

FRITIDSIDYLL PÅ LANDET

Reikeråsvegen 169

Velkommen til
din nye bolig





- Legg merke til den usjenerte plasseringen -



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 1 250 000,-

ANTALL SOVEROM

3

OMKOSTNING KJØPER

32 340,-

BYGGEÅR

1962

TOTALPRIS

1 282 340,-

ENERGIKLASSE

Ikke angitt

BRA-I/BRA TOTAL

48/48 kvm

TOMTEAREAL

643.1 m² (eiet)

BOLIGTYPE

Fritidseiendom

EIEFORM

Eiet

Din megler



Sjur Breistein


Megler | Partner

E-post: sjur.breistein@emera.no

Mobil: +47 917 91 111

God megling er en investering. Gjennom en målrettet, skreddersydd salgsprosess, tilrettelegger jeg for at du skal oppnå høyest mulig pris - på en trygg og effektiv måte. Valg av megler er en av de viktigste avgjørelsene du tar når du skal selge leiligheten, huset, hytten eller næringseiendommen din. Meglerens erfaring, entusiasme og ambisjoner er helt avgjørende for resultatet. Riktig kommunikasjon til både deg, som selger, og mot potensielle kjøpere, skaper alltid det riktige resultatet. Gjennom over 20 år som megler i Bergensområdet har jeg opparbeidet meg en helt unik kjennskap til alle typer eiendom, og ikke minst til markedet. Denne erfaringen viser seg gang på gang å være gull verdt, for å sikre solide resultater. Jeg setter alltid kunden først, er tilgjengelig stort sett døgnet rundt og legger min stolthet i å til en hver tid være involvert i alle ledd av prosessen. Du, som selger, skal være helt trygg på at dine interesser blir varetatt på best mulig måte!





Realiser hyttedrømmen! Møblert familiehytte i landlige omgivelser på Reikerås. Bade, fiske og turmuligheter like i nærheten

Emera Eiendomsmegling v/Sjur Breistein har gleden av å presentere Rikeråsvegen 169. En sjarmerende fritidsbolig beliggende i nydelige, landlige omgivelser, hvor det er lett å senke skuldrene og nyte rolige dager. Her kan man ta inn over seg sommervarmen, kjenne gresset under føttene og lytte til fuglekvisper mellom trærne. Eiendommen passer for både store og små, med gode muligheter for lek, utforskning i skogen, grilling og øvrige aktiviteter utendørs!

- Her har du og dine de beste forutsetninger for å skape ferieidyll, bare en times kjøretur fra byens kjas og mas
- Hytten ligger høyt og fritt med særs gode sol og utsiktsforhold
- Altan på 23 m²
- Ny takteking i 2020
- Møblert hytte med peis
- Umiddelbar nærhet til turområde, bade- og fiskemuligheter



Her får man en eiendom som dette vil man virkelig sette pris på hele året





Samtidig som eiendommen har en tilbaketrukket og landlig beliggenhet, er det også sentralt med nærhet til alt man trenger







Her får du virkelig det beste av to verdener med kort gangvei til nydelige turområder, bade- og fiskemuligheter





Her har man god plass til å henge fra seg yttertøy





Terrassen smelter sømløst inn i de naturskjønne omgivelsene og byr på en privat og fredelig uteplass



Godt arealutnyttet hytte med vindfang, dusjrom, WC, stue, 3 soverom og kjøkken



Hytten har et totalt BRA-i på 48 m² +
kjellerrom og 6 m² uthus -



Stuen måler 15 m² og har parkett på
gulv -



Vedovnen skaper den rette stemningen og varmen i hytten



Kjøkkenet måler 6 m² og har parkett på gulv



Kjøkkeninnredning av eldre årgang



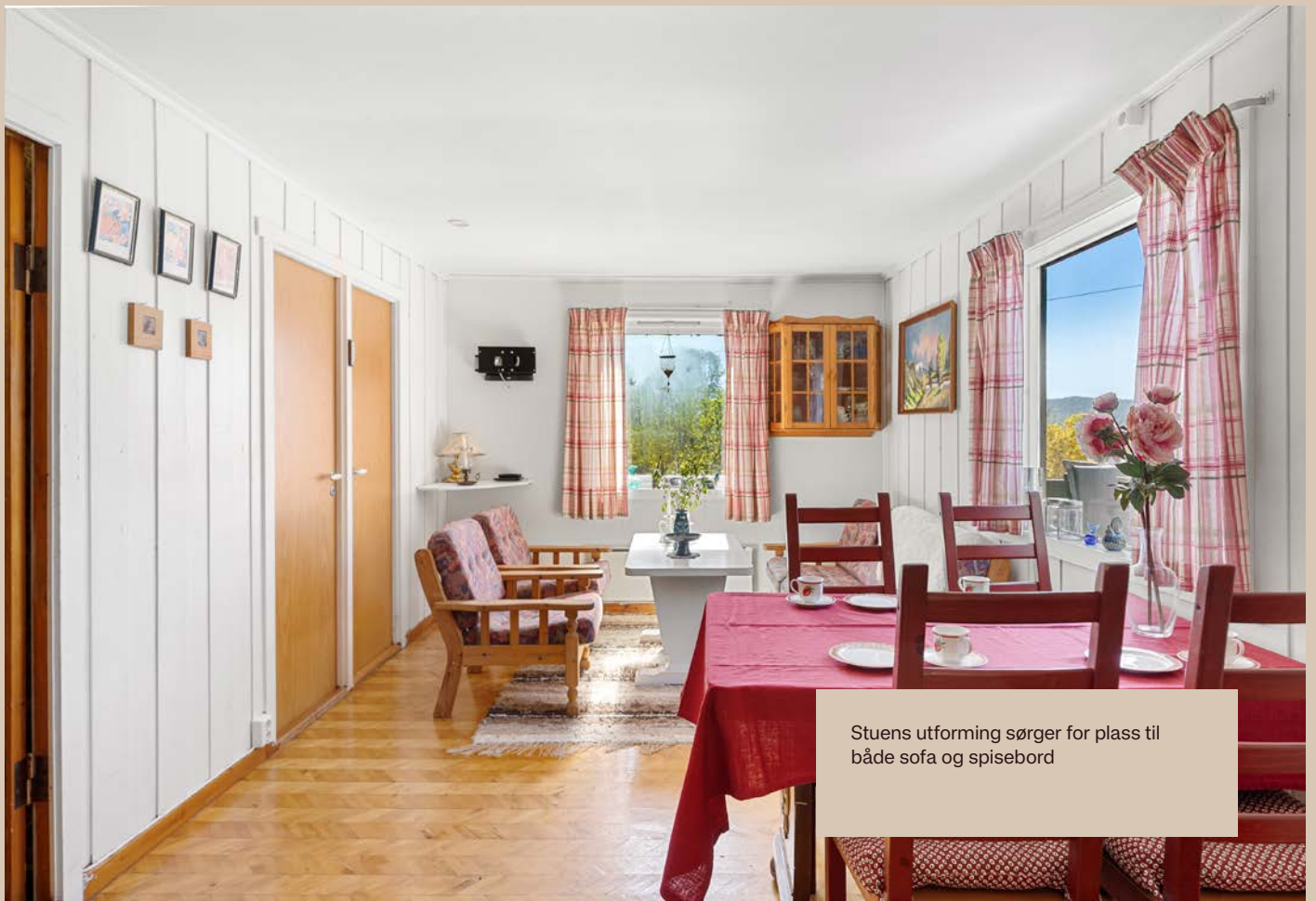
Kjøkkeninnredning med malte fronter, benkeplate i heltre og nedfelt ståkvask



Rommet ble pusset opp i 2020 og malt i en lys dus farge



- Hytten har totalt 3 soverom -



Stuens utforming sørger for plass til både sofa og spisebord



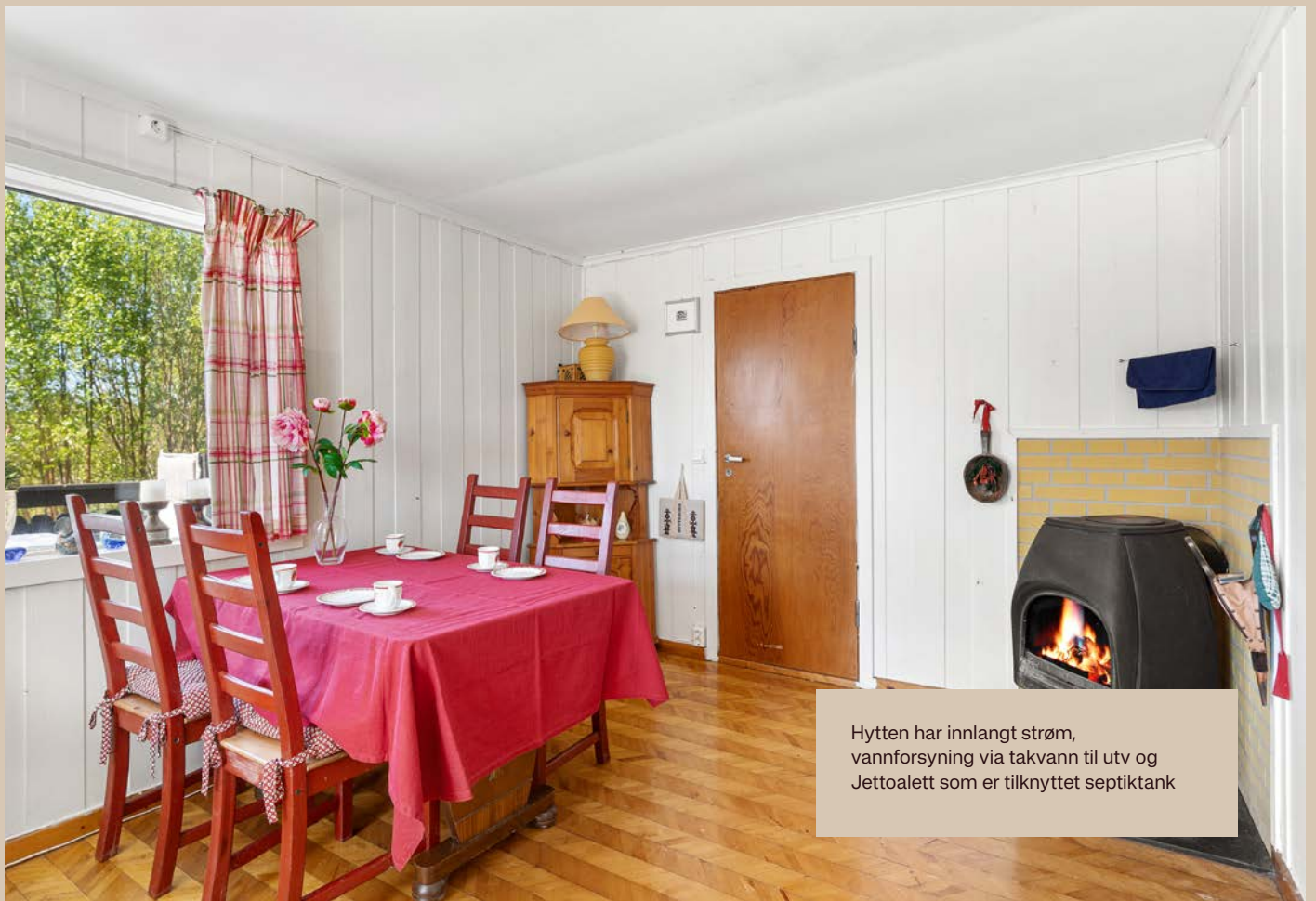
Her kan ekte vestlandsidyll nytes med nærhet til elv og utallige muligheter for friluftsliv



God plass til å invitere venner og familie med på tur



Svært god løsning med sengeplasser for å utnytte rommet best mulig



Hytten har innlagt strøm,
vannforsyning via takvann til utv og
Jettoalett som er tilknyttet septiktank



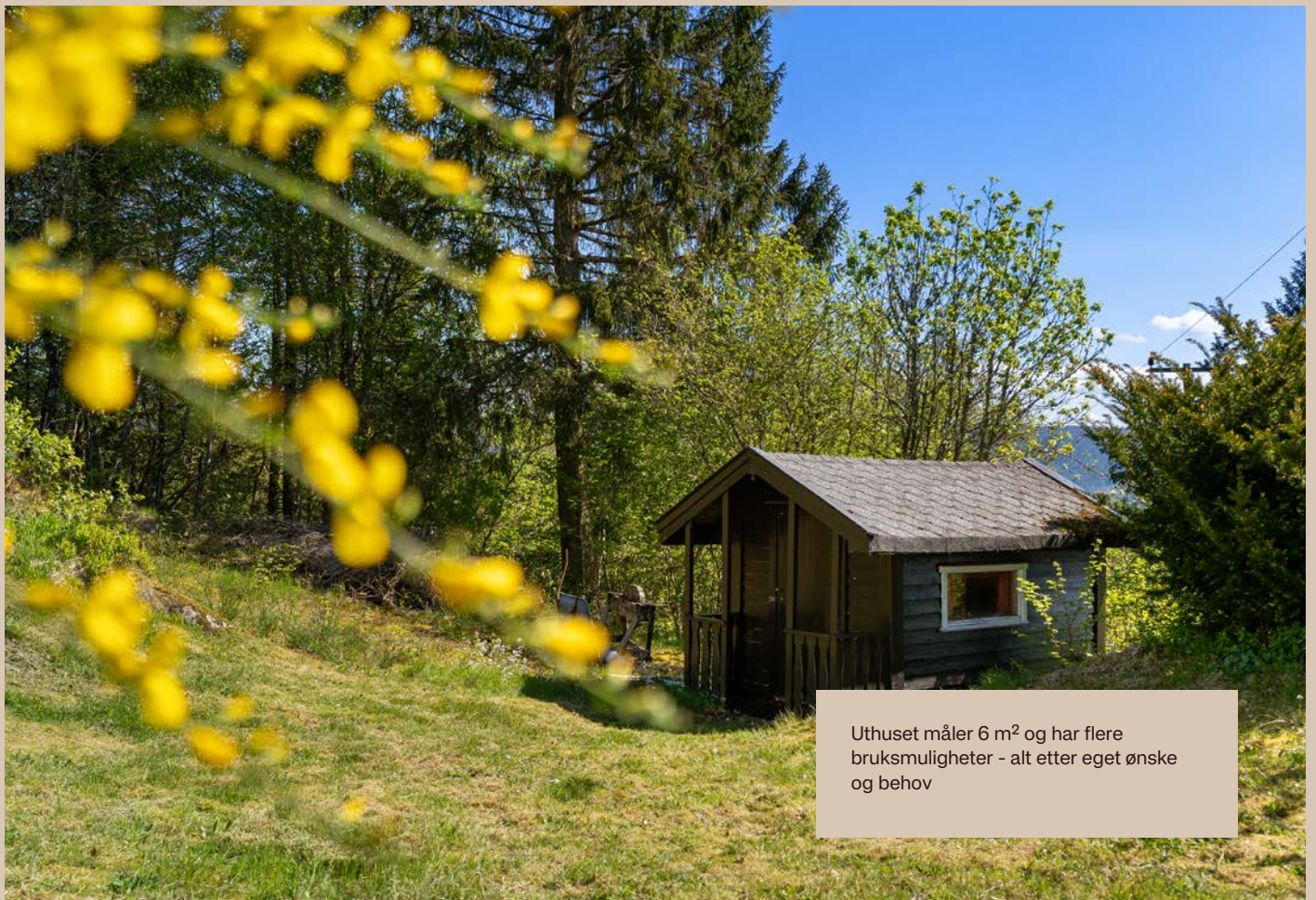
Gulv av helte i vindfang som måler 3,8
m²



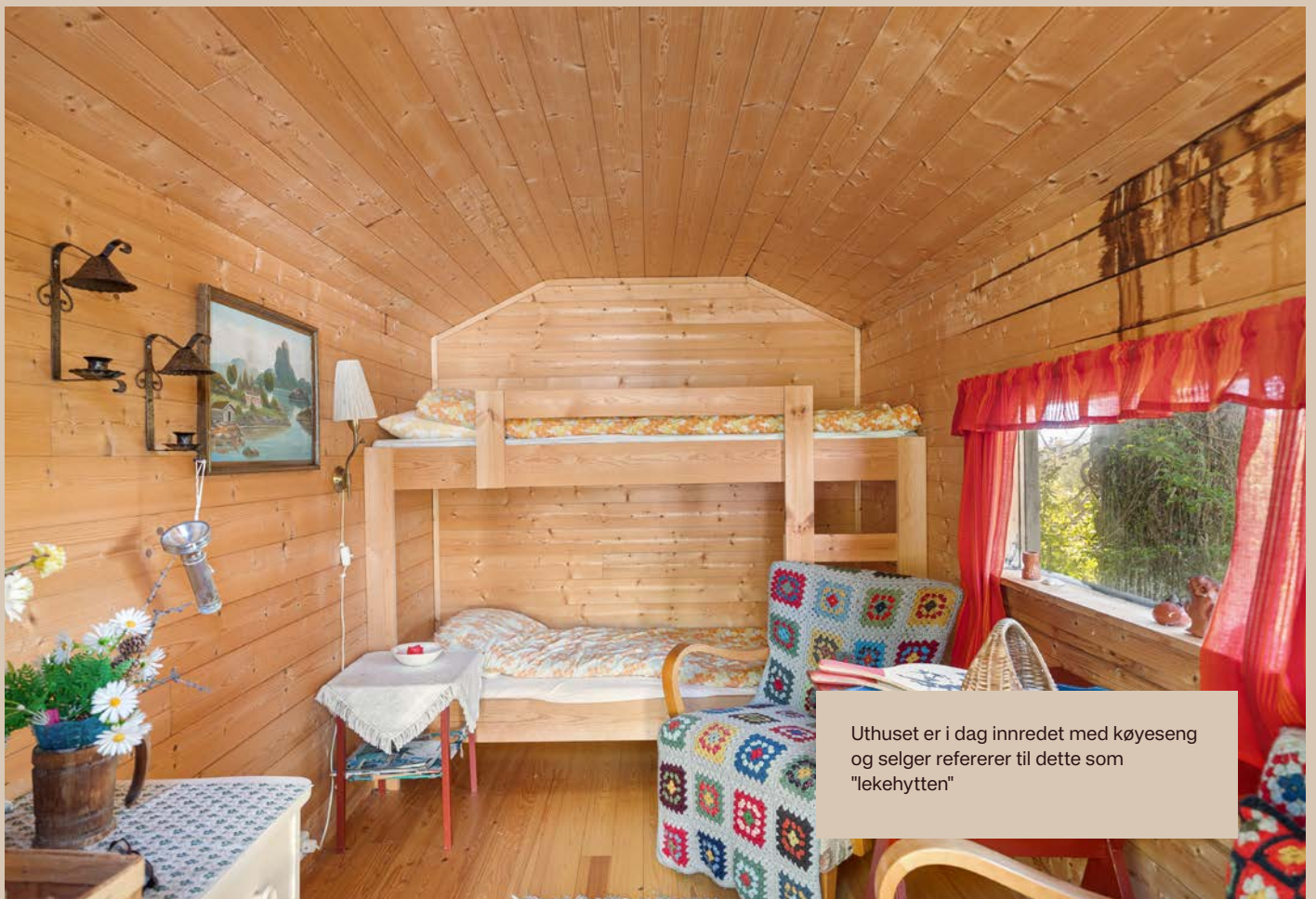
Toalettrommet måler 2,5 m² og har belegg på gulv, malte flater på vegger og i himling



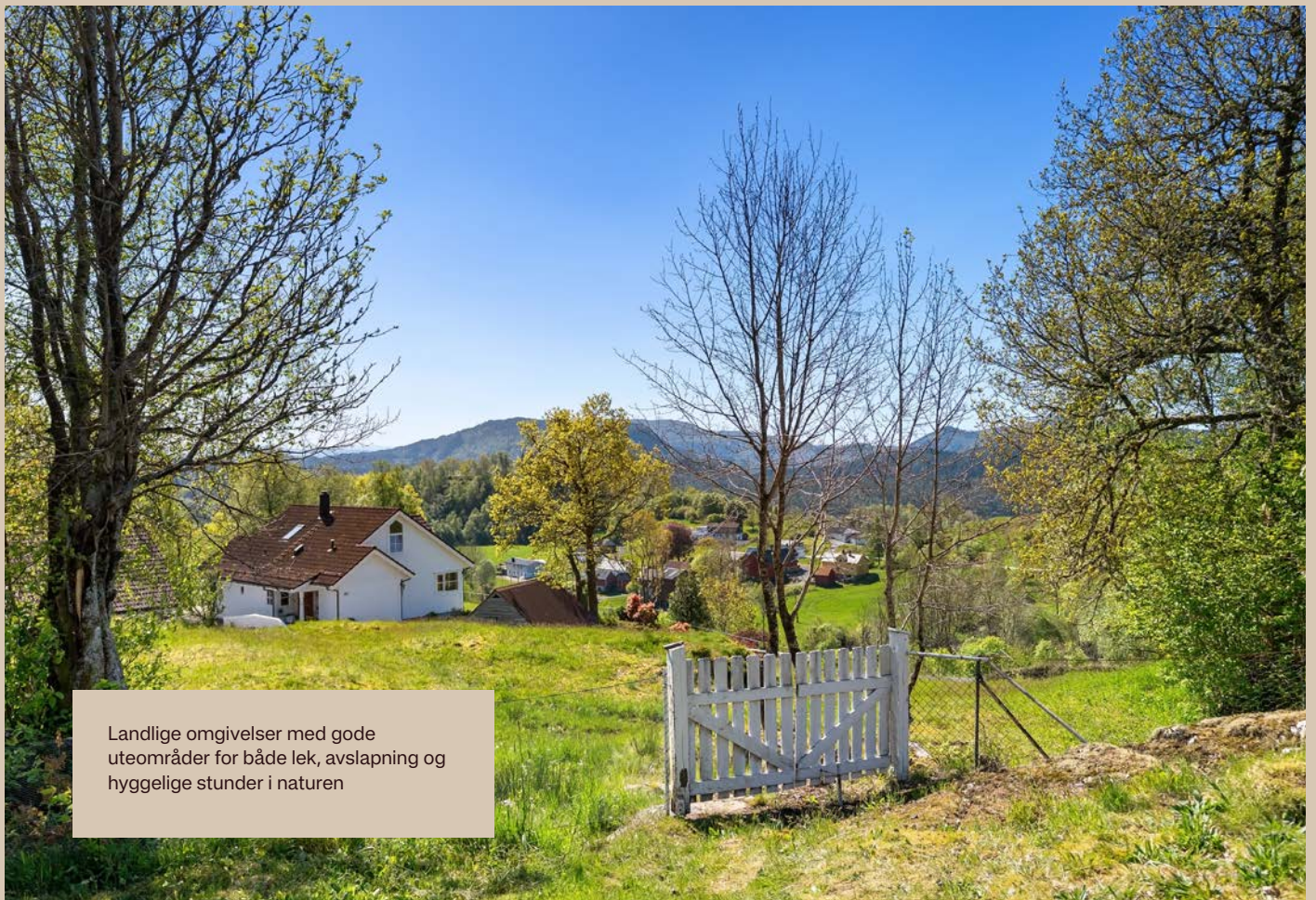
Dusjrommet måler 3 m² og er innredet med servant med blandebatteri og dusjnise med belegg på gulv



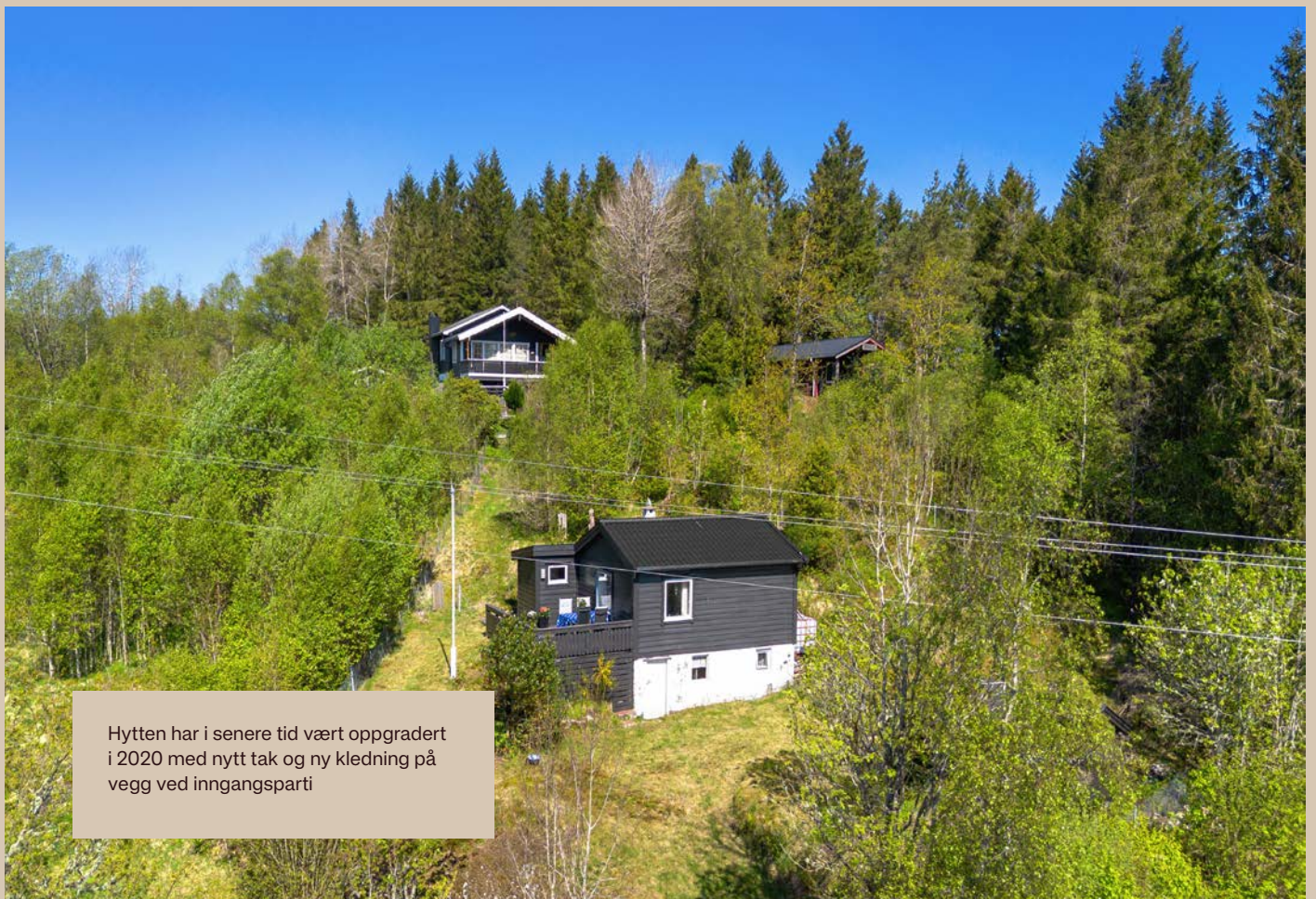
Uthuset måler 6 m² og har flere
bruksmuligheter - alt etter eget ønske
og behov



Uthuset er i dag innredet med køyeseng
og selger refererer til dette som
"lekehytten"



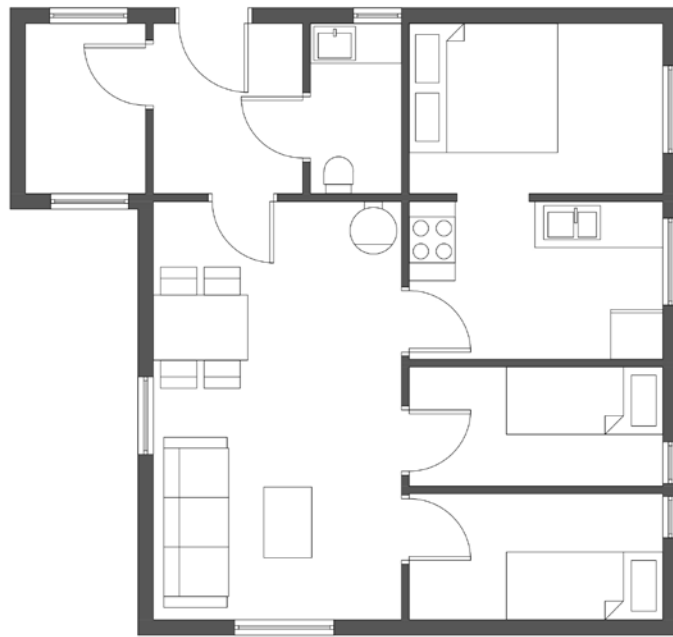
Landlige omgivelser med gode uteområder for både lek, avslapning og hyggelige stunder i naturen



Hytten har i senere tid vært oppgradert i 2020 med nytt tak og ny kledning på vegg ved inngangsparti

Plantegning





illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

REIKERÅSVEGEN 169

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 1 250 000

Omkostning kjøper

1 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger ved salg til prisantydning:

31 250 (Dokumentavgift 2,5 %)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

32 340 (Omkostninger totalt)

1 282 340 (Totalpris inkl. omkostninger)

Valgfrie tilleggstjenester som kan bestilles:

18 900 (Boligkjøperforsikring)

Estimert totalpris inkl. omk

Kr 1 282 340

Kommunale avgifter

Kr 613 (2026)

Kommunale avgifter inkluderer feiing. Oppgitt beløp er et estimat for hele året. Det fakturerte beløpet kan avvike fra estimatet. Fakturering skjer månedlig eller kvartalsvis.

Formuesverdi

Formuesverdien for fritidsbolig blir i utgangspunktet satt til en prosentandel av eiendommens kostpris inkludert tomt, eller en prosentandel av beregnet markedsverdi. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider. Det har ikke lyktes med å innhente

formuesverdi på fritidsboligen.

Beliggenhet

Reikeråsvegen 169 ligger landlig og usjenert til i naturskjønne omgivelser i Alver kommune. Her får du følelsen av å være langt unna hverdagens tempo, omgitt av skog, stillhet og frodig vestlandsnatur. Eiendommen har adkomst via sti fra parkeringsplass ca. 100 meter unna, noe som bidrar til den autentiske hyttefølelsen og den rolige atmosfæren området er kjent for.

