

PROAKTIV

Innholdsrik enebolig i flotte Eidfjord

Nydelig utsikt utover
Hardangerfjorden.



SJOBAKKANE 8





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



EIDFJORD

Innholdsrik enebolig over 2 plan med nydelig utsikt over Hardangerfjorden. Terrasse og parkering.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Sjobakkane 8, 5783 EIDFJORD

Gnr./Bnr.: Gnr. 25, bnr. 199, i EIDFJORD kommune

Prisantydning: 3.400.000,-

Omkostninger: 103.990,-

Totalpris: 3.503.990,-

Kommunale avgifter: 12.089,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1987

Rom/soverom: 4/3

BRA: 181 m²

BRA-i: 181 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Tunet er opparbeidet med asfalt, og det er plass til flere biler på egen tomt.

Tomt: 1235.6 m²

Energimerke: Energiklasse: Gul D.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	18	36	38
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
44	102		
Vedlegg	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

Meklar var veldig grei å arbeide med. Lett å samarbeide med og hadde god kontroll heile vegen. Flink til å koma med gode råd og veldig ryddig.

Navn: Jarle Ure

Eg er meget fornøyd med prosessen rundt boligsalet mitt. Dette er noko eg aldri har gjort før, so det var avgjerande at eg fekk god, saklig og ryddig informasjon om framgangsmåte og gjennomføring av salet. Det er ein heil del ukjente ord,uttrykk og regelverk som eg aldrig har sett meg inn i. Men her fekk eg god forklaring på det eg lurte på.

Navn: Eirik Finne

Alt levert til avtalt tid. Fikk gode svar på det me lurte på. Proff avslutning og ryddig oppgjør.

Navn: Arild Nakken

Even Lindseth er ein imøtekomande og dyktig eigedomsmeklar. Me er på alle måter nøgde med jobben han gjorde for oss!

Navn: Tron Haugan

Alltid blide og hyggelege. Uansett om det er på telefon eller ved personleg møte. Hjelpsame og informerer heile vegen.

Navn: Kåre Øyeflaten

Proaktiv eiendom og Even Lindseth spesielt har gjort boligsalg til en god opplevelse. På tross av et sviktende boligmarked hold han humøret oppe og gav oss god service og hjelp gjennom hele perioden. Even er en fin fyr med de riktige verdier, samt en stor kunnskap om markedet og alt det juridiske som ligger til et boligsalg. En trygg og god megler!

Navn: Anders Fretheim

Navn: Jan Ove Rogde Mjånes

Even Lindseth og Vossa-kontoret gjorde ein framifrå jobb ved salget av vår eiendom. Me følte oss trygge og sikre på at våre og kjøpars interesser vart godt ivaretekne.

Svært nærverande, venleg og profesjonell meklar med full kontroll på heile prosessen. Rask med tilbakemeldingar og ryddig på dokumenthåndtering

Navn: Halvard Bjørgo

Veldig hjelpsomme og hyggelige. Alltid tilgjengelig for å svare på henvendelser. Klare og tydelige svar og råd.

Navn: Kristin Merete Ryssevik

Nøgd med prosessen rundt salet av leilegheita mi, både den i forkant, undervegs og i etterkant.

Navn: Stein Bjarte Een

Megler var opptrådte meget profesjonelt. Effektiv håndtering, realistisk og tydelig på forventninger og muligheter. Megler informerte godt underveis i forhold til interessenter og muligheter. Han utviste god løsningsevne i saker som hadde med overtagelse og behov mellom kjøper og selger.

Navn: Andreas Archer Dreyer

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Megler MNEF: **Even Lindseth**



Even Lindseth
Megler MNEF
Mobil: 98 23 96 56
E-post: el@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Voss
Telefon: 56 52 19 50
Proaktiv Voss Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 993 971 804

EN NY HVERDAG

Even har arbeidet med eiendomsmegling siden 2004. I 2005 startet Even Notar eiendomsmegling på Voss, som han drev frem til 2008. I 2009 etablerte han Aktiv eiendomsmegling på Voss, der han var frem til høsten 2013. Fra september i 2013 har han vært med i Proaktiv eiendomsmegling. Evens tilnærming til eiendomsmegling handler om å til enhver tid yte mer enn andre, og alltid levere de beste resultatene.

Sjobakkane 8

Sjobakkane 8 ligger sentralt plassert i Eidfjord kommune. Det er kort avstand til sentrale fasiliteter som barnehage, skole og dagligvarebutikk. Her har du nydelig utsikt over Hardangerfjorden, som kan nytes fra stuen gjennom store vindusflater. Her bor du med direkte tilgang til friluftsliv. I første etasje er det et stort kjøkken, soverom, bad, en romslig entré og to stuer, hvorav den ene stuen kan benyttes som soverom. Soverommet har direkte utgang til den ene terrassen. Det er også en overbygd terrasse samt en egen balkong i denne etasjen. I kjelleretasjen finner du bad, vaskerom, tre boder, en romslig gang og et soverom. Her blir også et tidligere vindfang og et disponibelt rom benyttet som soverom. Utendørs er det god plass til parkering av flere biler og stor hage.

Megler MNEF **Even Lindseth**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Voss

Beliggenhet

I 2013 flyttet vi inn i nye, stilrene og historiske lokaler i Vangsgata 16. Et sentrumsnært og attraktivt område. Enkel adkomst, med parkering like utenfor inngangspartiet

Proaktiv Voss
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 55 52 19 50
E-post: Voss@proaktiveiendom.no

Høyt motiverte meglere med lang fartstid og god lokalkunnskap som alltid er klare til å presentere din bolig på best mulig måte. Mål: Rett eiendom, til rett kjøper.

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet, mener vi er det som skaper merverdi for våre kunder. Trygt og effektivt salg til best mulig pris er vår ambisjon hver eneste gang. Flinke mennesker med det beste materiellet, de beste metodene og den riktige motivasjonen, skaper alltid det beste resultatet for kundene. Eiendomsmegling er komplekst og balanserer mellom en del ulike fagområder. En god megler er bevisst på de viktigste økonomiske prinsippene om prisdannelse og kjenner eiendomsmarkedet i sine

områder. I tillegg er megleren juridisk skolert innenfor sitt fagfelt slik at alle relevante bestemmelser hensyntas. Megleren skal kunne mye om presentasjon og markedsføring, i tillegg til å være god på forhandlinger og forstå menneskers behov. Gode resultater kommer ikke av seg selv - det er alltid noen som skaper dem. Derfor overlater vi aldri noe til tilfeldighetene. Eiendomsmegling er verdifull rådgivning - vi skal berike våre kunder.

Vi i Proaktiv elsker Voss!



EIDFJORD

Kommune: EIDFJORD / Område: Eidfjord

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt plassert i et etablert boligfelt i Eidfjord kommune. Det er kort avstand til sentrale fasiliteter som barnehage, skole og dagligvarebutikk. Området er omgitt av boliger som primært består av helårsboliger, med enkelte fritidseiendommer og næringsbygg i nærheten. Eidfjord er kjent for sin tilknytning til Hardangerfjorden og Hardangervidda med flere populære naturattraksjoner, inkludert Vøringsfossen og Hardangervidda nasjonalpark. Fra eiendommen er det omtrent 50 minutters kjøretid til Voss, som er nærmeste større tettsted. Voss er et populært reisemål for både vintersport og andre aktiviteter året rundt. Det tar også omtrent 2,5 timer å kjøre til Bergen, som er nærmeste større by med tilgang til et bredt spekter av tjenester og fasiliteter. For dem som søker naturaktiviteter, er det flere tur- og langrennsløyper i nærområdet, og Maurset alpinsenter ligger en kort kjøretur unna, rundt 30 minutter med bil.



OFFENTLIG TRANSPORT

Eidfjord sentrum
Linje VY26, 991
10 min
0.9 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Eidfjord
PostNord
10 min
0.9 km

Joker Eidfjord
Post i butikk
11 min
0.9 km

SPORT

Kvednavegen balløkke
Ballspill
9 min
0.8 km

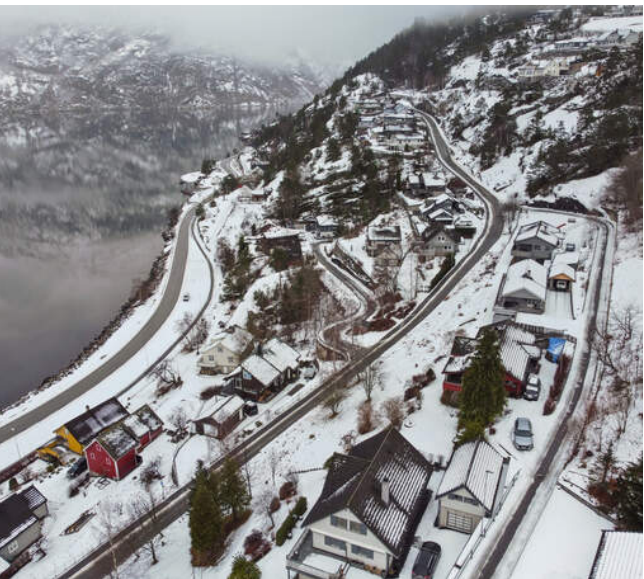
Eidfjord sandvolleyballbane
Sandvolleyball
12 min
1 km

Aktiv Granvin
26 min

Treningssenter Fjordahallen
28 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Eidfjord
10 min



Bebyggelse

Eiendommen er bebygget med en enebolig.

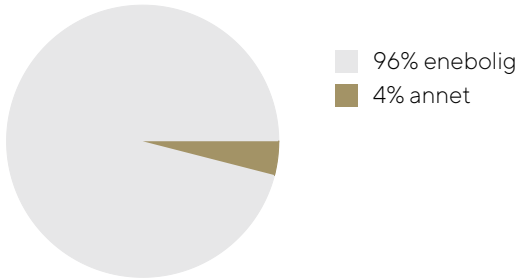
«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Adkomst
Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.
Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.



BOLIGMASSE



SKOLER

Læg Reid skule (1-10 kl.)	14 min	1.2 km
Hjelt nes vidaregåande skule	35 min	38.5 km
Voss vidaregåande skule	48 min	

BARNEHAGER

Modnen barnehage (1-5 år)	14 min	1.2 km
46 barn		



VELKOMMEN TIL SJOBAKKANE 8

Parkering

Tunet er opparbeidet med asfalt, og det er plass til flere biler på egen tomt.

Tomtestørrelse

1235 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten har et terreng som er delvis flatt og delvis skrånende. Tunet er opparbeidet med asfalt, og det er plass til flere biler på egen tomt. Ellers er tomten opparbeidet med forstøtningsmur, platting/terrasse, beplantning, og hage med plen.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Boligen er fordelt over to plan, oppført på grunnmur med kjeller/underetasje. Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig fasade av bordkledning. Vinduer med isolerglass og ytterdører i trevirke. Takkonstruksjon i trevirke, yttertak tekket med betongtakstein, med tilhørende beslag. Det er også terrasse/veranda i tilknytning til boligen. Innvendig har våtrom, kjøkken og innvendige overflater en normal standard fra byggeår.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 4 stk. TG3 og 11 stk. TG2

Boligen har fått følgende TG3:

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: TG3: Det er enten målt en lokal høydeforskjell/skjevhet på over 2 cm, eller en total høydeforskjell/skjevhet på over 3 cm i rommet. Skjevhetene er visuelt synlige i den tilbygde delen ved kjøkken og soverom i 1. etasje, og tilstandsgrad er satt i tråd med standardens krav til måleavvik. Årsaken vurderes som sammensatt og ikke entydig avklart innenfor mandatet for dette oppdraget, og det anbefales derfor ytterligere undersøkelser. Det kan ikke utelukkes at tilbygget har «satt seg», men det bør påregnes tiltak for å utbedre forholdet. Kostnadsestimat er vanskelig å angi uten nærmere avklaring av årsak og omfang. Det må påregnes både kostnader til videre undersøkelser og eventuelle utbedringer. Samlet kostnadsnivå kan variere betydelig, fra ca. 10 000-40 000 kr for videre undersøkelser, til flere hundre tusen for utbedring i verste fall ved tiltak/avretting/ombygging.

TEKNISK GJENNOMGANG

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen - en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.





- Våtrom > Underetasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav."

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Boligen har fått følgende TG2:

- Utvendig > Taktekking: Over halvparten av den forventede levetiden er brukt opp, og på grunn av alder er det behov for jevnlig kontroll og eventuell utskifting av alderssvekkede deler for å redusere risiko for lekkasjer.

- Utvendig > Nedløp og beslag: Over halvparten av forventet levetid er passert.

- Utvendig > Veggkonstruksjon: Den utvendige fasaden har fått slitasje etter værpåkjennning, med behov for vedlikehold for å unngå fukt og råteskader.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er observert fuktmerker ved sløys og gjennomføringer for pipe og luftehatt, etter noe som ser ut til å være fra en tidligere lekkasje. Det ansees ikke som nødvendig med tiltak siden det ikke er indikasjoner på nåværende lekkasjer, men dette bør observeres over tid. Luftekanal på loft mangler isolasjon rundt røret, som bør utbedres siden dette kan medføre kondens og fuktskader. Takkonstruksjonen har nedbøyninger/skjevheter.

- Utvendig > Vinduer og ytterdører: På grunn av værpåkjennning og slitasje er det behov for vedlikehold. Det bør også etter hvert påregnes utskifting av eldre vinduer og dører basert på alder og tilstand.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det bærer preg av slitasje og værpåkjennning, med behov for vedlikehold/utskiftinger.

- Innvendig > Rom Under Terreng: Selv om fuktmålingen ikke viser utslag på unormal fukt, er halvparten av den forventede levetiden for dreneringen brukt opp.

- Tekniske installasjoner > Vann og avløpsrør: Halvparten av forventet levetid for eldre røropplegg er passert.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Berederen har-

eller passerer snart 20 år og har en usikker restlevetid før den må skiftes ut.

- Tomteforhold > Drenering: Over halvparten av den forventede levetiden for drenering er passert. Selv om det ikke er indikasjoner på begrenset effekt, tilsier imidlertid alderen at det kan oppstå problemer etter hvert.

- Spesialrom > Underetasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon: Halvparten av den forventede levetiden for teknisk utstyr er brukt opp.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad: Brannslukningsapparatet er eldre enn 10 år (fra 1998). På grunn av alder kan det ikke legges til grunn at apparatet fungerer som forutsatt, og det anbefales derfor utskifting.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig

David Haltvik Hardingtakst AS (befaringsdato: Fredag, 16. januar 2026)



VELKOMMEN INN!

Innhold

I første etasje er det et kjøkken, soverom, bad, en romslig entré og to stuer, hvorav den ene stuen kan benyttes som soverom. Soverommet har direkte utgang til den ene terrassen. Det er også en overbygd terrasse samt en egen balkong i denne etasjen. I kjelleretasjen finner du bad, vaskerom, ett kjølerom, to boder, en romslig gang og et soverom. Her blir også et tidligere vindfang og et disponibelt rom benyttet som soverom.

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 76 kvm
Total BRA: 76 kvm

1. etasje
BRA-i: 105 kvm
Total BRA: 105 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 38 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Flislagt entré med god plass til avhenging av yttertøy og plass til garderobeskap videre innover i gangen, som også er flislagt. Stuen er romslig med plass til flere sittegrupper. Store

vindusflater slipper inn mye naturlig lys og byr på en fantastisk utsikt over Hardangerfjorden. Fra stuen er det direkte utgang til en overbygget takterrasse. Kjøkkenet har rikelig med oppbevaringsplass i både over- og underskap, samt god plass til spisebord. Herfra er det direkte utgang til balkong. Videre i første etasje finnes to romslige soverom, hvorav det ene i dag benyttes som stue. Hovedsoverommet har direkte utgang til terrasse. Badet er helfliset og utstyrt med servant med over- og underskap, toalett og en praktisk dusjnische med glasskyvedør. Det er også opplegg for vaskemaskin her. I kjelleren er det en stor gang med tilkomst til to boder og et kjølerom. Her finner man også et bad med dusj, toalett og servant, samt et praktisk vaskerom med direkte utgang. Det er i dag tre rom som benyttes som soverom i denne etasjen, men vi gjør oppmerksom på at to av disse ikke er godkjent til varig opphold i henhold til byggetegninger.

Oppvarming

Oppvarming i boligen består av elektrisk oppvarming, gulvvarme med varmekabler, luft-til-luft varmepumpe, og pipe med ildsted.

Energimerke

Gul D



STOR ENTRE OG GANG



STUE



KJØKKEN



SPISEBORD OG BALKONG

Her er det mulig å ha spisebord i tilknytting til kjøkken. Det er også utgang til balkong fra kjøkkenet.





SOVEROM OG STUE

I 1.etg er det 2 soverom der det ene blir brukt til ekstra stue.





2 BAD OG VASKEROM

Boligen har 1 bad i 1.etg og 1 bad og vaskerom i kjeller.





OVERBYGGET
TERRASSE





KJELLER

Her er det 1 godkjent soverom og 2 rom som blir brukt som soverom.

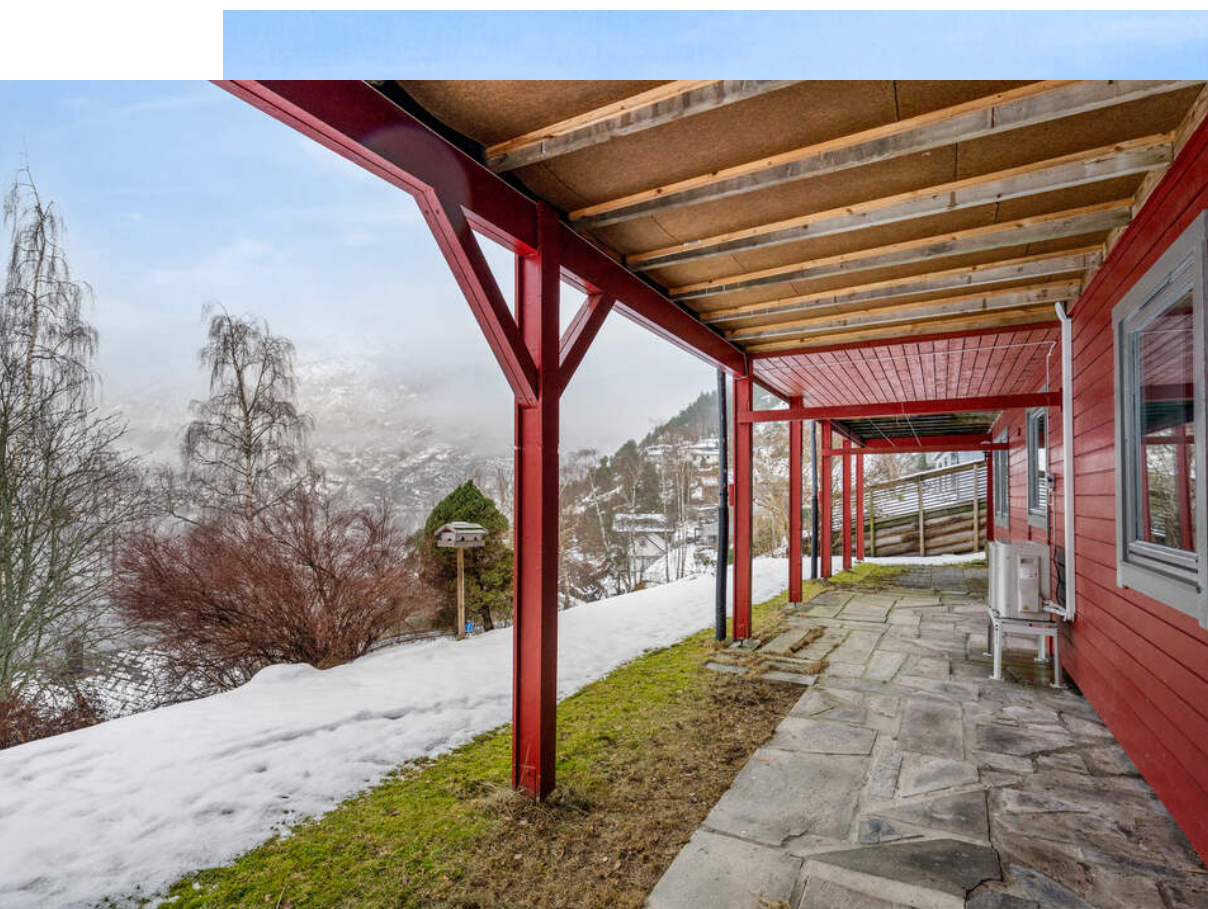




BOD

Det er totalt 3 boder i kjelleren.





PLANTEGNINGER



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

722.145,- for 2024

Formuesverdi sekundær

2.888.581,- for 2024

Info kommunale avgifter

Avløp: 7 548,48 kr

Feiing: 430,00 kr

Vann: 4 109,76 kr

Sum: 12 088,24 kr

Kommunale avgifter

12.089,- for 2025

Info formuesverdi

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi (spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest datert 05.11.2997 er rekvirert, men ikke mottatt.

Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes 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.

Deler av underetasjen er tatt i bruk som soverom. Bruksendring fra vindfang og disponibelt rom til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger datert 02.08.1986 tilsier at bruksendring ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjenning foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Det foreligger godkjenning av byggesøknad for tilbygg datert 28.10.1999 som omhandler tilbygg/carport. Dette ble aldri bygget og søknaden er gått ut. Det foreligger godkjenning av byggesøknad for tilbygg datert 20.02.1995 som omhandler påbygg fasaden retning vest. Dette ble aldri bygget og søknaden er gått ut. **Tinglyste heftelser og rettigheter** På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4619/25/199:
22.12.1986 - Dokumentnr: 4727 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1232 Gnr:25 Bnr:170

01.01.2020 - Dokumentnr: 288127 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1232 Gnr:25 Bnr:199

For mer informasjon om tinglyste heftelser og rettigheter kontakt megler.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boliger iht. reguleringsplan Kvednavegen-sjobakkane-reguleringsendring id: 2007011. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Eidfjord kommune arbeider med revisjon av kommuneplanen sin arealdel. Kommuneplanen er kommunen sitt overordna styringsverktøy når det gjeld framtidig arealbruk. I tråd med vedtak 25/021 i Eidfjord formannskap har forslag til kommuneplanen sin arealdel for Eidfjord kommune 2025-2035 våre på høring og til offentlig ettersyn fra 20.03.2025 til 18.05.2025 jf. plan- og bygningslova §11-14. Kommunen arbeider no med merknader til planforslaget. Sjå planforslag og les mer om kommuneplanarbeidet på kommunen sine heimesider.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Radonmåling

Adgang til utleie

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

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de

Kjerneinformasjon

tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Onsdag, 25. februar 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 400 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
85 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

86 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
103 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 486 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 503 990,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av

eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle

interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere 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/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Kjell Arve Vestli

Tilbud på lånefinansiering

Proaktiv Voss Eiendomsmegling AS er deleid av Voss Sparebank, og banken kan tilby gode finansielle løsninger i forbindelse med boligkjøpet. Kjøper står fritt til å benytte annen bankforbindelse enn Voss Sparebank ved kjøp av denne boligen

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av salgssum. Estimert provisjon kr. 68 000,00 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000,00). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 125 500,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markeds pakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Kjerneinformasjon

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Torsdag, 5. november 1987

Dato salgsoppgave
26.2.2026

Notater

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Egenerklæring

Sjobakkane 8, 5783 EIDFJORD

17 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Sjobakkane 8

Sjobakkane 8

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja

☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja

☐ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

☒ Fullmaktshaver fyller ut alene

☐ Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.

15 år fra 1985 -2002

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

1987, da var huset nytt.

Har eieren selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Fra 1987- tdd

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Side 1



Selger

Vestli, Kjetil

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2000

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

2.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Fliser bad 1 etg

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.



6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja

☐ Nei

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2

Årstall

30+

8.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

8.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Drenering når huset var nytt i 1987

8.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Bu bygg

8.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

usikker

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt sikringsskap. Ny kurs til bad 1 etg i 2023

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Eidfjord elektro

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei



Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Huset er utbygget i lengderetning retning nord. Det har seget litt på denne siden. Dette er forklart i tilstandsrapporten

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.



21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.



Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA
Forsikringsnummer 82707512

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Vestli, Kjetil	2026-02-17

Identification

 Vestli, Kjetil

 This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:
Vestli, Kjetil

17/02-2026
16:36:48

BANKID

Tilstandsrapport



Enebolig

Sjobakkane 8, 5783 EIDFJORD

EIDFJORD kommune

gnr. 25, bnr. 199

Markedsverdi

3 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 181 m² BRA-i: 181 m²



Befaringsdato: 16.01.2026

Rapportdato: 19.01.2026

Oppdragsnr.: 14106-1693

Referansenummer: LA5137

Foretak: Hardingtakst AS

Takstingeniør: David Haltvik



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

Hardingtakst AS - Ditt lokale takstfirma

Hardingtakst vart etablert i 2004 og har levert fleire tusen takstrapportar i Hardanger og omkringliggjande kommunar, som gjev oss ein unik lokalkunnskap om marknaden.

Våre takstmenn har bakgrunn som tømrarmesterar med utdanning frå Teknisk fagskule og Norges Eiendomsakademi (NEAK), og har lang erfaring frå både taksering, byggelånskontroll og oppfølging av byggeprosjekt.

Lokalkunnskap med ei allsidig og solid byggfagleg utdanning er ein føremon i yrket som takstmann. Våre kundar er mellom anna privatkundar, kommunar, finansinstitusjonar, meklarar og advokatar.

- Me leverar:
- Tilstandsrapportar
 - Verditakstar
 - Verdivurderingar
 - Tomtetakstar
 - Byggelånsoppfølging
 - Energi- og byggteknisk rådgjeving
 - Uavhengig kontroll
 - Bistand i samband med overtakingar, reklamasjons- og skadesaker

Ta kontakt med rapportansvarlig eller sjå nettsida vår: www.hardingtakst.no for ytterligare opplysningar.



Rapportansvarlig

David H

David Haltvik
Uavhengig Takstingeniør
david@hardingtakst.no
970 35 050



Sjobakkane 8, 5783 EIDFJORD
Gnr 25 - Bnr 199
4619 EIDFJORD

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Sjobbakkane 8, 5783 EIDFJORD
Gnr 25 - Bnr 199
4619 EIDFJORD

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE
Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 14106-1693

Befaringsdato: 16.01.2026

Side: 4 av 23

Sjobbakkane 8, 5783 EIDFJORD
Gnr 25 - Bnr 199
4619 EIDFJORD

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:

Eiendommen ligger sentralt plassert i et etablert boligfelt i Eidfjord kommune. Det er kort avstand til sentrale fasiliteter som barnehage, skole og dagligvarebutikk. Området er omgitt av boliger som primært består av helårsboliger, med enkelte fritidseiendommer og næringsbygg i nærheten. Eidfjord er kjent for sin tilknytning til Hardangerfjorden og Hardangervidda med flere populære naturattraksjoner, inkludert Vøringsfossen og Hardangervidda nasjonalpark.

Fra eiendommen er det omtrent 50 minutters kjøretid til Voss, som er nærmeste større tettsted. Voss er et populært reisemål for både wintersport og andre aktiviteter året rundt. Det tar også omtrent 2,5 timer å kjøre til Bergen, som er nærmeste større by med tilgang til et bredt spekter av tjenester og fasiliteter. For dem som søker naturaktiviteter, er det flere tur- og langrensløyper i nærområdet, og Maurset alpinsenter ligger en kort kjøretur unna, rundt 30 minutter med bil .

TOMT:

Tomten har et terreng som er delvis flatt og delvis skrånende. Tunet er opparbeidet med asfalt, og det er plass til flere biler på egen tomt. Ellers er tomten opparbeidet med forstøtningsmur, platting/terrasse, beplantning, og hage med plen.

BEBYGGELSE:

Eiendommen er bebygget med en enebolig.

BESKRIVELSE AV BOLIGEN:

Boligen er fordelt over to plan, oppført på grunnmur med kjeller/underetasje. Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig fasade av bordkledning. Vinduer med isolerglass og ytterdører i trevirke. Takkonstruksjon i trevirke, yttertak tekket med betongtakstein, med tilhørende beslag. Det er også terrasse/veranda i tilknytning til boligen. Innvendig har våtrom, kjøkken og innvendige overflater en normal standard fra byggeår.

OPPVARMING:

Oppvarming i boligen består av elektrisk oppvarming, gulvvarme med varmekabler, luft-til-luft varmepumpe, og pipe med ildsted.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Sanitærinstallasjon med vannledninger av kobber og avløpsrør av plast. Elektrisk anlegg med automatsikringer. Ventilering består av mekanisk avtrekkssystem og naturlig ventilasjon.

VESENTLIG VEDLIKEHOLD OG UTSKIFTINGER:

- Tilbygget (kjøkken og soverom på 1990- tallet.
- Tilbygget overbygg på terrasse, ukjent årstall.
- Bad i 1. Etasje er oppgradert på 1990- tallet (fliser ca 2000).
- Innredning på kjøkken fra 1990- tallet.
- Ny innmat/sikringer i sikringsskap på 2000-tallet.

- Det er montert luft-til-luft varmepumpe i 2022.

Listen er ikke utfyllende, men basert på informasjon fra eier/oppdragsgiver, eventuelt supplert med egne observasjoner.

KORT OPPSUMMERT:

- Sentrumsnært / attraktiv beliggenhet i etablert boligfelt
- Forholdsvis gode sol- og utsiktsforhold
- Nærhet til sentrum og badestrand m.m.
- Opparbeidet og forholdsvis stor tomt
- Familiebolig med bla. fem soverom
- God oppbevaring / lagringsplass

Se ellers detaljer og beskrivelser i tilstandsrapporten.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	181 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	181 m²
Totalpris	3 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 600 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Jeg har derfor ikke ikke kontrollert om rommene er byggemeldt og godkjent etter dagens bruk.

Oppdragsnr.: 14106-1693

Befaringsdato: 16.01.2026

Side: 5 av 23

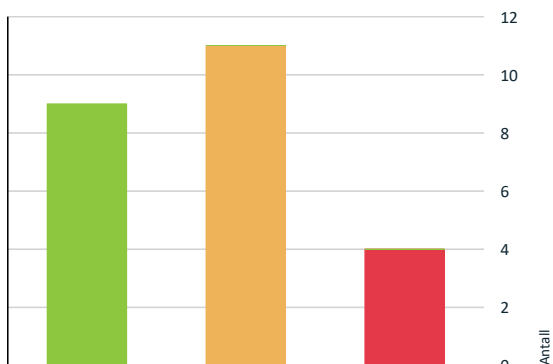
Sjobakkane 8, 5783 EIDFJORD
Gnr 25 - Bnr 199
4619 EIDFJORD

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer og ytterdører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vann og avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- Spesialrom > Underetasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 14106-1693

Befaringsdato: 16.01.2026

Side: 6 av 23

Sjobakkane 8, 5783 EIDFJORD
Gnr 25 - Bnr 199
4619 EIDFJORD

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1987

Kommentar
Årstall oppgitt av eier/oppdragsgiver

UTVENDIG

TO 2 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak er tekket med betongtakstein.

Levetid:
Normal levetid for betongtakstein er 30 til 60 år.
Stedvis utskiftinger av stein er normalt mellom 10 og 40 år.

Inspisert/vurdert fra:
Vurderingen er basert utelukkende på synlige observasjoner innvendig og utvendig fra bakkenivå. Jeg har ikke inspisert konstruksjonen fra en stige eller beveget meg rundt på taket. Det kan derfor være skader, feil eller mangler som ikke er avdekket under befaringen. Vær oppmerksom på denne risikoen. En nærmere undersøkelse av taket kan gjennomføres under sikre forhold, med klatresele elr. liknende.

Merk:
Det er viktig å påpeke at det kun var mulig å se/vurdere/kontrollere deler av taket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av den forventede levetiden er brukt opp, og på grunn av alder er det behov for jevnlig kontroll og eventuell utskifting av alderssvakkede deler for å redusere risiko for lekkasjer. Ved omlegging eller utskifting av taktekkningen bør det også vurderes utskifting av beslag, takrenner, vannbord og vindskier.

Det er misfarging/fuktskjolder etter noe som virker som en eldre lekkasje, siden det ikke er tegn til nåværende lekkasje. Ingen tiltak anses som nødvendig på bakgrunn av dette, men bør observeres over tid, spesielt ved mye nedbør og eventuelt foreta tiltak.

Deler av taktekkningen er mosegrodd, som kan redusere levetiden på taktekkningen. Dette bør fjernes med en børste eller mosefjerner.

På grunn av alder og erfaringsmessig slitasje anbefales det å skifte bly rundt pipen eller beslaglegge utvendig pipe, da dette vil redusere risikoen for vanninntrenging og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.

Det er observert/indikasjoner på råteskade i vindskieibord. Det må regnes med vedlikehold/utskiftinger.

Overgangen mellom hovedtaket og takopplettet har en svak konstruksjon, og det anbefales nærmere undersøkelser i dette området samt etablering av et heltrekk beslag (skotrenne) under taktekkning og bordkledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.



Bilde viser en dårlig/ufagmessig utførelse mellom bordkledning og taktekkning.

TO 2 Nedløp og beslag

Oppdragsnr.: 14106-1693

Befaringsdato: 16.01.2026

Side: 7 av 23

Sjobbakkane 8, 5783 EIDFJORD
Gnr 25 - Bnr 199
4619 EIDFJORD

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Tilstandsrapport

Det er takrenne og nedløp av plast.

Kommentar:
Ved oppholdsvær er det naturligvis ikke mulig å kontrollere evt. lekkasje. Generelt er fallforhold i takrenne vanskelig å kontrollere fra bakkenivå. Videre drenering av takvann vurderes under punktet "drenering". Det må påregnes normalt vedlikehold av takrenner/nedløp.

Snøfanger:
Det er ikke montert snøfangere på taket. Regelverket for tilstandsrapport ved boligsalg har ikke eget kontrollpunkt for slike sikringstiltak, men manglende snøfangere kan innebære risiko for snøras fra taket, med potensiell fare for personer, kjøretøy, inngangspartier og annet utstyr på bakken m.m. Ny eier bør være oppmerksom på denne risikoen, og eventuell ettermontering av snøfangere må vurderes. Det bemerkes samtidig at mange velger å ikke montere snøfangere, blant annet fordi dette kan gjøre snømåking mer krevende og i enkelte tilfeller medføre økt belastning og risiko for skader på taktekkning, takrenner og beslag.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Over halvparten av forventet levetid er passert, noe som medfører økt risiko for lekkasjer og tilsier behov for vedlikehold og utskiftinger i tiden fremover. Det anbefales å skifte takrenner og nedløp i forbindelse med en eventuell utskifting av taktekkningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon. Utvendig kledd med bordkledning.

Kommentar:
Vurdert fra bakkeplan, med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. På eldre boliger bør det påregnes loddavvik utover dagens krav. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler bak kledning.

Til info:
Tidspunktet for eventuell utskifting av kledning er vanskelig å anslå, da dette vil variere ut fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervaller osv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Den utvendige fasaden har fått slitasje etter værpåkjønning, med behov for vedlikehold for å unngå fukt og råteskader.

Det er lite eller ingen lufting i nedre kant av kledningen, noe som ofte var vanligere før i tiden, men som øker risikoen for fukt- og råteskader i konstruksjonen. Forholdet tilsier behov for jevnlig vedlikehold, og ved eventuell utskifting av kledning anbefales det å etablere eller forbedre luftespalte mellom kledningen og ytterveggen.

Det er heller ikke observert musebånd, dette anbefales å montere for å redusere risikoen for at mus kan komme inn i konstruksjonen.

Kledningen er avsluttet for nært bakkenivå (<30 cm), noe som medfører at den er utsatt for vannsprut og tilsmussing fra terreng. Forholdet gir økt vedlikeholdsbehov sammenlignet med større avstand til bakken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Takkonstruksjon i trevirke, med kaldtloft.

Kommentar:
Det er lagt gulv på deler av loftet, og det er gode oppbevaringsmuligheter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert fuktmerker ved sløys og gjennomføringer for pipe og luftehatt, etter noe som ser ut til å være fra en tidligere lekkasje. Det ansees ikke som nødvendig med tiltak siden det ikke er indikasjoner på nåværende lekkasjer, men dette bør observeres over tid.

Luftekanal på loft mangler isolasjon rundt røret, som bør utbedres siden dette kan medføre kondens og fuktskader.

Takkonstruksjonen har nedbøyninger/skjevheter. Utbedring anses ikke som nødvendig før evt. taktekkningen skal skiftes med mindre det skjer endringer. Da bør det foretas en ytterligere undersøkelse av bæring, og eventuelt vurdere tiltak ut i fra dette.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.



Bilde viser skjevheter i takkonstruksjonen.



Bilde viser område hvor det er oppdaget eldre fuktmerker på undertak.

Oppdragsnr.: 14106-1693

Befaringsdato: 16.01.2026

Side: 8 av 23

Sjobbakkane 8, 5783 EIDFJORD
Gnr 25 - Bnr 199
4619 EIDFJORD

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer og ytterdører

Vinduer med isolerglass og ytterdører i trevirke.

Kommentar:
Det ble utført en tilfeldig funksjonstest og visuell kontroll av enkelte vinduer og dører. Punkterte vinduer kan tidvis være vanskelig å avdekke på grunn av vær- og lysforhold. Justering og normalt vedlikehold vurderes ikke som et vesentlig avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

På grunn av værpåkjønning og slitasje er det behov for vedlikehold. Det bør også etter hvert påregnes utskifting av eldre vinduer og dører basert på alder og tilstand.

Glassrutene er av eldre dato, noe som medfører økt risiko for punktering over tid, med redusert isolerende effekt og behov for utskifting av berørte ruter ved punktering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har terrasse/veranda/balkong.

Kommentar:
For opplysninger om størrelse, se eget felt under areal. Plattinger og uteområde på bakknivå kontrolleres ikke og vurderes normalt ikke i denne rapporten med mindre det er nevnt under.

Merk:
Rekkverkshøyden oppfyller verken dagens- eller krav når boligen ble bygget, og det bør vurderes å utbedre dette med hensyn til sikkerheten.

Dersom det er registrert avvik, er disse omtalt nedenfor. Mangelfull eller utilstrekkelig sikring kan medføre økt risiko for personskade ved normal bruk, særlig for barn.

• Rekkverketshøyden oppfyller verken dagens- eller krav når boligen ble bygget, og det bør vurderes å utbedre dette med hensyn til sikkerheten.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det bærer preg av slitasje og værpåkjønning, med behov for vedlikehold/utskiftinger.

Det er observert skjevheter/nedbøyninger og sig i konstruksjonen, noe som kan ha sammenheng med at terrassen er påbygget med tett overbygg som medfører økt vekt og belastning på fundamenteringen. Forholdet kan gi økt risiko for videre sig og setninger over tid, og det anbefales ytterligere undersøkelser og tiltak basert på det.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.



Bilde viser skjevheter/nedbøyninger og sig i konstruksjonen

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater har en normal/god standard.

Kommentar:
I en brukt bolig kan det forekomme mindre skader som hull, riper, merker, misfarging og skjolder på overflatene. Dette anses som normal slitasje og vurderes ikke som et vesentlig avvik. Det ble ikke flyttet på møbler, innbo og tepper etc. Noen overflater, som for eksempel på våtrom, er vurdert under egne punkter i rapporten.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er utført en stikkprøve for evt. skjevheter på gulvet i stue og kjøkken.

Kommentar:
Kontrollen er utført ved hjelp av laser på tilfeldig punkter for å gi en indikator på eventuelle skjevheter i etasjeskille. Det bør bemerkes at dette kun er en stikkprøve med tilfeldig valgte kontrollpunkter i et rom, og at det ikke kan garanteres at det ikke finnes evt. andre skjevheter.

Øvrig kommentar:
Er det rom under terreng eller krypkjeller, vurderes gulv mot grunn under de punktene. Gjelder også underside av etasjeskille v/ krypkjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG3: Det er enten målt en lokal høydeforskjell/skjevhet på over 2 cm, eller en total høydeforskjell/skjevhet på over 3 cm i rommet. Skjevhetene er visuelt synlige i den tilbygde delen ved kjøkken og soverom i 1. etasje, og tilstandsgrad er satt i tråd med standardens krav til måleavvik. Årsaken vurderes som sammensatt og ikke entydig avklart innenfor mandatet for dette oppdraget, og det anbefales derfor ytterligere undersøkelser. Det kan ikke utelukkes at tilbygget har «satt seg», men det bør påregnes tiltak for å utbedre forholdet.

Kostnadsestimat er vanskelig å angi uten nærmere avklaring av årsak og omfang. Det må påregnes både kostnader til videre undersøkelser og eventuelle utbedringer. Samlet kostnadsnivå kan variere betydelig, fra ca. 10 000–40 000 kr for videre undersøkelser, til flere hundre tusen for utbedring i verste fall ved tiltak/avretting/ombygging.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 14106-1693

Befaringsdato: 16.01.2026

Side: 9 av 23

Sjobbakkane 8, 5783 EIDFJORD
Gnr 25 - Bnr 199
4619 EIDFJORD

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Tilstandsrapport

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bilde viser nivelleringslaser som dokumenterer skjevheter i gulvet.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Pipe med ildsted i stue.

Til informasjon:

Pipen over tak er vurdert under punktet 'taktekking'. Den øvrige delen av pipen og ildsted er ikke inspisert/vurdert, siden jeg ikke har fagkompetanse på område og dette ikke er et av kontrollpunktene i forskriften til avhendingsloven. Generelt anbefales det at pipe og ildsted undersøkes av noen med fagkompetanse på området.

Er det satt tilstandsgrad, er dette basert på alder/levetid, opplysninger fra eier/oppdragsgiver, eventuelt fra tilsyn av feiervesenet.

1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom mot terreng er innredet med påforet vegger.

Merk:

Det gjøres oppmerksom på at dette er en særlig fuktsatt konstruksjon som erfaringsmessig ofte har skader eller nedsatt funksjon. Det anbefales jevnlig tilsyn for å se etter fukt, mugg og råteskader.

Hulltaking:

Det er tatt hulltaking for fuktsøk i nedre del av veggen i/på hall v/trapp. Følgende resultater ble registrert:

Relativ luftfuktighet (RF) ble målt med probe i veggkonstruksjonen.

- Målingen viste 68,6 %, ved 16,2 celsius.
- Under 75 % anses å være tørt.
- Over 75 % anses å være fuktig.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

- Målingen viste vektprosent på 11,1 %.
- Målingen viste vektprosent under 8% (vises ikke på instrument)
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikozonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Til info:

Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Vurdering:

Det ble gjennomført fuktmåling. Målingen viser relativ fuktighet på ca. 69 % ved ca. 16 °C, som gir et beregnet duggpunkt på omtrent 10 °C. Dette betyr at kondens normalt ikke forventes på vanlige innvendige overflater i oppvarmede rom, men det kan oppstå fuktutfelling dersom enkelte flater er betydelig kaldere (under ca. 10 °C), for eksempel ved kalde ytterhjørner, dårlig isolerte partier eller kjølige/ufriksjonerte rør og detaljer. Målt materialfukt (11,1 %) vurderes som normal og tilsier ingen tydelige tegn til unormalt høy fuktbelastning i materialet på måletidspunktet. For å redusere risiko for kondens og eventuell mugglukst anbefales normal oppvarming og god ventilasjon, samt å følge med på eventuelle symptomer som skjolder, lukt eller gjentatt kondens på kalde flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Selv om fuktmålingen ikke viser utslag på unormal fukt, er halvparten av den forventede levetiden for dreneringen brukt opp. Dette indikerer at det kan oppstå problemer etter hvert. Påforede vegger er en risikokonstruksjon som bør jevnlig kontrolleres.

Det er benyttet plast (dampsperre) på vegger mot terreng. Plast på vegger mot terreng var en vanlig byggetode før, men blir i dag sett på som en risikokonstruksjon siden det erfaringsmessig oppstår kondens mellom grunnmur og utlektet vegg. Konstruksjonen bør derfor jevnlig kontrolleres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over, samt eventuelle vurderinger under punktet "drenering".

Oppdragsnr.: 14106-1693

Befaringsdato: 16.01.2026

Side: 10 av 23

Sjobbakkane 8, 5783 EIDFJORD
Gnr 25 - Bnr 199
4619 EIDFJORD

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Tilstandsrapport



Bilde viser fuktmåling i påforet vegg mot terreng.

1 TG 1 Innvendige trapper

Boligen har innvendig trapp.

Kommentar:

Normal slitasje som f.eks bruksmerker vurderes ikke som et avvik.

Merk:

Rekkverk og sikring mot fall i trapper er kommentert i samsvar med forskrift til avhendingslova. For slike forhold skal det redegjøres for avvik mot dagens krav og mulige konsekvenser, men det settes ikke tilstandsgrad.

Sikkerhet (HMS)

Dersom det er registrert avvik, er disse omtalt nedenfor. Mangelfull eller utilstrekkelig sikring kan medføre økt risiko for personskaade og fallulykker, særlig for barn. Generelt anbefales det å utbedre forholdene ved å montere og/eller oppgradere rekkverk og nødvendig sikring slik at ulykkesrisikoen reduseres.

Følgende forhold ble avdekket:

- Det er for store åpninger i rekkverket (over 10 cm).
- Det er for stor avstand mellom trinn på innvendig trapp (over 10 cm).
- Det mangler håndlist i trappeløp.

Andre innvendige forhold

Det er ikke gitt opplysninger om skadedyr eller andre relevante forhold.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

1 TG 3 Generell

Eldre bad med belegg på gulv, baderomsplater på vegger og takess plater i himling. Rommet er innredet med toalett, dusjkabinett, og innredning med servant.

Vurdering av avvik:

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

Rommet er i bruk, men fremstår som et eldre våtrom. Basert på alder på eventuell membran, tettesjikt og slukløsning, samt risiko for lekkasjer og følgeskader, må det påregnes utskifting/oppgraderinger.

På bakgrunn av dette er det heller ikke foretatt en detaljert tilstandsvurdering av hver enkelt bygningsdel i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering av rommet, og for å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes betydelige kostnader. I forbindelse med en eventuell oppgradering anbefales det også å skifte vann- og avløpsledninger.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

UNDERETASJE > VASKEROM

1 TG 3 Generell

Vaskerom med belegg på gulv, baderomsplater på vegger og takess plater i himling. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, innredning og utslagskum.

Vurdering av avvik:

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

Rommet er i bruk, men fremstår som et eldre våtrom. Basert på alder på eventuell membran, tettesjikt og slukløsning, samt risiko for lekkasjer og følgeskader, må det påregnes utskifting/oppgraderinger. Belegget har løsnet fra underlaget ved bereder, kan være en indikasjon på skjulte fuktskader og forholdet bør avklares nærmere.

På bakgrunn av dette er det heller ikke foretatt en detaljert tilstandsvurdering av hver enkelt bygningsdel i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering av rommet, og for å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes betydelige kostnader. I forbindelse med en eventuell oppgradering anbefales det også å skifte vann- og avløpsledninger.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD

1 TG 3 Generell

Bad fra 1990-tallet (fliser fra ca 2000) med fliser på gulv og på vegger, panel i himling. Rommet er innredet med toalett, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin, og innredning med servant.

Vurdering av avvik:

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

Rommet er i bruk, men fremstår som et eldre våtrom. Basert på alder på eventuell membran, tettesjikt og slukløsning, samt risiko for lekkasjer og følgeskader, må det påregnes utskifting/oppgraderinger.

På bakgrunn av dette er det heller ikke foretatt en detaljert tilstandsvurdering av hver enkelt bygningsdel i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppdragsnr.: 14106-1693

Befaringsdato: 16.01.2026

Side: 11 av 23

Sjobbakkane 8, 5783 EIDFJORD
Gnr 25 - Bnr 199
4619 EIDFJORD

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Tilstandsrapport

Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering av rommet, og for å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes betydelige kostnader. I forbindelse med en eventuell oppgradering anbefales det også å skifte vann- og avløpsledninger.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte og slette fronter. Benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, kombiskap (kjøl/frys), og komfyr.

Generelt:
Hvitevarer er ikke funksjonstestet og heller ikke videre vurdert. Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt.

Fuktmåling:
Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder. Det er ikke flyttet på hvitevarer/innbo.

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

Kommentar:
Det er ikke gitt opplysninger om manglende funksjon ved bruk.

Merk:
Tilstandsvurderingen gjelder selve ventilasjons- og avtrekksløsningen, og må ikke forveksles med en teknisk vurdering av selve ventilatoren.

SPEŠIALROM

UNDERETASJE > KJØLEROM

1 TG 2 Overflater og konstruksjon

Kjølerom med gulv av belegg, panel på vegger og i himlling. Utstyrt med hyller til lagringsplass og kjøleaggregat.

Generelt:
Vurderingen er kun basert på visuelle observasjoner, og det er ikke gitt opplysninger om evt. kjente feil. Jeg kjenner ikke til historikk vedr. evt. servicer.

Viktig:
Kjølerom betraktes som en risikokonstruksjon på grunn av at det er en kald sone inne i boligen. Normalt ligger lufttemperaturen i oppholdsrom rundt 20 grader, og denne luften kan inneholde relativt høy fuktighet. Når kjølerommet er i bruk, blir den oppvarmede luften avkjølt og kondenserer, noe som fører til at fuktighet avgis. Over tid kan dette resultere i fuktskader. Det er derfor essensielt at kjølerom bygges korrekt, med passende isolering og dampsperre mot de oppvarmede oppholdsrommene, for å unngå luftlekkasjer og redusere risikoen for kondensskader.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Halvparten av den forventede levetiden for teknisk utstyr er brukt opp. Dette øker risikoen for skader, og det vil være nødvendig å foreta service, vedlikehold og evt. utskiftinger i tiden fremover.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vann og avløpsrør

Vannledninger av kobber og avløpsrør av plast.

Generelt:
Vurderingen er basert på det som er synlig og lett tilgjengelig. Utvendig røropplegg er ikke kontrollert eller vurdert i denne rapporten.

Stoppekran:
Evt. stoppekran er ikke funksjonstestet, men det er heller ikke gitt opplysninger om kjente feil eller mangler.

Levetid:
Vannledninger av kobber har en normal brukstid på 30 til 50 år. Vann og avløpsrør av plast har en normal brukstid på 50 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Halvparten av forventet levetid for eldre røropplegg er passert, noe som medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Utskifting må påregnes ved behov eller i forbindelse med oppgradering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

1 TG 1 Ventilasjon

Sjobbakkane 8, 5783 EIDFJORD
Gnr 25 - Bnr 199
4619 EIDFJORD

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Tilstandsrapport

Ventilasjon av naturlig ventilasjon via ventiler på yttervegg/vinduer.

Kommentar:

Ventilasjon er også videre omtalt og vurdert under evt. toalettrom, våtrom og kjøkken.

1 TG 1 Varmesentral

Det er montert en luft-til-luft varmepumpe. Innerdel er plassert i stue. Årstall/Ålder: 2022 i følge eier.

Viktig:
Anlegget er kun enkelt, visuelt kontrollert.

Service/vedlikehold:
Jeg kjenner ikke til servicehistorikk. Det anbefales regelmessig vedlikehold.

Levetid:
Normal levetid varierer, men generelt kan man forvente omkring 15-20 år. Dette kan imidlertid variere avhengig av flere faktorer, som kvaliteten på utstyret, bruksintensitet, og hvor godt anlegget er vedlikeholdt.

1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i/på vaskerom. Størrelse: Ca 290 liter. Årstall/Ålder: 1986.

Viktig:
Dersom varmtvannsberederen er koblet til med vanlig stikkontakt, og ikke en fast tilkobling, anbefales det på generelt grunnlag å jevnlig se etter varmgang i støpselet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Berederen har- eller passerer snart 20 år og har en usikker restlevetid før den må skiftes ut. Selv om varmtvannsberederen fungerer nå, kan det plutselig oppstå funksjonsvikt eller lekkasje på eldre beredere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse:
Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Varmekabler:
I følge opplysninger/kursfortegnelse er det varmekabler i hall i underetasje, vaskerom og begge bad. - Jeg har ikke funksjonstestet de, og det er ikke gitt opplysninger om eventuelle kjente feil eller mangler.

Samsvarserklæring:

En samsvarserklæring er et dokument som bekrefter at arbeidet overholder gjeldende forskrift/standard. Erklæringen ble innført i 1999 og utstedes normalt etter at arbeidet er fullført. Det er eierens ansvar å oppbevare, da den fungerer som bevis på at arbeidet er utført av kvalifisert personell og at anlegget er trygt å bruke.

El-kontroll:

Det anbefales regelmessig kontroll av det elektriske anlegget hvert tiende år. Kontrollen innebærer en grundig gjennomgang av det elektriske anlegget, inkludert ledninger, stikkontakter, sikringsskap og annet elektrisk utstyr for å avdekke eventuelle feil og mangler som kan utgjøre en risiko for blant annet brann og elektrisk støt.

Generell kommentar

Følgende mindre og vesentlige forhold ble registrert:

- Det er ikke opplyst om el-kontroll i nyere tid.
- Eldre installasjon som kan ha en kort gjenværende brukstid.
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid.

Det anbefales å innhente dokumentasjon og/eller få gjennomført undersøkelse av anlegget av kvalifisert fagperson for å få en mer presis oversikt over anleggets faktiske tilstand og behov for tiltak.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Jeg kjenner ikke til grunnforholdene, og vurderingen er naturligvis begrenset. Det presiseres at det ikke er utført grunnundersøkelser.

Merk:
Det skal ikke settes TG (tilstandsgrad) på byggegrunn.

1 TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Sjobakkane 8, 5783 EIDFJORD
Gnr 25 - Bnr 199
4619 EIDFJORD

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Tilstandsrapport

Boligen har tilfylte masser mot kjeller/underetasje. Eventuell drenering og fuksikring som ligger under bakkenivå, er naturligvis ikke tilgjengelig for kontroll utover visuelle observasjoner og anslått alder.

Kommentar:
Det kan være flere forhold under bakkenivå som potensielt kan ha en negativ innvirkning (for eksempel vannårer i fjellet/terrenget, tilsig av fuktighet, osv.)

Levetid:
Dreneringen rundt boligen sørger for at det ikke trenger vann inn i kjeller/underetasje. De drenerende massene rundt boligen blir vanligvis tette av jord og leire etter en tid. Avhengig av forholdene rundt boligen og kvaliteten på selve dreneringen, kan levetiden variere fra 20 til 60 år. Det anbefales jevnlig vedlikehold av blant annet drensrør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Over halvparten av den forventede levetiden for drenering er passert. Selv om det ikke er indikasjoner på begrenset effekt, tilsier imidlertid alderen at det kan oppstå problemer etter hvert.

Topplst på grunnmursplst (fuksikring) på utsiden av grunnmuren er mangelfull eller mangler. Forholdet bør utbedres ved montering av topplst for å hindre at vann og jord trenger ned mellom fuksikringen og grunnmuren.

Det er benyttet perforerte rør for bortledning av takvann i grunnen på fremside. Dette medfører at en del av vannet fra taket ledes rett ned i massene som ligger inntil boligen. Løsningen gir unødvendig fuktbelastning på grunnen. Det anbefales at takvann føres bort i tette rør, slik at vannet ledes bort fra bygningen og ikke inn mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.



Illustrasjon for drenering og fuksikring av boliger.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur med kjeller/underetasje.

Kommentar:
Vurderingen gjelder det som er synlig og tilgjengelig. Fundament er naturligvis ikke tilgjengelig for kontroll.

Forstøtningsmurer

Oppdragsnr.: 14106-1693

Befaringsdato: 16.01.2026

Side: 14 av 23

Sjobakkane 8, 5783 EIDFJORD
Gnr 25 - Bnr 199
4619 EIDFJORD

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Tilstandsrapport

Grunnbokskrift og eventuelle offentlige pålegg mot eiendommen er ikke fremlagt eller kontrollert. Det forutsetter at det ikke er opplysninger eller forhold som har betydning for taksten. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med plan- og bygningsloven. Byggesaksmappen og eventuelle offentlige pålegg mot eiendommen er heller ikke kontrollert.

Reguleringsmessige forhold er ikke kontrollert som en del av dette oppdraget. Det forutsettes at bebyggelsen og bruken er i samsvar med gjeldene planformål i denne rapporten. For mer detaljert informasjon om dette, kan man kontakte planavdelingen i kommunen. Planene kan også finnes på kommunens nettside.

Eventuelle faresoner for skred, ras eller flom er ikke kartlagt. Det anbefales å undersøke dette nærmere ved å se i kommuneplanen og/eller Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) sin kartløsning.

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må forventes vedlikehold eller utskifting av eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Det er imidlertid viktig å påpeke at slike levetider er teoretiske og kan variere betydelig. Variasjonene avhenger av flere faktorer som vedlikehold, bruk, materialvalg og ikke minst hvor værutsatt bygningsdelen er.

Eventuelle forstøtningsmurer, hagemurer og utvendige trapper omfattes ikke av forskriften, og er derfor ikke nærmere omtalt eller tilstandsvurdert i denne rapporten. Det anbefales likevel å jevnlig følge med på tilstanden. Dersom det oppstår sprekker, skjevheter eller setninger, bør nødvendige utbedringer gjennomføres. Av hensyn til sikkerheten bør det monteres tilfredsstillende rekkverk ved murer og utvendige trapper der høydeforskjellen overstiger 0,5 meter, dersom dette mangler.

Eldre boliger har vanligvis tegn på bruksslitasje og vedlikeholdsbehov, samt tekniske løsninger som ikke oppfyller dagens krav og standarder. Ved ombygging eller modernisering kan det også avdekkes skjulte feil og mangler. Jo eldre bygget er, desto flere slike forhold må en kjøper forvente, ettersom blant annet dagens krav til bygningsdeler, isolasjon og innemiljø er strengere enn de som var gjeldende da bygget ble bygget. Eldre bygninger er også ofte kalde og trekkfulle, noe som krever økt energiforbruk til oppvarming. I motsetning er nye boliger langt bedre isolerte og krever mindre energi til oppvarming. For en nærmere beskrivelse av energibruk, se bygningens energiattest.

Årstall: 1987

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Oppdragsnr.: 14106-1693

Befaringsdato: 16.01.2026

Side: 15 av 23

Sjobakkane 8, 5783 EIDFJORD
Gnr 25 - Bnr 199
4619 EIDFJORD

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i
181 m²/181 m²

Enebolig: Hall m/trapp, Kjølerom, Bod, 2 Bad, 2 Soverom, Vaskerom, Gang, Kjøkken, Stue, Trapperom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 400 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 600 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 400 000

Konklusjon markedsverdi

3 400 000

Markedsvurdering

Ved beregning av teknisk verdi og fradrag, benytter vi verktøyet Byggekost.no som er utviklet spesielt for slik bruk i takstfaget. Teknisk verdiberegning må oppfattes som veiledende i forhold til bebyggelse og tomt, basert på utførelse, utstyr og standard. Spesielle forhold og kvaliteter ved eiendommen er hensyntatt.

Ved vurdering av markedsverdi har vi blant annet benyttet verktøyet til eiendomsverdi.no som viser statistikk over omsatte eiendommer i område. Det presiseres at eiendommens markedsverdi ikke kan baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter. Vurderingen består også av taksmannens kvalifiserte skjønn og lokalkunnskap om markedet.

Vår vurdering er at markedsverdien vil ligge i dette området. Det er lagt vekt på omsetninger av sammenlignbare eiendommer i området. Disse viser en gjennomsnittlig salgspris på ca. kr 3 600 000 og en gjennomsnittlig m²-pris på ca. kr 19 600/m², som gir et relevant utgangspunkt for prisnivået i markedet. Samtidig er verdien fastsatt etter en samlet vurdering av eiendommens standard, alder og tilstand. Erfaringsmessig kan det være et avvik på +/- 5 % mellom vår vurdering og reell salgsverdi, da dette varierer med tilbud og etterspørsel i markedet på salgstidspunktet.

Sjobakkane 8, 5783 EIDFJORD
Gnr 25 - Bnr 199
4619 EIDFJORD

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Blurneslia 8 ,5783 EIDFJORD 147 m² 1990 3 sov	21-06-2021	3 000 000	4 000 000		4 000 000	27 211
2 Kvednavegen 11 ,5783 EIDFJORD 135 m² 1995 3 sov	20-02-2024	2 400 000	2 850 000		2 850 000	21 111
3 Blurneslia 10 ,5783 EIDFJORD 231 m² 2008 5 sov	27-10-2025	5 000 000	4 750 000		4 750 000	19 710
4 Simadalsvegen 34 ,5783 EIDFJORD 221 m² 1979 6 sov	18-09-2024	4 190 000	4 000 000		4 000 000	16 736
5 Kvednavegen 35 ,5783 EIDFJORD 178 m² 1976 4 sov	21-02-2024	3 290 000	3 500 000		3 500 000	16 509
6 Kvednavegen 16 ,5783 EIDFJORD 118 m² 1955 3 sov	22-09-2025	2 650 000	2 500 000		2 500 000	16 447

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 850 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 000 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 000 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	600 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 600 000
---	-----	-----------

Sjobbakkane 8, 5783 EIDFJORD
Gnr 25 - Bnr 199
4619 EIDFJORD

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



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

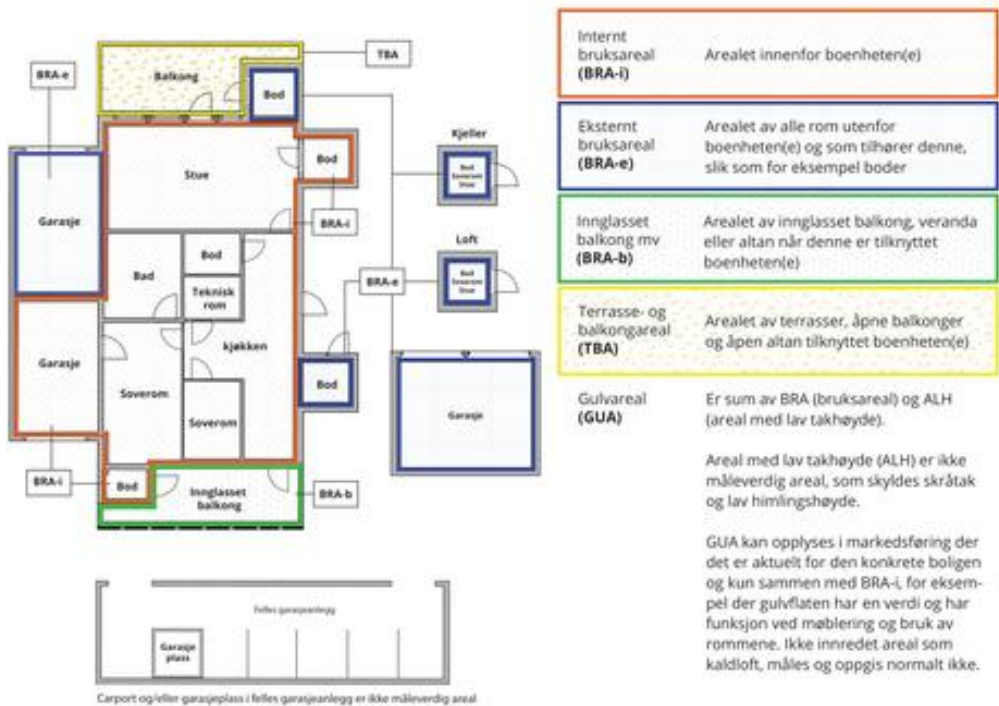
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 14106-1693

Befaringsdato: 16.01.2026

Side: 18 av 23

Sjobbakkane 8, 5783 EIDFJORD
Gnr 25 - Bnr 199
4619 EIDFJORD

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	76			76	
1. Etasje	105			105	38
SUM	181				38
SUM BRA	181				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Hall m/trapp, kjølerom, 2 boder, bad, 3 soverom, vaskerom		
1. Etasje	Gang, 2 soverom, bad, kjøkken, stue, trapperom		

Kommentar

Arealene er beregnet basert på egne stikkmål tatt med håndholdt lasermåler. Definisjonen av romfordelingen er basert på rommets bruk, selv om noen rom kanskje ikke er formelt godkjente for deres nåværende bruk. Det totale bruksarealet er alltid større en summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Takhøyde:

- Kjeller/underetasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til ca 2.42 meter i hall.
- 1. Etasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til ca 2.38 meter i stue.

Øvrige kommentarer:

- Terrasse- og balkong (TBA) areal må betraktes som omtrentlig areal, og avvik kan forekomme.
- Eventuelle terrasseplattinger og opparbeidet uteområde på bakkeplan er ikke medtatt i arealet (TBA).
- Det er kaldtloft uten måleverdig areal.
- Det er nivåforskjell mellom gulvene i bakkant og fremkant i kjeller. Eier opplyser at dette er på grunn av ekstra isolasjon i gulvet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Jeg har derfor ikke ikke kontrollert om rommene er byggemeldt og godkjent etter dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: For nærmere beskrivelse vises det til oversikten under «Beskrivelse av eiendommen» på side 5 i rapporten.

Dersom det er utført håndverkstjenester på boligen de siste fem årene, bør selger legge frem fakturaer og dokumentasjon for interessenter. Ny eier bør være oppmerksom på at det må påregnes usikkerhet knyttet til forhold som ikke kan dokumenteres.

Oppdragsnr.: 14106-1693

Befaringsdato: 16.01.2026

Side: 19 av 23

Sjobakkane 8, 5783 EIDFJORD
Gnr 25 - Bnr 199
4619 EIDFJORD

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede		Rolle				
16.1.2026	David Haltvik		Takstingeniør				
	Kjell Arve Vestli		Kunde				
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4619 EIDFJORD	25	199	0	0	1235.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Sjobakkane 8							
Hjemmelshaver							
Vestli Kjell Arve							

Sjobakkane 8, 5783 EIDFJORD
Gnr 25 - Bnr 199
4619 EIDFJORD

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar		Status	Vedlagt
Eiendomsverdi, infoland og eiendomsregisteret		Opplysninger og informasjon som blant annet tomteareal, hjemmelsforhold, m.m.		Innhentet	Nei
Eier/oppdragsgiver		Opplysninger om eiendommen og boligen		Innhentet	Nei
Egenerklæringsskjema		Egenerklæring skal følge salgsoppgaven, og vi anbefaler at interessenter leser gjennom skjemaet, da det kan inneholde relevante og nyttige opplysninger som ikke er beskrevet i denne rapporten		Ikke vist	Nei
Byggemeldte tegninger		Se også kommentar under lovlighet		Ikke vist	Nei
Tidligere takst/salgsdokument		Dersom det er fremvist, kan visse kilder/referanser være hentet fra disse dokumentene		Ikke vist	Nei
Faktura / dokumentasjon på utført arbeid		Om det er fremlagt faktura eller dokumentasjon vises dette under relevant punkt i rapporten. Det knyttes alltid noe usikkerhet til forhold som ikke kan dokumenteres		Ikke vist	Nei
Samsvarserklæring		Se også punktet "elektrisk anlegg" i rapporten		Ikke vist	Nei
El-tilsyn		El-tilsyn er en grundig kontroll av det elektriske anlegget for å avdekke eventuelle feil og mangler som kan utgjøre en risiko. Det anbefales regelmessig kontroll hvert tiende år		Ikke vist	Nei
Brann/feie-tilsyn		Gjennomføres normalt hvert fjerde år		Ikke vist	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Sjobbakkane 8, 5783 EIDFJORD
Gnr 25 - Bnr 199
4619 EIDFJORD

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

•Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

Sjobbakkane 8, 5783 EIDFJORD
Gnr 25 - Bnr 199
4619 EIDFJORD

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Forutsetninger

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

• EGNE FORUTSETNINGER FOR OPPDRAGET:

Opplysninger om årstall, utskiftinger, fornyelser og øvrige forhold knyttet til eiendommen er basert på informasjon gitt av eier, oppdragsgiver eller tilstedeværende, med mindre annet er spesifisert. Eier/oppdragsgiver skal gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding ved eventuelle feil eller faktafeil for rapporten tas i bruk. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler som følge av uriktige eller ufullstendige opplysninger fra eier/oppdragsgiver, og er ikke gjort kjent med andre forhold av betydning enn det som fremgår av rapporten.

Eier/oppdragsgiver skal legge til rette for inspeksjon, herunder sørge for tilgang til relevante bygningsdeler og rom. Bygningssakkyndig har ikke flyttet på møbler eller inventar som dusjkabinett, vaskemaskin, oppvaskmaskin eller andre tunge gjenstander, med mindre dette er særskilt nevnt. Dette av hensyn til risiko for skade og sikkerhet. Forhold som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon kan derfor ha avvik som ikke er avdekket.

Rapporten er i hovedsak basert på visuell befaring. Skjulte konstruksjoner og feil som ikke var synlige eller tilgjengelige på befaringstidspunktet kan ikke utelukkes. Rapporten er et hjelpemiddel for partene, men erstatter ikke kjøpers egen undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Forhold som fremgår av rapporten anses som kjent for kjøper.

Der det i rapporten er anbefalt ytterligere undersøkelser, kan kjøper vurdere å ta forbehold i bud. Jeg kan etter avtale bistå med utvidet undersøkelser utover undersøkelsesnivået i denne rapporten, mot vederlag.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand slik den fremstod på befaringstidspunktet. Endringer som inntreffer etter dette tidspunktet faller utenfor rapportens omfang og ansvar.

I henhold til forskrift til avhendingsloven så settes ikke «anslag for utbedringer» for TG2. Dette settes kun for TG3.

Ved befaringen var boligen møblert med blant annet innbo og gjenstander som begrenser adkomst og muligheten til å kontrollere deler av boligen. Dette øker risikoen for skjulte feil eller mangler som ikke er avdekket.

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmakthaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen.

Oppdragsnr.: 14106-1693

Befaringsdato: 16.01.2026

Side: 22 av 23

Oppdragsnr.: 14106-1693

Befaringsdato: 16.01.2026

Side: 23 av 23



Energiattest

Adresse Sjobakkane 8, 5783 EIDFJORD	
Dato for energimerking 19.01.2026	Merkenummer Energiattest-2026-247469
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 9698590
Gårdsnummer 25	Bruksnummer 199
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101

Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår 1987	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 181,0 m²	Oppvarmet bruksareal 160,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
187,43 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 181,55 kWh/m²	Totalt levert pr. år 29 049 kWh
--	---



Sjobakkane 8, 5783 EIDFJORD

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Brukertiltak

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 12: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 15: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

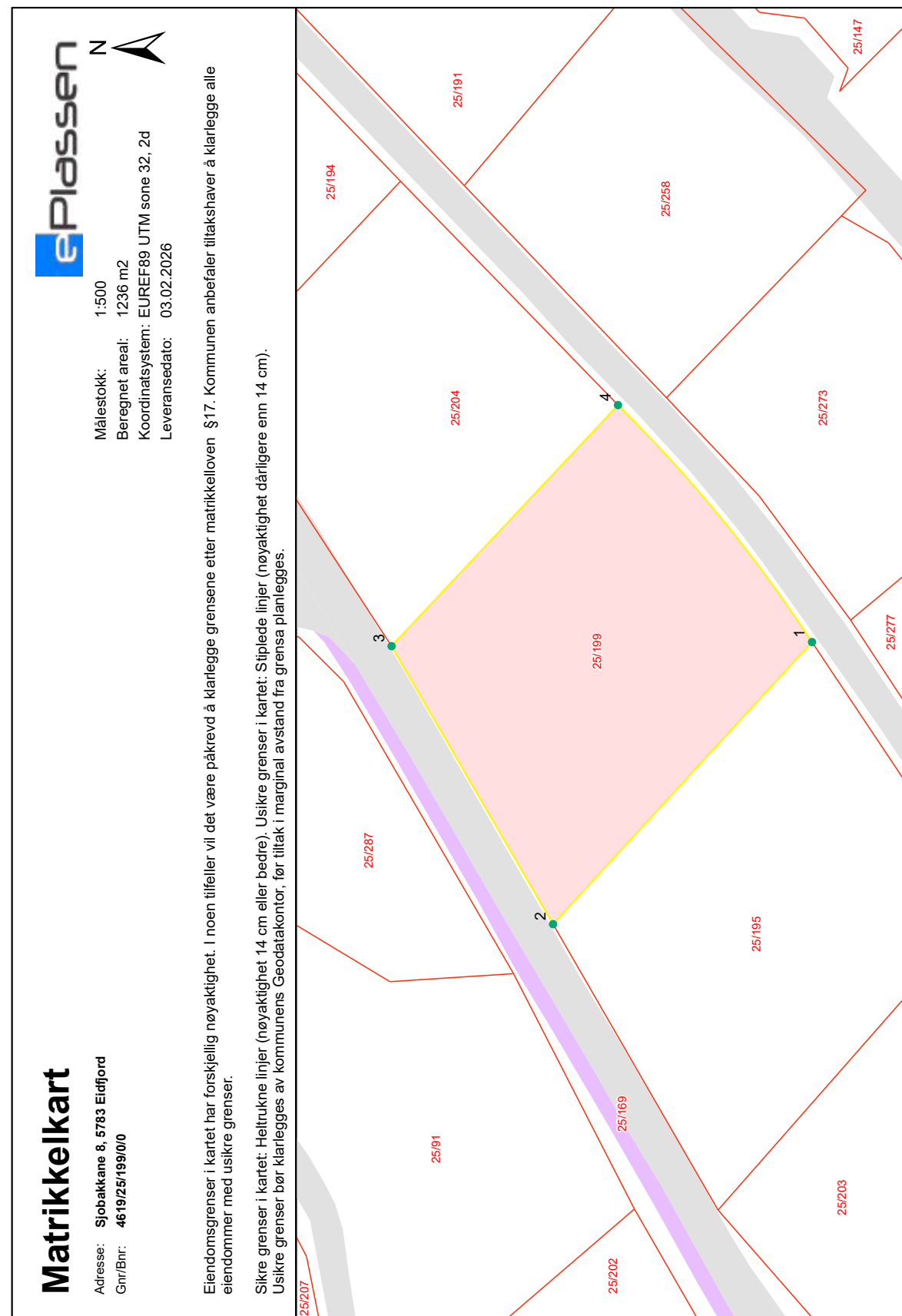
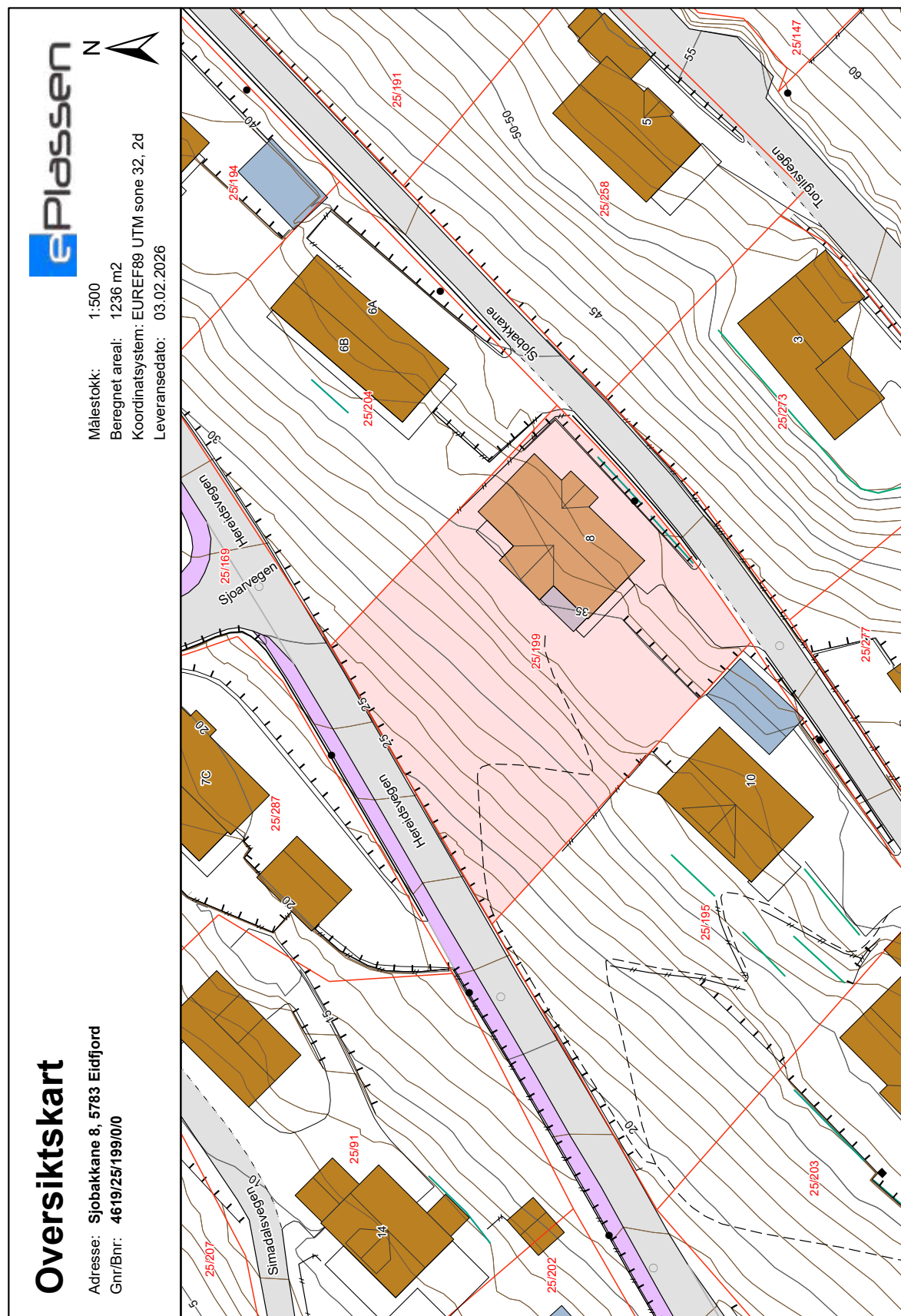
Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1236 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6705201.71	394235.34	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmål	13	40.55	0
2	6705229.07	394205.53	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmål	13	34.05	0
3	6705246.13	394234.91	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmål	13	35.02	0
4	6705222.21	394260.38	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmål	13	32.5	150.296



Eidfjord kommune

Org.nr.: 944 227 121

Telefon: 53 67 35 00

E-post: postmottak@eidfjord.kommune.no

Utskriftsdato: 04.02.2026

Meklaropplysninger

Kommunenr.	4619	Gårdsnr.	25	Bruksnr.	199	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Sjobakkane 8, 5783 EIDFJORD								

Brannvernpålegg

	Ja	Nei
Er det registrert avvik/pålegg på fyringsanlegget?	☐	☒
Har anlegget fyringsforbod?:	☐	☒
Frist for utbetring:		
Kommentarer:		

Opplysninger om at bygg er omfatta av bestemmelsane i brannvernlova §13, og om det er gjennomført branntilsyn og kontroll med pipe/eldstader som har resultert i rapport og eventuelt pålegg.

Kommunen tek atterhald om at det kan vere avvik i våre register i forhold til den faktiske situasjonen. Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som vert oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnadar.



EIDFJORD KOMMUNE

Notat

Til: Ordførar

Vår re(	Saksh.:	Gunnar Elnan	Arkivkode	Arkivsak	Dato:
09/6214	Tele fon:	53 67 35 08	GBNR-25 M.FL., K2-L12	07/319- 61	25.03.2019

REGULERINGSFØRESEGNER FOR REGULERINGSPLAN FOR
KVEDNAVEGEN -SJOBAKKANE, EIDFJORD KOMMUNE

Generelt

Desse føresegnene utgjer saman med plankart av 17.10.08 stadfesta av fylkesmannen 04.11.09, reguleringsplan for *Kvednavegen/Sjobakkane*, del av Gnr 25 Bnr 2, 7, 9 m.fl. Planen opnar for 16 nye tomter i Sjobakkane og tomter i Langedalen, i tillegg til fortetting i planområdet elles.

Utover <lesse endringane er området mykje i samsvar med eksisterande bruk eller gjeldande regulering.

Målereglar i planen:

Når ikkje anna er presisert i føresegnene gjeld teknisk forskrift (TEK), rettleiar Tl205 (grad av utnytting) og NS3940 for utnyttingsgrad og måling av høgder, areal og volum. Utbygd areal er det same som bebygd areal i NS3940. Terrasse lågare enn 0,5m over terreng vert ikkje rekna med i utbygd areal.

Der det er føremålsgrenser for byggeområde i planen vil det også vere mogleg å nytte <lesse someigedomsgrenser .

Mindre endringar i planen:

- 07.02.2011
- 14.06.2012
- 16.06.2014
- 24.11.2014
- 20.10.2016
- 06.08.2018
- 25.03.2019

Alle mindre endringar som har fylgjer for føresegnene er innarbeida i dette dokumentet.

MS

§1 Fellesføreseener

- 1.1. I samband med søknad om løyve til tiltak skal søkeren kunne dokumentere at bygg eller anlegg har ei god estetisk utforming som er tilpassa terrenget og som i volum, form og fasade harmonerer med omgivnadene.
- 1.2. Alle nye bygg for varig opphald skal knytast til godkjent anlegg for el, vatn og avløp. Vegtilkomst, vatn og avløp skal vera tilfredsstillande før nye bygg kan førast opp. Nettstasjonar, pumpestasjonar og andre mindre byggetiltak som vert kravt for å gjennomføre den tekniske infrastrukturen i området kan førast opp innanføre areala for friluftsområda eller på anna trafikkareal, så lenge dette ikkje strir med det primære føremålet. Skal det tillast mindre byggetiltak på areal regulert til anna trafikkføremål, skal tiltaket godkjennast av vegstyresmaktafør oppføring.
- 1.3. Det er krav om at alle bygg for varig opphald skal ha ein konstruksjon som hindrar at radon slepp inn i bygningskroppen. Det er styresmaktene sine reglar til ei kvar tid som skal gjelde.
- 1.4. Kjem det fram automatisk freda kulturminne under gravearbeid, pliktar den som grev å stansa arbeidet og melda frå til fylkeskonservatoren, jf kulturminnelova § 8.
- 1.5. Eidfjord kommune v/Hamnesjefen skal godkjenna tiltak i sjø jf. Havne- og farvannsloven § 18, 2. ledd.
- 1.6. Universell utforming. På tomter der tilkomst og bruk kan liggje til rette for universell utforming, skal bygg for varig opphald utformast etter reglar for universell utforming.

§ 2 Byggnadsområde (PBL §25 1.ledd 1)

2.1. Felles for byggjeområda

- 21.1. For alle byggeområde skal det, i samband med søknad om løyve til tiltak, leverast situasjonsplan i målestokk 1:500, som også viser den ubebygde delen av tomta. Situasjonsplanen skal vise høgder og terrenginngrep, avkøyrslar, plassering av garasjar og biloppstillingsplassar.
- 21.2. Ved søknad om tiltak på tomtene T1-T16 og tomtene merka Li plankartet skal det særskild gjerast greie for trygge grunntilhøve, og at ein i gjennomføringsfasen ikkje fører til skade på tilliggande tomtar gjennom utglidingar, steinsprang ved masseforflytning ol. Dette krav kan også kommune stille til andre tomtar i planområdet som ikkje er bygd på.
- 21.3. Det må ikkje plantast tre eller buskar som kan vera til hinder eller ulempe for offentleg ferdsle, vedlikehald av offentlig veg, eller som hindrar naudsynt sikt i kryss ol.
- 21.4. Areal i planområdet som det ikkje vert bygd på, skal gjevast eit taltalande estetisk uttrykk.
- 21.5. Det skal i størst mogeleg grad takast vare på eksisterande vegetasjon og terreng. Maksimum gjerdehøgde er 1,0m. Gjerde skal ha ein god estetisk utforming og eit fargeval som harmonerer med omgjevnaden.
- 21.6. Nybygg, påbygg og tilbygg i området skal passe saman med kringliggande, eksisterande bygg m.o.t. takform, materialbruk og farge.

AT Seal

- 2.1.7 Maksimal mønehøgd i byggeområda er 9m. For BKBl er maksimal mønehøgd 6m frå topp grunnmur.
- 2.1.8 Garasjer og uthus i byggeområda kan førest opp i 1 høgd, med maksimal mønehøgd 5m. Kravet om maksimal mønehøgd kan verta fråvike ved handsaming av byggesak om bygget har særskilt arkitektonisk standard og harmonerer med hovudbygget.
- 2.1.9 I område der det er tillette å føre opp utleigehytter i samsvar med teksten på plankartet, kan slike bygg førast opp i 1 høgd, med maksimal mønehøgde 5m.
- 2.1.10 Det skal opparbeidast 2 parkeringsplassar per buening i byggjeområda for bustad før bygget kan takst i bruk.
- 2.1.11 I område o_BLKl skal det leggjast til rette for lek, og det kan gjerast tiltak i samsvar med dette. Det kan byggjast ballbinge på området. Før etablering av ballbinge skal det utførast støykartlegging og maksimal A-veigd lydnivå skal ikkje overstiga L_Amaks 60.

2.2. Område forbustad

- 2.2.1. Bustadbygg kan førast opp i inntil 2 etasjar, + kjellar/underetasje der det høver med terrenget. Det kan førast opp bygg for 2 bueningar på tomtene.
- 2.2.2. Maksimalt bebygd areal per tomt er 30 % (%-BYA).
- 2.2.3. På tomtene T1-T9 og tomtene merka L kan det førast opp bustadbygg med meir enn to bueningar. Byggerein ut tomtene på denne måten skal det byggast ut etter ein samla planlf §2.1.1, som også må vise eventuelle eigedomsgrenser. Eigedomsgrensene kan då endrast i høve til plankartet.
- 2.2.4. Bygg på tomtene T1 1-T12 kan ikkje ha høgaste punkt på bygg høgare enn kote 90 moh. Bygg på tomt T1 O kan ikkje ha høgaste punktet på bygg høgare enn 93 moh. Bygg på tomtene T1 4-T1 5 kan ikkje ha høgaste punkt på bygg høgare enn kote 75 moh.

2.3. Område forbustad/næring

- 2.3.1 Bygg kan først opp i inntil 2 etasjer + kjellar der det høver med terrenget og føresegnene elles. I områda B/N 1-4 er det ikkje tillette med kjellar.
- 2.3.2 Næringsføremålet kan innehalde næringsdri ft. som forretning/lager/garasje og liknande, så lenge drifta av området ikkje gjev uønska verknader for bustadområdet rundt. Normalt kan bygga innehalde bustad i overetasjen og næring i underetasjen, men ein kan også føre opp reine nærings- eller bustadbygg på tomtene.
- 2.3.3 Maksimalt bebyggd areal per tomt er 50 % (%-BYA). Maksimal BYA for BKBI er 57%.
- 2.3.4 I område der det er tillette å føre opp utleigehytter i samsvar med teksten på plankartet, kan slike byggførastopp i 1 høgde, med maksimal mønehøgde 5m.
- 2.3.5 For BKBI kan det setjast opp bygning med bebyggd areal på 404m² og maksimal mønehøgde 6 m frå topp grunnmur. Det er tillate med kjellar. Støy frå verkeemd i bygningen skal ikkje overstiga verdier sett i Retningslinjer for behandling av støy, jf. Rettleiar T-1442/2016.

2.4. Område forpensjonat/utleiehytter.

- 2.4.1. Maksimalt bebygg areal på arealet er 50 % (%-BYA).
- 2.4.2. Pensjonatbygg kan førast opp i inntil 2 høgder.
- 2.4.3. I område der det er tillette å føre opp utleiehytter i samsvar med teksten på plankartet, kan slike bygg førast opp i 1 høgd, med maksimal mønehøgd 5m.

2.5. Områdefor ålmennyttige bygg, kulturelt bevaringsområde

- 2.5.1. I område for ålmennnyttige bygg kan det først opp bygg som har ein funksjon saman med Bergslie-museet. Bygga i området skal ikkje verke negative på miljøet rundt Bergslie-museet
- 2.5.2. Maksimalt bebyggd areal er 30 % (%-BYA).

A. J. Grant

2.5.3. Bygg kan først opp med mønehøgd opptil 9m meter.

2.6. Område for ålmennyttige bygg

2.6.1 I området for steinhoggarmonumentet (merka "Stein" i plankartet) skal monumentet vere ein del av ei positiv utforming av området.

§3 Offentlege trafikkområde (PBL §25 1.ledd 3)

- 3.1 Dei **offentlege vegane** i området skal etablerast i samsvar med prinsippa i reguleringsplanen, men kan justerast noko om dette gjev betre terrengtilpassing. Vegbreidda skal vera 5m på offentlege tilkomstvegar.
- 3.2 Offentlege **gang/sykkelvegar** skal opprettast slik plankartet viser med minste breidde på fast dekke på 1,5m. På o_SGS er det tillate med køyring med bil for tilkomst til kjellar i bygningen innanfor BKB1 for eigarar/brukarar av bygningen.
- 3.3 Anna vegareal skal om mogleg vera tilplanta, vegetasjonen skal ikkje vera høgare enn 0,5m. Gang/sykkelvegar kan opprettast i <lesse områda om det er trong for dette utover det plankartet viser.
- 3.4 Parkeringsplassen f_SPA2 skal vera felles parkering for brukarane av leikeområdet o_BLK1 og eigedomar grensande til arealet.

Parkeringsplassen SPA1 skal vera felles parkering for eigarane/brukarane av bygningen på BKB1.

§4 Friområde (PBL §25 1.ledd 4)

- 4.1. I **friområde** merka LI-LS skal det leggst til rettes for leik, og det kan gjennomførast tiltak i samsvar med dette.
- 4.2. I område **FI** skal det ikkje gjerast inngrep som skadar elvestrengen, men tilrettelegging for å gjere området lettare tilgjengeleg for ålmenta kan tillatast.
- 4.3. I **friområdet** i **vatn/sjø** er det ikkje tillete med tiltak eller ein bruk som kan skade dyrelivet i området, eller som fører til skadelege utslepp i området.

§5 Fareområde (PBL §25 1.ledd 5)

- 5.1. I fareområde for flaum er det ikkje tillete med byggetiltak som kan ta vesentleg skade ved flaum. Det er heller ikkje tillete med tiltak som kan føre til større konsekvens for andre område ved flaum. Fareområdet i planen samsvarer med flaumsonekartet som NVE har utarbeidd for området, og er data for "100-årsflaumen". Byggjetiltak kan ikkje vera i strid med flaumsonekartet sin tabell for "200-årsflaumen".

*Sjå sak 18/408 for forståing av dette punktet.

§6 Spesialområde (PBL §25 1.ledd 6)

- 6.1 **Private vegar** og parkeringsplassar skal opprettast, før bygga <lesse er knytt til, kan nyttast.
- 6.2 Område for **camping** kan nyttast til langtids- og korttidsplassar for campingvogner, bubilar, telt og liknande. Mindre bygg i ei høgd for toalett, vaskerom, kiosk og føremål som har naturleg tilknytning til drift av campingplassen kan først opp, men skal maksimalt ha ei grunnflate på200m² (BYA).
- 6.3 I **friluftsområde** skal det ikkje gjerast tiltak som kan vera til hinder for ålmenn ferdsle. Ein skal kunne tilrettesleggje for ålment opphald med leirplassar og liknande, men dette skal ikkje stri mot friluftsområda som grønstruktur i området. Det skal kunne drivast tradisjonell landbruksdrift i området, med hogst og liknande. Anlegg for kommunaltekniske installasjonar kan leggst i friluftsområda, men skal formast på ein positiv måteestetisk.
- 6.4 I område for **kommunalteknisk anlegg** kan det gjerast tiltak som er naudsynte for drift og utviding avanlegget.

MSund

6.5 I dei områda som er markerte som restriksjonsområde i plankartet er det **forbod mot kjellar**. Arealet skal fyllast opp til flaumsikkert nivå i samsvar med flaumsonekartet for "100-årsflaumen og vurderast utifrå flaumsonekartet sin tabell for "200-årsflaumen" før ein kan føre opp nye einingar for varig opphald, eller andre byggetiltak som kan ta vesentleg skade ved flaum.

§7 Grønnstruktur (PBL 12-5 nr. 3)

- 71 1 I område G2 kan det opparbeidast gangsti mellom Hæreidsvegen og Hodna utanfor område bandlagt etter lov om kulturminne og langs føremålgrensa mot friområde. Det skal setjast opp gjerde i overkant av gangsti for å hindre trakk over kulturminne.
- 72 Området for grønstruktur kan beitast.
- 73 Det kan drivast hogst og rydding av buskar i området for å halde ope utkikkspunktet og tilhøyrande areal.
- 74 e) På G1 kan det opparbeidast gangsti
- f) På G1 kan det hoggast tre og buskar for å oppretthalda utsikt mot sentrum og fjorden

75 I grønstruktur med omsynssone kulturminne, kan det ikkje gjerast inngrep i marka eller skje aktivitet som er i strid med kulturminnelova.

Eidfjord 20.04.2019

Arvid B. Sund

ORDFØRAREN I EIDFJORD



Eidfjord Kommune

Adresse: Simadalsvegen 1, 5783 Eidfjord
Telefon: 53 67 35 00

Utskriftsdato: 03.02.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Eidfjord Kommune
---------	---	-------------------------

Kommunenr.	4619	Gårdsnr.	25	Bruksnr.	199	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sjobakkane 8, 5783 EIDFJORD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	7 548,48 kr
Feiing	430,00 kr
Vann	4 109,76 kr
Sum	12 088,24 kr

Kommunale gebyr for 2026 er å lesa på Eidfjord kommune sine heimesider:

<https://www.eidfjord.kommune.no/tenester/avfall-veg-vatn-o-g-avlaup/vatn-og-avlaup/gebyr-for-vatn-og-avlaup/>

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Gebyr feiing - lovpålagd	0%	1 stk	430.00	1/1	0 %	430,00 kr	0,00 kr
Vatn, bygning 0-250 m2	15%	1 stk	3938.52	1/1	0 %	3 938,52 kr	0,00 kr
Avløp, bygning 0 - 250 m2	15%	1 stk	7233.96	1/1	0 %	7 233,96 kr	0,00 kr
					Sum	11 602,48 kr	0,00 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTOFFERAVING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Eidfjord kommune

Adresse: Simadalsvegen 1, 5783 Eidfjord
Telefon: 53 67 35 00

Utskriftsdato: 04.02.2026

Bygningsopplysninger

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Eidfjord kommune
---------	---	-------------------------

Kommunenr.	4619	Gårdsnr.	25	Bruksnr.	199	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Sjobakkane 8, 5783 EIDFJORD								

BYGNINGSOPPLYSNINGAR

Ligg det føre godkjende byggemelding(ar) for bygning(ane) på eigedomen (registrerte bygningsnummer i matrikkelen)?

Nei ☐ Ja ☒ Delvis ☐

Ligg det føre godkjent ferdigattest på bygningane?

Nei ☐ Ja ☒ Delvis ☐

Ved ja og delvis gis opplysning om årstal og kva som er godkjent:

BID 9698590:

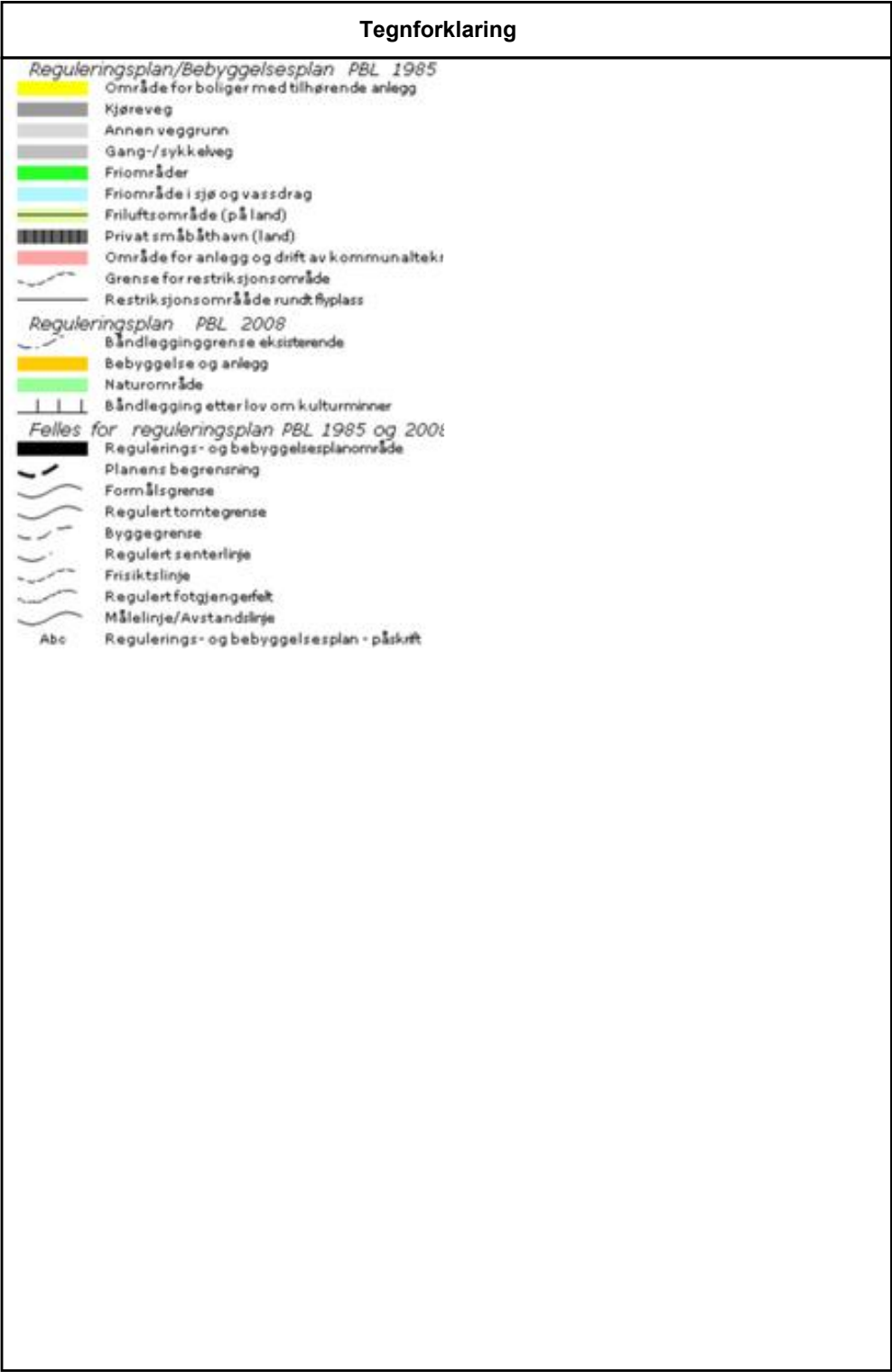
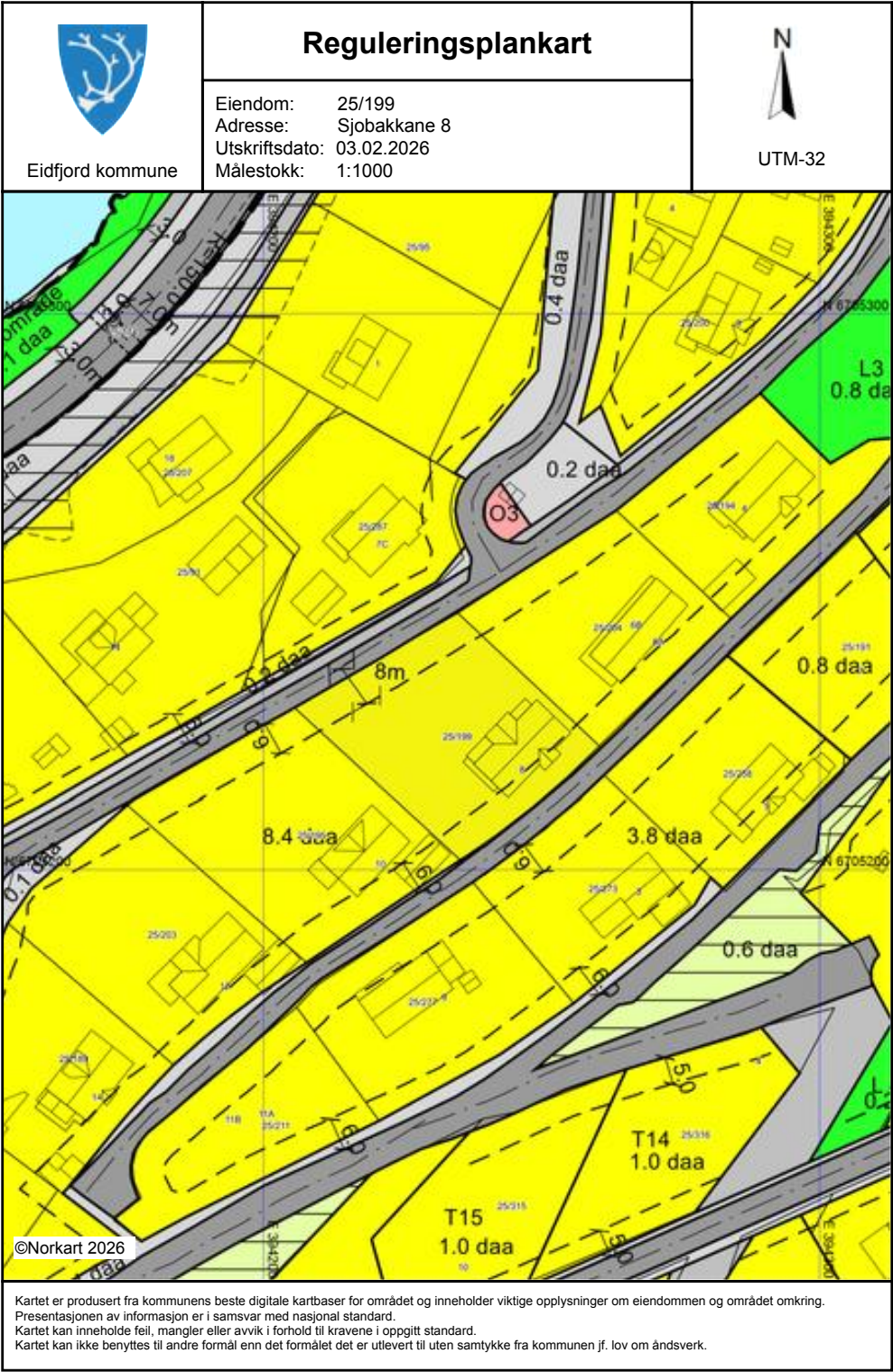
- Løyve til oppføring av bustad, 13.10.1986
- Ferdigattest, 05.11.1987
- Godkjent melding om tilbygg med dispensasjon frå avstand til nabogrense, 01.06.1995
- Godkjent melding om carport, 28.10.1999

Andre opplysningar:

- For kopi av godkjente teikningar av bygg på eigedomen kan du bestille produktet "Byggteikningar".
- For kopi av alle søknadar, teikningar, vedtak og attestar kan du bestille produktet "Byggjemeldingar".

FORBEHOLD VED UTOFFERAVING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.





Eidfjord Kommune

Adresse: Simadalsvegen 1, 5783 Eidfjord

Telefon: 53 67 35 00

Utskriftsdato: 03.02.2026

Planopplysninger

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Eidfjord Kommune
---------	---	-------------------------

Kommunenr.	4619	Gårdsnr.	25	Bruksnr.	199	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sjobakkane 8, 5783 EIDFJORD								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff	
☒ Kommuneplaner	☒ Kommuneplaner under arbeid
☒ Reguleringsplaner	
Plantyper uten treff	
☐ Kommunedelplaner	☐ Kommunedelplaner under arbeid
☐ Reguleringsplaner under bakken	☐ Reguleringsplaner over bakken
☐ Reguleringsplaner under arbeid	☐ Reguleringsplaner bunn
☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten	☐ Bebyggelsesplaner
☐ Bebyggelsesplaner over bakken	☐ Bebyggelsesplaner under bakken
☐ Midlertidige forbud	

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2011001
Navn	Kommuneplanen sin arealdel Eidfjord 2011-2022
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.03.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4619/dokumenter/960/2011001_GjeldandeF%c3%b8resegner.pdf
Delarealer	Delareal 1 236 m ² KPRestriksjoner Område unntatt for rettsvirkning

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022001
Navn	Kommuneplanen sin arealdel for Eidfjord kommune 2025-2035

Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

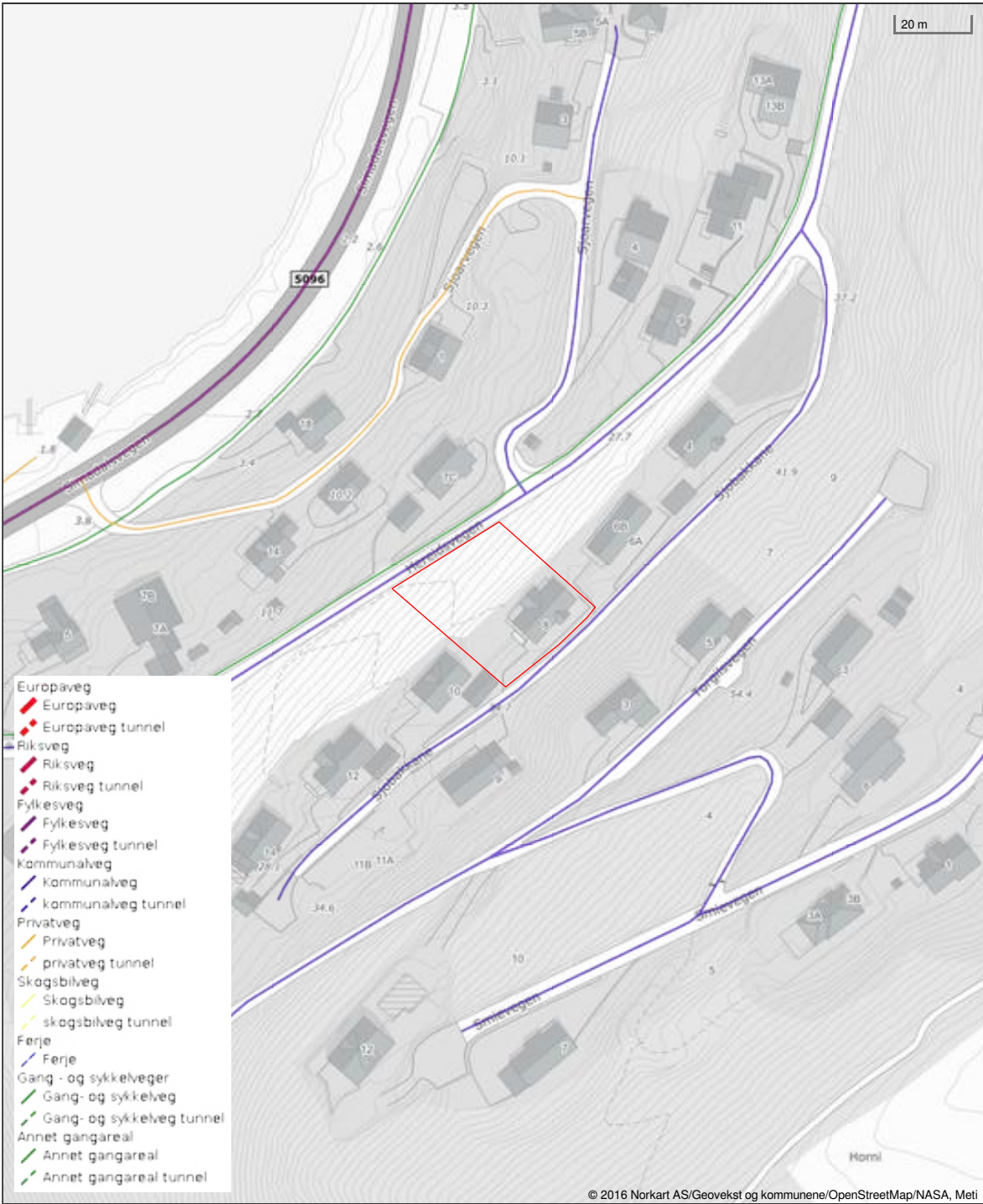
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2007011
Navn	Kvednavegen - Sjobakkane - Reguleringsendring
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.11.2009
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4619/dokumenter/844/2007011_Revidertel%c3%b8resegner_signert.pdf
Delarealer	Delareal 1 236 m ² Formål Boliger Feltnavn B11

Utskriftsdato: 03.02.2026



Vegstatuskart for eiendom 4619 - 25/199//



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



Eidfjord kommune

Utskriftsdato: 05.02.2026

Adresse: Simadalsvegen 1, 5783 Eidfjord

Telefon: 53 67 35 00

Planopplysningar kommuneplanen sin arealdel

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Eidfjord kommune

Kommunenr.	4619	Gårdsnr.	25	Bruksnr.	199	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Sjobakkane 8, 5783 EIDFJORD								

Presisering av planforhold

Eidfjord kommune arbeider med revisjon av kommuneplanen sin arealdel. Kommuneplanen er kommunen sitt overordna styringsverktøy når det gjeld framtidig arealbruk.

I tråd med vedtak 25/021 i Eidfjord formannskap har forslag til kommuneplanen sin arealdel for Eidfjord kommune 2025-2035 vore på høyring og til offentleg ettersyn frå 20.03.2025 til 18.05.2025 jf. plan- og bygningslova §11-14. Kommunen arbeider no med merknader til planforslaget.

Sjå plaforslag og les meir om kommuneplanarbeidet på kommunen sine heimesider: <https://www.eidfjord.kommune.no/tenester/samfunnsutvikling/planar-budsjett-og-styringsdokument/rullering-av-kommuneplanen-sin-arealdel/>

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Eidfjord Kommune

Adresse: Simadalsvegen 1, 5783 Eidfjord

Telefon: 53 67 35 00

Utskriftsdato: 03.02.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Eidfjord Kommune
---------	---	-------------------------

Kommunenr.	4619	Gårdsnr.	25	Bruksnr.	199	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sjobakkane 8, 5783 EIDFJORD								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioritert dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmedling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Sjobakkane 8, 5783 EIDFJORD. Gnr. 25, bnr. 199, i EIDFJORD kommune, oppdragsnr.: 1140260034
Megler: Even Lindseth, mobil: 98239656, e-post: el@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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 MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato 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.

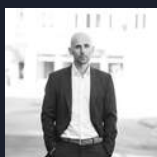
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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.



proaktiv.no



Even Lindseth

Partner / Megler MNEF /
Salgsleder
982 39 656
el@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Voss Eiendomsmegling AS

Vangsgata 16, 5700 Voss, 56 52 19 50, voss@proaktiv.no