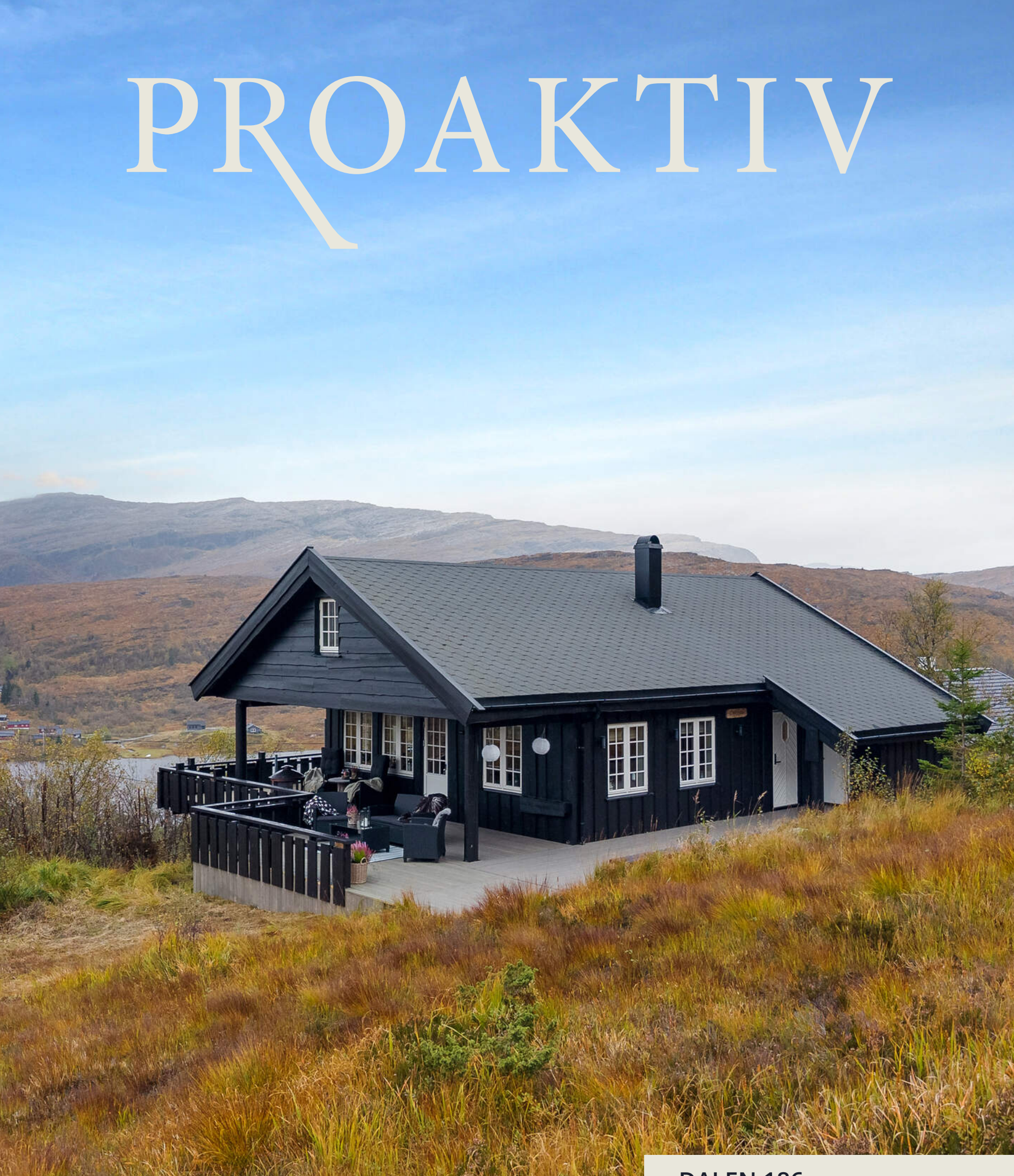
PROAKTIV



DALEN 186



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**
Hans Baucks veg 1,
7033 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

- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@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

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



KVAMSKOGEN

Helårshytte fra 2013 midt i skieldoradoet på Kvamskogen | 9 sengeplasser | Fantastisk utsikt og svært gode solforhold

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Dalen 186, 5600 NORHEIMSUND

Gnr./Bnr.: Gnr. 21, bnr. 6, i Kvam kommune

Prisantydning: 2.850.000,-

Omkostninger: 91.240,-

Totalpris: 2.941.240,-

Kommunale avgifter: 13.556,-

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 2013

Rom/soverom: 5/2

BRA: 90 m²

BRA-i: 87 m²

Garasje/Parkering: Hovedparkering er på Wallem, innenfor bom. Her disponeres to helårsparkeringsplasser. I sommerhalvåret er det i tillegg én parkeringsplass på sommerparkeringen ca. 200 meter fra hytten.

Tomt: 99.9 m²

Energimerke: Energiklasse: Grønn C.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

4 Leder/megler

5 Kontorets side

6 Nærområdet

10 Informasjon om boligen

14 Boligen i bilder

34 Kjerneinformasjon

39 Vedlegg

40 Tilstandsrapport

65 Egenerklæring

79 Kart

86 Budskjema

"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."



Kim Stavang Olsen
Partner / Eiendomsmegler MNEF

Mobil: 976 76 303
E-post: kso@proaktiv.no

AVDELING: Proaktiv Arna & Åsane

EN NY HVERDAG

Kim Stavang Olsen startet sin karriere som eiendomsmegler i 2006, og med snart 20 år i bransjen har han erfaring og kompetanse de færreste kan måle seg med.

Kim er bosatt i Arna og kjenner bydelen som sin egen bukselomme. Han tør påstå at han er den megleren som har solgt flest boliger i Arna gjennom tidene, en posisjon han har fortjent gjennom år med tilstedeværelse, tillit og ekte engasjement for lokalmiljøet.

Det er ikke tilfeldig at Kim er en av de best likte meglerne hos sine kunder, og at han gjennom årene har mottatt priser som årets megler, årets leder og høyest kundetilfredshet. Han strekker seg alltid seg det lille ekstra.



Partner / Eiendomsmegler MNEF
Kim Stavang Olsen



Kundene skal sitte igjen med en følelse av trygghet gjennom hele prosessen.



Proaktiv Arna & Åsane

Kundene våre kan forvente høy faglig kompetanse, tett oppfølging og et ekte engasjement. Med høy grad av tilgjengelighet og ærlighet. Vi er proaktiv på dine vegne.

Beliggenhet

Hjertelig velkommen til oss i nye, fine lokaler i Myrdalsvegen 22, sentralt i Åsane. Bare 1 min gange fra Horisont kjøpesenter.

Du finner oss i 2. etg. Det er gode parkeringsmuligheter like utenfor inngangen og heis i bygget.

Hjertelig velkommen.

Proaktiv Arna & Åsane
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
T: 475 06 911
E: arna.aasane@proaktiv.no

Til sammen har de over 37 års erfaring fra eiendomsmeglerbransjen, og har gjennom årene opparbeidet seg bred og solid kompetanse på tvers av ulike roller. De har jobbet som både salgsledere, fagansvarlige og ansvarlige meglere, i tillegg til å ha hatt ansvar for opplæring og utvikling av nyansatte.

Kundene deres er det viktigste de har. De skal alltid være en god investering som skaper verdi. De ønsker at kundene skal sitte igjen med en følelse av trygghet gjennom hele prosessen, og oppleve at de virkelig har gjort det lille ekstra.

Gode resultater kommer ikke av seg selv. Det er alltid noen som skaper dem. Riktig tilnærming til den faglige biten og en gjennomarbeidet presentasjon er avgjørende for å skape interesse og oppnå best mulig pris.

Meglerne i Arna & Åsane jobber alltid målrettet for å finne riktig kjøper til riktig hjem, og de har alltid tid til kundene sine.

De overlater ingenting til tilfeldighetene, og det er heller ikke tilfeldig at kundene velger de om og om igjen.



KVAMSKOGEN

Kommune: *Kvam* / ***Område:*** *Kvamskogen*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Hytten har en flott og usjenert beliggenhet på populære Kvamskogen, omgitt av vakker fjellnatur og med svært gode utsiktsforhold. Her ligger alt til rette for å trekke seg tilbake fra hverdagen og nyte fredelige omgivelser, samtidig som et rikt utvalg av aktiviteter finnes like i nærheten. Hytten egner seg godt for bruk gjennom hele året.

Her ligger man midt i et eldorado for ski- og friluftsliv, med Jonshøgdi, Steinskvanndalen og høyfjellet som nærmeste nabo – og Byrkjefjellet ruvende rett bak hytten. Vinterstid kan man nærmest spenne på seg randoneeskiene på terrassen og starte turen mot Byrkjefjellet, eller koble seg på områdets preparerte skiløyper for en roligere tur. Kvamskogen byr på rundt 65 km preparerte turløyper, med flotte turmuligheter blant annet mot Mødalen og Steinskvanndalen.



OFFENTLIG TRANSPORT

Bergen Flesland		1 t 5 min
Rieberplass	6 min	
Linje 925, 930	0.4 km	
Sporveishytten	8 min	
Linje 925, 930	0.5 km	

DAGLIGVARE

Snarkjøp Kvamskogen Landhandleri	4 min
Spar Norheimsund	15 min

VARER/TJENESTER

Montér Kvam	13 min
Boots apotek Norheimsund	15 min

SPORT

Norheimsund idrettsanlegg	15 min	
Aktivitetshall, ballspill	15.3 km	
Hagabotnane idrettsanlegg	14 min	
Fotball, friidrett	15.9 km	

LADEPUNKT FOR EL-BIL

NAF Kvamskogen	4 min
Eikedalen Skisenter	6 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!



For den toppturinteresserte er beliggenheten spesielt attraktiv. Byrkjefjellet på 1 046 moh. ligger rett bak hytten og er en kjent randonnéeklassiker på Kvamskogen. I fjellområdene rundt finnes også flotte turmål som Såta, Botnanuten og Tveitakvitingen. Her kan man gå fra familievennlige skiløyper til ekte høyfjellsterreng, med et stort utvalg av turmuligheter både sommer og vinter.

For den som foretrekker alpint, er det kort vei til både

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

Furedalen og Eikedalen. Det er ca. 5 minutters kjøring til Furedalen Alpin, mens Eikedalen Skisenter ligger ca. 6 minutter unna. Eikedalen byr på åtte heiser og ca. 15 km preparerte nedfarter. De minste – eller de som bare ønsker litt vinterlek – kan kose seg i akebakken som er rett bak hytten.

Også sommerstid byr området på et rikt utvalg av aktiviteter og naturopplevelser. Terrenget passer for både korte og lengre turer, enten man foretrekker grusvei, skogsterreng eller ønsker å sette kursen videre opp i høyfjellet. Det er også etablert en gruset lavlandsløype fra NAF/Kvamskogen Landhandleri i retning Teigaberg, som gir fine turmuligheter uten å måtte legge turen til de høyeste fjellpartiene. Området egner seg også godt for sykling. Her får man kort sagt Kvamskogen som lekeplass året rundt – fra preparerte langrennsløyper, randonee, alpint og aking vinterstid til fjellturer, sykling og flotte naturopplevelser i sommerhalvåret.

For dagligvarehandel ligger Kvamskogen Landhandleri ca. 4 minutters kjøring unna, mens Spar Norheimsund nås på ca. 15 minutter. Norheimsund byr i tillegg på et bredere utvalg av butikker og servicetilbud. Bjørkheim ligger ca. 20 minutters kjøretur fra hytten, med blant annet dagligvarebutikker, Vinmonopolet og øvrige handels- og servicetilbud.

AVSTAND TIL BYER

Bergen	1 t 1 min



Alt i alt er dette en svært attraktiv beliggenhet for den som ønsker en helårshytte med naturen tett på – enten dagene skal fylles med ski- og fjellturer, alpint og aktivitet, eller rolige stunder på hytten med utsikten og de fredelige omgivelsene som nærmeste selskap.

HØYDE OVER HAVET

503 m

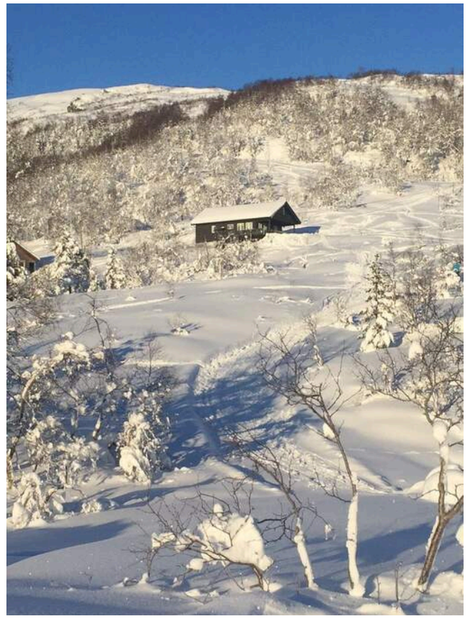
VINTERSPORT

Langrenn
- Avstand til nærmeste løype: 503 m
- 70 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin
- Furedalen Alpin
- Kjøretid: 5 min
- Skitrekk i anlegget: 3

AKTIVITETER

Steinsdalsfossen	12 min
Kvam Kino	15 min
Totræna Vinterpark	18 min
Hardanger Bowling	23 min
Børve Gard - sjølvplukk med leikeplass	23 min
Hardanger Golfklubb	24 min
Skårsvatnet - Gullfiskevatnet	27 min



Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

VELKOMMEN TIL DALEN 186

Parkering
Hovedparkering er på Wallem, innenfor bom. Her disponeres to helårsparkeringsplasser. På vinterstid prepareres det skispor fra parkeringsområdet og nesten helt frem til hytten. I sommerhalvåret er det i tillegg én parkeringsplass på sommerparkeringen ca. 200 meter (5-10 min gange på sti) fra hytten.
Sommerparkering: kr 500,-
Helårsparkering: kr 6 000,- (for to stk.)

Tomtestørrelse
99,90 m²

Beskrivelse av tomt
Hytten ligger fint og usjenert til i skrånende fjellterreng, omgitt av naturlig vegetasjon og åpent landskap. Hytten har stor terrasse gir romslige og anvendelige utearealer rundt hytten. Den høye og frie beliggenheten bidrar til den flotte utsikten over omkringliggende fjellandskap. Eiendommen er punktfestet.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
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 :
TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
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 ikke avdekket TG3 i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:
- Utvendig - Nedløp, beslag og skorsteiner over tak - TG2 er satt på bakgrunn av lokalt løftet beslag og behov for utbedring.
- Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon - TG2 er satt på bakgrunn av registrert åpen skjøt i utvendig kledning, redusert overflatebeskyttelse og behov for lokal utbedring.
- Innvendig - Krypkjeller - TG2 er satt på bakgrunn av lokalt stående vann, fuktig fjell, åpen grunn og økt fuktbelastning i kryp/blindkjelleren.
- Tekniske installasjoner - Ventilasjon - TG2 er satt på bakgrunn av begrenset fast ventilasjon, brukeravhengig luftutskifting og manglende fast avtrekk fra bad/vaskerommet.
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering - TG2 er satt på bakgrunn av dreneringens alder, manglende klemlist på synlig knotteplast og registrert fuktinnsig mot blindkjelleren.
Tilstandsgraden må ses i sammenheng med fuktforholdene



som er beskrevet under punktet «Krypkjeller/blindkjeller».
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter - TG2 er satt på bakgrunn av synlig fuktvandring i blokkmuren i blindkjelleren.
- Tomteforhold - Terrengforhold - TG2 er satt på bakgrunn av skrånende terreng som leder vann mot bygningen, kun delvis effekt av tidligere vannavledende tiltak og registrert vann- og fuktinnsig i blindkjelleren.
- Våtrom - Bad/vaskerom - Overflater, vegger og himling - TG2 er satt på bakgrunn av dør/døråpning plassert i våtsonen til dusj.
- Våtrom - Bad/vaskerom - Ventilasjon - TG2 er satt på bakgrunn av manglende fast avtrekk og en brukeravhengig ventilasjonsløsning med redusert sikkerhet for effektiv bortføring av fuktig luft.

Boligen har fått følgende TG-IU:
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft - Takkonstruksjonen og undersiden av undertaket kunne ikke undersøkes. Det foreligger derfor ikke tilstrekkelig undersøkelsesgrunnlag for å fastsette en ordinær tilstandsgrad.

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
Daniel Andresen Henne (befaringsdato: Onsdag, 2. september 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? "Ja. Under hytten er det kryp-kjeller med god ventilasjon. Det kommer noe tilsig med vann fra berget. Har gjort tiltak utenfor med mur etc for å minske vann tilsiget."
Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende? "Ja. Vann og avløp er tilknyttet (Kleven vann og avløp). Privat forening for hytter i området som går til offentlig ledningsnett tilknyttet Kvam
Kommune sin hovedledning over Kvamskogen."

VELKOMMEN INN!

Innhold
Hytten inneholder:
1. Etasje: Stue og kjøkken, to soverom, bad, gang, entre med trapp og terrasse.
Loft: Loftstue og to loftsrom.

Areal
Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 66 kvm
BRA-e: 3 kvm
Total BRA: 69 kvm

2. etasje
BRA-i: 21 kvm
Total BRA: 21 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 94 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
Velkommen til Lykkeli – en fantastisk helårshytte med en usjenert beliggenhet, svært gode solforhold og vidstrakt utsikt over det vakre fjellandskapet. Her er du midt i skieldoradoet, med Jonshøgdi, Steinskvanndalen og høyfjellet som nærmeste nabo. Byrkjefjellet ruver rett bak hytten, og vinterstid kan du regelrett spenne på deg randoneeskiene på terrassen og starte toppturen mot fjellet. Dalen 186 er en innbydende og velholdt fritidsbolig fra 2013, oppført over hovedetasje og loft. Hytten har en gjennomført og lun hyttestil, hvor utstrakt bruk av treverk og panel skaper en varm atmosfære som harmonerer fint med de naturskjønne omgivelsene.

Hyttens naturlige samlingspunkt er den åpne stue- og kjøkkenløsningen på ca. 35,4 m². Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og trekker den flotte fjellutsikten inn i rommet. Stuen har god plass til sofagruppe og er utstyrt med projektor og nedtrekkbart lerret – perfekt for lune filmkvelder på hytten. Spiseplassen har romslig spisebord med sittebenk, hvor det er integrert oppbevaringsplass. Dette er en smart og praktisk løsning som utnytter plassen godt. Vedovnen tilfører ekstra varme og hyggelig hyttestemning på kjølige dager.
Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og har hvit IKEA-innredning med godt med skap- og benkeplass. Kjøkkenet er utstyrt med integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin, samt frittstående kjøleskap.
Fra stuen er det direkte utgang til den store terrassen på hele 94 kvm. Terrassen omkranser tre av hyttens sider.
Eiendommen har svært gode solforhold med sol året rundt, noe som ikke er en selvfølge på Kvamskogen. Ifølge selger kan solen nytes fra ca. kl. 09.30 til 15.30 i januar og fra ca. kl. 07.00 til 21.00 i juni. Sammen med den usjenerte plasseringen og den vidstrakte utsikten gir dette svært gode rammer for å nyte utearealene gjennom store deler av året. Terrasse og hytte ble beiset i 2026. Deler av rekkverket kan hengsles av, noe som gjør det lettere å skuffe bort snø på vinterstid.





Hovedetasjen har to soverom på henholdsvis ca. 8,1 og 6,4 m², begge med en lun hyttestil og gode muligheter for oppbevaring. Det største soverommet er innredet med dobbeltseng og praktisk garderobeløsning. Det andre soverommet har køyeseng med tre sengeplasser, samt garderobeskap. Badet har flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler, baderomsplater på veggene og panel i himlingen. Rommet er innredet med dusj med foldedører, toalett, baderomsinnredning med heldekkende servant og speil, samt opplegg for vaskemaskin.
Hytten har en romslig og praktisk entré med gode løsninger for oppbevaring av yttertøy, sko og turutstyr. Her er det blant annet etablert et praktisk varmeskap med god plass til å henge fra seg vått yttertøy – en svært praktisk løsning etter lange dager ute i snøen.

Loftet gir ytterligere gode bruksarealer og er innredet med loftsstue og to loftsrom som i dag er innredet til soverom. Loftsstuen er en lun og hyggelig ekstra oppholdssone, perfekt som en egen sone for barn og ungdom. Her er det fint å trekke seg tilbake for lek, spill og avslapning, samtidig som hovedetasjen kan benyttes som familiens sosiale samlingspunkt. Loftsstuen ligger mellom de to soverommene og gir hytten en fleksibel og familievennlig planløsning. De to loftsrommene har til sammen fire sengeplasser. Med mange sengeplasser ligger alt til rette for å samle familie og venner til hyggelige dager og helger på fjellet. Deler av loftet er måleverdig etter dagens arealstandard, men det gjøres oppmerksom på at ferdigattesten beskriver fritidsboligen som en etasje med ikke-måleverdig loft.

Hytten har i tillegg en utvendig bod på ca. 3,2 m². Via luke i terrassen er det tilgang til krypkjeller/blindkjeller, hvor selger blant annet har oppbevart ved – en praktisk løsning når det er mye snø rundt hytten.

Oppvarming
Peisovn og veggovn i stue, varmekabler på bad og i gang. Veggovner på begge soverommene på loftet og i loftstue

.

Info strømforbruk
I 2025, da hytten ble benyttet i mindre grad, var det totale strømforbruket ca. 3 700 kWh. Forbruket var ca. 600 kWh i



januar og ca. 150 kWh i juni. Strømforbruk vil variere etter bruk og bruksmønster.

Info energiklasse
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.
Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.











































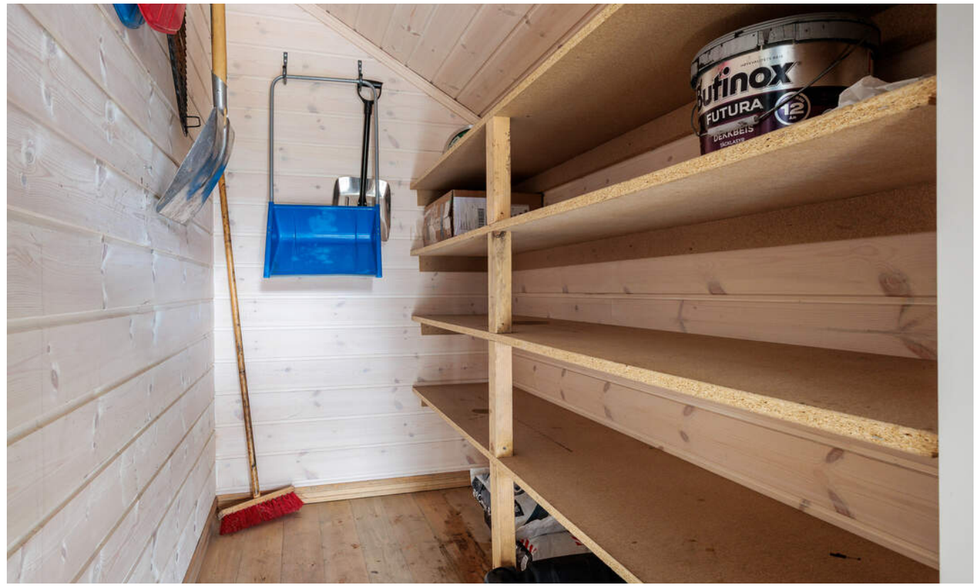











Sutinox
FUTURA









KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
99,90 m²

Beskrivelse av tomt
Hytten ligger fint og usjenert til i skrånende fjellterreng, omgitt av naturlig vegetasjon og åpent landskap. Hytten har stor terrasse gir romslige og anvendelige uteareale rundt hytten. Den høye og frie beliggenheten bidrar til den flotte utsikten over omkringliggende fjellandskap. Eiendommen er punktfestet.

Årlig festeavgift
4.497,-

Festekontrakt datert
Torsdag, 17. august 1978

Festetid
Festekontrakten har avtalt festetid til 31.12.2027 og inneholder rett til forlenging.

Innløsningsvilkår festekontrakt
Innløsning skjer etter avtale med bortfester i henhold til lovgivning.

ØKONOMI

Formuesverdi primær
750.000,- for 2024

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inkluderer eiendomsskatt, vann-, avløp-, og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Vann og avløp er tilknyttet privat forening, Kleven vann og avløp, for hytter i området som går til offentlig ledningsnett tilknyttet Kvam Kommune sin hovedledning. Selger opplyser om kostnad på ca. 1.500 kr som kommer i tillegg til de kommunale avgiftene.

Renovasjon faktureres i tillegg av ekstern leverandør, BIR. Se hjemmesiden https://bir.no for prislister.

Kommunale avgifter
13.556,- for 2025

Info eiendomsskatt
Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Selger opplyser om kostnad til vei og brøyting ca. kr. 1.450,- til Sameie sone 63 Dalen. I tillegg, kommer kostnad til Kvamskogen Næringslag for tilskudd til løypekjøring kr. 600,-. Frivillig medlemskap i Kvamskogen Vel, kr. 350,-.

Kostnad for sommerparkering skjer til grunneier. Kostnad for helårsparkering er til Skeie gårdsdrift.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.
Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, og overtas av kjøper.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 30.05.2014 som omhandler fritidsbolig. Det foreligger godkjente tegninger. Det er noe avvik fra disse hva gjelder terrassen som er bygget endel større enn hva som er vist på tegninger. Det forleigger ikke noen søknad om utvidelse av terrasse. Således kan det ikke forventes at denne er byggemeldt og godkjent. Kjøper overtar eventuell risiko ved kjøp av eiendommen. Se godkjente tegninger i prospekt.

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 som ikke er byggemeldt eller godkjent.
Ferdigattest/brukstillatelse datert
Fredag, 30. mai 2014

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

4622/21/6/4:
04.09.1978 - Dokumentnr: 3083 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
ÅRLIG AVGIFT NOK 900
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 631854 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1238 Gnr:21 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

Regulerings- og arealplaner
Kommunedelplan:
Arealformål/byggeområde: fritidsbolig - fremtidig.
Det foreligger en godkjent disposisjonsplan. I kommunedelplan for Kvamskogen ligger tomten i område merka fritidsbebyggelse framtidig.

Vei/Vann/Avløp
Parkeringen til hytten har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar.
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
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke 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.

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 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, 30. september 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
2 850 000,00 (Prisantydning)

_____
2 850 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

18 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
71 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
72 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
91 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

_____
2 922 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
2 941 240,00 (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.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker 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. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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.

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. Rekvisisjon 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.

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. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi 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 kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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. Sofaer, spisebord, sofabord, kjøleskap og vaskemaskin medfølger salget.

Eier
Ivar Kalstad
Gry Ellingsen Kalstad

Tilbud på lånefinansiering
Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,65 % av salgssum. I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 500, Kommunale opplysninger kr 6 900, Kredittkostnad kr 2 900, Markedspakke kr 24 900, Oppgjørshonorar kr 7 500, Tilretteleggingsgebyr kr 15 900, Trykking av prospekt kr 2 900, Visninger / meglers deltakelse på overtakelse (pr. stk. / pr. time) kr 2 950,-. Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,-.
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

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 samarbeidspartnere er: Søderberg & 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

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.

Dato salgsoppgave
6.10.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Dalen 186, 5600 NORHEIMSUND

KVAM kommune

gnr. 21, bnr. 6, fnr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 87 m²



Befaringsdato: 02.09.2026 **Rapportdato:** 13.09.2026 **Oppdragsnr.:** 12299-3446 **Eiendomsverdi ref nr:** ZN5596

Foretak: Henne Takst AS

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.

Henne Takst AS

Henne Takst AS ble etablert i 2013 og eies og drives av Daniel Henne. Selskapet tilbyr profesjonelle tjenester innen bolig- og eiendomssegmentet, herunder:
-Tilstandsrapport etter gjeldende standarder
-Verdi- og lånetakster
-Konsulenttjenester (uavhengig kontroll, byggesak, rådgivning m.m.)

Daniel Henne utdannet seg til tømrer i 2005 og videre til byggmester ved Bergen Fagskole i 2010. I 2012/2013 fullførte han takstutdanningen gjennom NEAK og har siden arbeidet som uavhengig takstmann.
Med flere års erfaring fra ulike roller i bygg- og anleggsbransjen – både som tømrer og byggeleder – har Henne opparbeidet seg bred og solid kompetanse. Henne Takst AS skal kjennetegnes av grundighet, faglig integritet og kvalitetsbevisst arbeid

***NB: Rapporten må leses i sammenheng med punktet «Forutsetninger for tilstandsrapporten – ansvarsbegrensning og mandatavgrensning». Bruk av rapporten innebærer aksept av de forutsetninger og ansvarsbegrensninger som fremgår der.

HENNETAKST AS

Rapportansvarlig

Daniel Henne

hennetakst@gmail.com
909 48 327

Norsk takst NITO HENNETAKST AS

Dalen 186, 5600 NORHEIMSUND
Gnr 21 - Bnr 6
4622 KVAM

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

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 eksemplarfremstilling 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.

Dalen 186, 5600 NORHEIMSUND
Gnr 21 - Bnr 6
4622 KVAM

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

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.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Dalen 186, 5600 NORHEIMSUND
Gnr 21 - Bnr 6
4622 KVAM

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Beskrivelse av eiendommen

Beskrivelse av eiendommen:
Eiendommen består av en frittliggende fritidsbolig oppført i 2013, innredet over 1. etasje og loft. Eiendommen er registrert som punktfestet tomt.
Bygningen er fundamentert med grunnmur av betongblokker og har krypkjeller/blindkjeller med synlig fjell og naturlig ventilasjon. Ytterveggene er oppført som trekonstruksjoner med utvendig vindtetting, lekter og malt trekledning. Taket er utført som saltak med shingeltekking. Synlige renner, nedløp og beslag er hovedsakelig utført i sortlakkert aluminium, og skorsteinen er beslått.
Vinduer, balkongdør og ytterdører har hovedsakelig 2-lags isolerglass og malte trekarmer fra 2012. En terrasse på ca. 94 m² omkranser tre av bygningens sider.
Innvendige gulv er hovedsakelig belagt med heltregulv og fliser. Veggene har panel og baderomsplater, og himlingene består hovedsakelig av panel. Innvendige dører er hvite profilerte dører.
Bad/vaskerommet er fra 2013 og har flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler, baderomsplater på veggene og panel i himlingen. Rommet har dusjsone med foldedører, toalett, baderomsinnredning med heldekkende servant og speil samt opplegg for vaskemaskin.
Kjøkkenet har IKEA-innredning med hvite fronter, benkeplate med kjøkkenbeslag, integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin samt frittstående kjøleskap. Avtrekk er etablert via kjøkkenventilator.
Vanninstallasjonen er utført som rør-i-rør med fordelerskap og stoppekran på badet. Synlige avløpsrør er av plast.
Fritidsboligen har ellers naturlig ventilasjon.
Varmtvannsberederen er en OSO-bereder på 117 liter, produsert i 2013 og montert på badet.

Referansenivå:
Fritidsboligen er oppført i 2013. Opprinnelige bygningsdeler og installasjoner vurderes i hovedsak mot byggeskikk, krav og preaksepterte løsninger som gjaldt på oppførings- eller søknadstidspunktet. Vinduer og ytterdører som er produsert i 2012, vurderes som opprinnelige deler av bygningen.
Eventuelle senere arbeider vurderes mot relevant referansenivå på tidspunktet arbeidene ble utført, så langt tidspunkt, omfang og utførelse er dokumentert.
Fallforhold på våtrom, rekkverkshøyde og åpninger, rømningsforhold og andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, vurderes etter særreglene som gjelder for disse forholdene.
Normal alders- og bruksslitasje regnes ikke alene som et avvik.

Konklusjon:
Fritidsboligen er oppført i 2013 og har i hovedsak standard, materialer og tekniske installasjoner fra byggeåret.
Det er fremlagt ferdigattest fra Kvam herad og samsvarserklæring for våtrom.
Ferdigattesten beskriver tiltaket som fritidsbustad i én etasje med ikke måleverdig hems. Ved oppmåling i forbindelse med tilstandsrapporten er det likevel registrert målbart areal på loft/hems etter NS 3940:2023.
Loft/hems er i rapporten målt til 21 m² BRA-i.

Det er registrert lokale vedlikeholdsavvik ved beslag og utvendig kledning. Forholdene er gitt TG2.
I krypkjelleren/blindkjelleren er det registrert lokalt stående vann, fuktig fjell og synlig fuktvandring i blokkmuren.
Forholdene må ses i sammenheng med skrånende terreng, vannsig mot bygningen, kun delvis effekt av tidligere vannavledende tiltak samt forhold ved drenering og utvendig fuktsikring. Krypkjeller, fuktsikring og drenering, grunnmur og terrengforhold er gitt TG2.
Fritidsboligens generelle luftutskifting er i stor grad avhengig av aktiv vinduslufting, og ventilasjonspunktet er gitt TG2.
Den innvendige trappen mellom 1. etasje og loft har håndrekke på én side og er gitt TG2.
Takkonstruksjonen er lukket og var ikke tilgjengelig for undersøkelse via loft, inspeksjonsluke eller annen åpning. Punktet er derfor gitt TGIU.
Det er ikke registrert forhold som er gitt TG3.

For fullstendig gjennomgang av registrerte forhold, tilstandsgrader og kontrollbegrensninger vises det til de enkelte punktene i rapporten.

HMS:
Terrasserekkverk
Observasjon: Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,86 m. Nivåforskjellen fra overkant terrassegulv til underliggende terreng er målt til ca. [xx m]. Største relevante åpning i rekkverket er målt til ca. [xx m].
Konsekvens: Dersom rekkverkshøyden eller åpningene er lavere eller større enn dagens sikkerhetsnivå for den aktuelle nivåforskjellen, gir dette redusert sikkerhet mot fall.
Tiltak: Rekkverket bør forhøyes eller på annen måte sikres dersom de faktiske målene viser avvik fra dagens sikkerhetsnivå. Eventuelle for store åpninger bør reduseres.

Innvendig trapp
Observasjon: Den innvendige trappen mellom 1. etasje og loft har håndrekke på én side. Det er ikke registrert håndrekke på motsatt side.
Konsekvens: Manglende håndrekke gir redusert mulighet for støtte og økt risiko for fall ved ferdsel i trappen.
Tiltak: Det anbefales å montere en sammenhengende håndrekke på motsatt side av trappeløpet.

Radon:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført radonmåling, med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten.
Radonforhold kan ikke vurderes gjennom visuell befaring. Manglende måling dokumenterer ikke at det foreligger forhøyede verdier, men innebærer at radonnivået i fritidsboligen er ukjent.

Dalen 186, 5600 NORHEIMSUND
Gnr 21 - Bnr 6
4622 KVAM

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Beskrivelse av eiendommen

Det anbefales å gjennomføre radonmåling i relevante oppholdsrom i henhold til gjeldende måleprosedyre. Eventuelle tiltak vurderes på bakgrunn av måleresultatet.

MERK – mandatavgrensning, metode og ansvarsbegrensning
Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter forskrift til avhendingslova, tryggere bolighandel. Rapportens innhold og undersøkelsesomfang bygger på forskriftens minimumskrav. For valg av tilstandsgrad benyttes kriteriene i NS 3600:2025, med tilhørende rettelser der dette er relevant.

Oppdraget omfatter de undersøkelser, registreringer og vurderinger som følger av forskriftens minstekrav, med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten. Det er ikke bestilt eller gjennomført utvidet kontroll, tilleggsundersøkelser, destruktive inngrep, teknisk spesialkontroll eller særskilt kontroll av forhold utenfor rapportens ordinære mandat.
Rapporten gjelder de bygninger, bygningsdeler og arealer som er omfattet av det rekvirerte oppdraget. Tilleggsbygg, sekundærbygg, utvendige konstruksjoner, støttemurer, terrengforhold, installasjoner utenfor bygningen eller andre forhold som ikke er særskilt beskrevet, er ikke fullstendig kontrollert eller tilstandsvurdert.

For leiligheter, andelsleiligheter og seksjoner gjelder i tillegg egne avgrensninger for felles bygningsmasse og forhold utenfor boenheten. Undersøkelsen omfatter normalt kun den aktuelle bruksenheten, med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten. Fellesarealer, felles konstruksjoner og felles tekniske anlegg er ikke fullstendig kontrollert eller tilstandsvurdert. Rapporten bygger på en visuell og ikke-destruktiv kontroll av tilgjengelige bygningsdeler, samt enkle funksjonstester og målinger der dette følger av forskrift eller er særskilt beskrevet. Skjulte konstruksjoner, lukkede sjakter, skjulte rørføringer, skjulte elektriske installasjoner, konstruksjoner bak innredning, tildekkede flater og øvrige forhold som ikke var tilgjengelige på befaringsdagen, inngår ikke i vurderingsgrunnlaget.

Rapporten er ikke en full samsvarskontroll mot plan- og bygningslovgivningen, TEK, offentlige tillatelser, godkjente tegninger, produktdokumentasjon, FDV, prosjekteringsgrunnlag eller utførelsesdokumentasjon.
Rapporten kan derfor ikke benyttes som dokumentasjon for at boligen eller utførte arbeider er forskriftsmessig prosjektert, godkjent eller utført. Opplysninger fra eier, rekvirent, megler, forretningsfører, entreprenør, tidligere dokumentasjon eller andre tredjeparter er lagt til grunn i den grad slike opplysninger er fremlagt og vurdert som relevante for rapportens mandat. Slike opplysninger er ikke kontrollert eller verifisert utover det som følger av rapportens kontrollomfang og det som var praktisk mulig ved befaringen.

Eventuelle orienterende opplysninger eller kommentarer utenfor forskriftens minimumsomfang er ikke å anse som en utvidelse av oppdraget eller en full tilstandsvurdering av de aktuelle forholdene, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten er utarbeidet som beslutningsgrunnlag ved eierskifte. Den fritar ikke selger, kjøper eller øvrige parter fra egen opplysningsplikt, undersøkelsesplikt eller plikt til å innhente særskilt fagkyndig vurdering der det er behov for dette. Bygningssakkyndiges vurderinger og ansvar er begrenset til forhold som ligger innenfor rapportens mandat, kontrollomfang og tilgjengelige vurderingsgrunnlag på befaringsdagen. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler, forhold som ikke var synlige eller tilgjengelige ved befaring, feil eller mangler i tredjepartsopplysninger, senere endringer og forhold som krever spesialundersøkelser utenfor rapportens minimumsomfang.

Denne ansvarsbegrensningen gjelder bare så langt den er forenlig med gjeldende rett, og begrenser ikke ansvar som følger av ufravikelig lovgivning, forsett eller grov uaktsomhet.
Økonomisk ansvarsbegrensning / oppdragsvilkår
Rapportutkast og oppdragsvilkår/forutsetninger for oppdraget er oversendt oppdragsgiver/eier per e-post.
Oppdragsgiver/eier har ved skriftlig tilbakemelding bekreftet at rapportutkastet og vedlagte oppdragsvilkår er gjennomgått og akseptert før endelig rapport er utstedt. I den utstrekning gjeldende rett tillater det, er Henne Takst AS sitt samlede økonomiske ansvar for krav knyttet til oppdraget, rapportens innhold eller eventuelle feil/mangler ved rapporten, begrenset til 100 % av oppdragets avtalte honorar eksklusive merverdiavgift.
Ansvarsbegrensningen gjelder samlet for krav som springer ut av samme oppdrag, uavhengig av om kravet bygger på kontrakt, erstatning, regress eller annet ansvarsgrunnlag. Begrensningen gjelder ikke ved forsett eller grov uaktsomhet, og begrenser ikke ansvar som følger av ufravikelig lovgivning. Begrensningen innebærer heller ingen reduksjon av rapportens undersøkelsesomfang eller de krav som følger av forskrift til avhendingslova, gjeldende bransjestandard eller rapportens uttrykkelige mandat.

Fritidsbolig - Byggeår: 2013

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er belagt med heltre gulv og flis
Innvendige vegger er bekledd med panel og baderomsplater
Himlinger består av panel

Innvendige dører:
Hvite profilertevdører innvendig i boligen

VÅTROM Gå til side

Areal: 4,2 m²

Bad/vaskerom med flis på gulvet, baderomsplater på vegger og panel i himling.

Dalen 186, 5600 NORHEIMSUND
Gnr 21 - Bnr 6
4622 KVAM

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Beskrivelse av eiendommen

Utstyr: Foldedører i dusj, toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt speil. Opplegg for vaskemaskin.

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.
-naturlig avtrekk via vindu med tilluft under dør.
-Alder 2013
-Det er fremlagt ferdigattest fra Kvam herad og samsvarserklæring for våtrom. Ferdigattesten opplyser at Fyllingsnes bygg & eigedom har hatt ansvar for utføring av våtrom. Samsvarserklæringen gjelder ansvarsområde våtrom og bekrefter at utførelse er verifisert i samsvar med produksjonsunderlag.

KJØKKEN Gå til side

IKEA kjøkkeninnredning med hvite fronter og benkeplate med kjøkkenbeslag.

Integrert hvitevarer:

-Platetopp m/induksjon
-Stekeovn
-Oppvaskmaskin

Frittstående kjøleskap

Avtrekk via kjøkkenventilator.

Komfyrvakt: JA
(Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400)

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Vannrør i rør i rør med fordelerskap montert på badet
Stoppekran på badet
Avløp i plast
Lufting over tak
Stake muligheter via sluk

Ventilasjon:
Kjøkkenet har mekanisk avtrekk via kjøkkenventilator.
For øvrig skjer ventilasjonen hovedsakelig ved lufting gjennom åpningsbare vinduer.
Bad/vaskerommet har ikke fast avtrekk og ventileres ved åpning av vindu, med tilluft via spalte under døren.

VVB:
Oso varmtvannsbereder på 117L fra 2013 er montert på badet

EL:
Sikringsskapet er utstyrt med jordfeilautomater.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

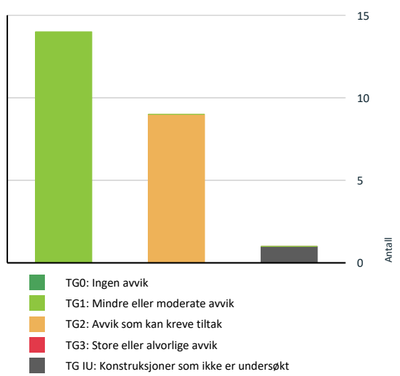
Lovlighet Gå til side

Dalen 186, 5600 NORHEIMSUND
Gnr 21 - Bnr 6
4622 KVAM

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Dalen 186, 5600 NORHEIMSUND
Gnr 21 - Bnr 6
4622 KVAM

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2013

Kommentar
Iht eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med shingel fra byggeåret 2013.

Taktekkingen ble undersøkt visuelt fra bakkenivå og tilgjengelige, sikkerhetsmessig forsvarlige observasjonspunkter. Det ble ikke gjennomført ferdsel på takflaten.

Taktekkingens underside, skjulte overlapp, innfestinger, lekter og undertak er ikke fullstendig undersøkt.





TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Synlige renner, nedløp og beslag er hovedsakelig utført i sortlakkert aluminium. Skorsteinen over tak er beslått.

Det er registrert at et beslag lokalt har løftet seg. Kontrollen er utført fra bakkenivå, og alle innfestinger, skjøter og overganger er ikke nærkontrollert fra takflaten.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert lokalt løftet beslag. Forholdet innebærer redusert innfesting og kan gi en mindre robust overgang mot vind og nedbør.

TG2 er satt på bakgrunn av lokalt løftet beslag og behov for utbedring.

Konsekvens/tiltak
• Beslaget kan løsne ytterligere og gi økt vannbelastning på underliggende eller tilstøtende konstruksjoner.

Beslaget bør festes eller skiftes. Tilgrensende beslag, skjøter og innfestinger bør samtidig kontrolleres.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjonen er utført som en lukket saltakkonstruksjon. Det var ikke tilgang til konstruksjonen via loft, inspeksjonsluke eller annen åpning.

Dokumentasjon på takkonstruksjonens oppbygning, ventilering og utførelse er ikke fremlagt.

Vurdering og kontrollbegrensning:
Takkonstruksjonen og undersiden av undertaket kunne ikke undersøkes. Det foreligger derfor ikke tilstrekkelig undersøkelsesgrunnlag for å fastsette en

Dalen 186, 5600 NORHEIMSUND
Gnr 21 - Bnr 6
4622 KVAM

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Tilstandsrapport

ordinær tilstandsgrad.

Skjult fukt, kondens, luftlekkasjer, utilstrekkelig ventilering eller andre forhold i den lukkede takkonstruksjonen kan ikke avklares gjennom den utførte visuelle kontrollen.

Anbefalt videre undersøkelse:

Dersom konstruksjonens tilstand og oppbygning ønskes avklart, må det fremskaffes relevant dokumentasjon eller etableres en egnet inspeksjonsåpning for nærmere undersøkelse.

TGIU er satt fordi takkonstruksjonen er helt lukket og ikke tilgjengelig for undersøkelse, og fordi dokumentasjon på oppbygningen ikke er fremlagt.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene er oppført som trekonstruksjoner med utvendig vindtetting, lekter og malt trekledning.

Det er registrert en lokal åpen, vertikal skjøt i kledningen ved et åpningsparti. Åpningen eksponerer deler av bakenforliggende detalj. Veggenes bærende konstruksjon er lukket og er ikke undersøkt ved åpning.

Vurdering av avvik:
• Den åpne skjøten gir redusert overflatebeskyttelse og en mindre robust avslutning mot nedbør og vindpåvirkning.

TG2 er satt på bakgrunn av registrert åpen skjøt i utvendig kledning, redusert overflatebeskyttelse og behov for lokal utbedring.

Konsekvens/tiltak
• Åpningen kan medføre økt vannbelastning og påvirkning på kledningskanter og bakenforliggende sjikt. Over tid kan dette bidra til fuktopptak og materialnedbrytning dersom området ikke har tilfredsstillende beskyttelse bak kledningen.

Kledningsdetaljen bør utbedres slik at skjøten får en egnet, regntett og samtidig ventilert avslutning. Bakenforliggende område bør kontrolleres lokalt for eventuell fuktpåvirkning før skjøten lukkes.



TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmer fra 2012

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Balkongdør med 2-lags glass i malt trekarm fra 2012

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Dalen 186, 5600 NORHEIMSUND
Gnr 21 - Bnr 6
4622 KVAM

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Tilstandsrapport

TG 1 Ytterdører - 1

Beskrivelse

Hvit profilert ytterdør med 2-lags glass fra 2012
Hvit profilert boddør

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse omkranser boligens 3 sider på ca 94 m²

Tilgjengelige deler av terrassegulvet og rekkverket ble undersøkt visuelt. Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,86 m. Rekkverkshøyde og åpninger vurderes særskilt under rapportens HMS-punkt.

INNVENDIG

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller/blindkjeller under fritidsboligen. Kryp/blindkjeller har grunn av synlig fjell og løsmasser, grunnmurer av betongblokker og naturlig ventilasjon. Undersiden av trebjelkelaget er synlig i tilgjengelige områder med asfaltplater.

Det er registrert lokalt stående vann i et hjørne og fuktig fjell. Grunnen har ikke et sammenhengende synlig fuktsperrende sjikt. Det er lagret bygningsmaterialer og øvrige gjenstander i deler av kryp/blindkjelleren, noe som begrenset oversikten lokalt.

Vurdering av avvik:
• Stående vann, fuktig fjell og åpen grunn gir økt fuktbelastning i kryp/blindkjelleren. Forholdet øker risikoen for høy relativ luftfuktighet og fuktpåvirkning av trebjelkelag og øvrige organiske materialer.

TG2 er satt på bakgrunn av lokalt stående vann, fuktig fjell, åpen grunn og økt fuktbelastning i kryp/blindkjelleren

Konsekvens/tiltak
• Vedvarende høy fuktbelastning kan over tid føre til kondens, muggsoppvekst, lukt og fukt- eller råteskader i trebjelkelaget og lagrede materialer.

Årsaken til vannansamlingen er ikke endelig avklart gjennom den visuelle undersøkelsen.

Eier opplyser at det tidligere er gjennomført tiltak og etablert renner for å begrense vanninnsiget. Ifølge eier har tiltakene hatt delvis effekt. Skrånende terreng og vannveier i fjellet gjør det utfordrende å avskjære og lede alt vann bort fra bygningen.

Forholdet må ses i sammenheng med punktene «Fuktsikring og drenering», «Grunnmur og fundamenter» og «Terrengforhold».

Stående vann bør ledes bort. Behovet for avskjærende tiltak, kontrollert vannavledning og egnet fuktsperre over grunnen bør vurderes etter at vannets bevegelse er nærmere kartlagt.

Fuktømfintlige materialer bør ikke lagres direkte i blindkjelleren før forholdet er avklart.

Dalen 186, 5600 NORHEIMSUND
Gnr 21 - Bnr 6
4622 KVAM

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Tilstandsrapport







Innvendige trapper

Beskrivelse

Åpen trapp med håndrekke på en side



VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Areal: 4,2 m²

Bad/vaskerom med flis på gulvet, baderomsplater på vegger og panel i himling.

Utstyr: Foldedører i dusj, toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt speil. Opplegg for vaskemaskin.

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.
-Ventilasjon skjer ved lufting gjennom åpningsbart vindu, med tilluft via spalte under døren. Rommet har ikke fast mekanisk avtrekk eller annen fast avtrekksventil.

-Alder 2013
-Det er fremlagt ferdigattest fra Kvam herad og samsvarserklæring for våtrom. Ferdigattesten opplyser at Fyllingsnes bygg & eigedom har hatt ansvar for

Dalen 186, 5600 NORHEIMSUND
Gnr 21 - Bnr 6
4622 KVAM

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Tilstandsrapport

utføring av våtrom. Samsvarserklæringen gjelder ansvarsområde våtrom og bekrefter at utførelse er verifisert i samsvar med produksjonsunderlag.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse

Baderomsplater på vegger
Panel i himling

Vurdering av avvik:
• Dør/døråpning er plassert i våtsonen til dusj. Dette vurderes som et avvik, da dør, dørkarm, terskel og overgang mot tilstøtende rom blir mer utsatt for direkte vannbelastning ved bruk av dusjen.
Forholdet gir derfor fortsatt økt fuktbelastning og usikkerhet ved dør-/terskelområdet dersom området blir utsatt for vannbelastning over tid.
TG2 er satt på bakgrunn av dør/døråpning plassert i våtsonen til dusj.

Konsekvens/tiltak
• Vannbelastning mot dør, karm og terskel bør begrenses. Eventuelt vannsøl ved dør/terskel bør tørkes opp etter bruk.

Området ved dør, terskel, baderomsplater, fuger/overganger og tilstøtende konstruksjoner bør holdes under jevnlig oppsyn. Ved tegn til svelling, misfarging, fuktmerker, lukt eller andre symptomer bør forholdet undersøkes nærmere.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater gulv**

Beskrivelse

Flis på gulv.

-Termostatstyrte varmekabler.

-Fall kontrollert med laser fra terskel dør til slukrist samt øvrige tilgjengelig overflater
-Eier opplyser at membran er ført opp på terskel dør. Topp membran dør til topp membran slukrist er dermed over 25mm.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse

Bad/vaskerommet har plastsluk med vannlås og klemring.
Synlig mansjett og rester av membran i sluk.

Ved visuell kontroll av tilgjengelige deler av sluket ble det registrert synlig mansjett og rester av membran under klemringen. Øvrige deler av tettesjiktet og tilslutningen mellom membran og sluk ligger skjult og er ikke undersøkt ved åpning eller andre destruktive inngrep.

Det er fremlagt ferdigattest og samsvarserklæring for våtrom.

Dalen 186, 5600 NORHEIMSUND
Gnr 21 - Bnr 6
4622 KVAM

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Foldedører i dusj, toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt speil. Opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Bad/vaskerommet har ikke fast mekanisk avtrekk eller annen fast avtrekksventil.
Ventilasjon skjer ved lufting gjennom åpningsbart vindu. Tilluft til rommet er etablert via spalte under døren.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler fast avtrekk som sørger for en kontinuerlig og forutsigbar bortføring av fuktig luft.

Luftutskiftingen er avhengig av at vinduet åpnes av brukeren. Ventilasjonsløsningen vurderes derfor å ha redusert funksjon og gir mindre sikker uttørking av rommet etter dusjing og bruk av vaskemaskin.

TG2 er satt på bakgrunn av manglende fast avtrekk og en brukeravhengig ventilasjonsløsning med redusert sikkerhet for effektiv bortføring av fuktig luft.

Konsekvens/tiltak
• Redusert ventilasjon kan medføre langsommere uttørking, økt luftfuktighet og kondensbelastning. Over tid kan dette øke risikoen for lukt, overflateskader og mugglignende vekst.

Det bør etableres mekanisk avtrekk med avkast til friluft. Eksisterende tilluftsmulighet under døren bør opprettholdes. Frem til avtrekket eventuelt er etablert, må vinduet benyttes aktivt under og etter bruk av rommet.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking ble utført i gang, uten funn av unormale fuktverdier.
Det gjøres oppmerksom på at hulltaking med fuktmåling på et punkt, ikke kan garantere for avvik/svikt andre steder i de lukkede konstruksjonene tilhørende våtrommet.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
• Målingen viste vektprosent på 8,5 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Dalen 186, 5600 NORHEIMSUND
Gnr 21 - Bnr 6
4622 KVAM

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

IKEA kjøkkeninnredning med hvite fronter og benkeplate med kjøkkenbeslag.

Integrert hvitevarer:

-Platetopp m/induksjon
-Stekeovn
-Oppvaskmaskin

Frittstående kjøleskap

Avtrekk via kjøkkenventilator.

Komfyrvakt: JA
(Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400)

Ved kontroll med fuktindikator ble det ikke registrert fukt i kjøkkenbenk eller gulv på befaringsdagen.
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Avtrekk fra kjøkkenventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Innvendige vannledninger**

Beskrivelse

Vannrør i rør i rør med fordelerskap montert på badet
Stoppekran på badet

Synlige og tilgjengelige deler av fordelerskapet, koblinger og rørinstallasjonen ble undersøkt visuelt. Skjulte rørføringer og innbygde koblinger er ikke undersøkt. Det er ikke utført trykkprøving eller demontering.

Vedlegg

Dalen 186, 5600 NORHEIMSUND
Gnr 21 - Bnr 6
4622 KVAM

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Tilstandsrapport





TG 1 **Innvendige avløpsrør**

Beskrivelse

Avløp i plast
Lufting over tak
Stake muligheter via sluk

Synlige og tilgjengelige rør og koblinger ble undersøkt visuelt. Skjulte grenrør og øvrige skjulte deler av avløpsinstallasjonen er ikke undersøkt.







TG 2 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk via kjøkkenventilator.
For øvrig skjer ventilasjonen hovedsakelig ved lufting gjennom åpningsbare vinduer.
Bad/vaskerommet har ikke fast avtrekk og ventileres ved åpning av vindu, med tilluft via spalte under døren.

Vurdering av avvik:

Dalen 186, 5600 NORHEIMSUND
Gnr 21 - Bnr 6
4622 KVAM

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Tilstandsrapport

• Fritidsboligen har begrenset fast ventilasjon, og den generelle luftutskiftingen er i stor grad avhengig av aktiv vinduslufting.

Bad/vaskerommet mangler fast avtrekk for bortføring av fuktig luft. Ventilasjonsløsningen gir derfor redusert og mindre forutsigbar luftutskifting sammenlignet med en løsning med permanente tilluftsventiler og fast avtrekk fra våtrom.

TG2 er satt på bakgrunn av begrenset fast ventilasjon, brukeravhengig luftutskifting og manglende fast avtrekk fra bad/vaskerommet.

Konsekvens/tiltak
• Utilstrekkelig luftutskifting kan føre til forhøyet luftfuktighet, kondens, lukt og redusert luftkvalitet. Risikoen er størst i bad/vaskerom og andre rom med høy fuktbelastning.

Det bør etableres permanente tilluftsventiler i oppholdsrom og soverom dersom dette ikke finnes. Det bør samtidig etableres mekanisk avtrekk fra bad/vaskerom med avkast til friluft. Nødvendige overstrømningsåpninger mellom rommene må opprettholdes.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Oso varmtvannsbereder på 117L fra 2013 er montert på badet



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

Sikringsskapet er utstyrt med jordfeilautomater.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmålene og undersøkelsene som følger av forskrift til avhendingslova. Takstmannen har ikke elektrofaglig autorisasjon, og det er ikke gjennomført tekniske målinger, demontering, åpning av komponenter eller funksjonstesting av elektriske installasjoner og utstyr.

Spørsmål til eier om det elektriske anlegget

1. Når gjennomførte Det lokale eltilsynet eller annen kontrollinstans sist tilsyn med anlegget, og hva var resultatet?
Svar: Kontroll ikke utført

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist totalrehabilitert?
Svar: 2013 ved oppføring av boligen

3. Forekommer det ofte at sikringer løser ut?
Svar: Nei

Dalen 186, 5600 NORHEIMSUND
Gnr 21 - Bnr 6
4622 KVAM

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Tilstandsrapport

4. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i det elektriske anlegget?
Svar: Nei

5. Finnes det kursfortegnelse, og samsvarer antallet sikringer med kursfortegnelsen?
Svar: JA

6. Er det elektriske anlegget installert eller endret etter 1. januar 1999, og foreligger det samsvarserklæring for arbeidene?
Svar: JA, samsvarserklæring foreligger

Ved enkel visuell observasjon av tilgjengelige deler av sikringsskapet og synlige elektriske installasjoner ble det ikke registrert åpenbare tegn til termiske skader, løse komponenter, manglende deksler, berøringsfare eller åpne kabelinnføringer på befaringsdagen.

Skjulte ledninger, innvendige komponenter i sikringsskapet og anleggets tekniske funksjon er ikke kontrollert.







Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere og håndholdt slokkeutstyr ble visuelt registrert på befaringsdagen.

Funksjon, dekningsomfang og dokumentert kontrollstatus er ikke testet eller verifisert som del av tilstandsrapporten. Eier og bruker må påse at fritidsboligen til enhver tid har fungerende røykvarsling og egnet slokkeutstyr i henhold til gjeldende krav.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Av naturlige årsaker er ikke dreneringen eller drenerings masser kontrollert. Drenering fra byggeåret.
Alder er et symptom på svikt.
Det er synlig knotteplast på deler av grunnmuren. Knotteplasten mangler klemlist/avslutningslist i overkant.

I bakkant av bygningen er det registrert fuktinnsig mot blindkjelleren. Forholdet må ses i sammenheng med registrert stående vann, fuktig fjell og fuktvandring i grunnmuren, som er nærmere omtalt under punktet Krypkjeller/blindkjeller

Vurdering av avvik:

Dalen 186, 5600 NORHEIMSUND
Gnr 21 - Bnr 6
4622 KVAM

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Tilstandsrapport

• Manglende klemlist på knotteplasten gir en utilstrekkelig avslutning i overkant. Dette kan medføre at vann, jord og finmasser kommer bak knotteplasten og reduserer fuktsikringens funksjon.

Det registrerte fuktinnsiget viser at grunnmuren og blindkjelleren utsettes for fuktbelastning. Det kan ikke fastslås gjennom den visuelle kontrollen om årsaken skyldes dreneringen, vannsig i fjellet, terrengforhold, overflatevann eller en kombinasjon av disse forholdene.

TG2 er satt på bakgrunn av dreneringens alder, manglende klemlist på synlig knotteplast og registrert fuktinnsig mot blindkjelleren. Tilstandsgraden må ses i sammenheng med fuktforholdene som er beskrevet under punktet «Krypkjeller/blindkjeller».

Konsekvens/tiltak
• Vedvarende fuktbelastning kan føre til fortsatt fuktvandring i grunnmuren, forhøyet luftfuktighet i blindkjelleren og økt risiko for kondens, lukt, mugglignende vekst og fukt- eller råteskader i tilstøtende trekonstruksjoner.

Knotteplasten bør avsluttes med egnet klemlist. Terrengfall, bortledning av takvann og overflatevann samt vannveier i fjellet bør undersøkes nærmere.

Dreneringen og den utvendige fuktsikringen i bakkant bør undersøkes av kvalifisert fagperson. Dersom fuktinnsiget ikke kan begrenses gjennom terreng- og vannavledende tiltak, må lokal oppgraving og kontroll av drensledning, drenerende masser og fuktsikring påregnes.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Grunnmuren er oppført som blokkmur.

På innvendig side av grunnmuren i blindkjelleren er det registrert lokal synlig fuktvandring i murverket. Forholdet må ses i sammenheng med fuktforholdene som er beskrevet under punktene «Krypkjeller/blindkjeller» og «Fuktsikring og drenering».

Vurdering av avvik:
• Den synlige fuktvandringen er et symptom på at grunnmuren utsettes for fuktbelastning.

Årsaken og omfanget er ikke endelig avklart gjennom den visuelle undersøkelsen.

TG2 er satt på bakgrunn av synlig fuktvandring i blokkmuren i blindkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Vedvarende fuktbelastning kan føre til fortsatt fuktvandring og overflateskader i murverket. Forholdet kan også bidra til forhøyet luftfuktighet i blindkjelleren og økt risiko for fuktpåvirkning av tilstøtende konstruksjoner.

Årsaken til fuktbelastningen bør undersøkes nærmere. Eventuelle tiltak må sees i sammenheng med drenering, utvendig fuktsikring og bortledning av vann rundt bygningen.

Dalen 186, 5600 NORHEIMSUND
Gnr 21 - Bnr 6
4622 KVAM

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Tilstandsrapport



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse
Tomten er en naturtomt beliggende i skrånende terreng. Terrenget faller fra høyereliggende områder og ned mot bygningen. Overflatevann og vannsig vil derfor naturlig kunne følge terrenget i retning mot huset.

Eier opplyser at det er gjennomført tiltak for å begrense og lede vann bort fra bygningen. Ifølge eier har tiltakene hatt delvis effekt, men har ikke fullt ut hindret vanninnsig.

Det er registrert vann- og fuktinnsig i bakkant av blindkjelleren. Forholdet må ses i sammenheng med punktene «Krypkjeller/blindkjeller», «Fuktsikring og drenering» og «Grunnmur og fundamenter».

Opplysningene om tidligere utførte tiltak og tiltakenes effekt bygger på eieropplysninger. Tiltakene er ikke åpnet eller på annen måte selvstendig kontrollert som del av tilstandsrapporten.

Vurdering av avvik:
• Terrengforholdene medfører at overflatevann og vannsig ledes mot bygningen.

Eksisterende tiltak for vannavledning har ikke hatt fullgod effekt, ettersom det fortsatt forekommer vann- og fuktinnsig mot blindkjelleren. Bygningen utsettes derfor for økt vann- og fuktbelastning fra høyereliggende terreng.

Det kan ikke fastslås gjennom den visuelle undersøkelsen om vanninnsiget hovedsakelig skyldes overflatevann, vannveier i fjellet, terrengutforming, drenering eller en kombinasjon av disse forholdene.

TG2 er satt på bakgrunn av skrånende terreng som leder vann mot bygningen, kun delvis effekt av tidligere vannavledende tiltak og registrert vann- og fuktinnsig i blindkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Fortsatt vannbelastning mot bygningen kan føre til stående vann og forhøyet luftfuktighet i blindkjelleren, fortsatt fuktvandring i grunnmuren og økt risiko for fuktpåvirkning av trebjelkelag og andre organiske materialer.

Vannets bevegelse bør kartlegges nærmere, fortrinnsvis under perioder med kraftig nedbør eller snøsmelting. Eksisterende tiltak bør kontrolleres og forbedres slik at overflatevann og vannsig i størst mulig grad avskjæres og ledes kontrollert forbi og bort fra bygningen.

Aktuelle tiltak kan være forbedring av avskjærende grøfter, terrengforming og kontrollert bortledning av tak- og overflatevann. Endelig løsning må tilpasses de faktiske vannveiene og stedlige grunnforholdene.

Dalen 186, 5600 NORHEIMSUND
Gnr 21 - Bnr 6
4622 KVAM

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

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

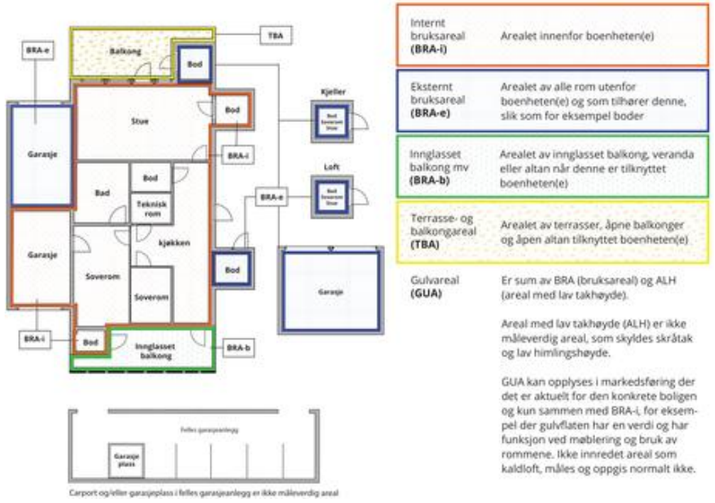
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Dalen 186, 5600 NORHEIMSUND
Gnr 21 - Bnr 6
4622 KVAM

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje	66	3		69	94
Loft	21			21	
SUM	**87**	**3**			**94**
SUM BRA	**90**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.etasje	Stue/kjøkken, entré m/trapp, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, gang		
Loft	Soverom, soverom 2, stue m/trapp		

Kommentar

- Arealene er oppmålt på stedet med håndholdt laser etter NS 3940:2023.
Ferdigattesten beskriver tiltaket som fritidsbustad i én etasje med ikke måleverdig hems. Ved oppmåling på befaringsdagen ble deler av hems/loft målt som måleverdig areal etter NS 3940:2023.
Det er motstrid mellom ferdigattestens beskrivelse av ikke måleverdig hems og dagens målbare forhold. Arealet på hems/loft er derfor medtatt som måleverdig areal der krav til måleverdighet etter NS 3940:2023 er oppfylt, men dette innebærer ikke en byggesaksrettslig godkjenning av arealet eller rombruken.

Takhøyde i stue/kjøkken er 2,24m

Entre m/trapp 7,4 m2
Gang 2,9 m2
Soverom 8,1 m2
Soverom 6,4 m2
Bad/vaskerom 4,2 m2
Stue/kjøkken 35,4 m2

Utvendig bod 3,2 m2

Loft:

Takhøyde til vaterhimling i stue m/trapp er ca 1,92m

Stue m/trapp 11,6 m2
Soverom 4,2 m2
Soverom 5,3 m2

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper, sjakter og trapper. Avvik i oppgitte arealer vil kunne forekomme.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Siste godkjente tegninger er ikke fremlagt for den bygningssakkyndige. Dagens synlige planløsning og bruk er derfor ikke sammenholdt med siste godkjente tegningsgrunnlag.
Loftet er i rapporten beskrevet med stue og to soverom. Oppmåling, romnavn og måleverdig areal innebærer ikke i seg selv at rommene er offentlig godkjent til den beskrevne bruken.
Det er ikke gjennomført full byggesaks-, godkjennings- eller lovlighetskontroll som del av oppdraget.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2026	Daniel Henne	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4622 KVAM	21	6	4	0	100 m²	Iht eiendomsverdi.no	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Dalen 186, 5600 Norheimsund			

Hjemmelshaver
Kalstad Gry Ellingsen, Kalstad Ivar

Kommentar
Punktfestet tomt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Generelle opplysninger om eiendommen kan være hentet fra Eiendomsverdi.no.	Gjennomgått		Nei

Vedlegg

Dalen 186, 5600 NORHEIMSUND
Gnr 21 - Bnr 6
4622 KVAM

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Dalen 186, 5600 NORHEIMSUND
Gnr 21 - Bnr 6
4622 KVAM

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signafides
Eiendomsmegling AS

Gjensidige

Egenerklæring

Dalen 186, 5600 NORHEIMSUND **27 Sep 2026**

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Dalen 186	Dalen 186	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Vi kjøpte tomten høsten 2012 og fikk ferdigattest på hytten 30.05.2014

Har du 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.

Vi har eid hytten fra den var ny og brukt den regelmessig.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Kalstad, Ivar

Selger

Kalstad, Gry Ellingsen

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

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

Beskriv omfanget

Under hytten er det kryp-kjeller med god ventilasjon.
Det kommer noe tilsig med vann fra berget.
Har gjort tiltak utenfor med mur etc for å minske vann tilsiget.

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**

2014

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

8.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Jeg har murt murer på utsiden, (oppsiden) for å drenere vekk vann fra hytten.

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

Rør

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Vann og avløp er tilknyttet (Kleven vann og avløp). Privat forening for hytter i området som går til offentlig ledningsnett tilknyttet Kvam Kommune sin hovedledning over Kvamskogen

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør 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

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 sjenanse 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

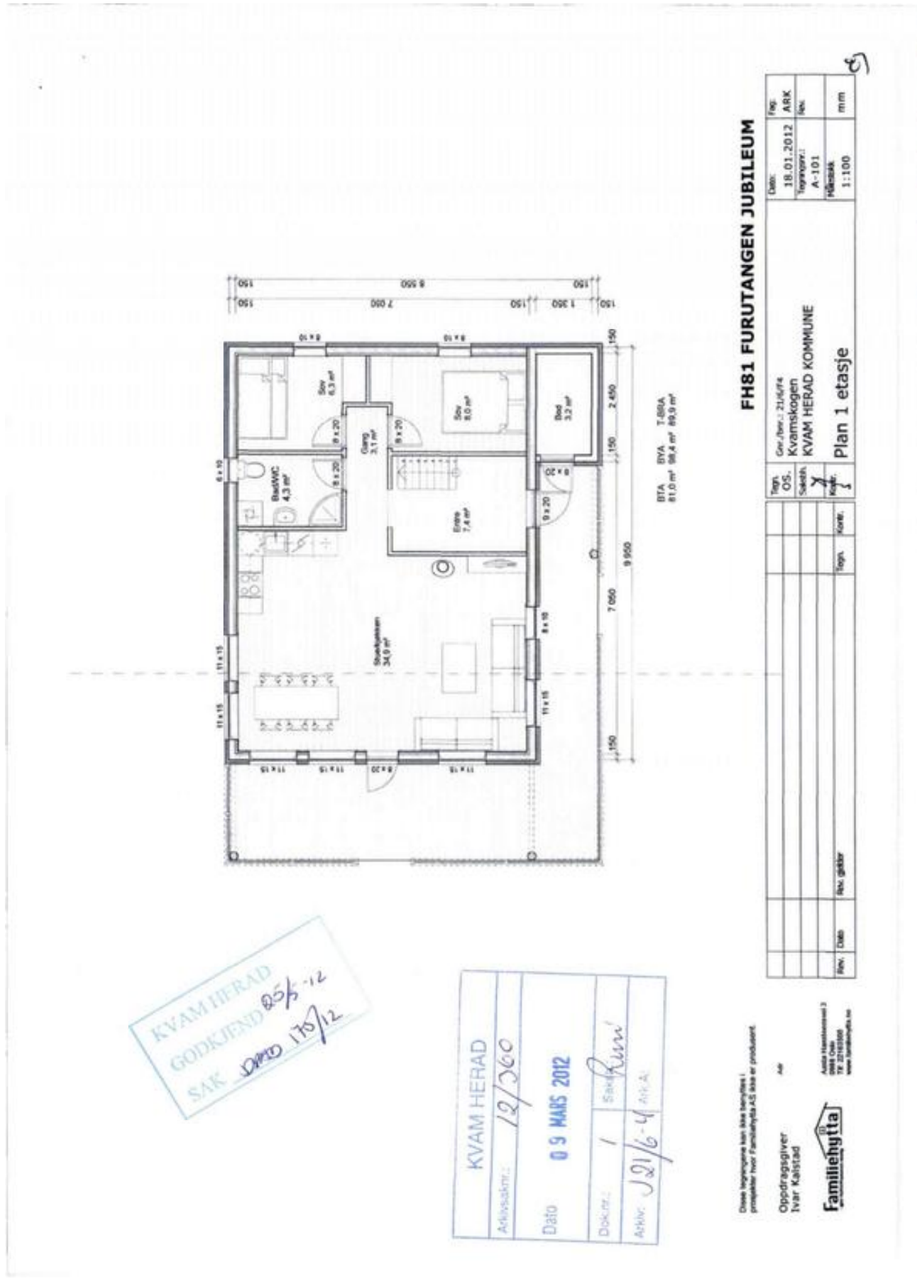
Forsikringsnummer 79265847

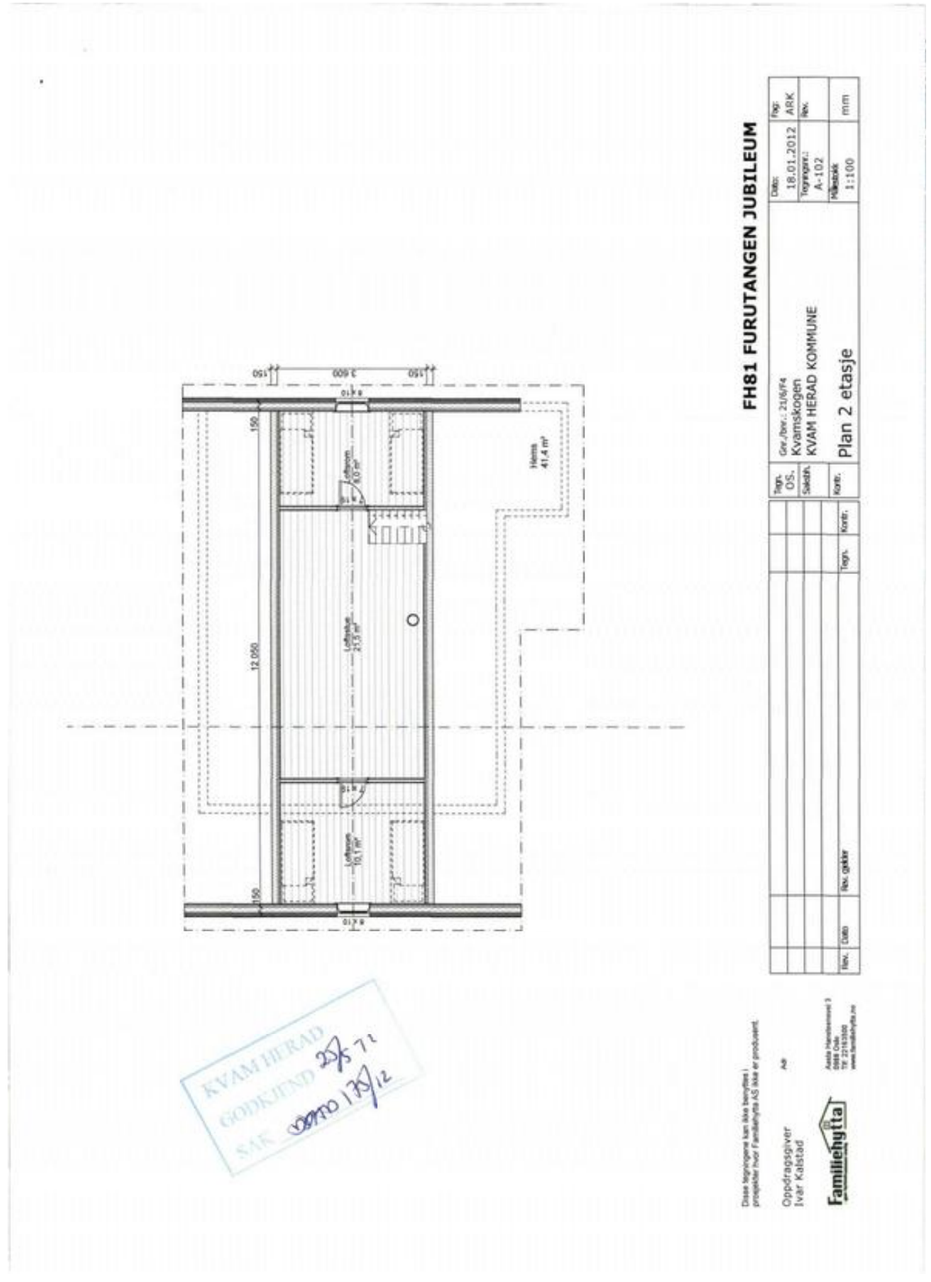
Egenerklæringsskjema

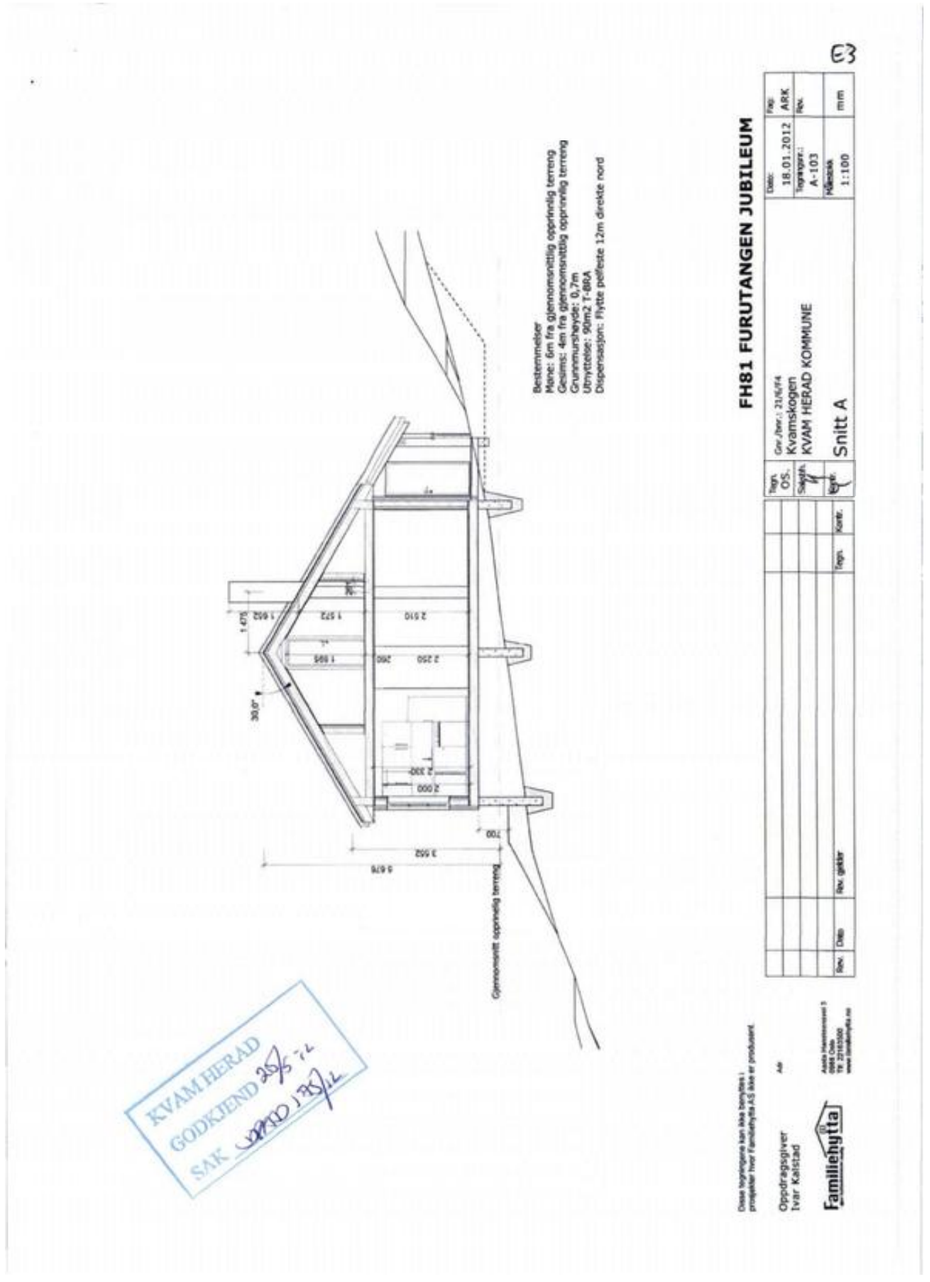
Name	Date	Name	Date
Gry Ellingsen Kalstad	**2026-09-30**	**Ivar Kalstad**	**2026-09-27**
Identification		Identification	
Gry Ellingsen Kalstad		Ivar Kalstad	

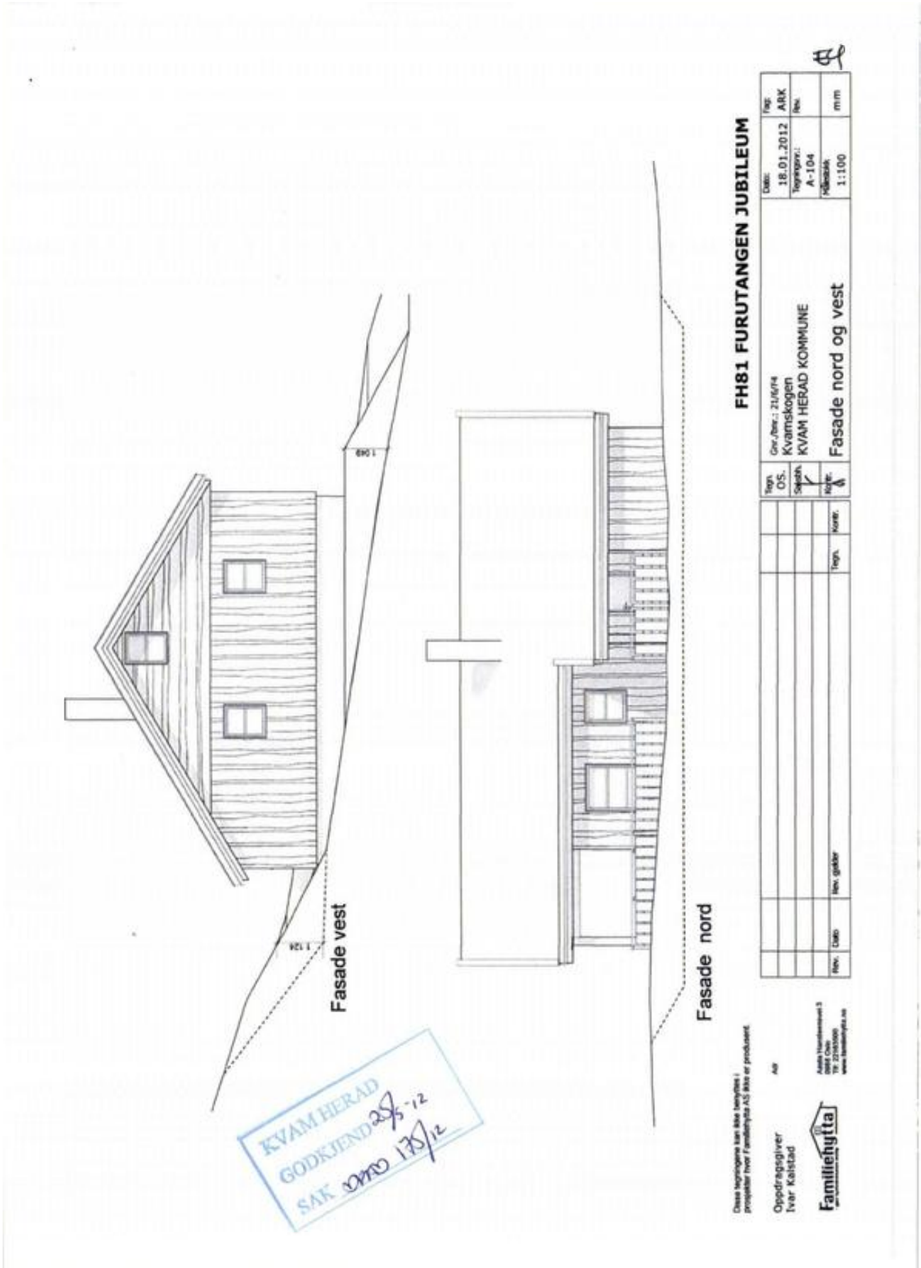
Signicat

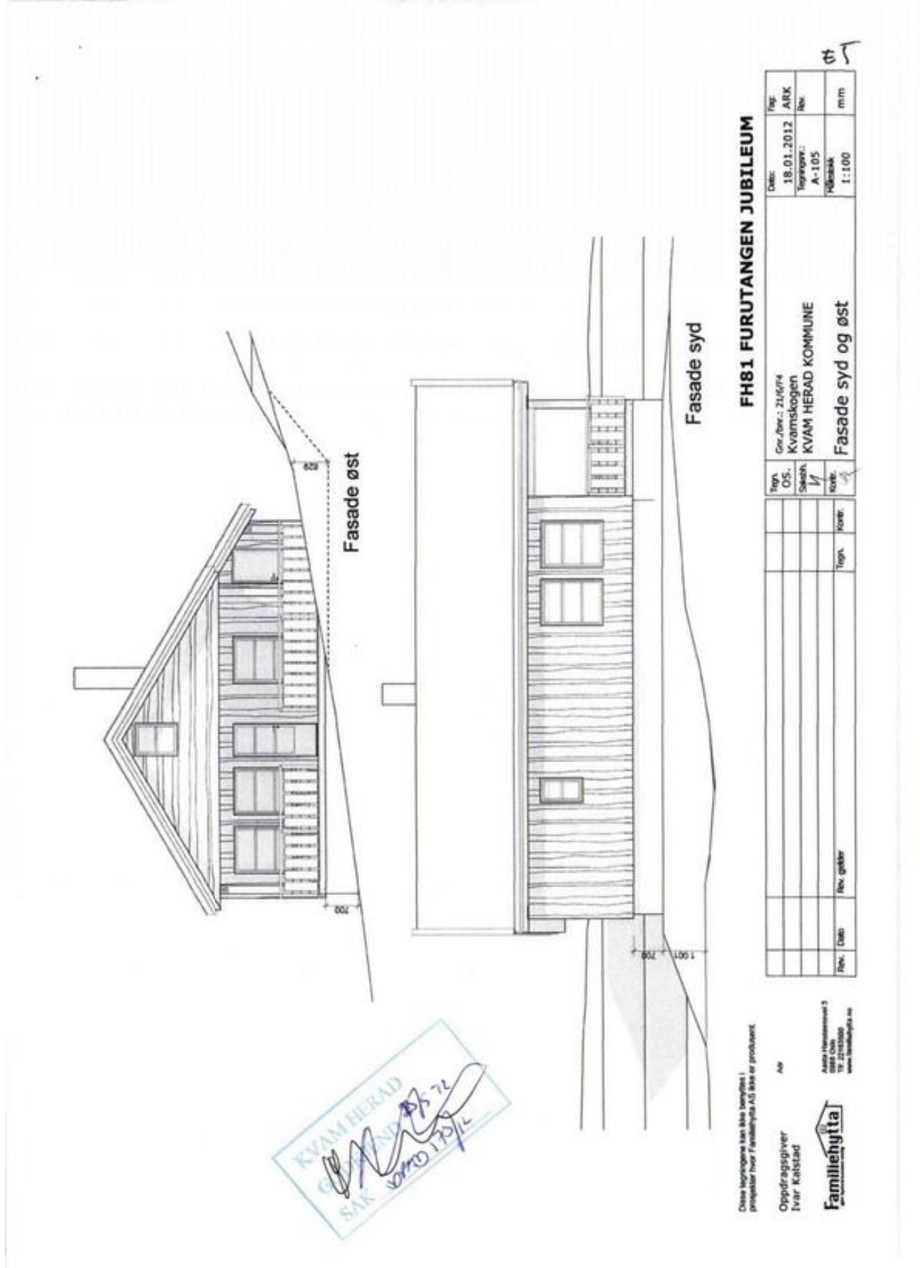
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))




FH81 FURUTANGEN JUBILEUM
Plan 2 etasje
Kvamskogen
KVAM HERAD KOMMUNE
18.01.2012
A-102
1:100
ARK
Oppdragsgiver
Ivar Kalstad
Familiehytta
KVAM HERAD
GODKJEND
SAK


FH81 FURUTANGEN JUBILEUM
Snitt A
Kvamskogen
KVAM HERAD KOMMUNE
18.01.2012
A-103
1:100
ARK
Oppdragsgiver
Ivar Kalstad
Familiehytta
KVAM HERAD
GODKJEND
SAK


FH81 FURUTANGEN JUBILEUM
Fasade vest
Fasade nord
Kvamskogen
KVAM HERAD KOMMUNE
Fasade nord og vest
18.01.2012
A-104
1:100
ARK
Oppdragsgiver
Ivar Kalstad
Familiehytta
KVAM HERAD
GODKJEND
SAK


FH81 FURUTANGEN JUBILEUM
Fasade øst
Fasade syd
Kvamskogen
KVAM HERAD KOMMUNE
Fasade syd og øst
18.01.2012
A-105
1:100
ARK
Oppdragsgiver
Ivar Kalstad
Familiehytta
KVAM HERAD
GODKJEND
SAK

KOPI

KVAM HERAD

FERDIGATTEST

ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA 2008 § 21-10; SAK10 §§ 8-1, 8-2

Arkivsak nr: 2012000360 - 26
JournalID: 14/8811

Ansvarleg søkjar (namn, adresse)	Tiltakshavar (namn, adresse)
ProsjektConsult AS **Asta Hanseensvei 3** **0988, OSLO**	**Ivar Kalstad** **Tertneshøyden 62** **5113, TERTNES**

Ferdigattest er gitt for

Eigedom/ adresse	Gnr/ Bnr/ Festenr/ Seksjonsnr
Gnr.21, bnr. 6, f.nr. 4 i Dalen på Kvamskogen	**021/0006/004///**

Tiltak løyve gjeld for

Tiltak slag
Fritidsbustad i ein etasje med ikkje måleverdig hems. Utbygd areal er oppgjeve til (BYA) 98 m², Bruksarealet er oppgjeve til (BRA) 89 m².

Vedtak gjort av	Vedtak dato	Vedtak nr.
Delegert rådmann	15.05.2012	175/12/DRAD
Delegert rådmann	16.05.2012	176/12/DRAD
Delegert rådmann	23.05.2014	226/14/DRAD

Søknadsdato	Kontrollansvarleg / Kontaktperson
08.12.2012	Prosjekt Consult AS v/ Kristian Sigvaltsen

	Set x	Kommentar
Sluttrapport for avfallsplan ligg ved søknaden		
Stadfesting for at FDV dokumentasjon er overgitt byggets eigar	X	
Oppdatert situasjonsplan og teikningar som ikkje er søknadspliktig		

Merknader

- Ferdigattest er gitt med grunnlag i søknad om ferdigattest datert 15.01.2014 vedlagt gjennomføringsplan, datert 15.01.2014, og ettersendt søknad om endring av ansvarsrett.

Deler av prosjektet, så som fundamenter, innvendig tømrararbeid og pipe er utført av tiltakshavar som sjølvbyggar.

Fyllingsnes bygg & eigedom har hatt ansvar for utføring av våtrom. Føretake har søkt og fått godkjent ansvarsrett for arbeidet etter at søknad om ferdigattest er motteke. Ansvarsrett vart gitt 23.05.2014

Stadfesting

Stad	Dato	Underskrift og stempel
Norheimsund	30.05.2014	Asbjørn Flatebø

KVAM HERAD

Kopi sendt til:

Adresse: Kvam rådhus, Grovagjelet 16 , 5600 Norheimsund – Telefon: 56 55 30 00 – Telefaks: 56 55 30 01
postmottak@kvam.kommune.no – Bankgironr.: 8580.13.77314 – Foretaksnr.: NO 944 233 199 MVA – www.kvam.no

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1978/3083/48
Attesteringstidspunkt 2026-09-17 15:03

DAGBOKFØRT
04.SEP78 03083
3083
SORENSKRIVAREN I HARDANGER

F e s t e k o n t r a k t .

Namn på eigaren: Sigurd Grøntveit, 5600 Norheimsund.
Namn på festaren : Svein Knutsen, Vadmyrvn 2, 5071 Loddefjord.

Mellom ovannemnde eigar og festar er inngått følgjande kontrakt:

1. Tomt.

Festaren leiger ei tomt i hytteområdet " Dalen" på Kvamskogen på bnr. 6 av gnr. 21 Skeie i Kvam herad i tida frå 1/1 1978 til 31/12 2027 (50 år). Festaren kan krevja festet forlengja med 50 år om gongen, så lenge hytta er i god stand.

Tomta er avmerkt i terrenget med ein raud pel påført nr. 3 (sjå kart vedhefta denne kontrakt).

2. Festeavgift .

Festeavgifta er kr. 900,- ni hundre kroner pr. år. For 1978 er avgifta betalt ved underskrift av denne kontrakt. Seinare skal avgifta betalast innan 31. mars.

Festeavgifta skal regulerast kvart tiande år i samsvar med prosentvis brigde i konsumprisindeksem i den perioden som er gått. Indeksen for august skal brukast.

3. Tilkomst.

Festaren har rett til å nytta Skeiegarden sin felles veg frå riksvegen til hytteområdet mot betaling av kr. 45,- pr. år. Denne sumen skal regulerast som fastsett i pkt 2 om festeavgifta.

4. Jakt, fiske, beite.

Festet gjev ikkje jaktrett, fiskerett eller rett til å ta ved på eigaren sin grunn. Festet endrar heller ikkje beiterettane i området, og grunneigaren er ikkje ansvarleg for den skade som dyr på beite gjer.

5. Misleghald.

Dersom denne kontrakt vert heva p.g.a. vesentleg misleghald frå festaren si side, kan utkasting skje etter reglane i tvangsfullføringslova § 3 pkt. 9. A betala avgifta seinare enn 3 månader etter forfall er vesentleg misleghald.

Skuldig festeavgift m.m. skal forrentast med 6 % p.a.

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1978/3083/48
Attesteringstidspunkt 2026-09-17 15:03

Side 2 av 2

Grunneigaren har 1. prioritets panterett i festeretten og bygningen for inntil 3 års festeavgift, renter og andre krav, med rett til tvangsauksjon utan søksmål.

6. Kostnader.

Festekontrakten kan tinglysast som hefte på bnr.6 av gnr. 21 Skeie i Kvam. Kostnaden med tinglysing, dokumentavgift og eventuell konsesjon vert betalt av festaren.

7. Særvilkår.

I kollisjonstilfelle skal desse særvilkår gå føre det som er fastsett ovanfor:

1. Reglar for hyttebygging i Kvam vedtatt av Kvam Bygningsråd den 26. november 1976.

2. Føresegner til disposisjonsplan for hytteområdet "Dalen" godkjende av Fylkesmannen i Hordaland den 23. august 1977.

Kontrakten er skriven i to eksemplar. Eigar og festar har kvar eit av båe partar underskrive eksemplar.

Norheimsund, den 19-8 1978

Sigurd Grøntvedt
30.01.10 [redacted]
(eigar)

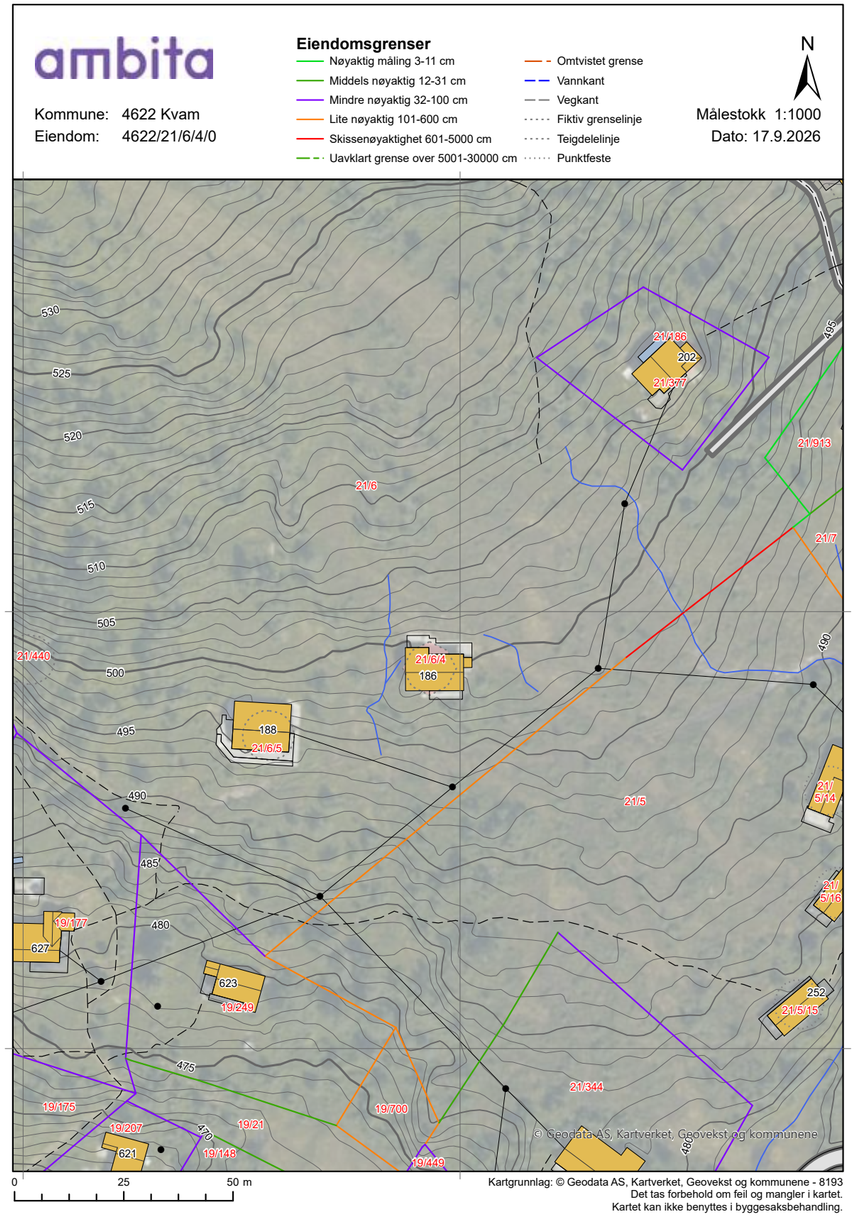
Svein Knutsen
14.08.41. [redacted]
(festar)

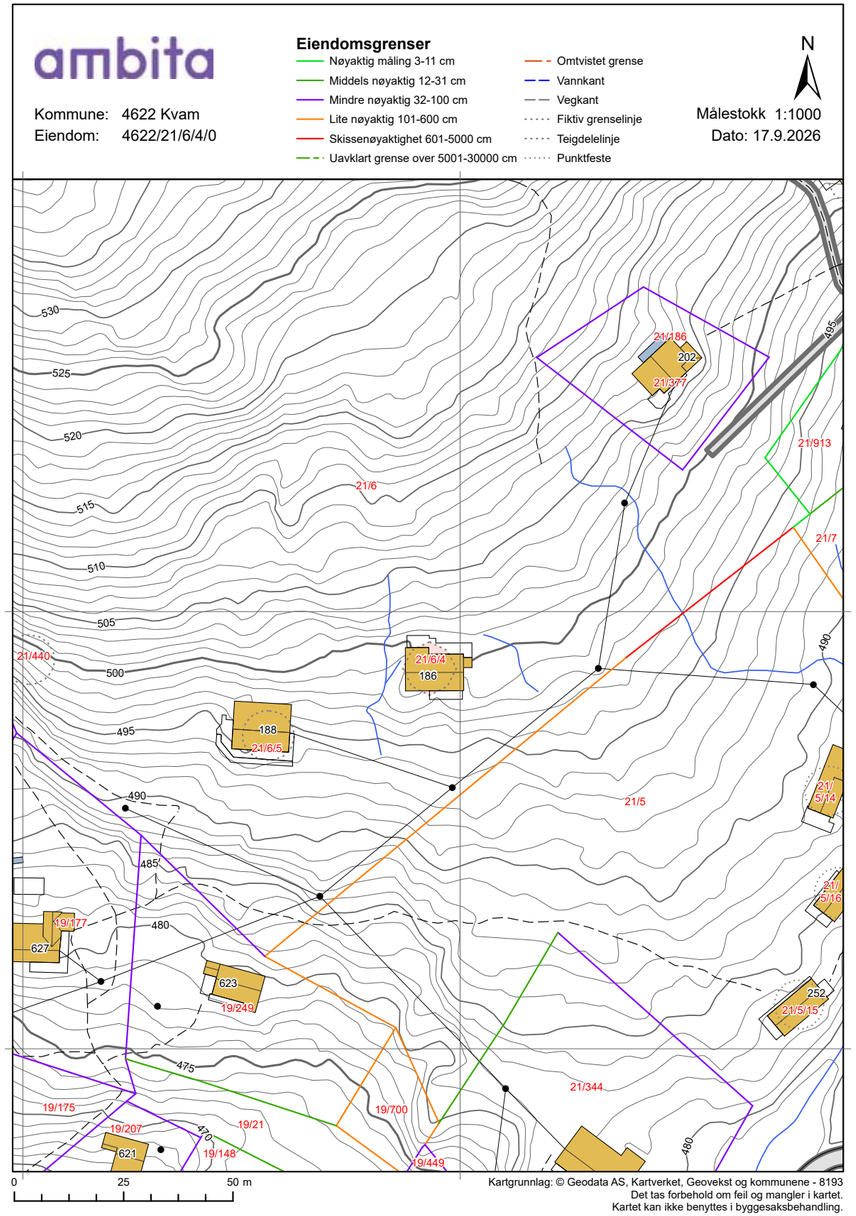
Det vert vitna at denne kontrakt er underskriven av eigar og festar og at båe er over 20 år.

Bjørn Skaar
(Bjørn Skaar/advokat)

Feste 4
Pel 3

KVAM BYGNINGSRÅD
Sak 4/6177 Godkjend





Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

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

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

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 prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. 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 nærområdet

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.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



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

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

Få hjelpen du trenger!

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

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

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 Eiendomsmegling 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 budgivnings-plattform, 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 nettannonsen, 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:
Dalen 186, 5600 NORHEIMSUND. Gnr. 21, bnr. 6, i Kvam kommune, oppdragsnr.: 1150260090
Megler: Kim Stavang Olsen, mobil: 97676303, e-post: kso@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: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	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 MinID.

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



Kim Stavang Olsen
Eiendomsmegler MNEF /
Partner
976 76 303
kso@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Arna & Åsane
Myrdalsvegen 22, 5130 NYBORG, 475 06 911, arna.aasane@proaktiv.no