Hytten holder en enkel, men solid hyttestandard, og fremstår som et hyggelig fristed som kan tas i bruk fra første dag. Selv om enkelte vil ønske å gjøre oppgraderinger eller tilpasninger over tid, byr eiendommen på alt som trengs for å nyte hyttelivet slik den står i dag. Her er det god plass til å samle familie og venner rundt måltider, spillkvelder og lange dager ute i naturen.

Eiendommen har en klassisk hyttesjarm med fokus på det enkle og genuine fremfor det ekstravagante. Fra hytten kan du nyte utsyn mot grønne omgivelser og gode solforhold gjennom store deler av dagen. Området byr på et rikt utvalg av tur- og friluftsmuligheter rett utenfor døren, enten du foretrekker rolige skogsturer, bær- og soppsampling eller aktive dager i naturen.

Daglige servicetilbud finnes innen ca. 10 minutters kjøring, slik at du enkelt får tilgang til nødvendige fasiliteter samtidig som du kan nyte følelsen av å ha et fredelig fristed i landlige omgivelser. Reikeråsvegen 169 kombinerer det praktiske med det naturnære og representerer en flott mulighet for deg som ønsker en tradisjonell hytte med ro, sjarm og nærhet til naturen.

Parkering

Parkering på naboeiendommen, ca 100 m nedenfor hytten. Enkel adkomst derfra. Rett til parkering fremgår

av tinglyst jordskiftedom, og følger eiendommen.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 643.1 m²

Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, prydbusker, bod og terrasse. Naturtomt forøvrig.

Det gjøres oppmerksom på at eiendomsgrensene er usikre på tomten. På bakgrunn av dette tas det forbehold om arealets størrelse på eiendommen. Se vedlagt "eiendomskart" i salgsoppgave. Informasjon om tomtestørrelsen er hentet fra matrikkelen.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eiet

Objektstype: Fritidseiendom

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Dette innebærer at det ikke finnes dokumentasjon på at boligen lovlig kan tas i bruk.

Eiendommen er oppført før 1998 og og i hht. plan- og bygningsloven § 21-10, utstedes ikke ferdigattest for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest. Kjøper påtar seg risikoen for fortsatt bruk av boligen, samt eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter.

Megler har ikke klart å skaffe godkjente byggemeldte tegninger, til tross for henvendelser til kommunen. Dokumentene ville ha avklart hvilken bruk de ulike rommene i hytten er godkjent til. Megler har derfor ikke hatt mulighet til å verifisere om dagens bruk samsvarer med den godkjente bruken.

Innhold

Hytten inneholder følgende:

BRA-i 48 m²:

Vindfang, dusjrom, WC, stue, 3 soverom og kjøkken.

I tillegg har fritidsboligen et kjellerrom som ikke er tilgjengelig for oppmåling og et innredet uthus som måler 6 m².

Areal

BRA - i: 48 m² / BRA totalt: 48 m² / TBA: 23 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

1. etasje

BRA-i: 48 m² Vindfang, dusjrom, WC, stue, 3 soverom og kjøkken

TBA fordelt på etasje

Kjeller
23 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Ikke målbare arealer

Kjeller av ikke tilgjengelig for oppmåling grunnet store mengder stående vann. Ut i fra observasjoner var det ikke gangbart gulv i kjeller (dvs. ikke måleverdig areal).

Bygningssakkyndigs

kommentar til arealoppmåling

Ca. 2,27 meter målt i stue

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres

som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene. Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken. I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom. Sjakter for el og rør opplegg og pipeløp er med i oppgitt areal. Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot tegninger (ikke mottatt).

Standard

Hytten har hovedsakelig eldre/opprinnelig standard, men har gjennomgått noen oppgraderinger i senere år. Her får du "ekte" hyttefølelse. Her er det god plass til store og små, og det er både praktiske løsninger og koselig atmosfære.

Taktekking ble skiftet i 2020 og er av stålplattetak. Renner og nedløp i plast. Det er isolert trekonstruksjon med liggende, enkelfals kledning. Vegg ved inngangsparti ble oppgradert med ny kledning i 2020. Vindu på hovedsoverom og WC fra 2020, ellers vinduer med noe varierende alder. Kjøkkenvindu og de to minste soverommene er fra 1999. Ett-lags vinduer i kjeller, fra byggeår. Øvrig vinduer med to-lags isolerglass i malte trekarmer.

Terrasse/platting rundt deler av fritidsboligen over to nivåer på tilsammen ca. 23 m². Terrassebord av impregnerte materialer og rekkverk med stående bord.

Innvendig er det gulv av heltre i vindfang og dusjrom,

belegg på WC-com og parkett på øvrige rom foruten hovedsoverommet med en-stavs laminat. På veggene er det panel, malte flater og tapet. Innvendige tak har panel og malte flater. Vedovn i stue - perfekt til kjølige høstkvelder.

Koselig stue med peisovn og flott utsikt fra de store vindusflatene. Det er god plass til både spisebord og sittegruppe. Fra stuen er det tilkomst til kjøkken og soverom.

Kjøkkenet har innredning med malte fronter, benkeplate i heltre og nedfelt stålvask med skyllekum og ett-greps blandebatteri. Belegg over benkeplate. Kjøleskap med frysedel. Kjøkkeninnredning av eldre årgang.

Fra kjøkkenet har du tilkomst til hyttens hovedsoverom på 6,3 m². Rommet ble pusset opp i 2020 og malt i en lys dus farge. De to øvrige soverommene på henholdsvis 4,4 og 4,5 m² er enkelt innredet med køysenger - perfekt til barna i familien.

Fra vindfanget har man tilkomst til WC-rom på 2,5 m² og dusjrom på 3,0 m². WC-rommet har belegg på gulv, malte flater på vegger og himling, og er innredet med en badersinnredning med slette fronter, benkeplate i tre med belegg og nedfelt porselensvask med blandebatteri. Jettoalett (defekt). WC-rom av eldre alder.

Dusjrommet har heltregulv, panel på vegger og himling, og inneholder vegghengt servant med blandebatteri og avgrenset dusjnise med belegg på gulv og dusjgarnityr med hånddusj. Dusjrom av eldre årgang.

I tillegg har du et uthus med et innredet rom på 6,4 m². Perfekt som gjesterom for tilreisende besøk!

Div. inventar/løsøre medfølger handelen.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Patrick Bang

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

- Vanninnsig i kjeller

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

- Mus tidligere, ikke etter renovering

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

- Tak og vegger i ett soverom, delvis taket. Arbeid utført av Birger Morstøl as

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om?

- Prosjektert vei iht jordskiftedom

Samsvarserklæring: Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bebyggelsen

Reikeråsvegen 169 har en fredelig og landlig beliggenhet i naturskjønne omgivelser i Alver kommune.

Eiendommen ligger skjermet til i et område med spredt fritids- og landbruksbebyggelse, og byr på ro, gode solforhold og nærhet til naturen.

Her har man umiddelbar tilgang til skog og mark, med flotte muligheter for friluftsliv året rundt. Samtidig er det kort kjøreavstand til Knarvik og øvrige servicetilbud. Eiendommen egner seg godt som fritidsbolig for deg som ønsker et rolig tilfluktssted i grønne og usjenerte omgivelser.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygnings sakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:

- Byggegrunn/fundamentering: I hht. byggeskikk på oppføringstidspunktet er det sannsynlig at bygget er fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell. Grunnmur av murkonstruksjoner. Utvendig pusset og malt. Kryp kjeller.
- Yttervegger: Isolert trekonstruksjon med liggende, enkeltfals kledning. Vegg v/inngangsside ble oppgradert med ny kledning i 2020.
- Tak/taktekking: Taktekking med sutak, papp, lekter og stålpelatet. Taktekking ble skiftet i 2020.
- Etasjeskillere: Etasjeskillere av trebjelkelag.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Nedløp og beslag grunnet manglende snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Veggkonstruksjon grunnet kort avstand mellom terrasse/terreng og kledning, som over tid kan dette før til økt fuktopptrekk og skader på kledning. Videre grunnet dels varsling kledning med enkelte råteskader.
- Vinduer grunnet alder og punktert glassrute i stue. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.
- Dører grunnet at de er elde/slitasje.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger grunnet for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Overflater grunnet at de bærer preg av elde/slitasje.
- Etasjeskille/gulv mot grunn grunnet målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.
- Radon grunnet at det ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendige dører grunnet eldre dører med skjevheter/ slitasje.
- Vannledninger grunnet alder på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør grunnet alder på innvendige avløpsledninger.
- Elektrisk anlegg grunnet sikringsskapet er av nyere alder, men øvrig opplegg vurderes for å være av

varierende/eldre alder med ukjent restlevetid, samt anbefaling om å foreta en utvidet kontroll av anlegget.

Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for anlegget.

- Fuktsikring og drenering grunnet alder.
- Grunnmur og fundamenter grunnet stedvise sprekker/avskallinger.
- Septiktank grunnet alder.
- Overflater og innredning på kjøkken grunnet alder og at den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.
- Avtrekk på kjøkken grunnet at det mangler forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Pipe og ildsted grunnet pipevanger er ikke synlige og alder.
- Rom under terreng grunnet registrert stående vann i rom under terreng, som følge av innsig fra fjell på baksiden av bygningen. Det er ikke etablert drenering, fuktsikring eller annen vannavledning i området. Basert på observasjoner og preg på konstruksjoner vurderes det som sannsynlig at forholdet har vært vedvarende over lengre tid. Konstruksjoner og installasjoner har vært kontinuerlig eksponert for fukt, og det er høy sannsynlighet for at sopp-, råte- og fuktskader allerede har oppstått.
- Terrengforhold grunnet stående vann inn mot fritidsboligen. Synlig vanninnsig i kjeller.
- Generelt på dusjrom grunnet grunnet rommet ikke tilfredsstillende dagens krav til våtrom.
- Overflater og konstruksjon på bad grunnet at toalettrom har ingen ventilering fra rommet og at Jettoalett er defekt.

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

- Tilliggende konstruksjoner våtrom på dusjrom grunnet at det ikke er foretatt hulltaking da aktuell vegg grenser mot yttervegg. Merk at rommet ikke er bygget opp som et våtrom.
- Takkonstruksjon/Loft grunnet hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Øvrig informasjon

Adresse

Reikeråsvegen 169, 5913 EIKANGERVÅG
Gnr. 27, bnr. 19, ideell andel 1/1 i Alver kommune.

Selger

Britt Leikvoll

Info energiklasse

Eiendommen er ikke energimerket. Frittstående bygninger med et bruksareal (BRA) på mindre enn 50 m² er unntatt fra kravet om energimerking etter gjeldende forskrifter.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Vedovn i stue
- Elektrisk oppvarming forøvrig

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel for Lindås 2019–2031 avsatt til LNF-formål (landbruks-, natur- og friluftsføremål) med fritidsbebyggelse. PlanID: 4631_1263-201805.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone for landbruk

(H510_OL09): Fammestad Tveitegrend. 2700 daa gode jordbruksareal. Kulturlandskap, spesielt Tveito. 1 bruk med storfedrift og stort driftsomfang. Elles mindre einingar med sauehald.

Området omfatter noen av de mest verdifulle landbruksarealene i tidligere Lindås kommune, og landbruksinteressene skal tillegges særlig vekt ved planlegging og behandling av søknader om tiltak i området.

Det pågår arbeid med ny kommuneplan for Alver kommune.

Tinglyste heftelser

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

Tinglyste rettigheter og rettigheter i annen eiendom:

Tinglyst 18.09.1962 - Dokumentnr: 4507 - Bestemmelse om veg, Bestemmelse om vannrett, Bestemmelse om vannledning, Bestemmelse om gjerde og Bestemmelse om vedlikehold

Rettighet hefter i: Knr:4631 Gnr:27 Bnr:1

Grenselina tek til med x i berg 41 m. nord for gardsvegen og går i nordvestleg leid 13,8 m. til x i berg, vinklar og går i nordleg leid 12 m. til x i berg, vinklar og går mot aust 9,2 m. til x i berg, gjer her ein stump vinkel og går vidare mot aust 16,7 m til nedsett merkestein. Derfrå går lina i sørleg leid 18 m. til x i berg der ho vinklar og går i sørvestleg leid 22 m. attende til utgangstaden.mrk.

1. Parsellen får bruksrett til hovudbrukets gardsveg fram til „Fjøre“. Frå gardsvegen får parsellen bruksrett på veggrunn til 6,5 m. køyrereina fram til parsellen. Av kostnaden med opparbeiding og vedlikehald av sistnemnde veg skal hovudbruket og parsellen bera kvar sin halvpart. Hovudbruket har bruksrett til denne veggrunn.

2. Parsellen får rett på brunn på hovudbrukets grunn med vatnledning fram til parsellen.

3. Likeeins får parsellen rett på stolpegrunn for ljøs- og telefonledning på hovudbrukets grunn.

4. Gjerdehaldet om parsellen kviler på parsellen.

Tinglyst 18.04.2011 - Dokumentnr: 303876 - Bruksrett
Rettighetshaver: Leikvoll Georg Malvin (Rettighetshaver er død, denne slettes for selgers regning.)

Tinglyst 04.03.2021 - Dokumentnr: 266020 - Jordskifte 15-198406REN-JBER TVEIT ØVRE, gnr. 27
Iht. rettskraftig jordskifteavgjørelse av 28.09.2020 (i kraft 01.12.2020), har eierne av bnr. 19 (RV169), 21 (RV171) og 20 (RV173) rett til å anlegge kjørevei i en ny trasé (Alternativ A) over bnr. 1 (pp. 2, 5, 8).

Eiendommen er omfattet av jordskifteavgjørelse tinglyst i 2021. Avgjørelsen regulerer forholdene ved vegrett, parkeringsforhold og gjerdeplikt mellom berørte eiendommer ved mulig fremtidig veibygging.

Eiendommen har tinglyst vegrett over naboeiendommen gnr. 27 bnr. 1. I jordskiftesaken ble det avklart omforming av vegrett (flytting) og bruksordning for fordeling av kostnader med eventuell fremtidig etablering av kjørbare adkomst til fritidseiendommene gnr. 27 bnr. 19, 20 og 21.

Det er viktig å merke seg at jordskifteavgjørelsen ikke pålegger eierne å bygge vei. Veibygging er frivillig, men dersom en eller flere av de aktuelle eiendommene ønsker å etablere vei i fremtiden, skal deltakerne dele kostnadene knyttet til planlegging, prosjektering, søknader, offentlige gebyrer og selve veibyggingen.

Dokumentet inneholder ingen beregning eller fastsettelse av framtidige kostnader. Videre er det fastsatt gjerdeplikt mot tilgrensende landbrukseiendom. Denne er overholdt av selger, ved at nytt gjerde rundt eiendommen nylig er oppført.

Kjøperen oppfordres til å gjøre seg kjent med vedlagt jordskifteavgjørelse som følger salgsoppgaven.

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og evt eiendomsskatt. Legalpant er et pant som ikke vises i grunnbok, og har

prioritet foran f eks tinglyste banklån på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Det er ikke innlagt vann- og avløp i fritidsboligen. Vannforsyning via takvann til utv. WC har et defekt jettoalett. Jettoalett er et vannbesparende toalett som bruker trykk eller vakuum til å føre avfallet til en tett tank. Systemet krever strøm og er vanlig i fritidsboliger uten offentlig avløp. Tømming må utføres jevnlig av godkjent aktør. Jettoalett er tilknyttet septiktank.

Eiendommen har adkomst via privat vei, og det er tinglyst en veirett som hefter i Knr 4631, Gnr 27, Bnr 1. Den tinglyste servitutten/rettigheten er vedlagt i salgsoppgaven. Videre henviser vi til tinglyste heftelser og rettigheter i salgsoppgaven: rettskraftig jordskifteavgjørelse av 28.09.2020 (i kraft 01.12.2020). Dette dokumentet er medtatt som vedlegg.

Selger opplyser om at nabohytter har gangrett over eiendommen, gangretten for disse opphører dersom det bygges vei rundt. Det vil være mulighet til å kjøpe seg inn i ny vei. Ny vei opp er godkjent av kommunen.

Utleie

Adgang til utleie: Dette er en fritidsbolig som kan leies ut til fritidsformål.

Diverse

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn. Ta kontakt med eiendomsmegler dersom det er spørsmål. Kjøper er gjort kjent med at eiendommen overtas med

div. inventar/løvsøre, som ikke selger selv tar med seg før overtagelsen. Det vil for øvrig ikke bli foretatt ytterligere utvask og/eller rydding av eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger
Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en

egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke

et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er

blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Fast provisjon: kr 59 000,00

Grunnpakke bolig info** kr 5 500,00

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm., kr 18 900,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 7 500,00

Tilretteleggingshonorar kr 17 000,00

Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. kr 3 900,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 5 500,- og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 83 425,00
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Sjur Breistein

Megler | Partner

sjur.breistein@emera.no

Tlf: 917 91 111

Ansvarlig megler

Sjur Breistein

Megler | Partner

sjur.breistein@emera.no

Tlf: 917 91 111

Meglerforetaket

Fjell og Fjord eiendomsmegling AS

Organisasjonsnummer 935740274

Vestre Strømkaien 7, 5008 Bergen

Tlf: 450 54 488

Salgsoppgavedato

08.06.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige

foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Kolibri Forsikring AS - tilbyr bolig-/innbo og andre tingskadeforsikringer

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

REIKERÅSVEGEN 169

VEDLEGG



Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Reikeråsvegen 169, 5913 EIKANGERVÅG
 ALVER kommune
 # gnr. 27, bnr. 19

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 30.06.2025

Rapportdato: 01.06.2026

Oppdragsnr.: 20932-2589

Eiendomsverdi ref nr: KQ1506

Autorisert foretak: Bang Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang



 **BANG
TAKST** AS
Ingeniør & Takstmann

 **NITO**

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

Norsk takst

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



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

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

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

Bang Takst AS

Bang Takst AS er etablert og drives av Patrick Bang, byggingeniør siden 2011 og takstmann siden 2021. Med bakgrunn fra rådgivende ingeniørarbeid og byggeledelse har selskapet opparbeidet seg en solid og bred erfaring.

Selskapet spesialiserer seg på:

- Tilstandsrapporter etter ny forskrift (NS 3600)
- Verditakst for bolig og fritidsbolig.

Bang Takst AS legger stor vekt på faglig grundighet, høy kvalitet og tydelig kommunikasjon. Oppdrag utføres for eiendomsmeglere, privatpersoner og profesjonelle aktører – med mål om å levere uavhengige og profesjonelle vurderinger av høy standard.



Rapportansvarlig

Patrick Bang

Uavhengig Takstingeniør

post@bangtakst.no

979 16 572



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

Fritidsbolig oppført over to etasjer.
Terrasse/platting på ca. 23 m².
Uthus på 6,4 m².

STANDARD

Fritidsboligen har eldre standard på overflater, innredning og tekniske installasjoner.

EGENSKAPER

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskeriens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Mange av boligens egenskaper, som bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

BEGRENSNINGER

Rapporten er basert på visuell inspeksjon og enkle målinger, med unntak av hulltaking hvor dette er påkrevd. Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

BELIGGENHET

Fritidsboligen ligger fritt og landlig til på Øvretveito i Alver kommune. Området er stille, rolig og svært barnevennlig. Kort vei til fine turområder. Ca.10 minutter til skole, barnehage og nærbutikk på Kløvheim. Ca 25 min. kjøring fra Knarvik, 35 min. til Mongstad og 50 min. til Bergen.

TOMT

Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, prydbusker, bod og terrasse. Naturtomt forøvrig.

ADKOMST

Adkomst via offentlig til privat vei.
Gangadkomst til fritidsboligen.

VANN- OG AVLØP

Det er ikke innlagt vann- og avløp i fritidsboligen. Vannforsyning via takvann til utvendig vanntank. Avløp til septiktank samt gråvannsavløp.

PARKERING

Biloppstillingsplass like nedenfor fritidsboligen på naboieiendommen i følge opplysninger fra selger.
Konf. megler for nærmere detaljer.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Byggegrunn/fundamentering:

I hht. byggeskikk på oppføringstidspunktet er det sannsynlig at bygget er fundamentert på kultede masser av grov pukk eller

sprengstein på fjell.

Grunnmur av murkonstruksjoner. Utvendig pusset og malt. Kryp Kjeller.

Yttervegger:

Isolert trekonstruksjon med liggende, enkelfals kledning. Vegg v/inngangsside ble oppgradert med ny kledning i 2020.

Tak/taktekking:

Taktekking med sutak, papp, lekter og stålplatetak. Taktekking ble skiftet i 2020.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Vindfang (3,8 m²)

Heltregulv, malte flater på vegger og i himling.
Sikringsskap.

Dusjrom (3,0 m²)

Heltregulv, panel på vegger og i himling.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

WC (2,5 m²)

Belegg på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Stue (15,0 m²)

Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Vedovn.

Soverom (4,4 m²)

Parkett på gulv, tapet på vegger og malte flater i himling.

Soverom (4,5 m²)

Parkett på gulv, tapet på vegger og malte flater i himling.

Kjøkken (6,0 m²)

Parkett på gulv, tapet på vegger og malte flater i himling.

Soverom (6,3 m²)

En-stavs laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Rommet ble pusset opp i 2020.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør av kobber.

Avløpsrør av plast.

Takvannsløsning.

Jettoalett tilknyttet septiktank.

Sikringskap med automatsikringer.

OPPVARMING

Vedovn i stue.

Elektrisk oppvarming forøvrig.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

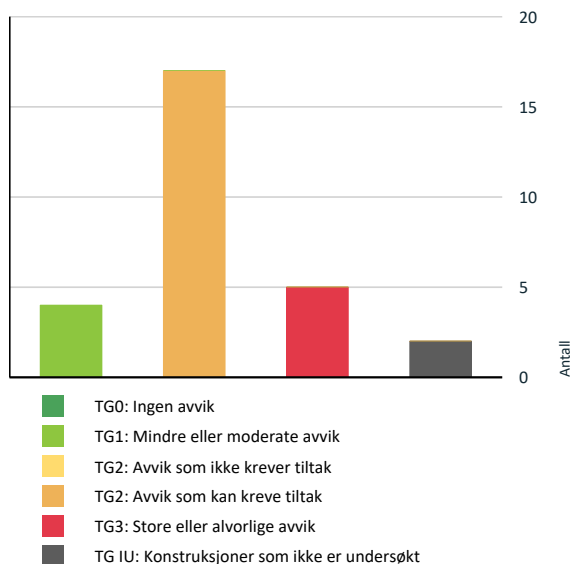
- Det foreligger ikke tegninger

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

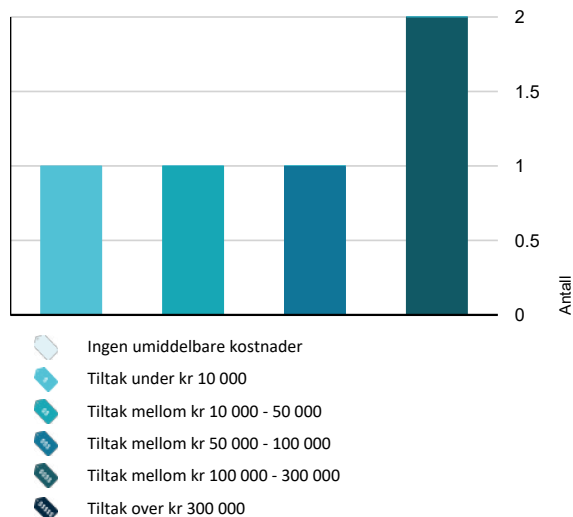
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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 takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Byggesak er ikke kontrollert. Rommene i denne rapporten er beskrevet ut i fra bruken på befaringstidspunktet. En må være oppmerksom på at dette kan avvike fra hva disse opprinnelig er omsøkt som.

Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger.

Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Pipevanger er ikke synlige. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Liten skade på peis.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innendig > Rom Under Terreng


[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

• Det er registrert stående vann i rom under terreng, som følge av innsig fra fjell på baksiden av bygningen. Det er ikke etablert drenering, fuktsikring eller annen vannavledning i området. Basert på observasjoner og preg på konstruksjoner vurderes det som sannsynlig at forholdet har vært vedvarende over lengre tid.


• Konstruksjoner og installasjoner har vært kontinuerlig eksponert for fukt, og det er høy sannsynlighet for at sopp-, råte- og fuktskader allerede har oppstått.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

• Stående vann inn mot fritidsboligen. Synlig vanninnsig i kjeller.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

Våtrom > Hovedetasje > Dusjrom (3,0 m²) > Generell [Gå til side](#)

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

• Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av at rommet ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

Spesialrom > Hovedetasje > WC (2,5 m²) > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

• Jettoalett er defekt.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Våtrom > Hovedetasje > Dusjrom (3,0 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

• Kort avstand mellom terrasse/terreng og kledning. Over tid kan dette før til økt fuktoppptrekk og skader på kledning.

• Dels varsling kledning med enkelte råteskader.

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

• Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Eldre vinduer bærer preg av elde/slitasje. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.

• Punktert glassrute i stue.

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

• Dører bærer preg av elde/slitasje.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

• Overflater bærer preg av elde/slitasje.

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

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

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

Det er påvist andre avvik:

• Eldre dører med skjevheter/slitasje.

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap er plassert i vindfang.
Automatsikringer (jordfeilautomater).
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning.

Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 63A, 1 kurs på 20A, 3 kurser på 16A og 6 kurser på 10A.

BELYSNING

Vanlig belysning.

EL. OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.
Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:

Varmekilder er ikke funksjonstestet. El. varmekilder/gulvvarme er opplyst av eier.

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Det er påvist andre avvik:

- Stedvise sprekker/avskallinger.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken (6,0 m²) > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken (6,0 m²) > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Fritidsboligen har eldre standard på overflater, innredning og tekniske installasjoner.

Vedlikehold

Det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med sutak, papp, lekter og stålplatetak.

Taktekking ble skiftet i 2020.

Vurdering gjelder synlige deler. Øvrige deler er vurdert ut i fra alder.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp i plast. Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Evt. drypp fra skjøter er ikke kontrollert (oppholdsvær på befaringstidspunktet).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Isolert trekonstruksjon med liggende, enkelfals kledning.

Vegg v/inngangsside ble oppgradert med ny kledning i 2020.

Merk:

Yttervegger er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt for oppføringsåret, som vil avvike fra dagens krav/anbefalinger. Ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler. Det gjøres ikke destruktive inngrep og åpning av konstruksjoner på dette undersøkelsesnivået.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:
- Kort avstand mellom terrasse/terreng og kledning. Over tid kan dette før til økt fuktopptrekk og skader på kledning.
- Dels varsling kledning med enkelte råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom kledning og terrasse/terreng, alternativt kan en benytte drenerende masser som minimerer vannsprut fra terreng som kan skade kledning.
- Det må påregnes vedlikeholdt.



TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon med tresperrer.

Merk:

Oppbygging av eldre takkonstruksjoner tilfredsstillende ikke dagens krav mtp. isolasjon o.l. og vil avvike fra dagens byggeskikk. Fuktskjolder, aktivitet etter mit/borebille, skjeve takstoler, punktert/manglende dampspærre, fuktskjolder, mangelfull lufting, aktivitet etter skadedyr og lignende er avvik som kan forekomme i eldre takkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med to-lags isolerglass i malte trekarmner.

Ett-lags vinduer i kjeller fra byggeår.

Vinduer av varierende alder.

Kjøkkenvindu og de to minste soverommene er fra 1999.

Glass i ett stuevindu ble også skiftet i samme tidsrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Eldre vinduer bærer preg av elde/slitasje. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmner enn nyere vinduer.
- Punktert glassrute i stue.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes vedlikehold og evt. utskifting av vinduer på sikt eller etter behov.

Tilstandsrapport



1 TG 1 Vinduer fra 2020

Beskrivelse

Vurdering gjelder for vinduer på hovedsoverom og WC.

1 TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i tre med ett-lags glass.

Panelkledd tredør i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Dører bærer preg av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er påregnelig med utskifting av dører.

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse/platting rundt deler av fritidsboligen over to nivåer på tilsammen ca. 23 m².

Terrassebord av impr. materialer og rekkverk med stående bord.

Rekkverkshøyde ble målt til 0,87 meter.

Til informasjon:

Ihht. avhendingslovens paragraf 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Fra TEK 17 (paragraf 12-17):

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde;

- a) minimum 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10 m
- b) minimum 1,00 m der nivåforskjellen er inntil 10 m.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater ble visuelt kontrollert.

Kommentar:

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert ut fra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, misfarging på gulv etter tepper og lignende må forventes i en brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tunge møbler etc.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i fritidsboligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Overflater bærer preg av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er påregnelig med oppgradering av overflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

Ved kontroll av skjevheter blir det foretatt målinger i minst to relevante rom per etasje.

Det ble målt mellom 0-20 mm nivåforskjell i stue og mellom 0-10 mm nivåforskjell på hovedsoverom.

Merk:

Det ble ikke flyttet på tunge møbler eller fast innredning under befaringen, og målingene er derfor basert på stikkprøver. Avvik kan forekomme. I eldre boliger må man påregne skjevheter, knirk, lokale svanker og nedbøyninger i etasjeskiller. En må være oppmerksom på dette, spesielt i tilfeller der nytt gulv er lagt på eksisterende bjelkelag uten at det har blitt utført fullstendig avretting.

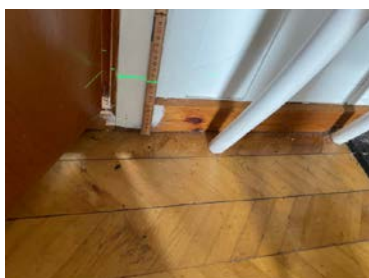
Etasjeskillere i eldre boliger er oppført etter tidligere forskrifter og tilfredsstillende ikke nødvendigvis dagens krav til stivhet og lydisolasjon. Målingene er utført med møbler og fast innredning til stede, noe som kan påvirke resultatene. Dette kan føre til unøyaktigheter, spesielt dersom belastningen ikke er jevnt fordelt, eller hvis møblene eller innredningen skjuler områder med potensielle avvik.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



TG 2 Radon

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe:
Teglsteinspipe.
Feieluke på WC.

Ildsted:
Vedovn i stue.

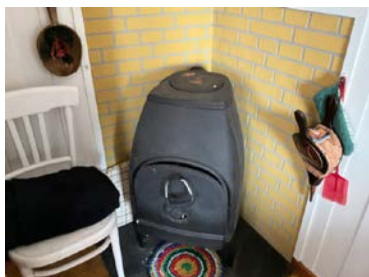
Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Liten skade på peis.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjøres jevnlig tilsyn av pipeløp. Konf. feier.
- Estimat omfatter kun synliggjøring av pipevanger grunnet gitt TG3 for dette punktet.. Pipevanger er den flaten eller siden av pipen som vender ut i rommet. Det er denne delen man ofte ser, og som for eksempel en vedovn kan plasseres inntil.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen ligger har rom under terreng med delvis kryprom.

Det var begrenset tilkomst for inspeksjon grunnet store mengder stående vann på befaringdagen.

Tilstandsrapport

Merk:

Fuktigheten i krypkjellere kan variere med årstidene og fuktskader kan oppstå på grunn av fuktighet fra grunn, innsig av vann og/eller kondensering. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Fukt kan gi skader i konstruksjoner som bjelkelag, og utvikler seg over tid. Sommeren er den mest kritiske perioden med tanke på høy fuktighet.

Det gjøres oppmerksom på at krypkjellere er å betrakte som en særlig fuktutsatt konstruksjon, og det anbefales jevnlig å kontrollere krypekjeller for å følge med på tilstanden.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

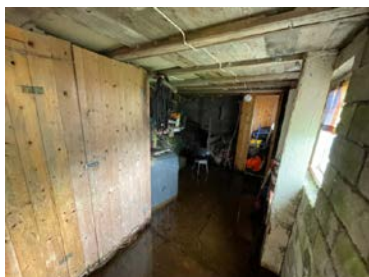
- Det er registrert stående vann i rom under terreng, som følge av innsig fra fjell på baksiden av bygningen. Det er ikke etablert drenering, fuktsikring eller annen vannavledning i området. Basert på observasjoner og preg på konstruksjoner vurderes det som sannsynlig at forholdet har vært vedvarende over lengre tid.
- Konstruksjoner og installasjoner har vært kontinuerlig eksponert for fukt, og det er høy sannsynlighet for at sopp-, råte- og fuktskader allerede har oppstått.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Det må etableres drenering og fuktsikring for å hindre videre vanninnsig. Eksponerte materialer og konstruksjoner bør saneres eller skiftes ut. Det anbefales kartlegging av skadeomfang, samt vurdering fra fagperson innen fukt- og soppskader. Midlertidige tiltak som lensepumpe og avfukter kan benyttes i påvente av permanent løsning.
- Estimert avhengig av omfanget av sanering, grunnarbeid, drenering og fuktsikring. Kostnaden kan øke ved behov for tilkomstforbedringer og tetting mot fjell.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Krypkjeller

Beskrivelse

Se eget punkt under "rom under terreng" for avvik og tiltak med tilhørende kostnadsestimater.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Finérte kompaktdører.

Vurdering av avvik:

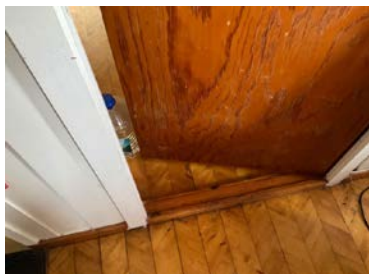
- Det er påvist andre avvik:
- Eldre dører med skjevheter/slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Det må påregnes justeringer (hvis mulig) eller utskifting av dører. En må være oppmerksom på at justeringer kan være vanskelig på eldre dører, hvor utskifting ikke kan utelukkes.

Tilstandsrapport



VÅTROM

HOVEDETASJE > DUSJROM (3,0 M²)

Generell

Beskrivelse

Heltregulv, panel på vegger og i himling.

Inneholder:

Vegghengt servant med blandebatteri og avgrenset dusjnise med belegg på gulv og dusjgarnityr med håndduj.

Dusjrom av eldre årgang.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av at rommet ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- For å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes utgifter til oppgradering. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

HOVEDETASJE > DUSJROM (3,0 M²)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da aktuell vegg grenser mot yttervegg. Merk at rommet ikke er bygget opp som et våtrom.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN (6,0 M²)

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med malte fronter, benkeplate i heltre og nedfelt stålvaske med skyllekum og ett-greps blandebatteri. Belegg over benkeplate.

Kjøleskap med frysedel.

Kjøkkeninnredning av eldre årgang.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > KJØKKEN (6,0 M²)

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksventil på vegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

SPESIALROM

HOVEDETASJE > WC (2,5 M²)

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Belegg på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Inneholder:

Innredning med slette fronter, benkeplate i tre med belegg og nedfelt porselensvask med blandebeholder. Jettoalett.

Vedr. jettoalett:

Et jettoalett er et vannbesparende toalett som bruker trykk eller vakuumpumpe til å føre avfallet til en tett tank. Systemet krever strøm og er vanlig i fritidsboliger uten offentlig avløp. Tømming må utføres jevnlig av godkjent aktør.

WC-rom av eldre alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

IG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

IG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

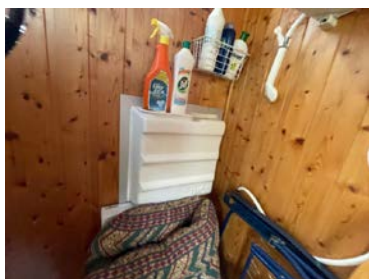
Merk at løsningen er vurdert opp mot gjeldende krav på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens krav til ventilasjon, som boligen ikke vil innfri.

Varmtvannstank

Beskrivelse

I dusjrommet er det plassert en vanntank merket "LINGO", trolig tilknyttet enkel vannforsyning.

Tanken fremstår for å være av eldre type, og funksjon er ikke nærmere kontrollert.



IG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringskap er plassert i vindfang.

Automatsikringer (jordfeilautomater).

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning.

Tilstandsrapport

Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 63A, 1 kurs på 20A, 3 kurser på 16A og 6 kurser på 10A.

BELYSNING

Vanlig belysning.

EL. OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:

Varmekilder er ikke funksjonstestet. El. varmekilder/gulvvarme er opplyst av eier.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

3. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. Det er ukjent om det er foretatt tilsyn i de senere år.

Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, eller for endringer på anlegg fra før 1999 skal samsvarserklæring foreligge iht. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for anlegget (TG2 iht. forskrift til ny avhendingslov).

Sikringsskapet er av nyere alder, men øvrig opplegg vurderes for å være av varierende/eldre alder med ukjent restlevetid.

På bakgrunn av nevnte forhold anbefales det å foreta en utvidet kontroll av anlegget.

Generell kommentar

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

Merk at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse. Det anbefales å foreta en utvidet kontroll av el-anlegg ved eierskifte dersom dette ikke nylig er utført. Ved nærmere ettersyn av autorisert personell kan det forekomme avvik og kostnader til utbedring som ikke vil bli oppdaget ved en forenklet gjennomgang iht. NS3600 (forskrift til ny avhendingslov).

Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el. anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.

Tilstandsrapport



101 Branntekniske forhold

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

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

Beskrivelse

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarslere, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Brannprosjektering/dokumentasjon på brannsikkerhet er ikke mottatt/kontrollert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

I hht. byggeskikk på oppføringstidspunktet er det sannsynlig at bygget er fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell.

Det er ikke gjort nærmere undersøkelser av grunnforhold. Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS3600.

102 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilbakefylt med antatt selvdrenerende masser av sprengstein/kult.

Vedr. drenering:

Det er ikke registrert dreneringssystem for hoveddel av boligen da boligen er bygget opp med krypkjeller, foruten dels tilbakefylte kjellervegger. Vurdering gjelder for deler som er tilbakefylt. Se egne punkt under krypkjeller/terrengforhold for nærmere detaljer.

Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på dreneringssystem har et betydelig

Tilstandsrapport

sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av murkonstruksjoner. Utvendig pusset og malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Stedvise sprekker/avskallinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes vedlikehold.



1 TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Stående vann inn mot fritidsboligen. Synlig vanninnslag i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- For å lukke avviket bør det vurderes tiltak som terrengjustering, oppbygging av fall bort fra bygning, etablering av drenering eller annet vannavledningssystem. Estimert er vanskelig grovt estimert og kan avvike.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er ikke innlagt vann- og avløp i fritidsboligen.

Vannforsyning via takvann til utvendig vanntank. Avløp til septiktank samt gråvannsvløp.



TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktank av ukjent type/alder.

Antatt eldre septiktank.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Beskrivelse:

Fundamenter av betong.

Yttervegger i trekonstruksjoner med liggende, enkeltfalset kledning.

Saltak tekket med takpapp.

Bygningen har enklere standard.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningen. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten.

Vedlikehold

Det må påregnes vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

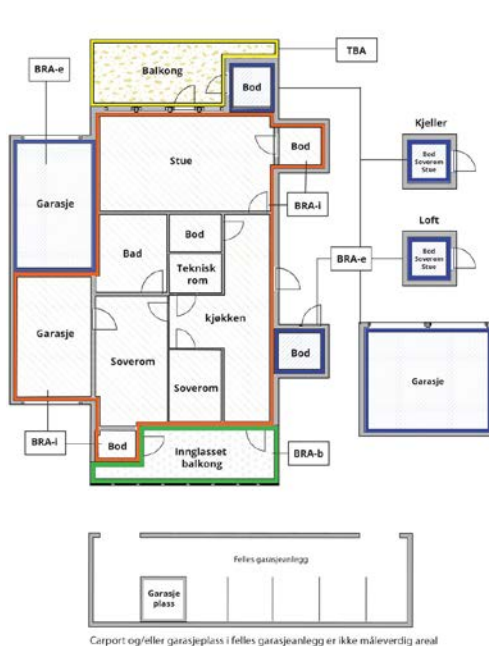
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Hovedetasje | 48 | | | 48 | 23 |
| Underetasje | | | | | |
| SUM | 48 | | | | 23 |
| SUM BRA | 48 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|--|---------------------------------|----------------------------|
| Hovedetasje | Vindfang (3,8 m ²), dusjrom (3,0 m ²), wc (2,5 m ²), stue (15,0 m ²), soverom (4,4 m ²), soverom (4,5 m ²), kjøkken (6,0 m ²), soverom (6,3 m ²) | | |
| Underetasje | | Kjellerrom (ikke målbart areal) | |

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 2,2 m² av bruksarealet i fritidsboligen.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

TAKHØYDER

Ca. 2,27 meter målt i stue.

VEDR. KJELLER

Kjeller av ikke tilgjengelig for oppmåling grunnet store mengder stående vann. Ut i fra observasjoner var det ikke gangbart gulv i kjeller (dvs. ikke måleverdig areal).

GENERELT

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene. Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken. I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom. Sjakter for el og rør opplegg og pipeløp er med i oppgitt areal. Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innvegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot tegninger (ikke mottatt).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: - Konf. selgers egenerklæringsskjema.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Soverommene har begrenset størrelse og tilfredsstillende ikke dagens krav til rom for varig opphold i henhold til teknisk forskrift (TEK17).

Slike løsninger er vanlig i eldre fritidsboliger og må ses i lys av datidens byggeskikk og forskriftskrav. Det stilles i dag lempede krav til fritidsboliger sammenlignet med helårsboliger, og små soverom er fortsatt tillatt forutsatt at rommene har tilstrekkelig rømnings- og luftemulighet. Rommene vurderes å kunne fungere som soveplasser.

Uthus

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Etasje | | 6 | | 6 | |
| SUM | | 6 | | | |
| SUM BRA | 6 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | | Rom (6,4 m ²) | |

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|--------------|------------|------------|
| Fritidsbolig | 48 | 0 |
| Uthus | 0 | 6 |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|---------------|---------------|
| 30.6.2025 | Patrick Bang | Takstingeniør |
| | Rune Stavenes | Kontaktperson |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 4631 ALVER | 27 | 19 | | 0 | 643.1 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Reikeråsvegen 169

Hjemmelshaver

Leikvoll Britt

Siste hjemmelovergang

| Kjøpesum | År | Type |
|----------|------|------|
| 0 | 2011 | Gave |

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---------------------------------|------------|--|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 13.05.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 29.04.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Opplysninger fra kontaktperson. | 29.04.2025 | Kontaktperson har gitt generelle opplysninger. | Gjennomgått | | Nei |
| Bilder fra befaring | 29.04.2025 | Lagret internt for dokumentasjon. | Gjennomgått | | Nei |
| Seeiendom.no | 29.04.2025 | | Gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 14.05.2025 | |
| 2 | 01.06.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KQ1506>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|---|--------|
| Meglerfirma | |
| EMERA Bergen | |
| Oppdragsnr. | |
| 03260113 | |
| Selger 1 navn | |
| Britt Leikvoll | |
| Gateadresse | |
| Reikeråsvegen 169 | |
| Poststed | Postnr |
| EIKANGERVÅG | 5913 |
| Er det dødsbo? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Avdødes navn | |
| | |
| Er det salg ved fullmakt? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Hjemmelshavers navn | |
| | |
| Har du kjennskap til eiendommen? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| Når kjøpte du boligen? | |
| År | 2014 |
| Hvor lenge har du eid boligen? | |
| Antall år | 22 |
| Antall måneder | 04 |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? | |
| Forsikringsselskap | |
| Polise/avtalnr. | |

Document reference: 03260113

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: BL

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært uttøtheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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
- 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, tømmerarbeid 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja

Initialer selger: BL

2

Document reference: 03260113

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 ferdigattes?

Nei Ja

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

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Beskrivelse

Prosjektert vei iht jordskiftedom

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjønt 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 egenerklæringskjemaet 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.

Nabolagsprofil

Reikeråsvegen 169

Avstand til sjø

1.4 km



Offentlig transport

| | |
|--|---------------------|
| ✈ Bergen Flesland | 1 t 4 min 🚗 |
| 🚏 Eikanger bru Totalt 7 ulike linjer | 11 min 🚗 7.9 km |
| 🚏 Knarvik skystasjon Totalt 17 ulike linjer | 22 min 🚗 19.7 km |
| 🚶 Tveitegrend snuplass Linje 341, 342 | 4 min 🚶 0.3 km |
| 🚶 Tveitegrend Linje 341, 342 | 6 min 🚶 0.6 km |

Avstand til byer

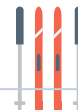
| | |
|--------|----------|
| Bergen | 51 min 🚗 |
|--------|----------|

Ladepunkt for el-bil

| | |
|---------------------|----------|
| 🚗 Best Eikangervåg | 12 min 🚗 |
| 🚗 Ostereidet Senter | 17 min 🚗 |

Vintersport

Langrenn



Aktiviteter

| | |
|-----------------------|----------|
| Hjelmås Hestesenter | 12 min 🚗 |
| Lynghesenteret | 32 min 🚗 |
| Sætregården | 35 min 🚗 |
| Toppesanden badeplass | 35 min 🚗 |

Sport

| | |
|---|-------------------|
| 🏀 Kløvheim skule - ballbinge Ballspill | 4 min 🚗 2.2 km |
| 🏀 Myking skule gymsal Aktivitetshall | 9 min 🚗 8.1 km |
| 🏊 MOVA Lindås | 20 min 🚗 |
| 🏊 Unik Helse | 20 min 🚗 |

Dagligvare

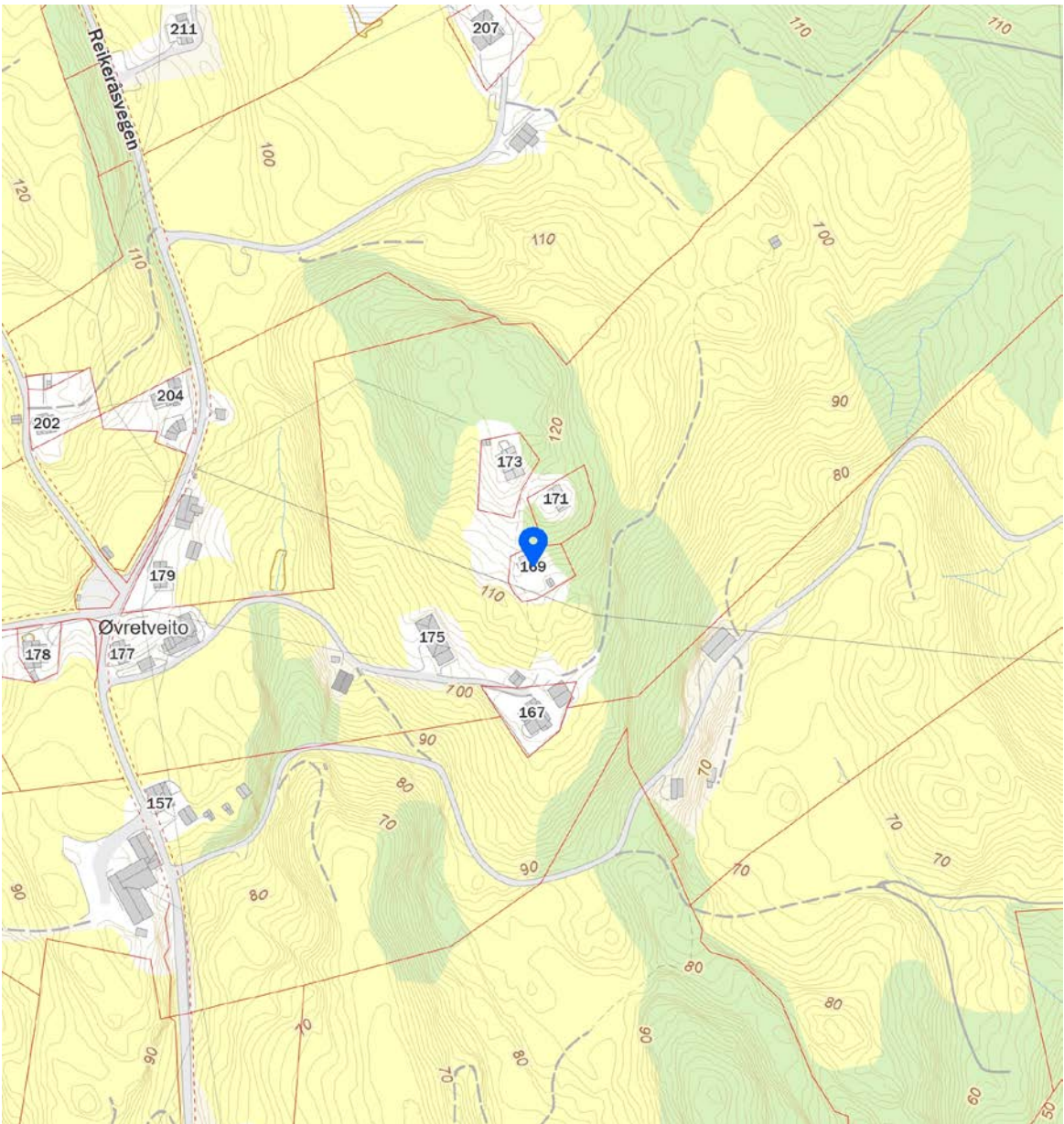
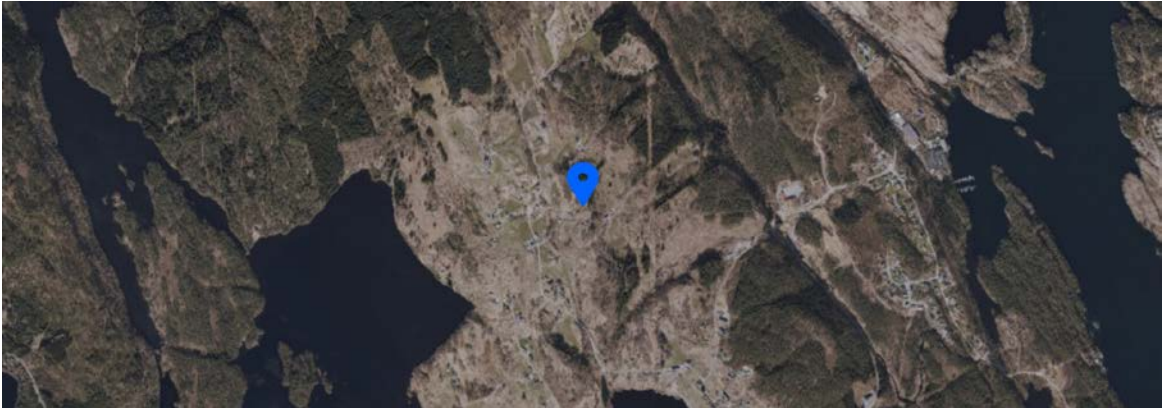
| | |
|-------------------------------------|-------------------|
| Nærbutikken Eikangervåg PostNord | 4 min 🚗 2.6 km |
| Nærbutikken Myking Handel | 9 min 🚗 |

Varer/Tjenester

| | |
|----------------------|----------|
| 📦 Lindås Senter | 20 min 🚗 |
| 🏪 Apotek 1 Lindås | 20 min 🚗 |
| 🍷 Knarvik Vinmonopol | 23 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 naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 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 naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

| | | | |
|------------------------|--------------------------------|--------------------|----------------|
| Matrikkelenhet: | Gårdsnr 27, Bruksnr 19 | Kommune: | 4631 Alver |
| Adresse: | | Grunnkrets: | 401 Kløve |
| Veiadresse: | Reikeråsvegen 169, gatenr 1169 | Valgkrets: | 2 Kløvheim |
| | 5913 Eikangervåg | Kirkesogn: | 7070306 Lindås |
| Oppdatert: | 28.09.2019 | | |

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

| | | | | | |
|-------------------------|--------------------|------------------------|------|---------------------------|-----|
| Type: | Best. grunneiendom | Tinglyst: | Ja | Reg.landbruksreg.: | Nei |
| Bruksnavn: | Skogly | Matrikkelført: | Ja | Antall teiger: | 1 |
| Etableringsdato: | 18.09.1962 | Har festegrunn: | Nei | Seksjonert: | Nei |
| Areal: | 643,1 kvm | Skyld: | 0,01 | | |
| 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 vernerig / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning 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 | Mottaker | 4631/27/19 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2020 | | | |
| Oppmålingsforretning | Forretning: | 22.11.2018 | Berørt | 4631/27/1 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 27.11.2018 | Berørt | 4631/27/19 | 0,0 |
| | | | Berørt | 4631/27/21 | 0,0 |
| Oppmålingsforretning/arealoverføring | Forretning: | 22.11.2018 | Avgiver | 4631/27/1 | -107,6 |
| | Matrikkelført: | 27.11.2018 | Mottaker | 4631/27/19 | 107,6 |
| Oppmålingsforretning | Forretning: | 16.11.2018 | Berørt | 4631/27/1 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 16.11.2018 | Berørt | 4631/27/19 | 0,0 |
| | | | Berørt | 4631/27/21 | 0,0 |
| Feilretting | Forretning: | 01.01.1980 | Avgiver | 4631/27/19 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 03.09.2018 | | | |
| Skylddeling | Forretning: | 18.09.1962 | Avgiver | 4631/27/1 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 4631/27/19 | 0,0 |

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|-------------------|--------------|-----|-------------|------------|-----|----|
| Reikeråsvegen 169 | Fritidsbolig | | | | | |

Bygningsopplysninger:

| | | | | | | |
|-----------------|--------------|---------------|-----|--------------------|--|---|
| Næringsgruppe: | Ikke oppgitt | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | | Igangset.till.: | | |
| Energikilde: | | BRA annet: | | Ferdigattest: | | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | | Midl. brukstil.: | | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt i bruk (GAB): | | |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | | 1 |
| Bygningsnr: | 176264926 | | | Antall etasjer: | | |

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Areal og koordinater

Areal: 643,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

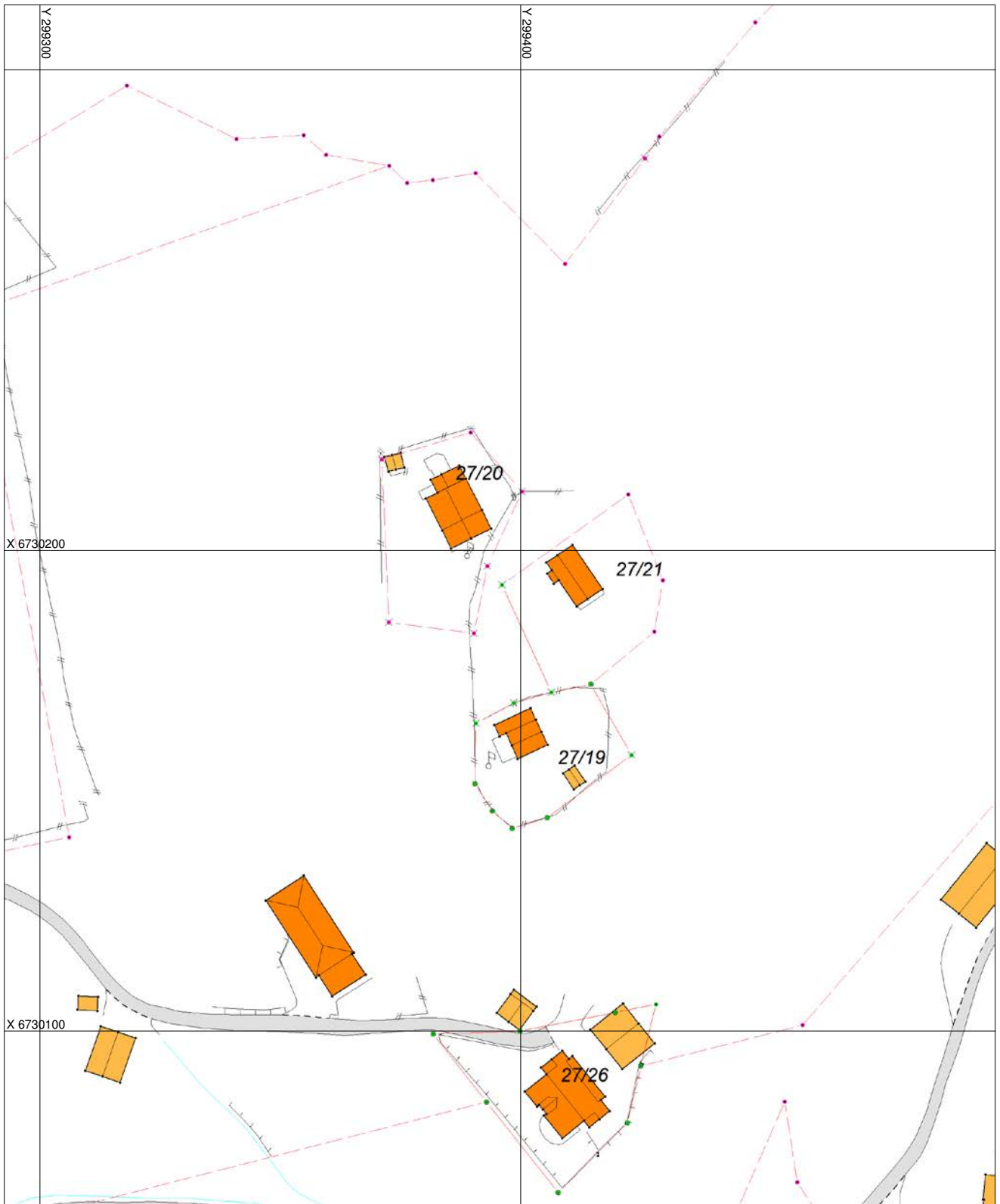
Ytre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde ¹ | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|-------|--------------|------------|---------------------|---|-------------|--------|-----------------|-------------|-----------------------------------|
| 1 | 6 730 144,45 | 299 405,54 | 7,60m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 13 | | Fjell | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 2 | 6 730 142,30 | 299 398,25 | 5,47m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 13 | | Fjell | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 3 | 6 730 145,90 | 299 394,13 | 6,75m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 13 | | Fjell | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 4 | 6 730 151,59 | 299 390,49 | 12,51m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 13 | | Fjell | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 5 | 6 730 164,10 | 299 390,72 | 8,95m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 13 | | Fjell | Nei | Kors |
| 6 | 6 730 168,37 | 299 398,59 | 8,10m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 13 | | Fjell | Nei | Kors |
| 7 | 6 730 170,54 | 299 406,40 | 8,40m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 13 | | Fjell | Nei | Kors |
| 8 | 6 730 172,29 | 299 414,61 | 17,02m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 13 | | Fjell | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 9 | 6 730 157,51 | 299 423,05 | 21,84m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 13 | | Fjell | Nei | Kors |




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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:



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



Bygninger

-  Boligbygg
-  Andre bygg
-  Annen bygning

Matrikkelkart

-  Målt eigedomsgrense
-  Usikker eigedomsgrense

Situasjonskart
Alver Kommune

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 27_19_0_0
Målestokk: 1:1000
Dato: 04.06.2026
UTM sone 32 EUREF89



Nr 860 L.a.
PA LAGER, SEM 6 STENERSEN 4. OSLO.
7.57.

Hordaland
15 JUNI 1962
landbruksselskap

Dagb. v.
1962 18.9.62
NORDBOKSHEIM
SØRENSKRIVAREMBLE

Til innhefting i panteboka.

Skyldskifte

Ons dag den 18 april 1962 heldt vi underskrivne, oppnemnde av lensmannen, skyldskifte på garden Myreen under Tante Øvre
g.nr. 27 b.nr. 1 med skyld mark 1.02 i Rindås
herad. Skyldskifte er kravt av Mils Bjørnevall
som har grunnboksheimel til den egedomen skyldskiftet gjeld¹⁾.

Menns-oppnemningsbrevet følger. Alle mennene har gjevi skjønsmannslovnad, så nær som²⁾

Ved tenesta møtte³⁾ Selgaren Mils Bjørnevall

Mennene valde til formann Ala Riekerås

Om den/dei fråskilde luten/lutene av garden kan det gjevast desse opplysningane:

1.⁴⁾ Areal: Dyrka jord 0 dekar, naturleg eng og kulturbeite 0 dekar, produktiv skog 0 dekar, anna areal 0.52 dekar. I alt 0.52 dekar.

2. Grenser:⁵⁾

Grenselinea tek til nord x i berg
41 m. nord for gardavegen og går i nord
vestleg leid 13.8 m. til x i berg, vinkelar
og går i nordleg leid 12 m. til x i berg,
vinkelar og går mot aust 9.2 m. til x i

- 1) Skyldskifte kan ikkje godtakast til tinglysing utan den som krev tenesta, anten har grunnboksheimel eller dom for at han eig den luten av egedomen som han vil ha fråskilt (§ 1 i skylddelingslova.)
- 2) Har nokon av mennene ikkje gjevi slik lovnad som er nemnd i § 20 i lov nr. 1 frå 1/6 1917, skal han skriva under ei utsegn med etternemnde ordlyd før tenesta tek til, og utsegna skal sendast til sorenskrivaren saman med skyldskiftet: «Eg lovar at eg i alle saker vil gjera tenesta mi som skjønsmann samvitsfullt og etter beste overtving. den 19 N. N.»
- 3) Om nokon av dei grannane eller partane som skyldskiftet vedkjem, ikkje møter, må ein her opplysa om det er prova at dei har fått varsel, eller når det gjeld grannane, om det er rekna for uturvande å varsle dei (§§ 2 og 8 i skylddelingslova.)
- 4) Oppgåve over arealet m. m. til den fråskilde luten skal berre gjevast for areal som er over 2 dekar (jfr. skylddelingslova § 9.) Er arealet under 2 dekar, må det attesterast i tenesta.
- 5) Sjø § 3 og 8 i skylddelingslova. Grensene mot granne-eigedomar skal ein ikkje skriva opp når eiga-ren ikkje er til stades og samtykkjer i det som vert skrive. Skal mennene etter krav frå partane fastsetja sjølve markeskilet, samstundes med at dei set i skyld (§ 7 i lova), må dei her nemna det som trengst om det og. Det må ikkje stiftast bruksrett eller servitut i skyldskiftet utan at heftet er vedteki skriftleg av den som har grunnboksheimelen til den egedomen heftet skal liggja på (§ 5 i lova.)

berg, går her inn stamme vinkel
og går videre mot øst 16.7 m til
nordrett merkestein. Herfra går
linne i sørleg leid 18 m. til X i berg
der ho vinklar og går i sørvestleg
leid 22 m. uttende til utgangstaden.

merk.

I parsellen får brükersrett til
hovudbrükkets gardsveg fram til "fære".
Fra gardsvegen får parsellen ^{brükers-}rett
^{på hoggvegen} til 0.5 m. Kjørebana fram
til parsellen. For kostnaden med
opparbeiding og vedlikehold av
køstovnen og veg skal hovudbrükket
og parsellen bna kvar sin
halvpart. Hovudbrükket har brükersrett
til denne veggen.

II. parsellen får rett på grønn
på hovudbrükkets grønn med vass-
leiding fram til parsellen.

III. Rikseins får parsellen rett på
stolpegrener for lys- og telefon-
leiding på hovudbrükkets grønn.

IV. Gjerdet om parsellen kviler
på parsellen.

1. Er det jordbruk og skog i den egedomen som vert delt? nei
2. Får kvart jordbruk som kjem fram etter skiftet, så my-
kje skog som trengst til hus-berging og gards-tarv? nei
3. Er det jordbruk med fjellvidd, fjellvatn, elvar og bekker
i den egedomen som vert delt? nei

4. Får kvart jordbruk som kjem fram etter skiftet, så mykje fjellvidd som trengst for bruket? nei

Vert det svara ja på spørsmål 1 og nei på spørsmål 2, eller ja på spørsmål 3 og nei på spørsmål 4, så lyt ein dessutan svara på dei spørsmåla som no kjem:

5. Har heradsstyret samtykt i skyldskiftet? _____

6. Eller held skyldskiftemennene det for greitt at den fråskilde luten er esla til dyrkingsjord eller til byggetuft, veg, industriverk eller til andre føremål av same slaget? Hytteløst

7. eller vert eigedomen delt etter § 14 i lov om odels- og åsæteretten frå 26. juni 1821? _____

Vi vitnar:

a) At det ikkje med skiftet er skapt noko nytt hopehav. Likevel har vi samtykt i at det kan vera hopehav i utmarka på den måten, at _____

_____ med di vi har funni vidare deling gagnlaus.¹⁾

b) At kvart bruk har fått så lagleg skap for fredning og drift som det er høve til.

Skylda på den/dei fråskilde luten/lutene vart sett til 1.00

Attverande skyld på hovudbølet er 1.02 skyld mark

Det arealet som er att av hovudbølet, utgjer: Dyrka jord _____ dekar, naturleg eng og kulturbeite _____ dekar, produktiv skog _____ dekar, anna areal _____ dekar. I alt _____ dekar.

Den/dei fråskilde luten/lutene fekk dette/desse bruksnamnet²⁾ "Skogby"

Kostnaden med å halda og tinglysa skyldskiftet ber: Georg Rikvold

Partane fekk opplysning om at dei kan anka skyldskiftet til overskjøn, dersom dei er misnøgde med den skylda som her er sett eller med det markeskilet som er fastslegge, men ankeutsegn lyt då vera hjå sorenskrivaren seinast tre månader etter at dette skyldskiftet er tinglyst.

Vi sannar at vi har gjort tenesta etter beste skjøn og overttyding og etter skjønsmannslovnaden vår.

Vi har fastset at Georg Rikvold skal syta for å få skyldskiftet til sorenskrivaren til tinglysing.

Ola Rikvold Johannes J. Tvedt O. Borge

¹⁾ Stryk det som ikkje høver.

²⁾ Til bruksnamn må ikkje i noko tilfelle takast namn som alt vert nytta til ættenamn, om ikke namnet høyrer til dei som er heller vanlege (jfr. lov frå 9/2 1923 nr. 2 § 21.)

Går til Rindås jordstyre¹⁾

Fråsegn frå jordstyret:

.....
.....
.....
.....

den 19

formann.

sekretær.

Går til landbrukselskap

Fråsegn frå fylkeslandbruksstyret:

.....
Fylkeslandbruksstyret i Hordaland har
gjeve samtykkje til frådelinga og salet.
Bergen, 28/6 1962.
.....

E. f.

den 19

formann.

J. P. Sandum
fylkeslandbruksjef.Den/det fråskilde luten/letene har fått g.nr. 27 b.nr. 19

¹⁾ Melding om tenesta skal ikkje sendast jordstyret dersom skyldskiftet gjeld eit areal på under 2 dekar.

| | | |
|--|--|--|
| 10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver⁷⁾ | | |
| 1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere? | | |
| <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nei | Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares. |
| 2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere? | | |
| <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nei | Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares. |
| 3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig? | | |
| <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nei | Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen. |
| 11. Underskrifter og bekreftelser | | |
| Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen | | |
| Sted, dato | | |
| Fødselsnr./Org.nr. | Underskrift | Gjenta med blokkbokstaver |
| Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen | | |
| Dato | Ektefelles/registrert partners underskrift | Gjenta med blokkbokstaver |
| ⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge. | | |
| 1. Vitnes underskrift | Gjenta med blokkbokstaver | |
| Adresse | | |
| 2. Vitnes underskrift | Gjenta med blokkbokstaver | |
| Adresse | | |
| Noter: | | |
| 1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i to eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Statens kartverk, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid. 2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes. 3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd, § 2 f og § 3. 4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes. 5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon. 6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samlykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere. 7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke. 8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift. | | |
| Dato | Utstederens underskrift | |

Doknr: 266020 Tinglyst: 04.03.2021
STATENS KARTVERK

Nord- og Midhordland jordskifterett

Bedriftsnr. 976305329

Tinglysingsutdrag

Sak: 15-198406REN-JBER TVEIT ØVRE, gnr. 27
Gnr.: 27
Kommune: Alver
Saken gjelder: Pålegg og felles tiltak og felles investeringer

Avsluttet ved jordskifteretten: 28.09.2020

Dette er et tinglysingsutdrag som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 6-31.

JORDSKIFTEAVGJØRELSE**351**

Dato: 28.9.2020
Sted: Telefonmøte
Sak: 15-198406REN-JBER TVEIT ØVRE, gnr. 27
Saken gjelder: Pålegg og fellestiltak og investeringer
Rettsens leder: Jordskiftedommer Audun Bruflot
Meddommere: Karin Nordheim
Meddommere: Jan Erik Vikebø

| Parter | Prosessfullmektiger | Kommune | Gnr. | Bnr. |
|-------------------------|-----------------------|--------------|------|------|
| Kenneth Bjørnevoll | | Alver (4631) | 27 | 1 |
| Britt Leikvoll | Advokat Rune Stavenes | Alver (4631) | 27 | 19 |
| Reidun Yri | | Alver (4631) | 27 | 20 |
| Silje Meling Bjørnevoll | Ernst Gottfred Hansen | Alver (4631) | 27 | 21 |
| Kjell Aage Bjørnevoll | Kenneth Bjørnevoll | Alver (4631) | 27 | 26 |

Jordskifteavgjørelsen gjelder den endelige jordskifteløsningen, jf. jordskifteloven § 6-23 fjerde ledd.

Bakgrunn

Kravet gjelder felles tiltak og bruksordning. Advokatfirmaet Thommesen har ved prosesskriv datert 20.11.2014 krevd saken utvidet til også å omfatte grensegang, gjerdehold og avskipping av bruksrett.

I rettsmøte 18.05.2017 fant partene fram til prinsipper for en løsning i saken. Partene var da enige om at det ikke var behov for utvidelse av saken, bortsett fra en mindre regulering av grensen mellom bnr. 1 og 19.

Ved skriftlig behandling av utkast til jordskifteløsning datert 31.05. 2017, har det framkommet ønske om at saken likevel ikke skal omfatte bruksordning for eksisterende veg mellom offentlig veg og bnr. 26, jf. brev datert 22.09.2017 fra advokat Grande. I samme brev bes det videre om at saken i tillegg skal omfatte gjerdeplikt. De øvrige partene i saken har ikke kommet med innsigelser til de to endringsønskene.

Det er inngått avtale om overdragelse av areal fra bnr. 1 til bnr. 19, jf. dok. 138. Arealet som overføres er for stort til at grensen kan justeres etter reglene i matrikkelloven § 16. Grensen

mellom bnr. 1 og 19 kan derfor ikke endres som del av denne saken, men må behandles av kommunen.

I 2019 ble det levert inn et pristilbud for vegtrase som ble drøftet i 2017. Pristilbudet er for høyt til at en kan bygge ut basert på dette. Retten har derfor sett etter alternative løsninger.

Forslag til alternativ jordskifteavgjørelse ble sendt partene i brev 15.5.2020. På rettsmøtet 1.9.2020 ble forslaget drøftet og partene fikk anledning til å uttale seg. Reidun Yri la fram et pristilbud på vegbygging i alternativ B. Kenneth Bjørnevoll la fram et pristilbud på vegbygging i alternativ A.

Kartskissene nedenfor viser skissemessig alternativ A og B.



Utsnitt av kart laga av jordskifte-
 retten 13.9.2016 med alternativ A
 og B.



Kartskisse innlevert av Yri som
 viser både alternativ A og B

Merknader til forslaget

Jordskifterettens vurderinger av partene sine uttalelser:

Jordskifteretten mener det er riktig å plassere eksisterende vegretter for gnr. 27/19, 27/20 og 27/21 til alternativ A.

Jordskifteretten mener at vegtrase basert på forslaget som er datert 5.10.2017, er den beste løsningen i saken. Forslaget tar utgangspunkt i enighet mellom partene, og legger til rette for at minst mulig dyrket areal går med til veg. Veg og parkering blir liggende slik til i terrenget at det blir lite synlig for omgivelsene. Vegalternativ B har en trase som ligger åpent i terrenget, og blir et synlig tiltak på lang avstand. Vegalternativ B fører til at en del dyrket mark blir nedbygd, og til dårligere arrondering for nærliggende dyrket mark.

Jordskifteretten legger ikke vekt på at vegrettene for fritidsboligene er avtalt ved skylddelingsforretningene til å ligge noenlunde i alternativ B, og at dette var godkjent av landbruksstyresmaktene på det tidspunktet. Vegrettene ble etablert på 1960- og tidlig 1970-tallet, og behovet for å ta vare på dyrket mark har økt siden den gang.

Tidligere Lindås kommune, nå Alver kommune, har i nyere tid ikke tatt stilling til offentligrettslige forhold til vegtrase der vegretten er plassert, men har kommet med en negativ uttalelse for trase B.

Grensejusteringen som er gjennomført mellom gnr. 27/1 og 27/19, fører til at den opprinnelige tenkte trase B, blir liggende litt på bnr. 27/19, slik at vegretten for fritidseiendommene må flyttes til annet sted på gnr. 27/1.

Jordskifteretten viser til at det nå er levert inn et mye lavere pristilbud på bygging av veg i alternativ A, enn det som ble levert inn i fjor høst. Siste pristilbudet på veg i alternativ A, er lavere enn foreliggende pristilbud på alternativ B. I tillegg ser det ut som at det er beregnet flere parkeringsplasser i pristilbudet til alternativ A. Begge alternativene har noe usikkerhet om massebalansen.

Reidun Yri har ikke kommet med noen begrunnelse for at det bare er alternativ B som er aktuelt, og mindretallet kan ikke legge vekt på Yri sitt ønske om alternativ B, når alternativ A både legger beslag på mindre innmark, og er et rimeligere alternativ.

Det må søkes om tillatelse til tiltak, uansett vegtrase. Jordskifteretten mener at de naturgitte forholdene på stedet, gjør det mest sannsynlig å få tillatelse til å bygge veg for alternativ A. En kommer til at det ikke er behov for å avvente eventuelle tillatelser for å avslutte denne saken, så lenge en flytter vegretten til en trase som øker sannsynligheten for å få offentlig tillatelse.

Jordskifteretten mener at de kostnadene som vegbyggerne skal dele på er kostnader med planlegging, prosjektering, lage søknad, utstikking, gebyr i samband med å få tillatelse/dispensasjon og bygging av vegen. Det blir tatt inn en setning om dette i slutningen i saken.

Jordskifteretten finner forholdene slik de er nå er utjenlige, jf. jordskifteloven § 3-2. Forholdene blir mere tjenlige med løsningen som er foreslått, jf. jordskifteloven § 3-3, fordi partene får en vegtrase som er mest mulig sannsynlig å få offentlig tillatelse til å bygge, samtidig som gnr. 27/1 beholder mest mulig av sin innmark. Ingen av de enkelte eiendommene lider tap ved denne jordskiftesaken og løsning, jf. jordskifteloven § 3-18.

Eksisterende retter og plikter

- Gnr. 27/19 sin vegrett på bnr. 1, med 2,5 m bredde på kjørebane, følger av skyldskiftet for gnr. 27/19, datert 18.4.1962.
- Gnr. 27/20 sin vegrett på bnr. 1, med 3 m bredde, følger av skyldskiftet for gnr. 27/20, datert 7.10.1967.
- Gnr. 27/21 sin vegrett på bnr. 1, med 3 m bredde, følger av skyldskiftet for gnr. 27/21, datert 7.10.1967.
- Gnr. 27/20 og 21 sin vegrett er i skyldskiftene plassert slik: «etter den gamle køyrevegen langs vestre grense til bnr. 19 og gjennom «Middagsskaret».»
- Grensen mellom gnr. 27/1 og 27/19 er med avtale datert høsten 2017 endret. Etter endringen ligger deler av den gamle stien mot gnr. 27/20 og 21, på gnr. 27/19.
- Gjerdeplikt er beskrevet i skylddelingsforretningene for h.h.v. gnr. 27/19 – 21.

Omforming av vegrett (flytting) og bruksordning for fordeling av kostnader med eventuell vegbygging

- Jordskifteretten plasserer vegtraseen for gnr. 27/19, 27/20 og 27/21 til alternativ A. Plasseringen er skissemessig inntegnet på kartet nedenfor.



Svart tusjstrek markerer omtrentlig plassering av vegretten.

Bakgrunnskartet er hentet fra matrikkelen.

- Vegretten blir fortsatt liggende på bnr. 1.

- Jordskifteretten mener det er vanskelig å måle nytten for den enkelte fritidseiendommen, fordi fritidseiendommer generelt ikke har like stort transportbehov som bolig- eller næringseiendommer. Fritidseiendommene i denne saken, gnr. 27/19, 27/20 og 27/21 har gangveg 50 – 100 fra parkering. Jordskifteretten mener det ikke er riktig å pålegge vegbygging. Formålet med løsningen i saken er å legge til rette for at fritidseiendommene får en vegtrase som er mest mulig sannsynlig å få offentlig tillatelse til å bygge, samtidig som minst mulig dyrket areal går med i vegtraseen. Løsningen skal også ordne fordeling av byggeutgiftene, slik at dette er på plass, når en vil bygge veg.
- Så lenge det er uklart om noen av fritidseiendommene vil søke om vegbygging med det første og gå i gang å bygge, er det ikke riktig å organisere et veglag. I saken har partene fått tilsendt forslag til enkle vedtekter for veglag, som de kan bruke dersom de får behov.
- Parkering for gnr. 27/19 – 21 kan flyttes til passelig sted nær den enkelte fritidseiendom. For hver av hytteeiendommene som tar i bruk vegen, blir tilsvarende eksisterende parkeringsplass frigjort på gnr. 27/1, ved tunet på gnr. 27/26.
- Så lenge løsningen legger opp til at det er frivillig å delta i vegbyggingen, er det ikke nødvendig å etablere veglag for vegen. Forslag til enkle vedtekter for veglag er gjort kjent for partene i saken, og partene kan bruke disse ved behov.
- Gnr. 27/1 blir ikke pålagt å delta i finansieringen av vegen til hyttene, i motsetning til slik det er avtalt i skylddelingsforretningene. Gnr. 27/1 har etablert et kjørespor annet sted som gir tilfredsstillende tilgang til utmarken. Gnr. 27/1 får nytte av å slippe andel av kostnadene. Nytten blir vurdert til å tilsvare verdien av at gnr. 27/1 stiller areal til rådighet for parkering ved enden av den nye vegen, for den eller de eiendommene (gnr. 27/19 – 21) som bygger veg. Gnr. 27/1 har nytte av at innmarken ikke blir bygget ned med veg. Gnr. 27/19, 20 og 21 har nytte av å flytte vegretten til bedre egnet sted å bygge veg, og å få etablert parkering ved egen tomtgrense.

Gjerde

Gjerderegler basert på skyldskiftet er ikke omtvistet. Det blir satt inn en regel som sikrer at gjerdet blir satt opp.

Om sakskostnadene til jordskifteretten

Kostnadene skal fordeles på partene etter nytte, jf. jordskifteloven § 7-6 første ledd. Jordskifteretten mener at de tre fritidseiendommene, gnr. 27/19, 20 og 21, har like stor nytte hver av å få vegretten flyttet.

Gnr 27/1 har nytte av å få flyttet vegretten bort fra dyrket mark, men ikke like stor nytte som fritidseiendommene. Jordskifteretten mener at gnr. 27/1 sin nytte er halvparten i forhold til en enkelt fritidseiendom.

Gnr. 27/26 har ikke nytte av saken, og skal ikke betale sakskostnader.

En får slikt oppsett for fordeling av kostnadene:

| Gnr./bnr. | Andel |
|-----------|-------|
|-----------|-------|

| | |
|-------|-----|
| 27/1 | 1/7 |
| 27/19 | 2/7 |
| 27/20 | 2/7 |
| 27/21 | 2/7 |
| 27/26 | 0 |

Summene som blir satt opp i slutningen nedenfor, tar høyde for stipulerte kostnader med meddommere for dette møtet. Summene er derfor omtrentlige, og blir nøyaktige på utsendt faktura.

Jordskifteretten kommer til slik enstemmig

slutning:

Saken gjennomføres slik som bestemt nedenfor i punkt 1 - 6.

1 Omfanget av saken

Saken gjelder

- Omforming av vegrett og bruksordning for ny veg mellom gnr. 27, bnr. 1, 19, 20 og 21.
- Gjerdeplikt mellom gnr. 27/1 og gnr. 27/19, 20 og 21.

Saken har betydning for gnr. 27/1, 19, 20, 21 og 26 og avgrenses geografisk til disse eiendommene.

2 Omforming av vegrett og bruksordning

1. Vegtraseen for gnr. 27/19, 27/20 og 27/21 blir flyttet til slik det går fram av kartet ovenfor.
2. Plassering av parkering blir gjort der det er naturlig best egnet for hver eiendom. Det skal kunne settes av parkeringsplass for to biler for hver eiendom.
3. Bnr. 1 skal ikke være med på betalingen av vegen, og stiller areal til disposisjon for vegtrase og parkeringsplass.
4. Skog som blir hogget på gnr. 27/1, tilhører gnr. 27/1 dersom annet ikke blir avtalt mellom grunneierne. Skogen skal plasseres langs vegtraseen på passelig sted, slik at gnr. 27/1 kan transportere tømmeret/veden ut uten terrengkjøring.
5. Vegen blir bygget av den eller de av gnr. 27/19, 27/20 og 27/21 som ønsker det, og de skal dele kostnadene likt. Ferdsel og undersøkelser på gnr. 27/1 i samband med prosjektering av vegen, er inkludert i vegretten.
6. Dersom noen av gnr. 27/19, 27/20 eller 27/21 ønsker å kjøpe seg inn i vegen etter at den er bygget, skal det betales til dem som har bygget, slik at hver av vegbrukerne etter innpåkjøpet, har betalt like mye hver. Utgiftene det kan kreves betaling for er planlegging, prosjektering, lage søknad, utstikking, gebyr i samband med å få tillatelse/dispensasjon, bygging av vegen. Utgiftene skal dokumenteres.

7. Dersom vegen i første omgang ikke blir bygd i sin fulle lengde opp til mellom gnr. 27/20 og 27/21, må den/de som vil fullføre vegen seinere, betale fullføringen alene. For innpåkjøp i første del, skal det betales i samsvar med punkt 6.
8. Innpåkjøpssummen skal justeres i samsvar med den vanlige konsumprisindeksen fra Statistisk sentralbyrå, fra den dato som vegen får ferdigattest.
9. Gnr. 27/1 har rett til å bruke vegen i samband med nødvendig ferdsel til sin utmark
10. Skade som oppstår pga. ferdsel/transport, må repareres av den som er ansvarlig.

3 Gjerde

1. Eierne av gnr. 27/19, 27/20 og 27/21 plikter å sørge for at eiendommene er inngjerdet senest innen 1 år etter at sak 15-198406REN-JBER er rettskraftig avgjort. Gjerdet skal være minst 1 meter høyt og ha alminnelig god standard.

1 Sakskostnader til jordskifteretten

| | | |
|--|----|----------|
| Inngangsgebyr | kr | 4.300,- |
| Partsgebyr | kr | 6.880,- |
| Godtgjørelse m.m. til meddommere (stipulert) | kr | 17.000,- |
| Sum | kr | 28.180,- |

Fordeling av sakskostnadene:

| Navn | Skal betale kr | Har betalt kr | Skylder kr | Til gode kr |
|-------------------------|----------------|---------------|------------|-------------|
| Kenneth Bjørnevoll | 4.027,- | | 4.027,- | |
| Britt Leikvoll | 8.051,- | | 8.051,- | |
| Reidun Yri | 8.051,- | | 8.051,- | |
| Silje Meling Bjørnevoll | 8.051,- | 4.300,- | 3.751,- | |
| Kjell Aage Bjørnevoll | 0,- | | 0,- | |

Summene er avrundet for å få fordelingen til å gå opp med totalsummen. Summene som er satt opp, tar høyde for stipulerte kostnader med meddommere for dette møtet. Summene er derfor omtrentlige, og blir nøyaktige på utsendt faktura.

Faktura blir sendt fra Domstoladministrasjonen. Betalingsfristen er påført fakturaen.

2 Ikrafttredelsesdato

Saken trer i kraft 1.12.2020. Frister for eventuelle andre tiltak går frem av de aktuelle kapitler.

3 Tinglysing og matrikkelføring

Når saken er rettskraftig, vil utdrag av saken bli tinglyst på følgende eiendommer:

| Kommune | Gnr. | Bnr. |
|--------------|------|------|
| Alver (4631) | 27 | 1 |
| Alver (4631) | 27 | 19 |
| Alver (4631) | 27 | 20 |
| Alver (4631) | 27 | 21 |
| Alver (4631) | 27 | 26 |

Det er ikke fastsatt eiendomsgrenser som del av denne saken, og det skal derfor ikke registreres endring av grenser i matrikkelen. Kommunen får melding om at saken er ferdig.

Sak 15-198406REN-JBER TVEIT ØVRE, gnr. 27 er med dette avsluttet.

Signering av denne avgjørelsen skjer digitalt i samsvar med Midlertidig lov om tilpasninger i prosessregelverket som følge av utbruddet av covid-19 mv.

Karin Nordheim

Audun Bruflot

Jan Erik Vikebø

Rett utdrag


Silje Johnson
saksbehandler





Rett kopi bekrefte

NORD- OG MIDHORDLAND JORDSKIFTERETT

Dok 382

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSSVår referanse
15-198406REN-JBERDato
02.03.2021**Tinglysing - 15-198406REN-JBER TVEIT ØVRE, gnr. 27**

Vi sender med dette tinglygingsutdrag med gjenpart til tinglysing, jf. jordskifteloven § 6-31.
Saka er rettskraftig og skal tinglysast på følgjande eigedomar:

| Kommune | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|--------------|------|------|------|------|
| Alver (4631) | 27 | 1 | | 0 |
| Alver (4631) | 27 | 19 | | 0 |
| Alver (4631) | 27 | 20 | | 0 |
| Alver (4631) | 27 | 21 | | 0 |
| Alver (4631) | 27 | 26 | | 0 |

Tinglysinga gjeld rettsendrande sak.

Tinglysinga er fritaken for gebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing mv. § 4 første ledd pkt. 9.

Ver venleg å returnere det tinglyste dokumentet til

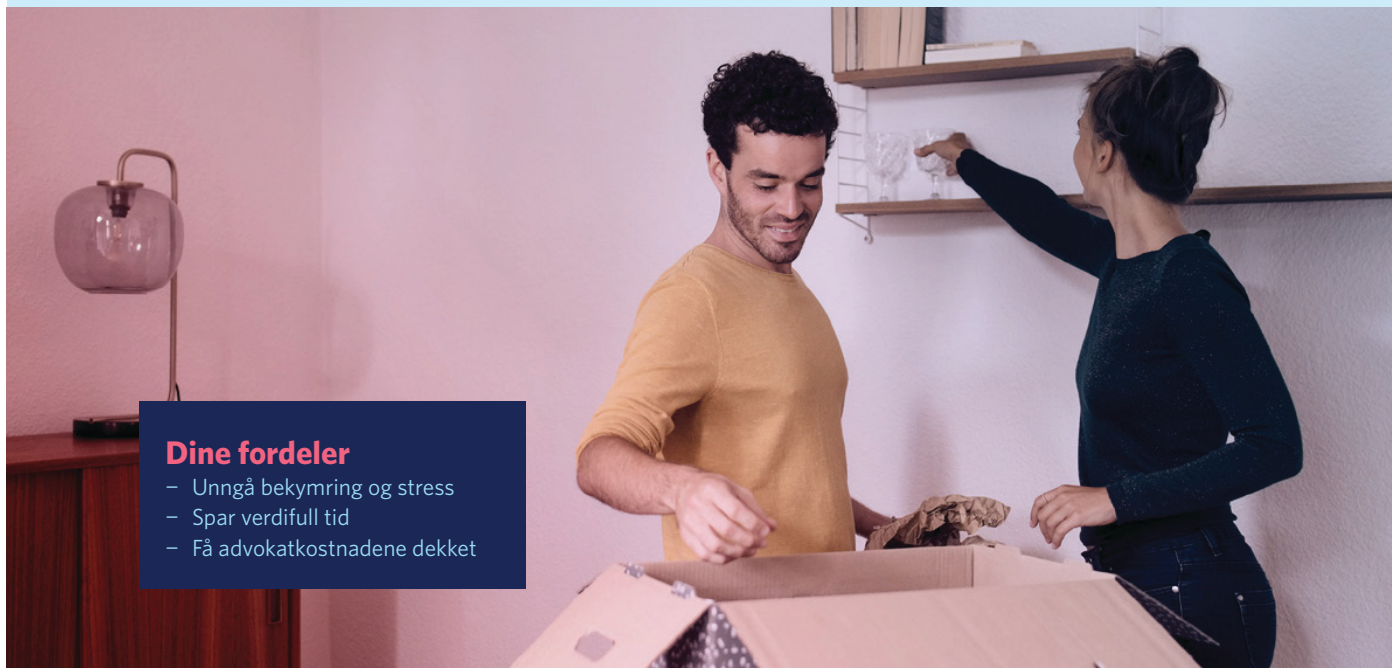
Bedriftsnr. 976305329
Nord- og Midhordland jordskifterett
Postboks 7316, 5020 Bergen

Vi ber om at grunnbokutskrift ikkje blir lagt ved når det tinglyste dokumentet blir returnert.

Med helsing
Nord- og Midhordland jordskifterett
Silje Johnson
saksbehandlerVedlegg
- tinglygingsutdrag med gjenpartPostadresse
Postboks 7316, 5020 BergenBesøksadresse
Kaigf. 9, Statens hus, BergenE-post/Internet
jberpost@domstol.noOrganisasjonsnummer
976305329
Telefon
55693700

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.

Som kjøper av bolig i Emera eiendoms-
megling får du en ekstra trygg start
med 1 måned gratis bolig- eller innbo-
forsikring helt uten forpliktelser.

Etter prøveperioden står man fritt til
å fortsette forsikringen hos Kolibri
eller velge et annet forsikrings-selskap.
Tilbudet gjelder kun privatkunder.

Kolibri Forsikring AS tar kontakt for
praktisk informasjon og muligheter.

Forsikring fikser vi.

K Kolibri

Les mer om oss på
→ kolibriforsikring.no



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 eigeendom (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 TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Sjur Breistein

Megler | Partner

sjur.breistein@emera.no

+47 917 91 111

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

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.

Budskjema



Sjur Breistein
sjur.breistein@emera.no
917 91 111

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Bergen
450 54 488

| | | |
|---|---------------------------|------|
| KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgraden | | |
| Kjøpet finansieres slik: | | |
| BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON: | REFERANSE & TELEFONNUMMER | SUM: |
| | | Kr. |
| | | Kr. |
| | | Kr. |
| | | Kr. |
| EGENKAPITAL: | | Kr. |
| TOTALT: | | |
| EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd) | | |
| Ønsket overtagelsesdato: | | |
| NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist. | | |
| Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.): | | |

| | |
|----------------------------------|---|
| NAVN: | NAVN: |
| PERSONNR: | PERSONNR: |
| ADRESSE: | ADRESSE: |
| POSTNR: POSTSTED: | POSTNR: POSTSTED: |
| MOB TLF: | MOB TLF: |
| E-POST: | E-POST: |
| DATO: STED: | DATO: STED: |
| SIGNATUR: | SIGNATUR: |
| Jeg ønsker boligkjøperforsikring | Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten. |

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING