NS 3940), og er derfor ikke inkludert i BRA-i.

Utestue er innredet med fliser og panel.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Mathias Angel Langli

Bygningssakkyndig

09/07/2025



LANGLI TAKST AS

TAKSERING - OG RÅDGIVINGSTJENESTER

Mathias Angel Langli

1. Grunn og fundamenter**TG 3** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utsett.

Grunnmurer av støpt betong og teglsteinsmur.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under

bakkenivå og ikke tilgjengelig for inspeksjon. På befaringsdagen ble det

registrert grove tegn til setninger. Det er ikke etablert fuktsikring mot grunnmurer.

Merknader: Flere av søylene til fundamentering har råteskader og er ikke i kontakt med fundamentet.

**TG 3** 1.2 Krypekjeller

Det er påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Det er ikke påvist delaminering og avskalling ved betong, gassbetong og/eller lettbetong.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Krypekjeller er inspisert gjennom luke i kjeller.

Det registreres tegn til fukt og råteskader i bjelkelag og søyler.

Det er synlig fukt i grunnen.

Merknader: Det er ikke tilstrekkelig luftgjennomstrømning gjennom krypekjelleren. Anbefaler etablering av ventiler. Det er målt forhøyede fuktverdier i bjelkelag og søyler.



TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengforhold er visuelt inspisert.
Presisjonsnivellering er ikke foretatt.

Merknader: Terreng heller inn mot bolig på vestsiden.

2. Yttervegger**TG 3** 2.1 Yttervegger

Det er påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.
Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.
Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.
Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.
Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.
Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.
Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger oppført som bindingsverk og lafte tømmer.
Utvendig kledd med liggende kledning i tre.
Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Merknader: Det er stedvis bord som må skiftes grunnet råteskader.
Det er lite lufting mellom kledning og veggkonstruksjon.
Det er påvist avflassing av maling.
Alle overflater må vaskes og behandles
Det må påregnes utskiftning av store deler av utvendig kledning.

**3. Vinduer og ytterdører****TG 3** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vindu i trekarm med 1 lags glass ifra byggeår.
Vindu i trekarm med 2 lags glass ifra 1985.
Terrassedør i tre med 2 lags glass ifra 2011.
Terrassedør i tre med 2 lags glass ifra 2004.
Uthus dør i tre med 2 lags glass ifra 2005.

Merknader: Vinduene er eldre og det må påregnes utskiftninger innen rimelig tid.

Lukkemekanisme på uthus dør er treg. Anbefaler smøring.

Lukkemekanisme på Terrassedør ved TV-stue er treg. Anbefaler smøring.

Det er påvist råteskade ved ytre vannbrettbeslag.

Trevindu har en forventet levetid på 20-60 år.

Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.



4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan.

Det er ikke registrert konstruksjonsvikt med behov for tiltak.

Viktig å merke seg at takkonstruksjoner

i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Merknader: Det er ikke registrert tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen.

Det er registrert svanker eller svai i mønet.

Det er ingen snøfangere.

Det er påvist fuktskjolder.



TG iu 4.2 Undertak, leker og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra Ca. 1911

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, leker og ytterteking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å undersøke undertak, lekter og tekking.
Overflatene er besiktiget fra bakkenivå og via bilder tatt på befaring.
Tilstandsvurdering er gjort i pkt. 4,1.

Merknader:**5. Loft****TG 3** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploth.
Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.
Det er ikke påvist ventilerings av yttertaket.

Loftet er innredet.
Eier informerer om at det har vært tidligere lekkasje i gang på loft.
Kaldt loft er kontrollert gjennom luke i himling på soverom.

Merknader: Fukt er kontrollert med pigger. Det er høye fuktverdier ved tidligere lekkasje.
Det var ikke tilkomst opp til kaldt loft. Kaldt loft er visuelt kontrollert gjennom luke. Det er indikasjoner til fukt og råte.

**6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 3** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes ikke som forsvarlig festet.
Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Utgang fra tv-stue til terrasse i trekonstruksjoner.
Rekkverk i tre.
Terrassebord i tre.

Utgang fra stue til balkong i trekonstruksjoner.
Rekkverk i tre.
Terrassebord i tre.

Merknader: Det er råteskade på bærende søyler til takkonstruksjon over balkong.
Det påvist avflassing av maling.
Det er påvist stedvis råteskade i rekkverk.



7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Veggflatene er kledd med fliser.

Himlingen er kledd med panel.

Vask med skapinnredning og speil.

Innfliset badekar.

Merknader: Det er påvist sprekker i fuger.

Det er sprekker i fuge skjøtter mellom veggflate og gulv.

Vindu er plassert i definert våtsone.

Det er en sprekk i en flis ved badekar.



TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er påvist sprekker i fuger.
 Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
 Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulvflaten er dekket med fliser.
 Fall er kontrollert med laser.
 Det er ca. 5 mm fall fra topp flis ved dør til topp sluk.

Merknader: Det er stedvis sprekker i fuger.
 Det er påvist hull i enkelte fliser under vask.
 Det er ikke tilstrekkelig fall til sluk.



TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ukjent
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fukt er kontrollert i våtsoner. Ingen avvik.

Merknader: Det er ingen dokumentasjon på utført arbeid.
 Hullboring er ikke foretatt da vanninstallasjoner ligger på yttervegg.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 3 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Ukjent

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning i tre med heildekkende vask i stål.

Frittstående kjølfrys, mikro og komfyr.

Merknader: Det er ingen ventilator.

Skapdør under vask sin lukkemekanisme er ødelagt.



9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvskjolder, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Kjelleren er innredet med panel.

Innredet del av kjeller mangler ventilering.

Det bemerkes at utforede vegger under utvendig terrengnivå er et kritisk punkt med tanke på fukt/kondensskader.

Merknader: Det er ikke tilstrekkelig ventilering i kjeller. Anbefaler å etablere veggventiler og ved bytte av vindu må det være med ventiler.

Utforede vegger under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fuktinnslag utenfra og kondens på grunnmuren.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Det var ikke mulig å inspisere betong gulv på befaringsdagen da dette rommet var brukt som lagringsplass. Gulvflatene er av betong og laminat eller parkett. Gulv i kjellere er en utsatt konstruksjon med tanke på fukt fra eldre betonggulv.

Merknader: Gulv i kjellere er en utsatt konstruksjon med tanke på fukt fra eldre betonggulv.

TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er ikke påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

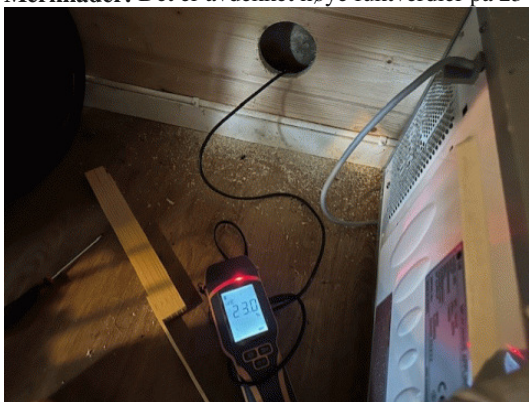
Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Kjelleren har ikke tilstrekkelig ventilasjon.

Fukt er kontrollert med pigger i alle utforede vegger.

Ved hulltaking i yttervegg ble det avdekket høye fuktverdier.

Merknader: Det er avdekket høye fuktverdier på 23 vekt %.



10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Ukjent

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vanninstallasjon er utført i kobber.

Avløpsrør i pvc.

Mindre avløpsrør under vasker er kontrollert.

Det er ingen indikasjoner på lekkasjer.

Hovedstoppekransen er funksjonstestet.

VVS vurderes på bakgrunn av alder og visuelle observasjoner, da videre vurdering krever spesialkompetanse.

Merknader: Anlegget er eldre og må påregnes utskiftning innen rimelig tid.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2002

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 108 liter plassert i kjeller. Det var ingen synlig sluk i nærheten av berederen.

Det er ingen tegn til drypp eller lekkasjer på befaringsdagen.

Merknader: Forventet levetid på beredere er 15-30 år.



Ingen 10.3 Vannbåren varme

Det er ingen vannbåren varme.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i Ukjent

Varmepumpe luft til luft montert i stue.

Merknader: Ingen merknader.

TG 3 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen er ventilert gjennom ventil i himling på wc og mekanisk vifte på bad.

Det er ikke registrert ventiler i andre rom.

Merknader: Boligen fremstår ikke som godt nok ventilert på befaringsdagen.

Anbefaler å etablere veggventiler og ved bytte av vindu må det være med ventiler.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i Ukjent

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Anlegget er eldre.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på loft.

Det elektriske anlegget er kun visuelt undersøkt og ikke kontrollprøvd på befaringen.

Undertegnede har ikke spesial kompetanse i det elektriske faget.

Merknader: Elektrisk anlegg er et eget autorisasjonsområde. Det anbefales på generelt grunnlag å få en autorisert elektriker til å utføre en grundig gjennomgang av det elektriske anlegget.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det er målt skjevheter i gulv på kjøkken på ca. 30 mm.

Det er målt skjevheter i stue på ca. 20 mm.

Innvendige rekkverk og håndrekker tilfredsstillende ikke dagens krav.

Det mangler dokumentasjon på utført arbeid i våtrom og på det elektriske anlegget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Anbefaler på generelt grunnlag ytterligere undersøkelser av VVS og elektro da undertegnede ikke har spesialkunnskap i disse fagene.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	TG2 settes grunnet terrenget heller inn mot bolig på vestsiden.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	TG2 settes grunnet mangel på tilstrekkelig ventilering. TG2 settes grunnet svanker eller svai i mønet. TG2 settes grunnet mangel på snøfangere. TG2 settes grunnet fuktskjolder.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG2 settes grunnet sprekker i fuger. TG2 settes da vindu er plassert i definert våtsone. TG2 settes grunnet sprekk i en flis ved badekar.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	TG2 settes grunnet stedvis sprekker i fuger og skjevheter i gulv. TG2 settes grunnet hullyd i enkelte fliser ved vask. TG2 settes grunnet for lite fall til sluk.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes grunnet mangel på dokumentasjon på utført arbeid. TG2 settes grunnet alder på underliggende membran.
9.1.1	Kjeller Veggens og himlingens overflater
	TG2 settes grunnet mangel på tilstrekkelig ventilering.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	TG2 settes grunnet gulv i kjellere er en utsatt konstruksjon med tanke på fukt fra eldre betonggulv.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 settes grunnet alder på anlegget.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 settes grunnet alder på bereder. TG2 settes grunnet mangel på lekkasje sikring.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG3 settes da fundamentering og bæring må rehabiliteres og styrkes. Det bør etableres ny en ny grunnmur og bærende dragere.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
1.2	Krypekjeller
	TG3 settes da det må etableres fuktsikring mot grunn og det må etableres lufting av konstruksjonen.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
2.1	Yttervegger
	TG3 settes da det er flere kledningsbord og lister som må byttes grunnet råteskader.
	All utvendig kledning må vaskes og behandles.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG3 settes grunnet råteskade. Det må påregnes utskiftninger av flere vindu og dører.
	TG2 settes grunnet eldre vindu og trege lukkemekanismer.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG3 settes grunnet høye fuktverdier. Utskiftninger må påregnes.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG3 settes grunnet stedvis råteskader i bærende søyler og rekkverk. Utskiftninger må påregnes.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG3 settes grunnet mangel på ventilator.
	TG2 settes grunnet ødelagt lukkemekanisme på skapdør.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	TG3 settes grunnet høye fuktverdier. Vegger må rives å bygges opp igjen etter utvendig fuktsikring er utbedret
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.5	Ventilasjon
	TG3 settes grunnet mangel på tilstrekkelig ventilasjon. Anbefaler å etablere veggventiler og ved bytte av vindu må det være med ventiler.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Sentrum	
Oppdragsnr.	
1503250231	

Selger 1 navn
Frank Haugland

Gateadresse	
Ølvesvegen 1280	

Poststed	Postnr
ØLVE	5637

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Anne Kirsten Hamarhaug

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2001

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

24

Antall måneder

5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1503250231

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Det er utbedret ein vannskade på vaskerommet, utenfor badet. Dette var en forsikringssak og alt er fikset og nytt. Skaden var for 2-3 år siden.

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

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja

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

Nei

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

Det har vært fuktmerker i vinterhagen/rommet utenfor TV stua. Dette var på grunn av bakken som var feildrenering på. Dette er no utbedret.

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

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

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

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

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja

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

Nei

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

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

Nei

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

Det er bygd på vaskerom og bad med toalett på huset.

Document reference: 1503250231

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er sendt inn og godkjent søknad på dette arbeidet

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

Beskrivelse

Har sommeren 2025 vore utført full tilstandsrapport på eiendommen

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: 1503250231

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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: 1503250231

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frank Haugland	2ee804c3123b9db0c780 d2ea2a4edf831e3eaae6	01.08.2025 14:19:25 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1503250231

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

Nabolagsprofil

Ølvesvegen 1280

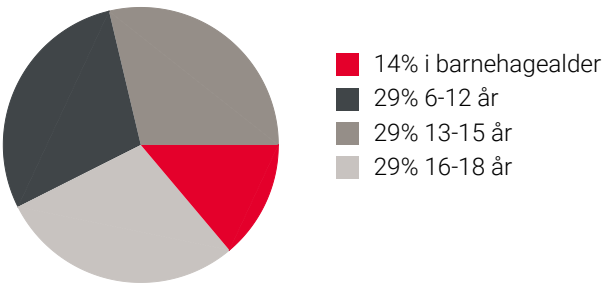
Offentlig transport

🚶 Hamarhaug nord Linje 654	3 min 🚶 0.2 km
✈ Stord Lufthamn Sørstokken	1 t 40 min 🚗
✈ Bergen Flesland	1 t 50 min 🚗

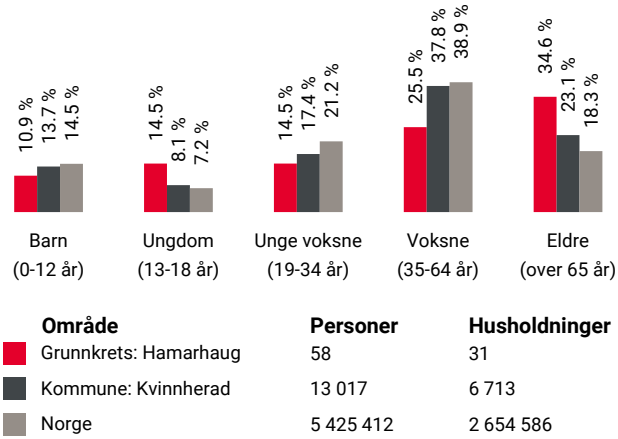
Skoler

Ølve Montessoriskule (1-7 kl.) 22 elever, 2 klasser	8 min 🚗 8.3 km
Hatlestrand barne- og ungdomsskule (1-... 48 elever, 4 klasser	17 min 🚗 17.4 km
Fusa vidaregåande skule 220 elever, 23 klasser	40 min 🚗 44.7 km
Framnes kristne vgs. 260 elever, 9 klasser	1 t 1 min 🚗 68.8 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

Ølve barnehage (1-4 år) 11 barn	8 min 🚗 8.2 km
Lunde barnehage (1-5 år) 36 barn	10 min 🚗 12.2 km
Hatlestrand barnehage (1-4 år) 14 barn	17 min 🚗 17.5 km

Dagligvare

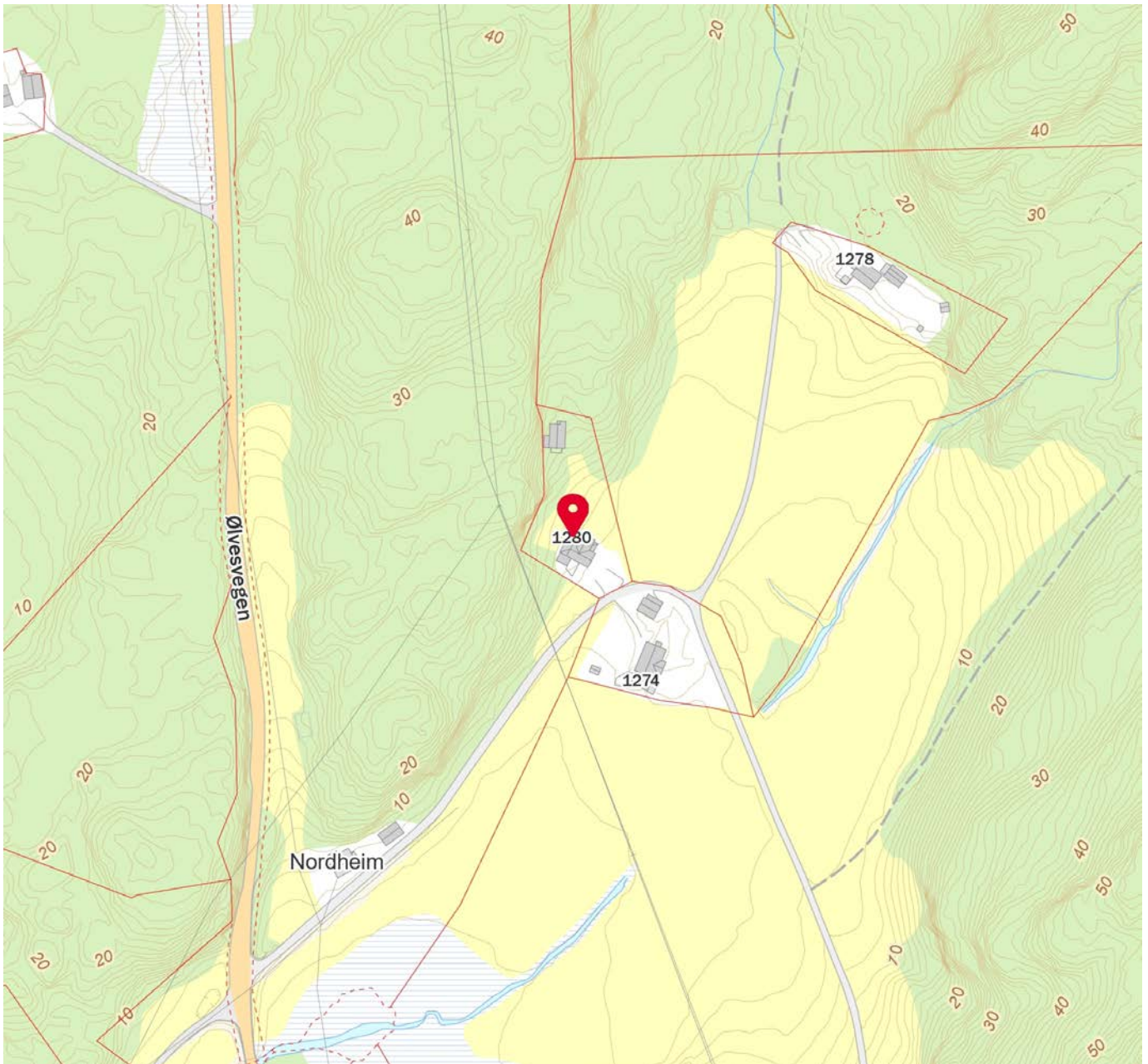
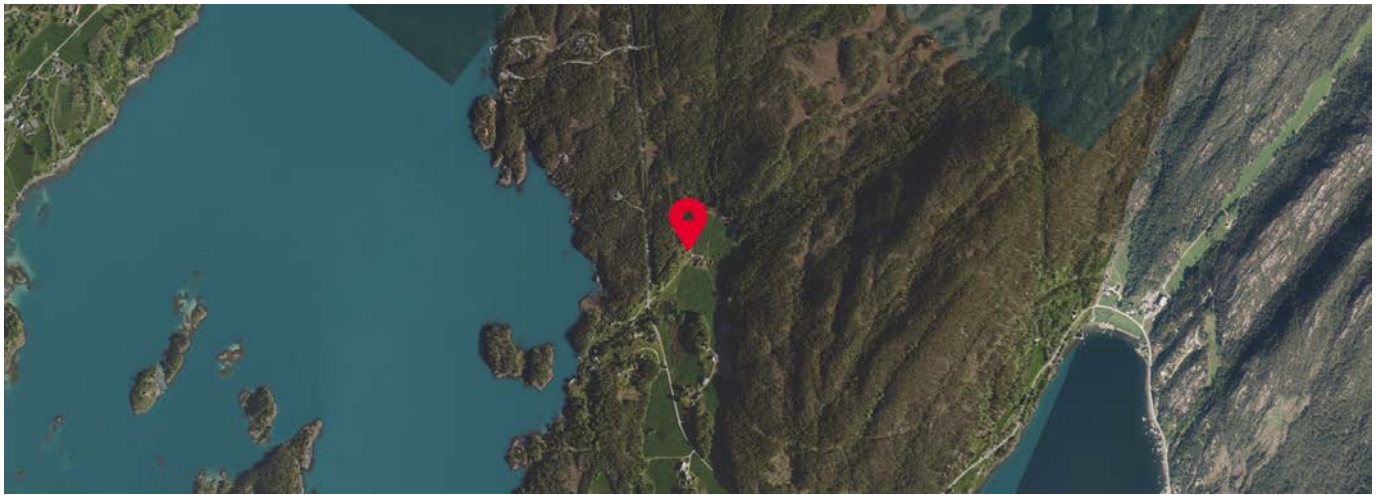
Joker Ølve Post i butikk, PostNord	7 min 🚗 7.7 km
Bunnpris Lundegrend PostNord	10 min 🚗 12.2 km

Sport

⚽ Ølve skule Aktivitetshall, ballspill	8 min 🚗 8.4 km
⚽ Ølve idrettsplass Fotball, sandvolleyball	9 min 🚗 8.5 km
🏊 SvingenPuls treningssenter	19 min 🚗
🏊 Tysnes treningssenter	24 min 🚗



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



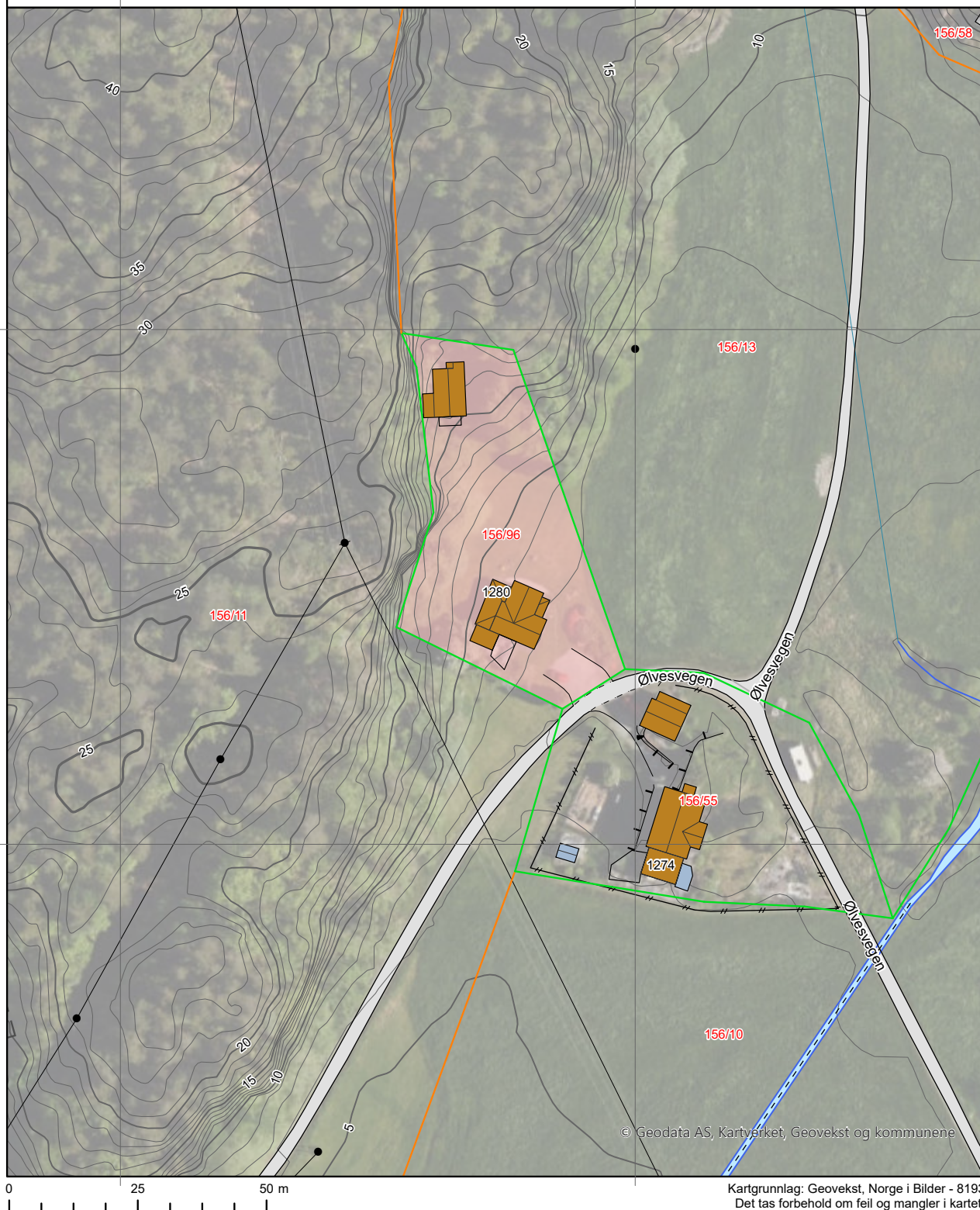
Kommune: 4617 Kvinnherad
Eiendom: 4617/156/96/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 8.7.2025



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Kommune: 4617 Kvinnherad

Eiendom: 4617/156/96/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

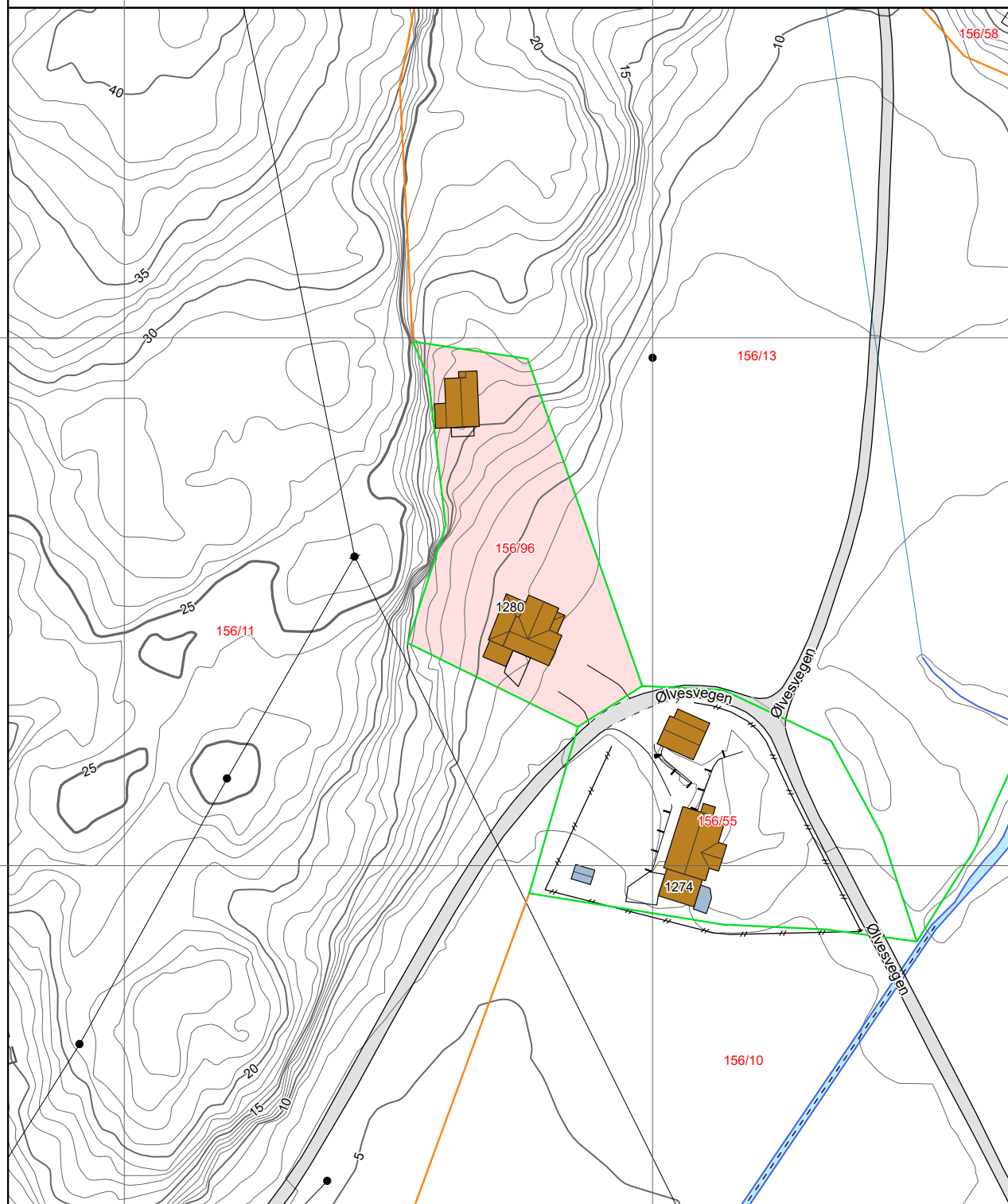
..... Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Dato: 8.7.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

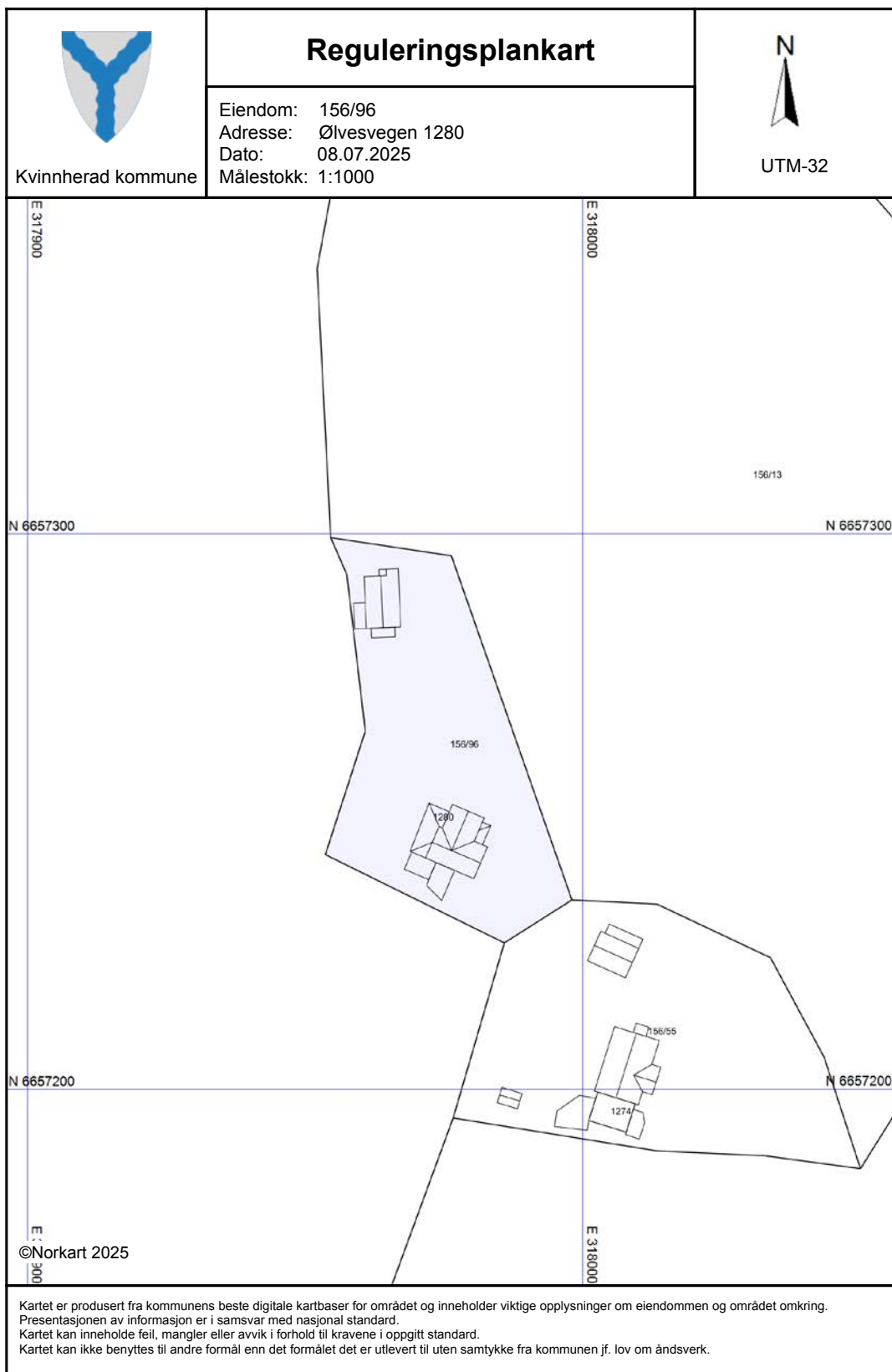
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

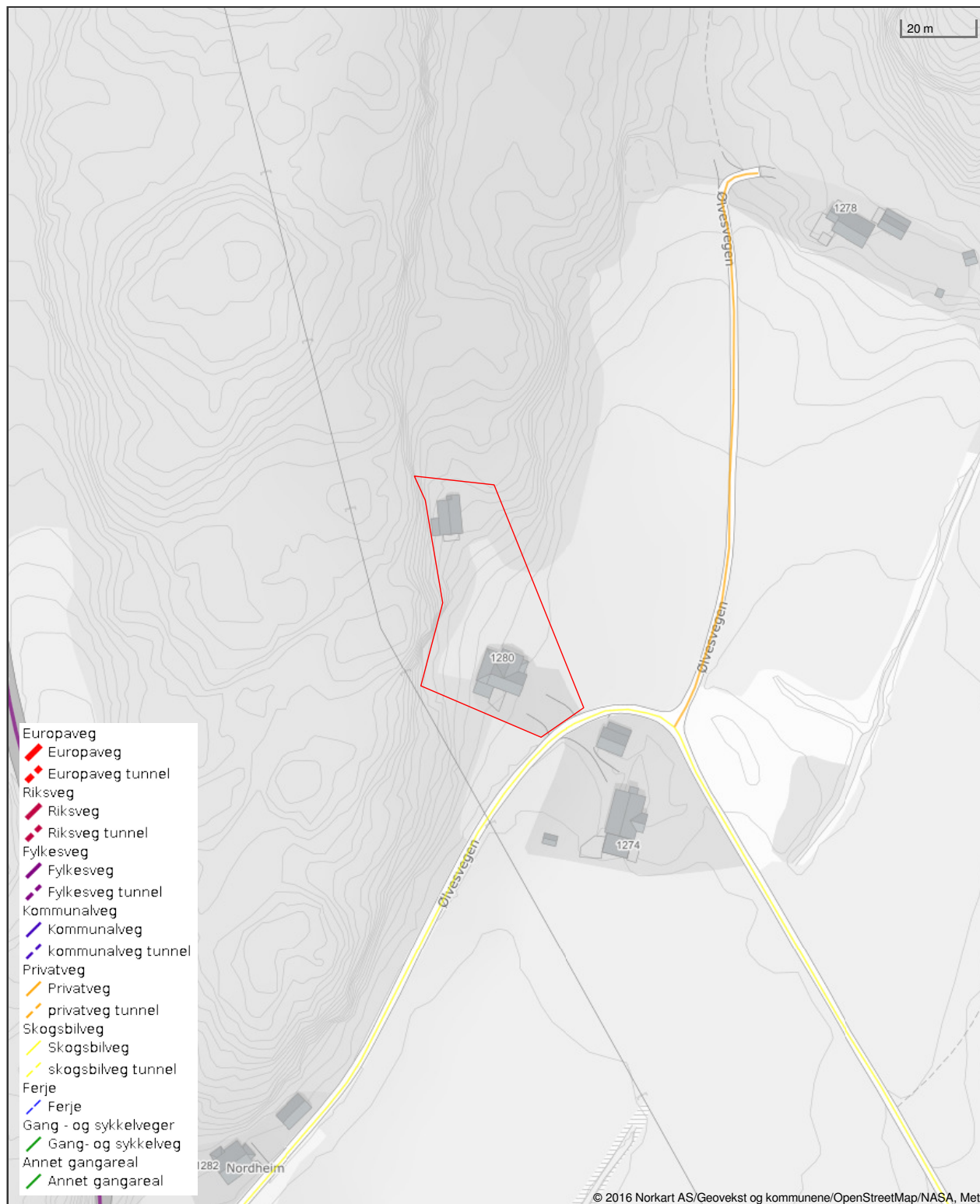
	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Tegnforklaring



Vegstatuskart for eiendom 4617 - 156/96//



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.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 156, Bruksnr 96	Kommune:	4617 Kvinnherad
Adresse:		Grunnkrets:	101 Hamarhaug
Veiadresse:	Ølvesvegen 1280, gatenr 1172	Valgkrets:	1 Hatlestrand
	5637 Ølve	Kirkesogn:	7050508 Ølve og Hatlestrand
Oppdatert:	28.09.2019		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Sollitunet	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	01.02.2002	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 907,1 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020		Mottaker	4617/156/96	0,0
Kartforretning	Forretning: 14.09.2004 Matrikkelført:		Mottaker	4617/156/96	1 906,8
Grensejustering	Forretning: 14.09.2004 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	4617/156/13 4617/156/96	-398,9 398,9
Kart- og delingsforretning	Forretning: 01.02.2002 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	4617/156/13 4617/156/96	-1 507,9 1 507,9

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ølvesvegen 1280	Bolig	143,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	143,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	143,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	174412596			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			18,0		18,0				
H01	1		85,0		85,0				
L01			40,0		40,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	22.11.2002
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.12.2002
Energikilde:	Annen energikilde	BRA annet:	40,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	40,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	22.11.2003
Vannforsyning:	Privat ikke innlagt			Antall boliger:	
Bygningsnr:	22801899			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				40,0	40,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Kommune
Kvinnherad

MÅLEBREV		uten grensejustering x med grensejustering
J.nr.	180/04	
Målebrev nr.	60/171	
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.		

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	156	96	
Bruksnavn/adresse			
SOLLITUNET			
Areal (m ²)	1906.8		

Delingsloven § 4-2 første ledd.

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	1.9.04
Rekvirent	ROAR UNDERLAND OG KRISTEN IDEN
Bestyrer	Johan Feet
Forretning	Kartforretning over gnr. 156 bnr. 96 med grensejustering mot gnr. 156 bnr. 13.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Rosendal	14.09.2004	Trygve Nes	TRYGVE NES

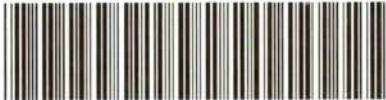
GAB

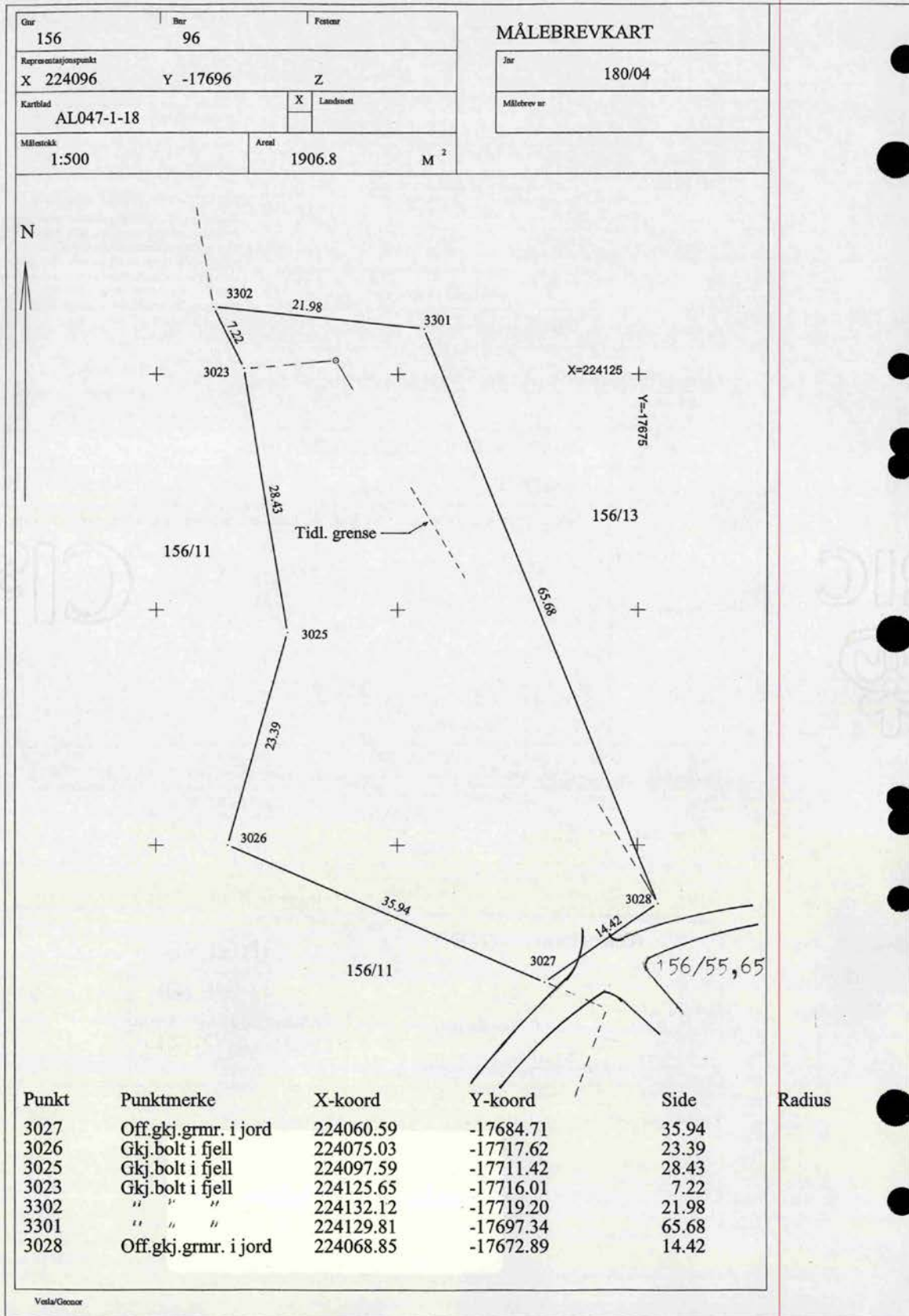
Registreringsstempel
REGISTRERT I GAB
15 SEPT. 2004
Kvinnherad Kommune - Oppmålingsavd.
Sign.: T. Slater

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel
TINGLYST
23 SEPT. 2004
SUNNHORDLAND TINGRETT
DAGBOKNR.: 9487

Påtegninger (rettelser o.l.)

	
Doknr: 9487 Tinglyst: 23.09.2004 Emb. 049 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	
Veste/Gesner	



Melding om tiltak etter plan- og bygningslova (pbl) §§ 81/ 85/ 86 a, jfr forskrift av 22.1.1997 om sakshandsaming og kontroll (SAK)		Saksnr i kommunen 22 FEB. 2002 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Arkivsaksnr 02/1039</td> <td style="width: 50%;">Dok 1</td> </tr> <tr> <td>Arkivkode P 156/96</td> <td>Saksbeh. HSN</td> </tr> <tr> <td>Arkivkode S L4</td> <td>Kopi:</td> </tr> </table>		Arkivsaksnr 02/1039	Dok 1	Arkivkode P 156/96	Saksbeh. HSN	Arkivkode S L4	Kopi:
Arkivsaksnr 02/1039	Dok 1								
Arkivkode P 156/96	Saksbeh. HSN								
Arkivkode S L4	Kopi:								
Til kommune: (Fyll ut og lever 2 eksemplar av søknaden med vedlegg, ev ekstra sett etter avtale med kommunen) KVINNHØRAD									

Meldinga gjeld				
Eigedom/ byggestad	Gnr 156	Bnr 96	Festenr -	Seksjonsnr -
	Koordinatar (skal fyllest ut av kommunen)			
	Adresse Hamarhaug 5637 Øive			
Type tiltak SAK § 2	☐ Driftsbygning i landbruket (jfr pbl § 81, jfr SAK § 20 nr 1) ☐ Mellombels eller transportable bygningar, konstruksjonar og anlegg (jfr pbl § 85, jfr SAK § 23) ☒ Mindre byggjearbeid på bustadeigedom (jfr pbl § 86 a, jfr SAK § 20 nr 1)			
	Spesifiser kort type tiltak Tilbygg mot vest - ca 15m ² Brutto			

Forehandskonferanse	
Forehandskonferanse er halden ☐ Ja ☐ Nei	Dersom ja – legg ved referat Vedlegg nr A -

Opplysningar til meldinga	
Utgreiing om korleis tiltaket oppfyller byggjesaksføresegnene, planføresegnene og planvedtaka etter plan- og bygningslova innanfor dei oppgitte områda.	

Estetisk utforming/situasjonsplan	
1. Utforming/ tilpassing pbl § 74, 2. ledd SAK § 21 nr 1 e	Er det teke omsyn til dei estetiske krava i pbl, ev til kommunale retningslinjer, rettleiing og/eller føresegner til arealplanar? ☒ Ja ☐ Nei Kort omtale Tilbygg på vest vegg for plassering av Bio-dog og gjesterom.
	Den estetiske utforminga og tilhøvet til omgjevnadene skal visast med perspektivteikningar, plan, snitt, fasade og ev fotomontasje Vedlegg nr D -
2. Situasjonsplan	Tiltaket er vist på situasjonsplanen, med målsett innteikning av plassering i plan og høgd og ev i høve til eksisterande bygg, eigedomsgrenser og vegar Vedlegg nr C -

Arealdisponering													
3. Planstatus	☐ Arealdel av kommuneplanen ☐ Reguleringsplan ☐ Utbyggingsplan Namn/identifikasjon på planen												
	Formål i reg.plan/utbyggingsplan/arealdel av kommuneplan – kort omtale Godkjend utnyttingsgrad												
4. Oppmålt tomt	☒ Ja ☐ Nei Tomteareal 1.507,9 m ²												
5. Utbygginga og storleiken	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 40%;">Kor mange etasjar (TEK § 4-1)?</th> <th style="width: 20%;">Eldre busetnad</th> <th style="width: 20%;">Ny busetnad</th> <th style="width: 20%;">Sum</th> </tr> <tr> <td>Bruttoareal (NS 3940)</td> <td>1 1/2</td> <td>1.</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>64 m²</td> <td>15 m²</td> <td>79 m²</td> </tr> </table>	Kor mange etasjar (TEK § 4-1)?	Eldre busetnad	Ny busetnad	Sum	Bruttoareal (NS 3940)	1 1/2	1.			64 m ²	15 m ²	79 m ²
	Kor mange etasjar (TEK § 4-1)?	Eldre busetnad	Ny busetnad	Sum									
	Bruttoareal (NS 3940)	1 1/2	1.										
		64 m ²	15 m ²	79 m ²									
Utrekna utnyttingsgrad etter tiltaket 143 m ²													
	Vis utrekninga av utnyttingsgraden Eldre bustad 1. etg 64 m² " " 2 etg 64 m² 200 skråtak NyH tilbygg 15 m² Brutto tilsammen 143 m²												

Areal disponering (framh.)

6. Avstand	Minste avstand frå den planlagde bygningen til:	Nabogrense <i>3,9 m og 5,0 m som minst</i>	Vegmidte	Annan bygning
	Går det høgspect kraftlinje/kabel i, over eller i nærleiken av tomta?	☐ Ja ☐ Nei		
	Går det priv./off. vass- og avløpsleidning i eller i nærleiken av tomta?	☒ Ja ☐ Nei		
	Dersom det går slik kraftlinje/kabel/leidningar i, over eller i nærleiken av tomta, må tiltaket det her blir meldt om, vere avklart med det/dei offentlege organet/organa eller rettshavar(ane) det gjeld	Vedlegg nr H -		

Tilknytting til offentlig veg og leidningsnett

7. Tilgjenge vegløva pbl §§ 66, 67	Tomta har tilgjenge til denne/desse vegen/vegane som er opparbeidde og opne for allmenn ferdsel:			Endrar tiltaket avkøyringstilhøva?	
	☐ Riksveg/fylkesveg	Er avkøyringsløyve gitt av vegsjefen?	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja ☒ Nei
	☐ Kommunal veg	Er avkøyringsløyve gitt av kommunen?	☐ Ja	☐ Nei	
	☒ Privat veg	Er det sikra vegrett ved tinglyst fråsegn?	☒ Ja	☐ Nei	
8. Vass- forsyning pbl §§ 65, 67	Tilknytt		Ligg det føre rett til å føre vatn over annan manns grunn ved tinglyst fråsegn?		☐ Ja ☐ Nei
	☒ - offentlig vassverk	☐ - privat vassverk	Kort omtale <i>tilkoblet i røyr på tomte</i>		
	☐ - anna privat vassforsyning, innlagt vatn				
	☐ - anna privat vassforsyning, ikkje innlagt vatn				
9. Avløp pbl §§ 66, 67	☐ Offentleg avløpsanlegg	☒ Privat avløpsanlegg	Blir det installert vassklosett?		☐ Ja ☒ Nei
			Ligg det føre løyve om utslepp?		☐ Ja ☒ Nei
	Ligg det føre rett til avløpsanlegg over annan manns grunn ved tinglyst fråsegn?				☐ Ja ☐ Nei
10. Overvatn	Takvatn/overvatn skal først til:		☒ Avløpssystem	☐ Terrena	

Statistikk

Type tiltak	☐	Nybygg	☒	Endring	☐	Anna, kort omtale									
	☒	Påbygg/tilbygg	☐	Riving	☐										
Fundamentering	☒	Grunnmur	☐	Pålar	☐	Anna, kort omtale									
	☐	Bankett/sole	☐		☐	<i>Salv + WEC4</i>									
Materiale i berekonstr. (utgjør minst 25 % av konstr.)					Materiale i yttervegg (minst 25 % av konstr.) (høgst 3 kryss)										
– vertikale konstruksjonar (høgst 3 kryss)		– horisontale konstruksjonar (høgst 3 kryss)		Oppvarming (høgst 1 kryss)											
				0	Ved	1	Oljefyrant.								
				2	Oljefyrt eldstad	☒	3	El.							
				4	Oljefyrt anl./el.		5	Oljefyrt anl./ved							
				6	Oljefyrt eldstad/el.		7	Oljefyrt eldstad/ved							
				8	El./ved		9	Anna							
☒	Tre	2	Lettbetong	☒	Tre	2	Lettbetong	☒	Tre	2	Lettbetong	☒	Tre	2	Lettbetong
3	Betong	4	Metall	3	Betong	4	Metall	3	Betong	4	Metall	3	Betong	4	Metall
5	Teol	9	Anna	5	Teol	9	Anna	5	Teol	9	Anna	5	Teol	9	Anna

Vedlegg

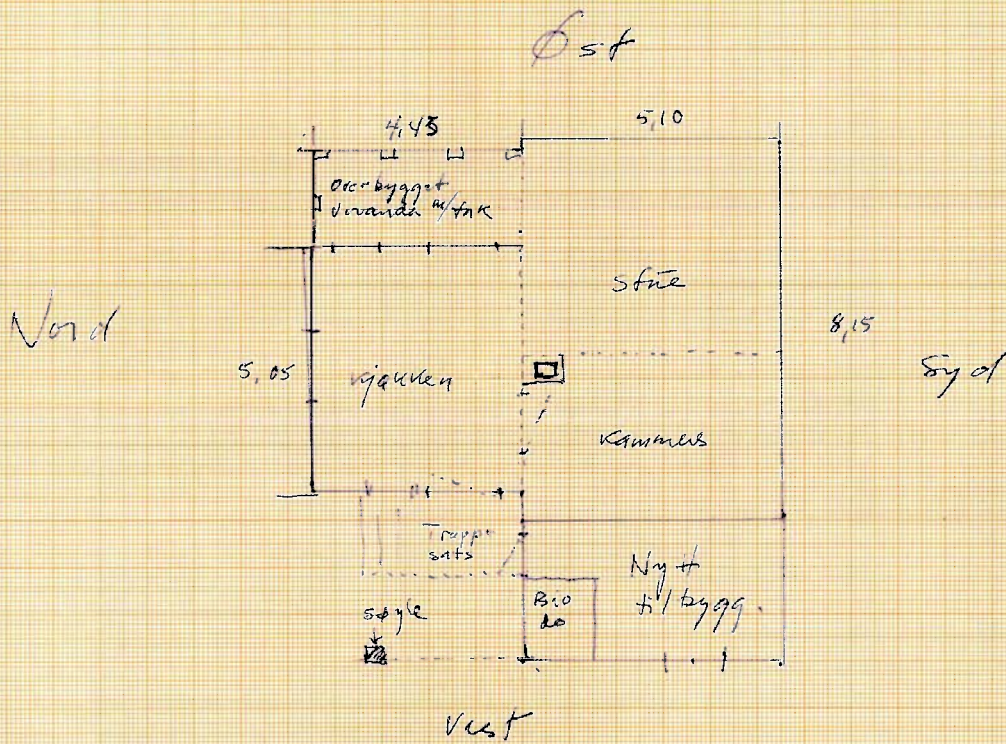
Oppstilling av vedlegg	Gruppe	Nr frå – til
Utgreiingar	A	- 1-3
Nabovarsling	B	kvitteringar 1-2
Kart, situasjonsplan	C	-
Teikningar, plan, snitt og fasadar	D	} Se A-1-3
Kommentarar frå off. organ	H	-
Andre vedlegg	I	-

Underskrift og stadfesting

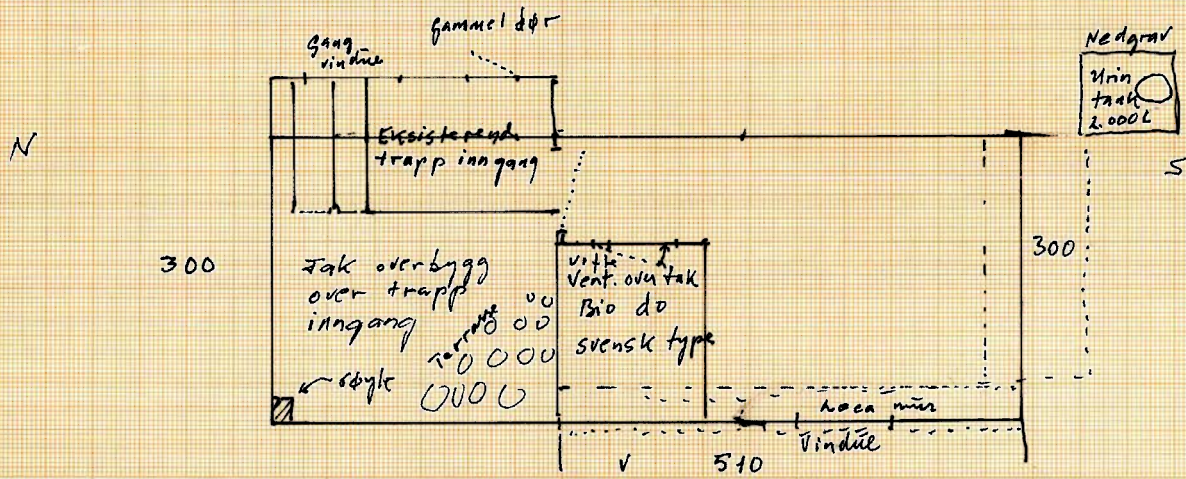
Tiltakshavar		
Tiltakshavar pliktar å gjennomføre tiltaket etter plan- og bygningslova og teknisk forskrift (TEK)		
Namn	Telefon (dagtid)	Ev organisasjonsnr
Roar Underland	5348.17.90	
Adresse	Postnr, poststad	
Selli-tunefhamarhang Ølve	5637 Ølve	
☒ Einskildperson	☐ Selskap/lag/sameige	☐ Off. verksemd
Dato	Underskrift	Med blokkbokstavar
	<i>[Signature]</i>	Roar Underland.

Grønne snitt
gjennomsnitt med tillegg

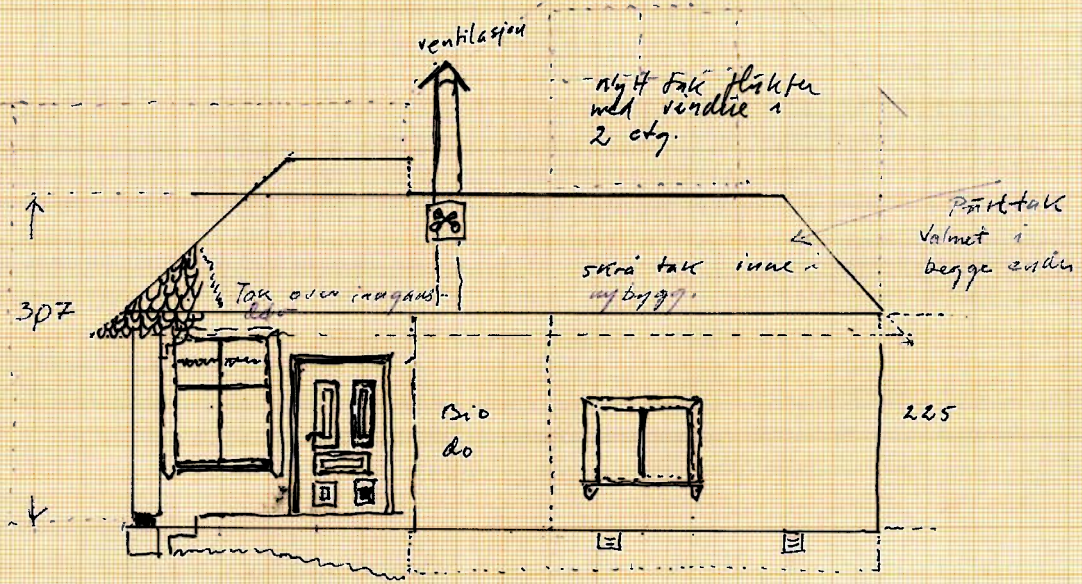
A 1.



Grønn skisse - Tilbygg Gn 156 Bnr 96 "Solli-tunet"
 grønn mūr i lech.
 Drener i om kant.



Vest. vegg - Tilbygg



8.4.101.84 - 102

Melding om tiltak etter plan- og bygningslova (pbl) §§ 81/ 85/ 86 a, jfr forskrift av 22.1.1997 om sakshandsaming og kontroll (SAK)		Saksnr i kommunen Stempel KVINNHØRAD KOMMUNE 08 NOV. 2002 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Arkivsaksnr</td> <td style="width: 50%;">02/4863</td> </tr> <tr> <td>Arkivkode P</td> <td>156/96</td> </tr> <tr> <td>Arkivkode S</td> <td>L40</td> </tr> </table>		Arkivsaksnr	02/4863	Arkivkode P	156/96	Arkivkode S	L40
Arkivsaksnr	02/4863								
Arkivkode P	156/96								
Arkivkode S	L40								
Til kommune: (Fyll ut og lever 2 eksemplar av søknaden med vedlegg, ev ekstra sett etter avtale med kommunen) <i>Kvinherad</i>		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Arkivkode P</td> <td style="width: 50%;">156/96</td> </tr> <tr> <td>Arkivkode S</td> <td>L40</td> </tr> </table>		Arkivkode P	156/96	Arkivkode S	L40		
Arkivkode P	156/96								
Arkivkode S	L40								

Meldinga gjeld				
Eigedom/ byggjestad	Gnr <i>156</i>	Bnr <i>96</i>	Festenr <i>-</i>	Seksjonsnr <i>-</i> Koordinatar (skal fyllest ut av kommunen)
	Adresse <i>Hamarhøg, 5637 ØLVE</i>			
Type tiltak SAK § 2	Driftsbygning i landbruket (jfr pbl § 81, jfr SAK § 20 nr 1)			
	Mellombels eller transportable bygningar, konstruksjonar og anlegg (jfr pbl § 85, jfr SAK § 23)			
	Mindre byggjearbeid på bustadeigedom (jfr pbl § 86 a, jfr SAK § 20 nr 1)			
	Spesifiser kort type tiltak <i>utvidelse og restaurering av gammelt sommerhus</i>			

Førehandskonferanse	
Førehandskonferanse er halden ☐ Ja ☒ Nei	Dersom ja – legg ved referat Vedlegg nr A -

Opplysningar til meldinga	
Utgreiing om korleis tiltaket oppfyller byggjesaksføresegnene, planføresegnene og planvedtaka etter plan- og bygningslova innanfor dei oppgitte områda.	

Estetisk utforming/situasjonsplan	
1. Utforming/ tilpassing pbl § 74, 2. ledd SAK § 21 nr 1 e	Er det teke omsyn til dei estetiske krava i pbl, ev til kommunale retningslinjer, rettleiing og/eller føresegnar til arealplanar? ☒ Ja ☐ Nei Kort omtale <i>Restaurering og utvidelse i samme stil som det gamle sommerhuset. Skal heretter benyttes som vedlagte verksted og div lager. (Hoblag) 40m²</i>
	Den estetiske utforminga og tilhøvet til omgjevnadene skal visast med perspektivteikningar, plan, snitt, fasade og ev fotomontasje Vedlegg nr D -
2. Situasjonsplan	Tiltaket er vist på situasjonsplanen, med målsett innteikning av plassering i plan og høgd og ev i høve til eksisterande bygg, eigedomsgrenser og vegar Vedlegg nr C -

Arealdisponering										
3. Planstatus	☐ Arealdel av kommuneplanen ☐ Reguleringsplan ☐ Utbyggingsplan Namn/identifikasjon på planen									
	Formål i reg.plan/utbyggingsplan/arealdel av kommuneplan – kort omtale Godkjend utnyttingsgrad									
4. Oppmålt tomt	☒ Ja ☐ Nei Tomteareal <i>ca 1.600 m²</i>									
5. Utbygginga og storleiken	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 33%;">Eldre busetnad</th> <th style="width: 33%;">Ny busetnad</th> <th style="width: 33%;">Sum</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><i>1</i></td> <td style="text-align: center;"><i>1</i></td> <td style="text-align: center;"><i>X</i></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><i>14,4 m²</i></td> <td style="text-align: center;"><i>25,6 m²</i></td> <td style="text-align: center;"><i>40 m²</i></td> </tr> </table>	Eldre busetnad	Ny busetnad	Sum	<i>1</i>	<i>1</i>	<i>X</i>	<i>14,4 m²</i>	<i>25,6 m²</i>	<i>40 m²</i>
	Eldre busetnad	Ny busetnad	Sum							
	<i>1</i>	<i>1</i>	<i>X</i>							
	<i>14,4 m²</i>	<i>25,6 m²</i>	<i>40 m²</i>							
Kor mange etasjar (TEK § 4-1)? Bruttoareal (NS 3940)	Utrekna utnyttingsgrad etter tiltaket <i>40 m²</i>									
Vis utrekninga av utnyttingsgraden KVINNHØRAD FORVALTNINGSSTYRE SAK NR. <i>02</i> <i>12334</i>										

Arealdisponering (framh.)

6. Avstand	Minste avstand frå den planlagde bygningen til:	Nabogrense	Vegmidte	Annan bygning
		<i>50 m tidligere ca 50 m</i>		<i>egget</i>
	Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærleiken av tomta?	☐ Ja	☒ Nei	
	Går det priv./off. vass- og avløpsledning i eller i nærleiken av tomta?	☐ Ja	☒ Nei	
Dersom det går slik kraftlinje/kabel/leidingar i, over eller i nærleiken av tomta, må tiltaket det her blir meldt om, vere avklart med det/dei offentlege organet/organa eller rettshavar(ane) det gjeld				Vedlegg nr H -

Tilknytting til offentlig veg og leidningsnett

7. Tilgjenge veglova pbl §§ 66, 67 <i>Eget tomt og</i>	Tomta har tilgjenge til denne/desse vegen/vegane som er opparbeidde og opne for allmenn ferdsel:	Endrar tiltaket avkøyingsstilhøva?
	☐ Riksveg/fylkesveg	Er avkøyingsløyve gitt av vegsjefen? ☐ Ja ☐ Nei
	☐ Kommunal veg	Er avkøyingsløyve gitt av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei
	☒ Privat veg	Er det sikra vegrett ved tinglyst fråsegn? ☐ Ja ☐ Nei
8. Vass- forsyning pbl §§ 65, 67	Tilknytt	Ligg det føre rett til å føre vatn over annan manns grunn ved tinglyst fråsegn? ☐ Ja ☐ Nei
	☐ - offentlig vassverk ☐ - privat vassverk	Kort omtale
	☐ - anna privat vassforsyning, innlagt vatn	<i>Vanne løyve eventuelt i</i>
	☐ - anna privat vassforsyning, ikkje innlagt vatn	<i>egget bostedstilhøva.</i>
9. Avløp pbl §§ 66, 67	☐ Offentleg avløpsanlegg ☐ Privat avløpsanlegg	Blir det installert vassklosett? ☐ Ja ☒ Nei
		Ligg det føre løyve om utslepp? ☐ Ja ☒ Nei
		Ligg det føre rett til avløpsanlegg over annan manns grunn ved tinglyst fråsegn? ☐ Ja ☐ Nei
10. Overvatn	Takvatn/overvatn skal førast til: ☐ Avløpssystem ☒ Terreng	

Statistikk

Type tiltak	☒ Nybygg	☐ Endring	Anna, kort omtale
	☒ Påbygg/tilbygg	☐ Riving	
Fundamen- tering	☒ Grunnmur	☐ Pålar	☒ Anna, kort omtale <i>heca</i>
	☐ Bankett/sole		
Materiale i berekonstr. (utgjør minst 25 % av konstr.)		Materiale i yttervegg (minst 25 % av konstr.) (høgst 3 kryss)	Oppvarming (høgst 1 kryss)
- vertikale konstruksjonar (høgst 3 kryss)		- horisontale konstruksjonar (høgst 3 kryss)	0 Ved ☐ 1 Oljefyrant.
☒ Tre ☒ Lettbetong	☒ Tre ☒ Lettbetong	☒ Tre ☐ Lettbetong	2 Oljefyrt eldstad ☒ Ei.
☐ 3 Betong ☐ 4 Metall	☐ 3 Betong ☐ 4 Metall	☐ 3 Betong ☐ 4 Metall	4 Oljefyrt anl./el. ☐ 5 Oljefyrt anl./ved
☐ 5 Tegl ☐ 9 Anna	☐ 5 Tegl ☐ 9 Anna	☐ 5 Tegl ☐ 9 Anna	6 Oljefyrt eldstad/el. ☐ 7 Oljefyrt eldstad/ved
			8 Ei/veg ☐ 9 Anna

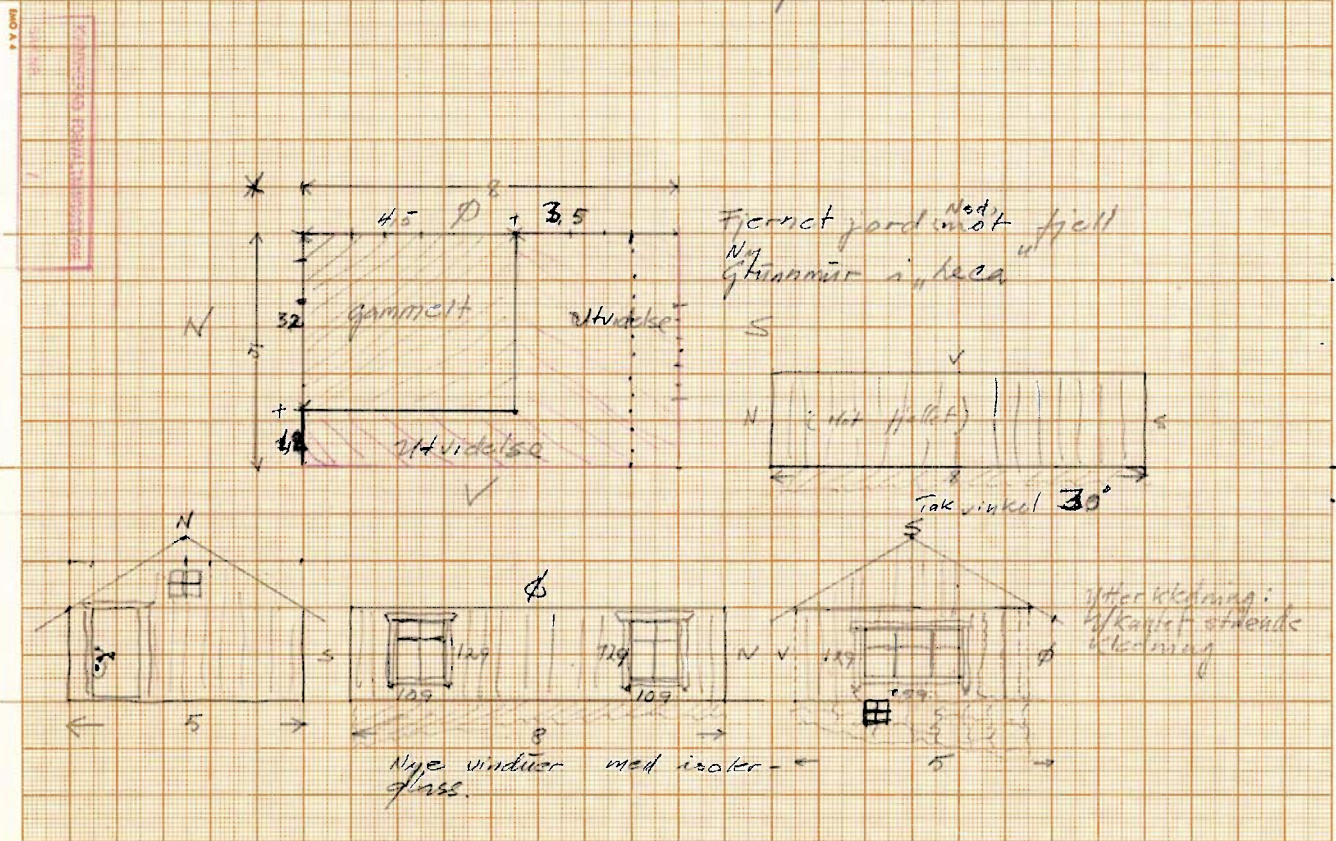
Vedlegg

Oppstilling av vedlegg	Gruppe	Nr frå - til
Utgreiingar	A	-
Nabovarsling	B	-
Kart, situasjonsplan	C	-
Teikningar, plan, snitt og fasadar	D	-
Kommentarar frå off. organ	H	-
Andre vedlegg	I	-

Underskrift og stadfesting

Tiltakshavar		
Tiltakshavar pliktar å gjennomføre tiltaket etter plan- og bygningslova og teknisk forskrift (TEK)		
Namn <i>Roar Underland</i>	Telefon (dagtid) <i>56 48 17 90</i>	Ev organisasjonsnr
Adresse <i>5637 ØLVE</i>	Postnr, poststad <i>5637 ØLVE</i>	
☒ Einskildperson	☐ Selskap/lag/sameige	☐ Off. verksemd
Dato <i>3/10-02</i>	Underskrift <i>[Signature]</i>	Med blokkbokstavar <i>Roar Underland</i>

Gårds nr 156 Bråk nr 96, Sollifunket Vedlegg D
 Restaurering av Sommerfjøs, utvidelse - Fremtidig verksted.
 Utvidelse (farge)



Kommune		KVINNHHERAD	
Målebrev over		MÅLEBREV	
Eiendom	Gnr. 156 Bnr. 96 Festenr.	J.nr. 22/02	X uten grensejustering med grensejustering
Bruksnavn/adresse	SOLLITUNET	Målebrev nr. 58/145	
Areal (m ²)	1507.9	Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.	

Delingsloven § 4-2 første ledd.
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	31.1.2002
Rekvirent	KRISTEN IDEN
Bestyrer	TRYGVE NES
Forretning	KART- OG DELINGSFORRETNING OVER PARSELL MED PÅSTÅANDE HUS AV GNR.156 BNR.13.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
ROSENDAL	01.02.2002	<i>Trygve Nes</i>	TRYGVE NES

GAB

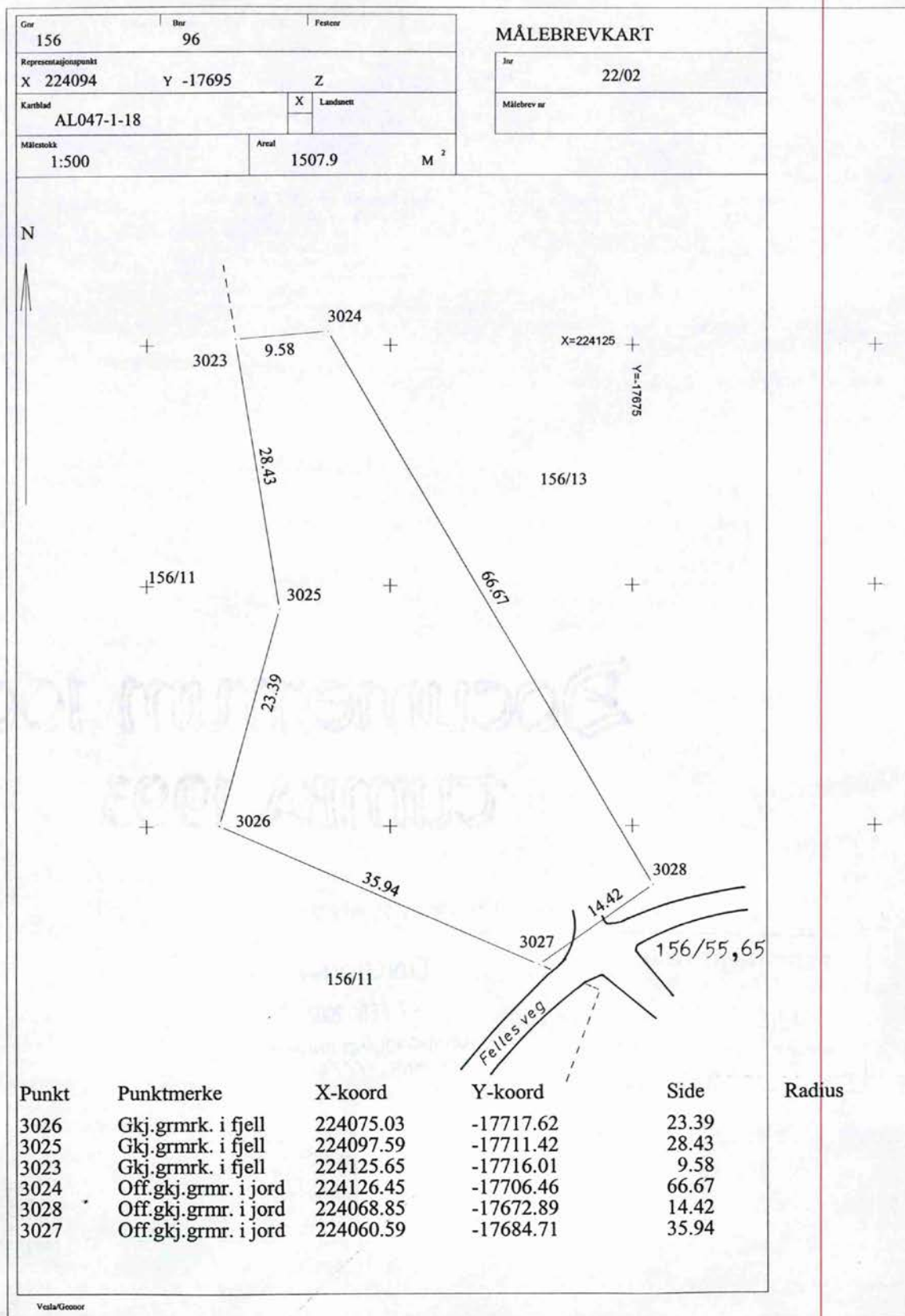
Registreringstempel	Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)
REGISTRERT I GAB 05 FEB. 2002 Kvinherad kommune - Oppmålingsavd. Sign.: <i>T. Sæker</i>	TINGLYST - 7 FEB. 2002 SUNNHORDLAND TINGRETT DAGBOKNR.: 1146

Påtegninger (rettelser o.l.)



Doknr: 1146 Tinglyst: 07.02.2002 Emb. 049
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Vesla/Gesnor





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Ølvesvegen 1280
5637 ØLVE**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Elise Linningsvoll**Telefon:** 959 38 227
E-post: elise.linningsvoll@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre