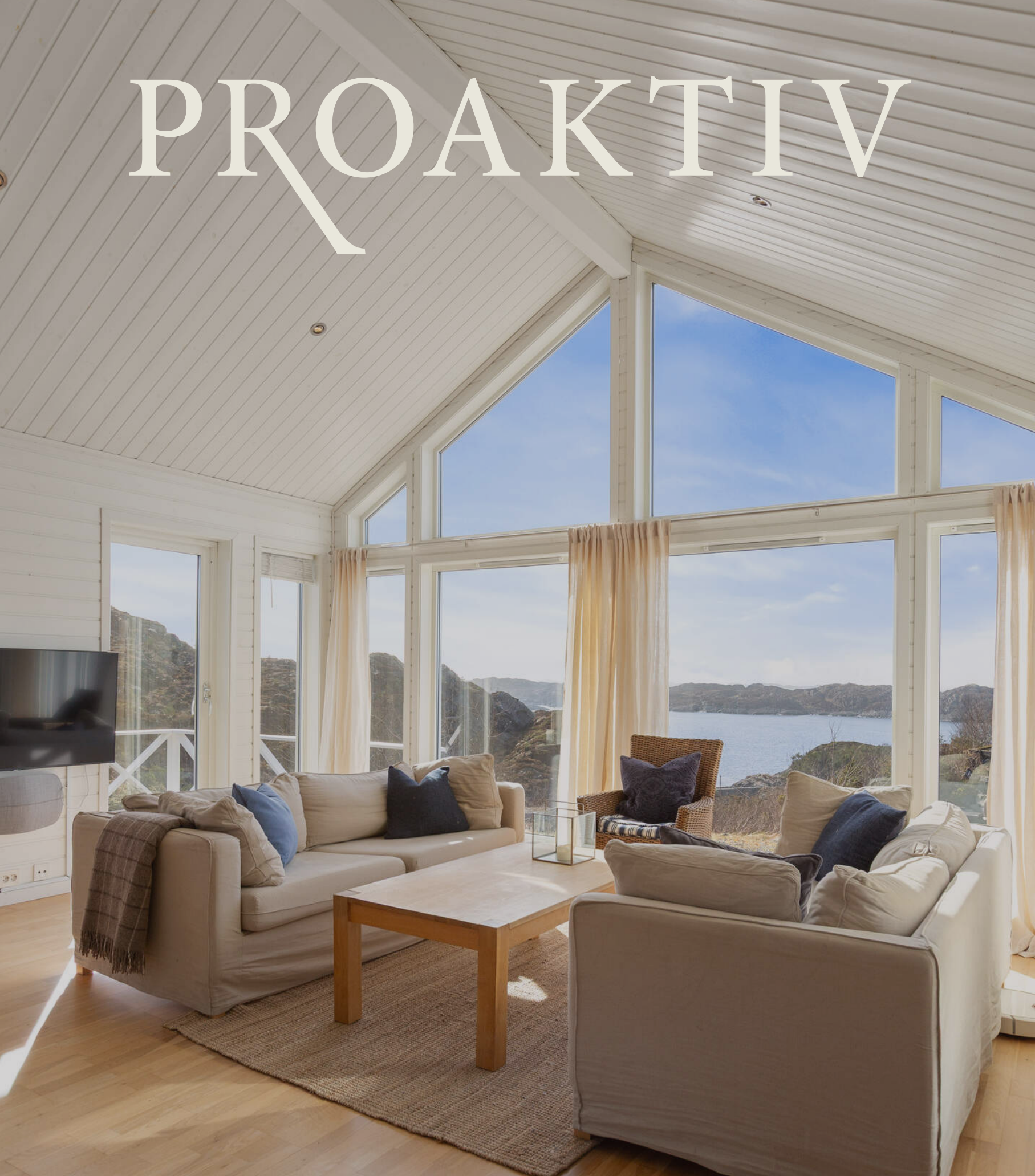


PROAKTIV



HOLMESJØEN 26



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **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

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

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

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

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

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

LILLESTRØM

• **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

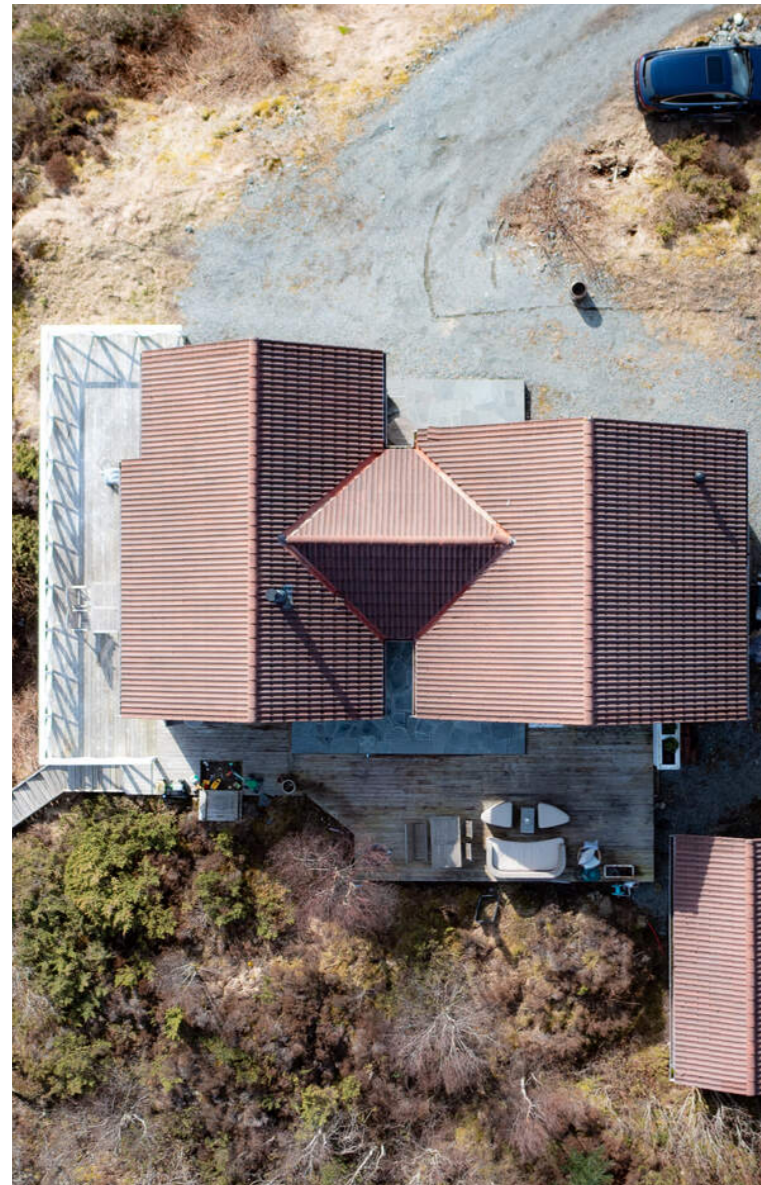
• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



BØMLO

Innholdsrik og idyllisk helårshytte på Holmesjøen | Nærhet til sjø og natur | Gode parkeringsmuligheter

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Holmesjøen 26, 5443 BØMLO

Gnr./Bnr.: Gnr. 42, bnr. 41, i BØMLO
kommune

Prisantydning: 3.090.000,-

Omkostninger: 96.240,-

Totalpris: 3.186.240,-

Kommunale avgifter: 9.351,-

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 2011

Soverom: 3

BRA: 95 m²

BRA-i: 95 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Gode
parkeringsmuligheter på egen eiendom,
med elbillader.

Tomt: 847.6 m²

Energimerke: Energiklasse: C.
Det er tegnet norgespris.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	12	18	36
Intervju med selger	Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger
40	45	53	81
Kjerneinformasjon	Egenerklæring	tilstandsrapport	Vedlegg
101			
Budskjema			

LES HVA VÅRE KUNDER SIER OM OSS

"Service innstilt og hyggelig"

"Ærlig og fornuftig"

Knut Aslak Seljestad

"Imøtekommende og forståelsesfull."

"Står på for kunden."

Arvid Rørvig

"Pålitelige meglere"

"Holdt de inngåtte avtalene."

Vest boligutleie

"Profesjonelle og hyggelige"

"Svært hjelpelige og med kjappe tilbakemeldinger ved spørsmål."

Astrid Ekrene

"Meget fornøyd med meglerne"

"Alt gikk på skinner!"

Jørgen Røvær Haavik

"Positiv opplevelse med bruk av Proaktiv som megler både ved kjøp og salg av eiendom."

"Kontakter dem gjerne igjen."

Jostein Brandsøy

"Brukte Proaktiv Haugesund og meget nøgd."

Veldig på både overfor meg og for aktuelle kjøpere som vil på visning."

AS Sjavn

"Trygt, profesjonelt og ryddig."

"Hyggelige og flinke meglere!"

Marita Vestersjø Landsnes

"Synes det var en ryddig opplevelse"

"God opplevelse."

Tore Flatebø Jordal

"Enkelt, ryddig og profitt."

"Blei godt ivaretatt fra start til slutt. Veldig fornøgd!"

Brita Seim

"Kjempegodt ivaretatt fra første telefon, gjennom hele prosessen og til."

"Jeg var ganske usikker og visste ikke hva jeg gikk til da dette var første gang jeg skulle selge bolig, men megler hadde alltid tid til meg og mine spørsmål som følte trygt og bra."

Silje Kirkhus

"Veldig effektivt og problemfritt samarbeid!"

"Følte meg som selger godt ivaretatt under salget, og hadde megler i ryggen uansett hva jeg lurte på eller trengte hjelp til. Super fornøyd!"

Camilla Bådsvik

"Som kjøper ble jeg veldig godt mottatt"

"Fikk veldig god hjelp og oppfølging under hele prosessen. "

Per Enoksen

"Veldig glad for at jeg valgte Proaktiv ved boligsalget."

"Tett og god oppfølging, gode råd og respekt for mine valg. Anbefales!"

Margit Heggebø

”

"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."

Partner / Eiendomsmegler /
Daglig leder: **Hege Lund Madtsen**



Hege Lund Madtsen
Partner / Eiendomsmegler /
Daglig leder
Mobil: 908 43 656
E-post: hege@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Haugesund
Telefon:
908 43 656

EN NY HVERDAG

Hege Lund Madtsen

Det er viktig for Hege med kjemi. Når du velger megler, da velger du en som skal bistå deg med salg av bolig, men også en som skal være der gjennom hele prosessen frem til overlevering av nøkler. Hege er opptatt av at kunderelasjonen ikke stopper der - hun ønsker at du skal ringe igjen ved senere salg, om det er en anbefaling til venner og familie eller den dagen dere skal gjøre oppgraderinger og trenger ny e-takst.

En salgsprosess er en prosess hvor det trengs tiltro til hverandre. I tillegg fortjener kundene en megler med tydelig faglig kunnskap og som opptrer profesjonelt ovenfor alle parter.

Hege er en god investering når du skal velge megler. Du får en eiendomsmegler som skaper verdi på dine vegne, har stor entusiasme og har en gjennomtenkt plan for hver enkelt kunde og bolig. Målet er klart - å oppnå best mulig pris for boligen. På en trygg og effektiv måte for alle involverte.

Hege og Proaktiv finner den som setter størst pris på din bolig.

Partner / Eiendomsmegler /
Daglig leder **Hege Lund Madtsen**

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

Lord Philip Chesterfield

”

Verdifulle kunder
fortjener **verdifull**
rådgivning.



PROAKTIV HAUGESUND

Beliggenhet

Vi holder til i Haugesund sentrum, midt i Haraldsgata.

Proaktiv Haugesund kontor:

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund

Postadresse:

Postboks 635, 5502 Haugesund

Tlf.: 908 43 656 / 959 60 545

E-post:

haugesund@proaktiv.no

Vi er et firma med nye metoder og en annerledes tankegang.

For oss er ikke eiendomsmegling bare en jobb, for oss er det så mye mer enn det. Vi ønsker å skape relasjoner som gjør at kunden velger oss igjen og igjen. Vi ønsker at kunden skal være så fornøydde at de anbefaler oss videre og tar kontakt den dagen de har gjort oppgraderinger og trenger en verddivurdering.

Våre kunder kan alltid forvente tilstedeværelse og motiverte meglere som alltid vil kjempe for å skape det lille ekstra. Kundene våre skal alltid føle seg trygge i salgs- og kjøpsprosessen

og vite at vi alltid kun er en telefonsamtale unna. Vi blir en samtalepartner gjennom hele prosessen, både på fag, sosialt og som en støttespiller.

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Det er derfor plan og metode er så viktig. Alt vi foretar oss, fra vi først besikter boligen til kontrakt med ny eier signeres, er nøye gjennomtenkt.

Eiendomsmegling er forhandling, verdifull rådgivning og evnen til å sørge for at prosess og resultat går som avtalt. Dette får du hos oss.



HOLMESJØEN

Kommune: BØMLO / **Område:** Holmesjøen

Med en ny hytte følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Turområder, utsikt og tilgang til sjø.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i rolige og naturskjønne omgivelser på Bømlo, med næret til sjøen. Området kjennetegnes av lite trafikk og en fredelig atmosfære, noe som gjør det godt egnet for både barnefamilie og de som ønsker et mer tilbaketrukket hyttemiljø. Hytten har kort avstand til flotte turområder og sjø, med gode muligheter for friluftsliv som bading, fiske og turer i nærheten. Holmesjøen er et sjønært område med vakker vestlandsnatur rett utenfor døren. Det er også kjøreavstand til daglige servicetilbud. Det er også to småbruk i umiddelbar nærhet som har geiter som går og gresser et par hundre meter fra hytten, som er veldig hyggelig for både store og små.



OFFENTLIG TRANSPORT

✈ Stavanger Sola	89.2 km
✈ Stord Lufthavn Sørstokken	44 min 🚗
🚗 Husa sør Linje 552, 620	17 min 🚶 1.5 km
🚗 Husa nord Linje 552, 620	3 min 🚗 2.1 km

DAGLIGVARE

Spar Bømlo PostNord	9 min 🚗 8.3 km
Joker Finnås PostNord	12 min 🚗 12.2 km

VARER/TJENESTER

📦 Sekstanten Kjøpesenter	24 min 🚗
🏪 Apotek1 Bømlo	24 min 🚗

SPORT

🏊 Langevåg idrettsbygg Aktivitetshall	9 min 🚗 8.4 km
⚽ Langevåg idrettsplass Fotball, friidrett, sandvolleyball	10 min 🚗 9.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

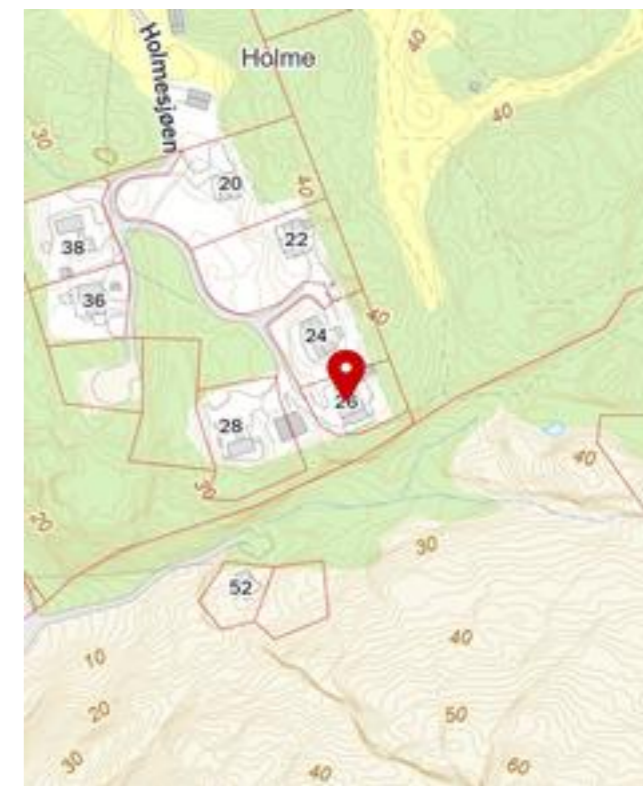
🚗 Langevåg bygdatur Bømlo	9 min 🚗
🚗 Recharge Esso Bømlo	21 min 🚗

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonser 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 visningskilt under annonserte visninger.

Livet på Holmesjøen

Det er ingen som kjenner livet i boligen bedre enn selgerne. I intervjuet har de besvart en rekke spørsmål du som interessent gjerne ønsker svar på.



”

"Et sted man finner ro og kan lade batterier!"

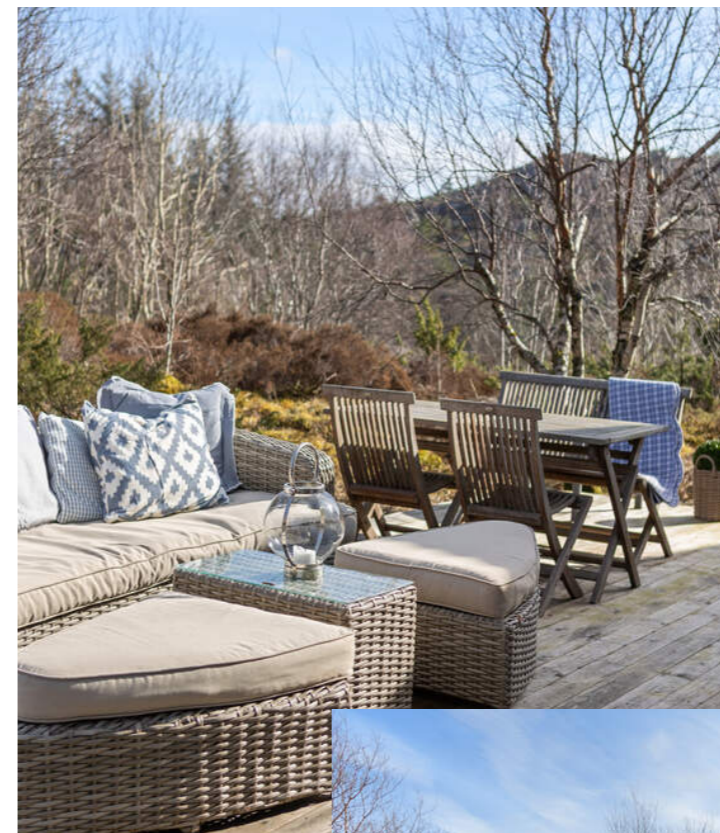
Selger: Jan Håvard og Regine

Hva var avgjørende for valget deres?

Vi var på utkikk etter en tomt vi kunne bygge på, da Regine sin farmor er fra Bømlo, og hun har mye slekt som har hytter her oppe. Tomten vi endte opp med var en tomt som ikke lå ute til salgs, men var siste tomt som "en gang skulle selges" i hyttefeltet. Siden dette var siste tomt, var den også sett på som den kanskje minst attraktive av alle, men det har i ettertid vist seg å være en av de bedre. Årsaken er rett og slett at du har to "typer" utsikt, du har mot åpent hav og horisont, samt at du har mot naturen, hvor du har årstidene, en og annen hjort som passerer.

Hvorfor skal dere selge?

Vi hadde ingen planer om å selge, vi er veldig fornøyd med hytta slik den er. Men vi er ofte ute med båten rundt omkring Bømlo, og der dukket det opp et "umulig" oppussingsprosjekt som vi bestemte oss for at var helt uaktuelt, men før vi visste ordet av det hadde vi kjøpt... Lang historie kort også her, fem år inn i oppussingen nærmer vi oss nå at dette kan tas i bruk, og det er på tide å skille lag med Holmesjøen.



Hva har dere likt best med området?

Det er et forholdsvis lite hyttefelt, hvor du har kort vei til sjøen, egen båt plass, og god plass rundt hytten. Om du ønsker turterreng er det i rett ut fra hytta, så finner du naturen og sjøen i umiddelbar nærhet. Det er også gode forhold for fiske og sopp-sanking. Jeg er også veldig glad i å fotografere rovfugl, og i den forbindelse er Bømlo et eldorado, spesielt i forhold til ørn. Ørna ser vi daglig fra hytta, og den pleier å fly opp dalen utenfor hytta hver ettermiddag.

Hvordan er solforholdene?

Solforholdene er veldig bra. Det er en stor terrasse som går langs hele øst og sørlig del av hytta, med 5+ meter bredde. På vestsiden av hytta er det en platting på 6 x 3 meter i granitt, hvor vi har sola helt til den går ned i havet.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

God plass, lading av batterier og fine omgivelser

Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendom-mens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at spørsmål kan være for private

eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller - ikke til stede i det hele tatt.

Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt erklæringer knyttet til de tekniske sidene

ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene - hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.

VELKOMMEN TIL HOLMESJØEN 26

Vi starter utendørs – Hytten har herlig uteplass med utsikt.



Parkering

Gode parkeringsmuligheter på egen eiendom, med elbillader.

Tomtestørrelse

847 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten har gruset innkjørsel og opparbeidet med terrasse rundt deler av fritidsboligen med gjerde.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Taktekkingen er av betongtakstein.

Takrenner og nedløp av aluminium, der overflatevann ledes til terreng.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Saltak i trekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malte ytterdører og malte balkongdører i tre.

Boligen har støpt plattning dekket med stein heller og terrasser med trekonstruksjon dekket med terrassebord i tre.

Bygningssakskyndig

Lars Milje 3 Takst AS (befaringsdato: Torsdag, 26. mars 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Vegghengt toalett har hatt trøbbel med lukkeventil for påfylling av skyllevann, nå reparert, og feilen førte kun til at skyllevann rant i sisternen.

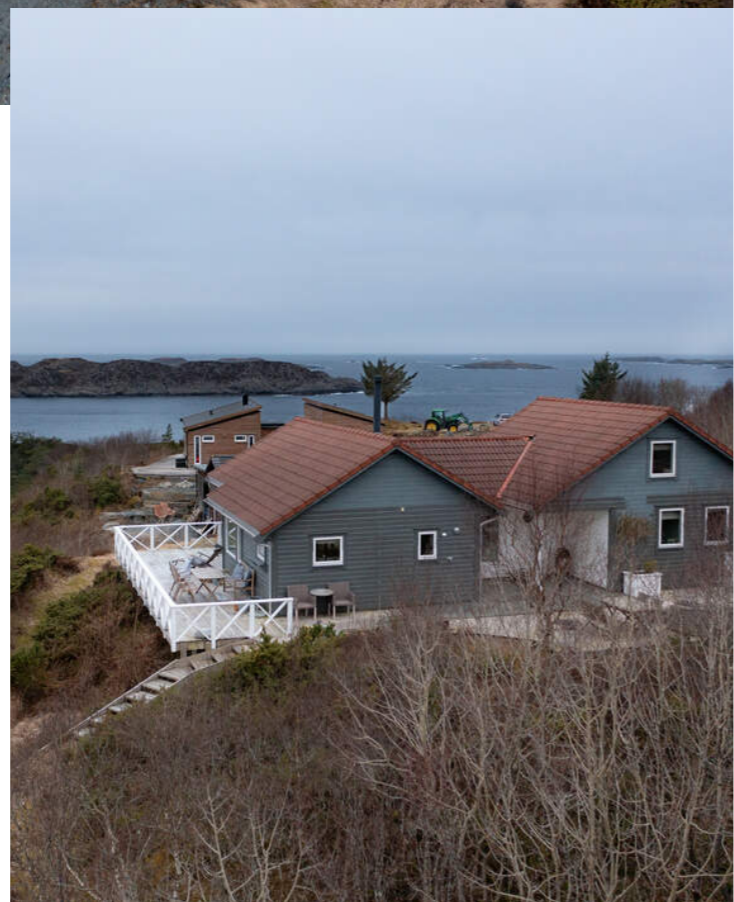
Det er skiftet to termostater til wifi tilkobling slik at hytta kan ringes varm. Jeg har fagbrev som automatiske, og skifter selv disse. På dette tidspunktet var det lov å utføre på egen eiendom.

Deler brønn med totalt tre hytter. Egen kloakk til septiktank.

Det har vært mus mellom isolasjon og innervegg på hems, men aldri inne i hytten. Årsaken til dette var musebånd, og dette er nå utbedret. Etterdette har det ikke vært mus.

På våren kommer det noen ganger maur på bad og gang hvor det er varme i gulvene. Det er ikke mye, og når en setter ut en maurblokk forsvinner de av seg selv.

Hytta er godkjent i sin helhet. Bod



EN Plass som må
OPPLEVES



DIN NYE HYTTEDRØM?

Her kan man nyte utsikten både inne og ute.





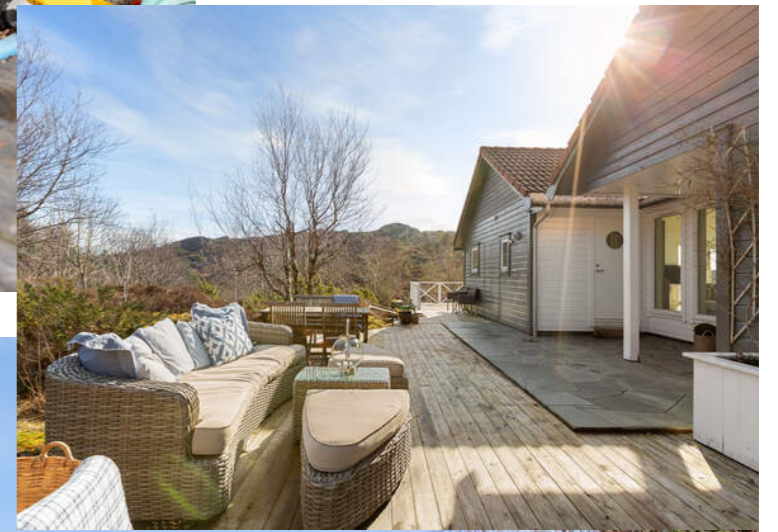
HERLIGE UTEOMRÅDER

Her kan man nyte herlige sommerdager!



SOLRIKT!

En plass for både store og små.



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Velkommen til Holmesjøen 26!

Fritidsboligen går over 2 plan og inneholder:

Hovedetasje: Gang, 3 soverom, baderoms, bod/vaskerom, stue og kjøkken.

Øverste etasje: Stue og soverom (Disse rommene er ikke godkjent til varig opphold).

Selger informerer om følgende:

Det er en båt plass til hytta, men dette er ikke formalisert. En lang historie kort, så ble det kjøpt ut et stykke strandlinje ved sjøen. Alle er enige om hvem området tilhører, men vi har hatt gått utallige runder med Bømlø kommune å få det formelt over, men det har alltid strandet på formaliteter. Når grunneier døde for to år siden var det inne en advokat i boet, og da kom prosessen to steg lenger, men det er fremdeles noen runder med papirer som må på plass før det formelt tilhører hytten. Megler kan ikke garantere at dette løser seg, og heller ikke eventuelt når det vil ordne seg.

Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 95 kvm

Total BRA: 95 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 104 kvm

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig 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.

Ikke målbare arealer

27 m² Hems som benyttes som soverom og loftstue. Hems er ikke måleverdig areal iht. NS 3940, da fri himlingshøyde på 1,90 m ikke oppnås over en bredde på minimum 0,60 m.

Standard

Trivelig og innholdsrik fritidsbolig som treffer de fleste! Dette er en hytte som bør oppleves.

Når en kommer inn i hytten har en gode muligheter til å henge fra seg yttertøy før en tar seg videre inn.

Romslig og åpen stueløsning til kjøkkenet som gir en hyggelig atmosfære, med store vinduer som gir mye lysinnslipp til hytten. Hytten er utformet som to hoveddeler med en bred passasje mellom, hvor alle soverom og bad er i en del, og kjøkkenet stue i den andre. Dette er perfekt om en har gjester på besøk som for eksempel vil trekke seg vekk for kvelden, eller ungene er lagt, og foreldrene ønsker å være oppe lengre på kvelden.

Lyst og pent kjøkken med integrerte hvitevarer som platetopp og komfyr, ellers er det frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin. Som nevnt åpen løsning til stuen, som gir deg gode muligheter til å kommunisere med gjestene dine og familien, selv om en står midt i middagslagingen. God plass til langt spisebord hvor hele familien kan samles.

Det er 3 kjekke soverom i hovedetasjen med en fin størrelse.

Baderommet er innredet med vegghengt toalett, baderomsservant og badekar. Lyst baderom med en behagelig størrelse.

Vaskerommet har egen inngang, noe som er perfekt om en har barn og skittentøyet må rett i vaskemaskinen. Her står også varmtvannstanken. Fra vaskerommet/boden, har en direkte tilkomst til kjøkkenet og egen inngang ved ytterdøren.

Videre opp er det innredet med et soverom og en åpen stue.

Det er elektrisk varme i bad og gang som kan aktiveres via app.

Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende. For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt.

Interessenter oppfordres til å kontakte bygnings sakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG3

Støpt plate mot grunn.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er påvist betydelige skjevheter på gulv mot grunn. Det er blant annet målt ca 31mm høyeforskjell innenfor 2 meter i stue. Tiltak

- Eier opplyser at skjevhetene skyldes at gulvet er støpt skjevt og ikke rettet opp før legging av parkett. Skjevheter i gulv kan medføre redusert brukskomfort, samt påvirke møblering og funksjon. Forholdet kan også gi økt belastning på overliggende gulvmaterialer. Utbedring kan innebære oppretting av gulv med avrettingsmasse og etablering av nytt gulv. Tiltak vurderes ut fra ønsket standard og bruk. Kostnadsestimert : 20 000 - 100 000

Taktekking,TG2

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket.

Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er påvist enkelte løse takstein og mønestein ved taksløyser. Videre registreres tegn til ufagmessig utførelse i sløyser, herunder manglende avslutninger, samt at enkelte takstein ikke er kappet eller er ujevnt kappet. Tiltak:

- Ufagmessig utførelse og løse stein kan medføre redusert tetthet i konstruksjonen og økt risiko for vanninntrenging. Det anbefales utbedring av sløyser med korrekt tilpasning og feste av takstein og mønestein.

Nedløp og beslag,TG2

Takrenner og nedløp av aluminium, der overflatevann ledes til terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er påvist punktvis lekkasje i overgang mellom bend og nedløp. Videre er det behov for rens av takrenner. Det er ikke montert snøfangere, selv om dette var et krav på oppføringstidspunktet. Tiltak:

- Lekkasjer og tette takrenner kan medføre overløp og uhensiktsmessig vannføring mot fasade, med økt risiko for fukt- og råteskader. Det anbefales utbedring/tetting av lekkasjepunkt i overgang bend-nedløp, samt rens og jevnlig vedlikehold av takrenner. Manglende snøfangere kan medføre ukontrollert nedfall av snø og is, med risiko for personskafe og skade på materiell. I denne regionen er det normalt begrensede snømengder, og forholdet medfører sjelden praktiske problemer. Ved spesielle værforhold kan det likevel oppstå situasjoner med nedfall av snø og is. Ved fremtidig omlegging av taktekking bør det vurderes montering av snøfangere for å oppfylle gjeldende krav.

Veggkonstruksjon,TG2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er påvist stedvis værslitt kledning og enkelte kledningsbord med sprekker. Videre er det registrert at kledning stedvis går for langt ned mot terreng/platting, med utilstrekkelig avstand. Det er også observert noe ufagmessig utførelse i innerhjørner. Tiltak:

- For liten avstand mellom kledning og terreng kan medføre økt fuktbelastning, med risiko for fukttoppsug, råteskader og mugg-/soppvekst. Dette kan gi redusert levetid på kledning og underliggende konstruksjon. Sprekker og værslitasje kan gi økt fuktinntrenging over tid.

Utførelse i innerhjørner kan påvirke tetthet, men forholdet vurderes som av kosmetisk karakter dersom bakliggende tettesjikt er utført korrekt. Det anbefales vedlikehold av overflater og utskifting av skadet kledning ved behov. Avstanden mellom terreng og underkant kledning bør økes til minimum ca. 100 mm, i tråd med SINTEF Byggforsk Byggdetaljer 542.101. Utførelse i innerhjørner bør kontrolleres og eventuelt utbedres ved fremtidig vedlikehold.

Vinduer,TG2
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Det er påvist råteskader i glasslister på flere vinduer, samt noe værslitasje. Det er registrert rustdannelse på enkelte beslag. Videre er det påvist at et vindu på bad er tungt å betjene. Det er montert vindu i våtsone på bad, hvor det er påvist fuktskader på utføring. Det er også registrert at utvendig listverk stedvis ikke er tilstrekkelig festet.
Tiltak:
- Råteskader kan føre til videre nedbrytning og spredning til vinduskarmer, med risiko for redusert levetid på vinduene. Værslitasje kan gi økt risiko for fuktpåvirkning over tid. Rustdannelse på beslag kan medføre redusert funksjon og levetid. Fuktskader i utføring i våtsone øker risiko for videre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales utskifting av skadde glasslister og nødvendig vedlikehold av vinduer. Rustne beslag bør kontrolleres og eventuelt skiftes. Vindu på bad bør justeres og smøres. Fuktskadede utføring må skiftes, eller det bør etableres løsning egnet for bruk i våtsone. Løst listverk bør festes på forskriftsmessig måte.

Dører,TG2
Bygningen har malte ytterdører og malte balkongdører i tre.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Det er påvist rustdannelse på hengsler og irring på dørvridere. Det er registrert noe kosmetiske skader og manglende dekkepropper. Enkelte dører tar i karm og har behov for justering. Det er påvist fuktskjolder ved terskel på balkongdør. Årsak er ikke avklart.
Tiltak
- Rust og irring kan medføre redusert funksjon og levetid på beslag. Dører som tar i karm kan føre til økt slitasje og redusert funksjonalitet. Fuktskjolder ved terskel kan indikere fuktpåvirkning, med risiko for videre skade på materialer dersom årsak ikke avklares. Det anbefales vedlikehold eller utskifting av beslag ved behov. Dører bør justeres for tilfredsstillende funksjon. Manglende dekkepropper kan ettermonteres. Fuktskjolder ved terskel bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak, og eventuelle tiltak iverksettes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2
Boligen har støpt plattning dekket med stein heller og terrasser med trekonstruksjon dekket med terrassebord i tre.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

- Det er påvist noe værslitasje og enkelte terrassebord med råteskader. Videre er det registrert midlertidige/enkle forsterkninger av søyler i konstruksjonen, samt mindre skjevheter i terrassekonstruksjonen.
Tiltak:
- Råteskader kan medføre svekkelse av materialer. Midlertidige forsterkninger og skjevheter kan indikere setninger eller redusert bæreevne i konstruksjonen. Det anbefales utskifting av skadde terrassebord og generelt vedlikehold av overflater. Konstruksjonen, herunder søyler og understøttelse, bør kontrolleres nærmere og utbedres med varige løsninger ved behov.
Innvendig.

Overflater,TG2
Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Det er påvist bom (hulrom) under enkelte fliser på gang, samt ujevnheter i flislagt gulv. Det mangler stedvis fuger mellom fliser. Det er registrert glipper i parkettskjøter. Videre er det påvist kvistutslag i panel. Det er også tegn til noe ufagmessig utførelse ved avslutninger og listverk.
Tiltak:
- Forholdene vurderes i hovedsak å være av kosmetisk karakter. Bom i fliser kan likevel medføre redusert vedheft og økt risiko for sprekkdannelser eller løse fliser over tid. Ujevnheter i gulv kan gi noe redusert brukskvalitet. Manglende fuger kan føre til smussansamling og noe økt risiko for fuktopptak. Glipper i parkett og ufagmessige avslutninger/listverk har primært betydning for det estetiske uttrykket. Utbedringer vurderes ikke som påkrevd ut fra funksjon, men kan utføres ved ønske om forbedret estetisk uttrykk. Fliser med bom bør følges opp og eventuelt utbedres ved utvikling. Manglende fuger anbefales komplettert. Avslutninger og listverk kan justeres/utbedres for en mer fagmessig utførelse.

Innvendige dører,TG2
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Enkelte dører tar i karm og har behov for justering.
Tiltak:
- Dører som tar i karm kan gi økt slitasje på karm og dørbord, redusert funksjon og risiko for skader på overflater og beslag ved bruk. Det anbefales å justere dører slik at de går lett og uten friksjon mot karm.

Andre innvendige forhold,TG2
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Boligeier opplyser om tidligere inntrenging av mus. Det er i ettertid utført tiltak ved montering av ekstra musesperre.

Tiltak:
- Tidligere inntrenging av mus kan indikere mulige åpninger i konstruksjonen. Det er ukjent om mus har forårsaket skade på isolasjon, rør eller elektriske installasjoner. Dette kan medføre risiko for skjulte skader og hygieniske ulemper. Utførte tiltak med montering av musesperre vurderes som positivt. Det anbefales jevnlig kontroll for å avdekke eventuell ny aktivitet. Ved mistanke om skade bør det foretas nærmere undersøkelser av isolasjon, rør og elektriske installasjoner.

Våtrom
Etasje > Vaskerom
Overflater Gulv,TG2
Gulvet er flislagt og fall på gulv ble kontrollert med laser.
Vurdering av avvik:
- Gulvet er tilnærmet flatt. Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp gulv ved terskel. Det er påvist avvik i fallforhold mot sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er ikke synlig oppbrett av membran ved terskel, og dette er ikke mulig å kontrollere uten destruktive inngrep. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på utførelse.
Tiltak:
- Manglende fall mot sluk kan medføre at vann i mindre grad ledes til sluk og kan bli stående på gulvoverflaten. Vaskerom utsettes imidlertid normalt for mindre direkte vannbelastning enn bad, og risikoen vurderes derfor som begrenset ved normal bruk. Manglende dokumentasjon og ukjent utførelse gir likevel usikkerhet rundt utførelse. Det anbefales normal forsiktighet ved bruk av vann på gulvet. Ved fremtidig oppgradering bør fallforhold og tettesjikt etableres i henhold til gjeldende krav. Ytterligere undersøkelser kan vurderes ved behov.
Etasje > Vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt,TG2
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Vurdering av avvik:
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Sluk ligger under innredning og har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Membran ved sluk kan ikke konstateres, og er heller ikke synlig ved rørgjennomføringer i gulv. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse. Mer enn halvparten av forventet brukstid for eventuell membran er passert. Forventet brukstid er ca. 15–25 år.
Tiltak:
- Begrenset tilgang til sluk kan medføre redusert mulighet for vedlikehold og økt risiko for tilstopping. Manglende synlig membran og dokumentasjon gir usikkerhet rundt tettesjiktets funksjon. Alder på membran kan medføre økt risiko for lekkasjer over tid. Det anbefales å sikre bedre tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring. Ved fremtidig oppgradering bør sluk og tettesjikt etableres i henhold til gjeldende krav. Jevnlig kontroll anbefales.
Etasje > Vaskerom

Ventilasjon,TG2
Det er naturlig ventilering.
Vurdering av avvik:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Tiltak:
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Etasje > Bad
Overflater vegger og himling,TG2
Veggene har panel og det er montert fliser i dusj/badekar.
Taket har panel.
Vurdering av avvik:
- Det er uegnede materialer i våtsone.
- Det er benyttet materialer som vurderes som uegnede i våtsone ved dusj og vask. Det er montert vindu i våtsone ved dusj/badekar, hvor karm og utføring er utført i materialer som ikke er fuktbestandige. Videre er det påvist manglende flisefuger og sprekker i mykfuger i våtsone. Det er registrert elektrisk punkt/stikkontakt i våtsone ved vask.
Tiltak:
- Uegnete materialer i våtsone kan føre til fuktopptak, med risiko for svelling, misfarging, mugg- og råteskader. Vindu i våtsone øker risiko for fuktinntrenging i karm, utføring og tilstøtende konstruksjoner. Elektrisk utstyr uten tilstrekkelig kapslingsgrad i våtsone kan medføre risiko for fuktinntrengning, feilfunksjon og i verste fall elektrisk støt. Det anbefales å etablere løsninger med materialer egnet for våtsone, herunder fuktbeskyttelse av vindu og omkringliggende konstruksjon. Overganger må tettes for å hindre vanninntrenging. Manglende fuger og defekte mykfuger bør utbedres. Elektrisk punkt bør kontrolleres av autorisert elektroinstallatør, og enten dokumenteres eller utbedres/erstattes i henhold til gjeldende krav til kapslingsgrad. Ved fremtidig oppgradering bør våtrommet etableres i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Etasje > Bad
Overflater Gulv,TG2
Gulvet er flislagt og det er montert elektriske varmekabler. Fall på gulv ble kontrollert med laser.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Det er påvist avvik i fallforhold mot sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er fall mot sluk, men også fall mot yttervegg. Det er ikke utført destruktive inngrep, og det kan derfor ikke konstateres om det er tilstrekkelig høydeforskjell (25 mm) mellom topp membran ved terskel og topp slukrist. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på utførelse.
Tiltak:
- Avvik i fallforhold kan medføre at vann i mindre grad ledes effektivt til sluk, og at vann kan samle seg mot yttervegg. Det anbefales normal aktsomhet ved bruk av vann på gulvet. Ved fremtidig oppgradering bør fallforhold og tettesjikt etableres i henhold til gjeldende krav. Ytterligere undersøkelser kan vurderes ved behov.

Etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Sluk ligger under innebygget badekar og har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Membran ved sluk kan ikke konstateres, og er heller ikke synlig ved terskel. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse. Mer enn halvparten av forventet brukstid for eventuell membran er passert (ca. 15-25 år).

Tiltak:

- Begrenset tilgang til sluk kan medføre redusert mulighet for vedlikehold og økt risiko for tilstopping. Manglende synlig membran og dokumentasjon gir usikkerhet rundt tettesjiktets funksjon. Alder på membran øker risiko for lekkasjer over tid. Det anbefales å sikre tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring. Ved fremtidig oppgradering bør sluk og tettesjikt etableres i henhold til gjeldende krav. Jevnlige kontroll anbefales.

Etasje > Bad

Sanitærutstyr og innredning, TG2

Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Etasje > Bad

Ventilasjon, TG2

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Avtrekksvifte er defekt.

Tiltak:

- Manglende ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning i rommet, med risiko for kondens, mugg- og fuktskader over tid. Det anbefales utskifting eller reparasjon av avtrekksvifte for å sikre tilfredsstillende ventilasjon.

Kjøkken

Etasje > Stue/kjøkken

Overflater og innredning, TG2

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate i komposittmateriale.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Tiltak:

- Skadene er i hovedsak av kosmetisk karakter, men kan medføre redusert estetisk uttrykk og noe redusert funksjon ved videre utvikling. Skadede overflater kan utbedres eller skiftes ved behov, avhengig av ønsket standard og bruk. Tekniske installasjoner

Varmtvannstank, TG2

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Ved installasjon av en ny varmtvannsbereder over 1500 W, er det et krav om fast elektrisk tilkobling i nye og rehabiliterte anlegg. Hvis du bytter ut en gammel bereder med en tilsvarende, og den gamle var koblet til med vanlig stikkontakt, er det ikke et umiddelbart krav om å oppgradere, men det er sterkt anbefalt å gjøre en fast tilkobling for å forhindre brannfare.

Tiltak:

- Selv om løsningen kan være i samsvar med praksis fra etableringstidspunktet, anbefales det å etablere fast elektrisk tilkobling i henhold til dagens forskriftskrav. Arbeidet må utføres av autorisert elektroinstallatør.

Fritidsbolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Nei
Bod
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning eller fasader. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen eller fasader, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjente tegninger fra da bygget ble tatt i bruk.

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

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Nei
Eier opplyser at det ikke er søkt om tillatelse for oppføring av bod, og at tiltaket vurderes som ikke søknadspliktig. Det er tiltakshavers ansvar å påse at vilkårene for unntak fra søknadsplikt er oppfylt, herunder blant annet krav til størrelse, plassering og avstand til nabogrense. Takstmannen har ikke kontrollert avstand til nabogrense, bebygd areal eller øvrige forhold som kan påvirke lovligheten. Ytterligere undersøkelser anbefales.



Fritidsbolig

Standard :

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

Vedlikehold :

Eneklte bygningsdeler fremstår med behov for vedlikehold
Bod

Standard :

Normal bod standard

Vedlikehold :

Bygget fremstår med normalt vedlikehold

Oppvarming

Vedovn

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.

STUE

Nydelig utsikt



STUE MED GOD TAKHØYDE

Lys og fin stue!





KJØKKEN

Åpen løsning mot stue.



TENK Å SAMLE FAMILIE
OG VENNER HER!

SOVEROM

Tre soverom og hems med flere muligheter.







ROMSLIG BAD

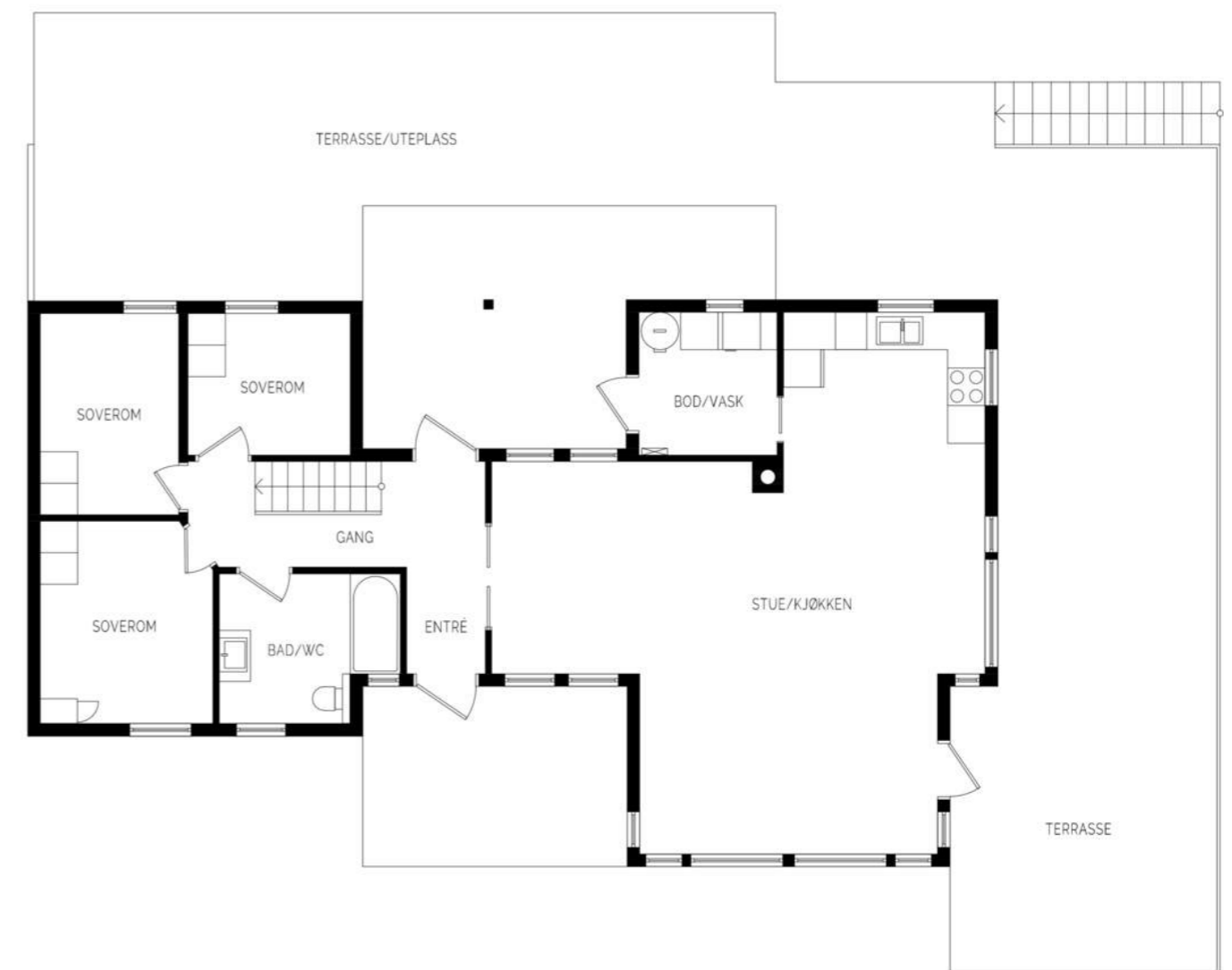


HYTTEN HARTIL OG MED
EGET VASKEROM

PLANTEGNINGER

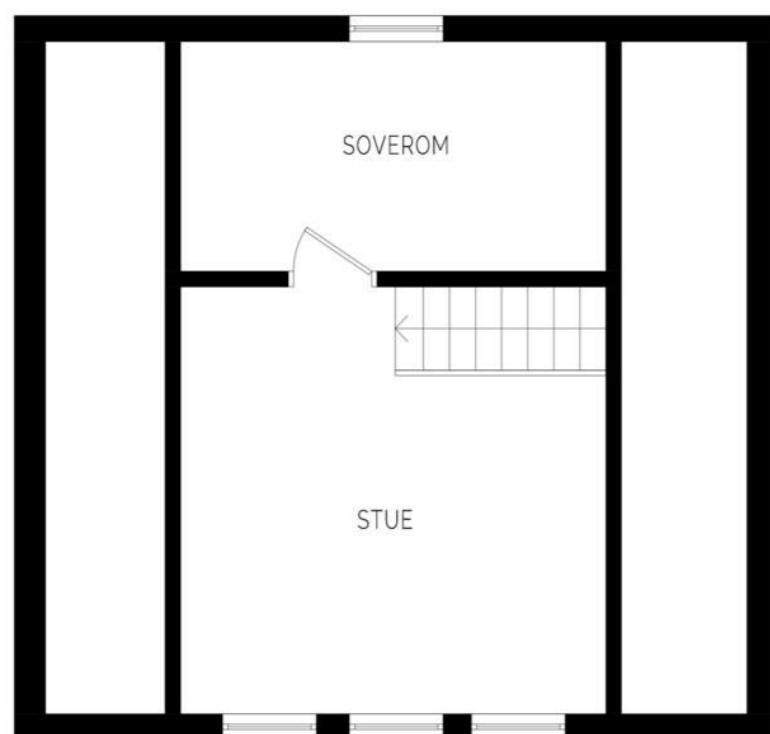
PLANTEGNINGER

Første etasje



PLANTEGNINGER

Andre etasje



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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

Lord Philip Chesterfield

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi sekundær

3.412.750,- for 2024

Info kommunale avgifter

Eiendomsskatt: 4 553kr

Feiing: 566kr

Renovasjonsgebyr: 3 312kr

Slam: 920kr

Avvik kan forekomme og endringer kan skje.

Kommunale avgifter

9.351,- for 2026

Velforening

Det er ingen formell velforening, men det er en "Holmesjøens venner" som arrangerer dugnad og samling en gang i året, men den er for hele Holmesjøen, ikke bare feltet her. I tillegg er det en ad-hook messengergruppe, hvor de deler kostnader som gjøres, eksempelvis utbedring av vei, eller når i vinter det var behov for å brøyte. På de siste årene har kostnaden i snittet ca vært på 500/år. Avvik kan forekomme her.

Årlig velavgift

500,-

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.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest nybygg dater 30.03.2011

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspiktig 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.

Det foreligger byggetegninger datert 20.05.2009

Det foreligger ikke tegninger eller søknad på uteboden.

Hovedetasjen samsvarer med byggetegningene, men hemsens er ikke tegnet inn med soverom og stue. Rommene i øverste etasje er derfor ikke søkt om og ikke godkjent til varig opphold.

Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Onsdag, 30. mars 2011

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4613/42/41:

10.12.1985 - Dokumentnr: 12808 - Rettigheter iflg. skjøte

RETTIGHETSHAVER: NORBOTTEN ESTER OG EDVIN

Overført fra: Knr:4613 Gnr:42 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

18.03.2026 - Dokumentnr: 308664 - Registerenheten kan ikke

disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Haugesund Bolig Og Prosjektmegling AS

Org.nr: 933 296 180

Elektronisk innsendt

20.05.2011 - Dokumentnr: 384554 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhets opprettet fra:

Knr:4613 Gnr:42 Bnr:7

01.01.2020 - Dokumentnr: 834373 - Omnummerering ved

kommuneendring

Tidligere: Knr:1219 Gnr:42 Bnr:41

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger regulert til fritidsbolig.

En mindre del av eiendommene i øst er regulert av

kommuneplan, her er og planstatus fritidsbolig.

Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

Det er privat vei til eiendommen. Kommunen informerer om at det er om lag 300m med privat vei fra kommunal vei og frem til eiendommen.

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann eller avløp. Vann kommer fra brønn som deles med to andre hytter, samt felles slamavskiller.

Selger forteller at kostnaden på brønn per år er rundt 1000kr.

Det er da strøm til brønn og et par filter som bør skriftet en

gang eller to i året.

Brønnen deles som nevnt med to andre hytter og betales i dag kun dem i mellom for kostnader i året.

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 kjøperen 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.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet

særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra

brann/feierevesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Fredag, 6. mars 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 090 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

77 250,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

78 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

96 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 168 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

3 186 240,00 (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 eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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 eiendomsmeidler 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 brukslitasje 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. Revisjon 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.

Eiendomsmeidler 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 egenerklæringskjema 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 rettskjøperforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

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

Eier

Jan Håvard Vastvedt
Regine Hatleskog Vastvedt

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.

Kjerneinformasjon

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,45% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 44.900,- I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 9 900,-, oppgjørshonorar kr. 5.990,-, visninger kr. 2 000,-, overtagelse kr. 2 500,-, kredittkostnad kr 1 500 og markedsføringspakke kr. 19 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing sikringsobligasjon, markedsføringspakke og innhenting tinglyste erklæringer.

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 - markeds plasser 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
30.3.2026

EGENERKLÆRING

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Egenerklæring

Holmesjøen 26, 5443 BØMLO

11 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Holmesjøen 26	Holmesjøen 26	

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?

Ferdig bygget 2010

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.

Alltid, men fritidsbolig

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Vastvedt, Jan Håvard

Selger

Vastvedt, Regine Hatleskog

Forbehold

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

Side 1



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. 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

Beskriv feilen og omfanget

Vegghengt toalett har hatt trøbbel med lukkeventil for påfylling av skyllevann, nå reparert, og feilen førte kun til at skyllevann rant i sisternen

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

8 Er det utført arbeid med drenering?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

Side 2



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**
2021

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Det er skiftet to termostater til wifi tilkobling slik at hytta kan ringes varm. Jeg har fagbrev som automatiske, og skifter selv disse. På dette tidspunktet var det lov å utføre på egen eiendom.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Jan Vastvedt

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Rør

- 11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Deler brønn med totalt tre hytter. Egen kloakk til septiktank

- 12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

- 13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør 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

Side 3



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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det har vært mus mellom isolasjon og innervegg på hems, men aldri inne i hytten. Årsaken til dette var musebånd, og dette er nå utbedret. Etter dette har det ikke vært mus. På våren kommer det noen ganger maur på bad og gang hvor det er varme i gulvene. Det er ikke mye, og når en setter ut en maurblokk forsvinner de av seg selv.

- 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

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Hytta er godkjent i sin helhet. Bod <15m2 er ikke byggemelt, men innenfor ikke meldepliktig

- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
 Ja Nei

- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
 Ja Nei

- 27 **Er det utført radonmåling?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Side 4



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 63471011

Egenerklærings skjema

Name	Date	Name	Date
Regine Hatleskog Vastvedt	2026-03-12	Jan Håvard Vastvedt	2026-03-11
Identification		Identification	
 Regine Hatleskog Vastvedt		 Jan Håvard Vastvedt	



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Regine Hatleskog Vastvedt	12/03-2026	BankID OIDC
Jan Håvard Vastvedt	07:38:17	High
	11/03-2026	BankID OIDC
	16:40:05	High


TILSTANDSRAPPORT

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»


-Edmund Burke

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Holmesjøen 26, 5443 BØMLO

 BØMLO kommune

 gnr. 42, bnr. 41

Sum areal alle bygg: BRA: 108 m² BRA-i: 95 m²



Befaringsdato: 26.03.2026

Rapportdato: 30.03.2026

Oppdragsnr.: 22507-20261

Referansenummer: XM5962

Foretak: 3 TAKST AS

Takstingeniør: Lars Milje

Vår ref: Lars Milje



3 TAKST
TAKSTINGENIØR LARS MILJE

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.

3 Takst

3 Takst eies og drives av takstingeniør Lars Milje som har over 25 års erfaring fra byggebransjen. Når du velger en takstmann med byggfaglig bakgrunn gjør du ett trygt valg for din eiendom. Jeg er medlem av Byggmestrenes takseringsforbund og er sertifisert innen tilstandsanalyse, skadetakst, verdi/lånetakst og reklamasjonstakst. Selskapet har sin base på fastlands Karmøy og utfører oppdrag på hele Haugalandet og omegn.



Rapportansvarlig

Lars H. Milje

Lars Milje
Uavhengig Takstingeniør
lars.milje@3takst.no
957 79 636

BMTF

Oppdragsnr.: 22507-20261

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 2 av 27

Holmesjøen 26, 5443 BØMLO
Gnr 42 - Bnr 41
4613 BØMLO

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

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, annek, 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
- løpsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovligheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Oppdragsnr.: 22507-20261

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 3 av 27

Holmesjøen 26, 5443 BØMLO
Gnr 42 - Bnr 41
4613 BØMLO

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 22507-20261

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 4 av 27

Holmesjøen 26, 5443 BØMLO
Gnr 42 - Bnr 41
4613 BØMLO

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Beskrivelse av eiendommen

På eiendommen er det oppført fritidsbolig over én etasje med hems, samt frittstående bod.
Fritidsboligen er oppført i 2010 og er bygget etter forskrifter og tekniske løsninger fra byggeår, og har derfor avvik sett opp mot dagens krav.

Bygningen fremstår med noe behov for vedlikehold og enkelte oppgraderinger. Det må påregnes løpende vedlikehold og utbedringer i tiden som kommer. For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Det gis tilstandsgrader i henhold til standarden som denne rapporten bygger på, med enkelte skjønsmessige vurderinger.

Rapporten må leses i sin helhet.

Fritidsbolig - Byggeår: 2010

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.

Takrenner og nedløp av aluminium, der overflatevann ledes til terreng.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Saltak i trekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malte ytterdører og malte balkongdører i tre.

Boligen har støpt platting dekket med stein heller og terrasser med trekonstruksjon dekket med terrassebord i tre.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har trepanel.

Innvendige tak har trepanel.

Støpt plate mot grunn.

Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.

Feieren i kommunen er tilsynsmyndighet for piper og ildsteder.

Boligen har malt tretrapp som fremstår med normal bruksslitasje.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Vaskerom

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.

Gulvet er flislagt og fall på gulv ble kontrollert med laser.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering.

Det er ikke foretatt hulltaking. Det er utført fuktmålinger på enkelte overflater/trepanel, uten at det ble registrert unormale fuktverdier på befaringsdagen.

Bad

Veggene har panel og det er montert fliser i dusj/badekar. Taket har panel.

Gulvet er flislagt og det er montert elektriske varmekabler. Fall på gulv ble kontrollert med laser.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett og badekar.

Det er elektrisk styrt vifte.

Det er foretatt hulltaking som stikkprøve i vegg mellom gang og bad. Det ble ikke påvist unormale forhold ved kontrollen.

Fuktkvotemåling (vekt %) i konstruksjonen viste verdier under 6 %, og konstruksjonen vurderes på bakgrunn av dette som tørr i det kontrollerte området. Det presiseres at den benyttede fuktmåleren ikke gir utslag på fuktprosent under dette nivået.

Hulltakingen er gjennomført som en begrenset kontroll og kan ikke anses som garanti for at det ikke kan forekomme fukt i andre deler av konstruksjonen som ikke er kontrollert.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate i komposittmateriale.

Ventilator ble visuelt undersøkt og funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Tilgjengelige avløpsrør i plast. Avløpsrør er ikke kontrollert eller tilstands vurdert utover det som er synlig

Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i vinduer.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringskap med automatsikringer

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell og fyllmasse. Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.

Dreneringen er fra 2010. Nedgravd dreningssystem er ikke synlig ved befaring og tilstanden vurderes derfor utelukkende på bakgrunn av alder.

Bygningen har ringmur i betongstein. Det er stedvis svært begrenset muligheter å vurdere grunnmur da den er delvis nedgravd og dekket av terrasser.

Det registreres tilfredsstillende terrengforhold rundt boligen ved visuell besiktigelse.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22507-20261

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 5 av 27

Holmesjøen 26, 5443 BØMLO
Gnr 42 - Bnr 41
4613 BØMLO

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet [Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning eller fasader Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen eller fasader, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent tegninger fra da bygget ble tatt i bruk.

Oppdragsnr.: 22507-20261

Befaringsdato: 26.03.2026

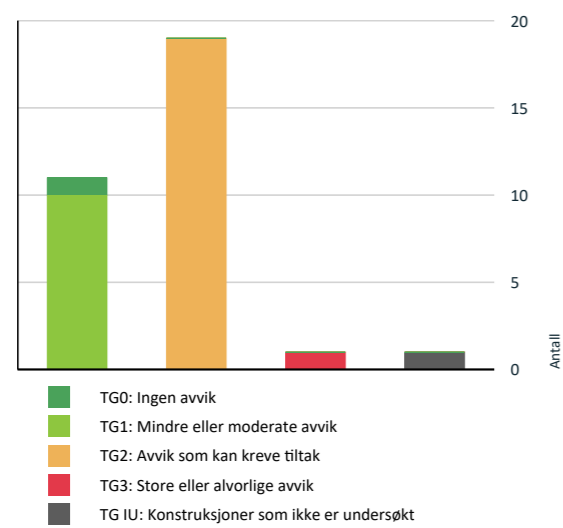
Side: 6 av 27

Holmesjøen 26, 5443 BØMLO
Gnr 42 - Bnr 41
4613 BØMLO

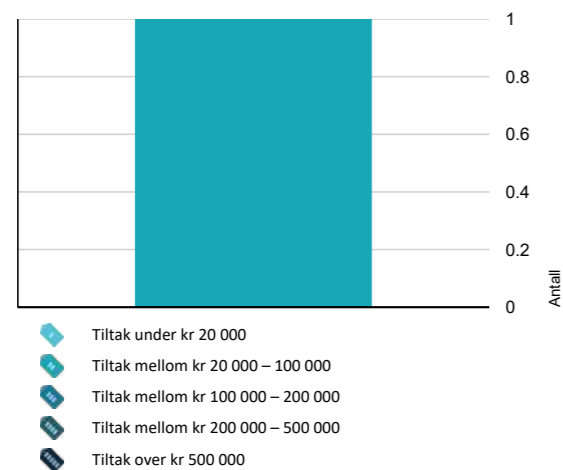
3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

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

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22507-20261

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 7 av 27

Holmesjøen 26, 5443 BØMLO
Gnr 42 - Bnr 41
4613 BØMLO

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

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

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppdragsnr.: 22507-20261

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 8 av 27

Holmesjøen 26, 5443 BØMLO
Gnr 42 - Bnr 41
4613 BØMLO

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2010

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier/egenerklæring

Anvendelse
Fritidsbolig

Standard

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

Vedlikehold

Enekle bygningsdeler fremstår med behov for vedlikehold

UTVENDIG

TO 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

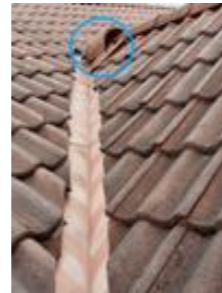
- Det er avvik:

Det er påvist enkelte løse takstein og mønestein ved taksløyser. Videre registreres tegn til ufagmessig utførelse i sløyser, herunder manglende avslutninger, samt at enkelte takstein ikke er kappet eller er ujevnt kappet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ufagmessig utførelse og løse stein kan medføre redusert tetthet i konstruksjonen og økt risiko for vanninntrenging. Det anbefales utbedring av sløyser med korrekt tilpasing og feste av takstein og mønestein.



Løse takstein og mønestein



Takstein er ujevnt kappet i sløys, videre mangler det avslutninger og den nederste steinen er ikke kappet.

TO 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av aluminium, der overflatevann ledes til terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist punktvis lekkasje i overgang mellom bend og nedløp. Videre er det behov for rensk av takrenner. Det er ikke montert snøfangere, selv om dette var et krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lekkasjer og tette takrenner kan medføre overløp og uhensiktsmessig vannføring mot fasade, med økt risiko for fukt- og råteskader. Det anbefales utbedring/tetting av lekkasjepunkt i overgang bend-nedløp, samt rensk og jevnlig vedlikehold av takrenner. Manglende snøfangere kan medføre ukontrollert nedfall av snø og is, med risiko for personskade og skade på materiell. I denne regionen er det normalt begrensede snømengder, og forholdet medfører sjelden praktiske problemer. Ved spesielle værforhold kan det likevel oppstå situasjoner med nedfall av snø og is. Ved fremtidig omlegging av takteking bør det vurderes montering av snøfangere for å oppfylle gjeldende krav.

Holmesjøen 26, 5443 BØMLO
Gnr 42 - Bnr 41
4613 BØMLO

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Tilstandsrapport



Noe ufagmessig avslutning i innerhjørner



Sprekker i bordkledning



Noe værslitt og sprekk i bordkledning



For liten avstand til terreng/platting



TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

TO 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist stedvis værslitt kledning og enkelte kledningsbord med sprekker. Videre er det registrert at kledning stedvis går for langt ned mot terreng/platting, med utilstrekkelig avstand. Det er også observert noe ufagmessig utførelse i innerhjørner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For liten avstand mellom kledning og terreng kan medføre økt fuktbelastning, med risiko for fukttoppsug, råteskader og mugg-/soppvekst. Dette kan gi redusert levetid på kledning og underliggende konstruksjon. Sprekker og værslitasje kan gi økt fuktinntrenging over tid. Utførelse i innerhjørner kan påvirke tetthet, men forholdet vurderes som av kosmetisk karakter dersom bakliggende tettesjikt er utført korrekt.

Det anbefales vedlikehold av overflater og utskifting av skadet kledning ved behov. Avstanden mellom terreng og underkant kledning bør økes til minimum ca. 100 mm, i tråd med SINTEF Byggforsk Byggedetaljer 542.101. Utførelse i innerhjørner bør kontrolleres og eventuelt utbedres ved fremtidig vedlikehold.

Holmesjøen 26, 5443 BØMLO
Gnr 42 - Bnr 41
4613 BØMLO

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Tilstandsrapport

Saltak i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TO 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist råteskader i glasslister på flere vinduer, samt noe værslitasje. Det er registrert rustdannelse på enkelte beslag. Videre er det påvist at et vindu på bad er tungt å betjene. Det er montert vindu i våtsone på bad, hvor det er påvist fuktskader på utforinger. Det er også registrert at utvendig listverk stedvis ikke er tilstrekkelig festet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskader kan føre til videre nedbrytning og spredning til vinduskarmer, med risiko for redusert levetid på vinduene. Værslitasje kan gi økt risiko for fuktpåvirkning over tid. Rustdannelse på beslag kan medføre redusert funksjon og levetid. Fuktskader i utforinger i våtsone øker risiko for videre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales utskifting av skadde glasslister og nødvendig vedlikehold av vinduer. Rustne beslag bør kontrolleres og eventuelt skiftes. Vindu på bad bør justeres og smøres. Fuktskadede utforinger må skiftes, eller det bør etableres løsning egnet for bruk i våtsone. Løst listverk bør festes på forskriftsmessig måte.



Utvendig listverk er ikke tilstrekkelig festet



Råteskadet glasslister



Fuktskadet utforing i våtsone



Rustdannelse å beslag

TO 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malte ytterdører og malte balkongdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist rustdannelse på hengsler og irring på dørridere. Det er registrert noe kosmetiske skader og manglende dekkepropper. Enkelte dører tar i karm og har behov for justering. Det er påvist fuktskjolder ved terskel på balkongdør. Årsak er ikke avklart.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Holmesjøen 26, 5443 BØMLO
Gnr 42 - Bnr 41
4613 BØMLO

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Tilstandsrapport

Rust og irring kan medføre redusert funksjon og levetid på beslag. Dører som tar i karm kan føre til økt slitasje og redusert funksjonalitet. Fuktskjolder ved terskel kan indikere fuktpåvirkning, med risiko for videre skade på materialer dersom årsak ikke avklares. Det anbefales vedlikehold eller utskifting av beslag ved behov. Dører bør justeres for tilfredsstillende funksjon. Manglende dekkepropper kan ettermonteres. Fuktskjolder ved terskel bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak, og eventuelle tiltak iverksettes.



Rustdannelse på hengsler



Irring og rustdannelse



Fuktskjolder på terskel ved balkongdør



Kosmetiske skader på ytterdør

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har støpt platting dekket med stein heller og terrasser med trekonstruksjon dekket med terrassebord i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist noe værslitasje og enkelte terrassebord med råteskader. Videre er det registrert midlertidige/enkle forsterkninger av søyler i konstruksjonen, samt mindre skjevheter i terrassekonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskader kan medføre svekkelse av materialer. Midlertidige forsterkninger og skjevheter kan indikere setninger eller redusert bæreevne i konstruksjonen. Det anbefales utskifting av skadde terrassebord og generelt vedlikehold av overflater. Konstruksjonen, herunder søyler og understøttelse, bør kontrolleres nærmere og utbedres med varige løsninger ved behov.



Råteskader i enkelte terrassebord

INNENDIG

TO 2 Overflater

Beskrivelse

Innendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Holmesjøen 26, 5443 BØMLO
Gnr 42 - Bnr 41
4613 BØMLO

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Tilstandsrapport

Det er påvist bom (hulrom) under enkelte fliser på gang, samt ujevnheter i flislagt gulv. Det mangler stedvis fuger mellom fliser. Det er registrert glipper i parkettskjøter. Videre er det påvist kvistutslag i panel. Det er også tegn til noe ufagmessig utførelse ved avslutninger og listverk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

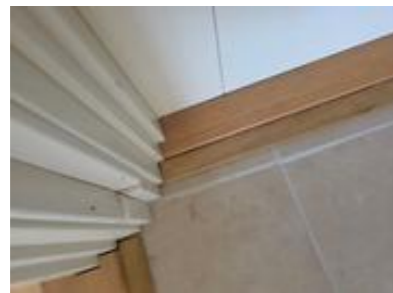
Forholdene vurderes i hovedsak å være av kosmetisk karakter. Bom i fliser kan likevel medføre redusert vedheft og økt risiko for sprekkdannelse eller løse fliser over tid. Ujevnheter i gulv kan gi noe redusert brukskvalitet. Manglende fuger kan føre til smussansamling og noe økt risiko for fuktopptak. Glipper i parkett og ufagmessige avslutninger/listverk har primært betydning for det estetiske uttrykket. Utbedringer vurderes ikke som påkrevd ut fra funksjon, men kan utføres ved ønske om forbedret estetisk uttrykk. Fliser med bom bør følges opp og eventuelt utbedres ved utvikling. Manglende fuger anbefales komplettert. Avslutninger og listverk kan justeres/utbedres for en mer fagmessig utførelse.



Ujevnheter på fliser i gang



Glipper i parkettskjøter



Ufagmessige avslutninger/listverk



Manglende flisefuger

1 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt plate mot grunn.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er påvist betydelige skjevheter på gulv mot grunn. Det er blant annet målt ca 31mm høyeforskjell innenfor 2 meter i stue.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Eier opplyser at skjevhetene skyldes at gulvet er støpt skjevt og ikke rettet opp før legging av parkett. Skjevheter i gulv kan medføre redusert brukskomfort, samt påvirke møblering og funksjon. Forholdet kan også gi økt belastning på overliggende gulvmaterialer. Utbedring kan innebære oppretting av gulv med avrettingsmasse og etablering av nytt gulv. Tiltak vurderes ut fra ønsket standard og bruk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1 TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipe og vedovn. Feieren i kommunen er tilsynsmyndighet for piper og ildsteder.

1 TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp som fremstår med normal bruksslitasje.

1 TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Enkelte dører tar i karm og har behov for justering.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Holmesjøen 26, 5443 BØMLO
Gnr 42 - Bnr 41
4613 BØMLO

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Tilstandsrapport

Dører som tar i karm kan gi økt slitasje på karm og dørblad, redusert funksjon og risiko for skader på overflater og beslag ved bruk. Det anbefales å justere dører slik at de går lett og uten friksjon mot karm.

1 TG 2 Andre innvendige forhold

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligeier opplyser om tidligere inntrenging av mus. Det er i ettertid utført tiltak ved montering av ekstra musesperre.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tidligere inntrenging av mus kan indikere mulige åpninger i konstruksjonen. Det er ukjent om mus har forårsaket skade på isolasjon, rør eller elektriske installasjoner. Dette kan medføre risiko for skjulte skader og hygieniske ulemper.

Utførte tiltak med montering av musesperre vurderes som positivt. Det anbefales jevnlig kontroll for å avdekke eventuell ny aktivitet. Ved mistanke om skade bør det foretas nærmere undersøkelser av isolasjon, rør og elektriske installasjoner.

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.

ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og fall på gulv ble kontrollert med laser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvet er tilnærmet flatt. Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp gulv ved terskel. Det er påvist avvik i fallforhold mot sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er ikke synlig oppbrett av membran ved terskel, og dette er ikke mulig å kontrollere uten destruktive inngrep. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på utførelse.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Manglende fall mot sluk kan medføre at vann i mindre grad ledes til sluk og kan bli stående på gulvoverflaten. Vaskerom utsettes imidlertid normalt for mindre direkte vannbelastning enn bad, og risikoen vurderes derfor som begrenset ved normal bruk. Manglende dokumentasjon og ukjent utførelse gir likevel usikkerhet rundt utførelse. Det anbefales normal forsiktighet ved bruk av vann på gulvet. Ved fremtidig oppgradering bør fallforhold og tettesjikt etableres i henhold til gjeldende krav. Ytterligere undersøkelser kan vurderes ved behov.

ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk ligger under innredning og har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Membran ved sluk kan ikke konstateres, og er heller ikke synlig ved rørgjennomføringer i gulv. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse. Mer enn halvparten av forventet brukstid for eventuell membran er passert. Forventet brukstid er ca. 15–25 år.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Begrenset tilgang til sluk kan medføre redusert mulighet for vedlikehold og økt risiko for tilstopping. Manglende synlig membran og dokumentasjon gir usikkerhet rundt tettesjiktets funksjon. Alder på membran kan medføre økt risiko for lekkasjer over tid. Det anbefales å sikre bedre tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring. Ved fremtidig oppgradering bør sluk og tettesjikt etableres i henhold til gjeldende krav. Jevnlig kontroll anbefales.



Det kan ikke konstateres membran rundt rørgjennomføringer i gulv.

ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Holmesjøen 26, 5443 BØMLO
Gnr 42 - Bnr 41
4613 BØMLO

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking. Det er utført fuktmålinger på enkelte overflater/trepanel, uten at det ble registrert unormale fuktverdier på befaringsdagen.

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har panel og det er montert fliser i dusj/badekar. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsone.

Det er benyttet materialer som vurderes som uegnede i våtsone ved dusj og vask. Det er montert vindu i våtsone ved dusj/badekar, hvor karm og utføring er utført i materialer som ikke er fuktbestandige. Videre er det påvist manglende flisefuger og sprekker i mykfuger i våtsone. Det er registrert elektrisk punkt/stikkontakt i våtsone ved vask.

Konsekvens/tiltak

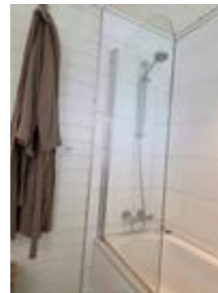
- Andre tiltak:

Uegnete materialer i våtsone kan føre til fuktopptak, med risiko for svelling, misfarging, mugg- og råteskader. Vindu i våtsone øker risiko for fuktinntrengning i karm, utføring og tilstøtende konstruksjoner. Elektrisk utstyr uten tilstrekkelig kapslingsgrad i våtsone kan medføre risiko for fuktinntrengning, feilfunksjon og i verste fall elektrisk støt.

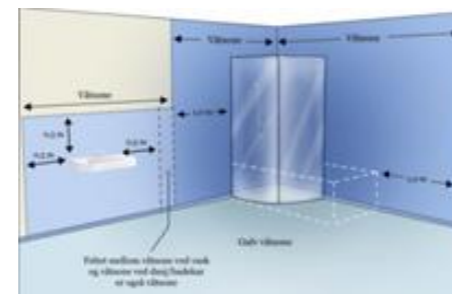
Det anbefales å etablere løsninger med materialer egnet for våtsone, herunder fuktbeskyttelse av vindu og omkringliggende konstruksjon. Overganger må tettes for å hindre vanninntrengning. Manglende fuger og defekte mykfuger bør utbedres. Elektrisk punkt bør kontrolleres av autorisert elektroinstallatør, og enten dokumenteres eller utbedres/erstattes i henhold til gjeldende krav til kapslingsgrad. Ved fremtidig oppgradering bør våtrommet etableres i henhold til gjeldende forskriftskrav.



Vindu i våtsone, med fuktsakdet utføring



Trepanel i våtsone. Overgang til trepanel er heller ikke dokumentert tett.



Våtsone på bad



Det er registrert elektrisk punkt/stikkontakt i våtsone 2 ved servant som ikke er dokumentert eller merket med tilstrekkelig kapslingsgrad (IP44/IPX4). I henhold til gjeldende krav skal elektrisk materiell i våtsone 2 ha minimum IPX4-klassifisering.

ETASJE > BAD

Oppdragsnr.: 22507-20261

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 15 av 27

Holmesjøen 26, 5443 BØMLO
Gnr 42 - Bnr 41
4613 BØMLO

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Tilstandsrapport

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og det er montert elektriske varmekabler. Fall på gulv ble kontrollert med laser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist avvik i fallforhold mot sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er fall mot sluk, men også fall mot yttervegg. Det er ikke utført destruktive inngrep, og det kan derfor ikke konstateres om det er tilstrekkelig høydeforskjell (25 mm) mellom topp membran ved terskel og topp slukrist. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvik i fallforhold kan medføre at vann i mindre grad ledes effektivt til sluk, og at vann kan samle seg mot yttervegg. Det anbefales normal aktsomhet ved bruk av vann på gulvet. Ved fremtidig oppgradering bør fallforhold og tettesjikt etableres i henhold til gjeldende krav. Ytterligere undersøkelser kan vurderes ved behov.

ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk ligger under innebygget badekar og har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Membran ved sluk kan ikke konstateres, og er heller ikke synlig ved terskel. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse. Mer enn halvparten av forventet brukstid for eventuell membran er passert (ca. 15–25 år).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Begrenset tilgang til sluk kan medføre redusert mulighet for vedlikehold og økt risiko for tilstopping. Manglende synlig membran og dokumentasjon gir usikkerhet rundt tettesjiktets funksjon. Alder på membran øker risiko for lekkasjer over tid.

Det anbefales å sikre tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring. Ved fremtidig oppgradering bør sluk og tettesjikt etableres i henhold til gjeldende krav. Jevnlige kontroll anbefales.



ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget susterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekksvifte er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning i rommet, med risiko for kondens, mugg- og fuktskader over tid. Det anbefales utskifting eller reparasjon av avtrekksvifte for å sikre tilfredsstillende ventilasjon.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking som stikkprøve i vegg mellom gang og bad. Det ble ikke påvist unormale forhold ved kontrollen. Fuktvotemåling (vekt %) i konstruksjonen viste verdier under 6 %, og konstruksjonen vurderes på bakgrunn av dette som tørr i det kontrollerte området. Det presiseres at den benyttede fuktmåleren ikke gir utslag på fuktprosent under dette nivået.

Hulltakingen er gjennomført som en begrenset kontroll og kan ikke anses som garanti for at det ikke kan forekomme fukt i andre deler av konstruksjonen som ikke er kontrollert.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate i komposittmateriale.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppdragsnr.: 22507-20261

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 16 av 27

Holmesjøen 26, 5443 BØMLO
Gnr 42 - Bnr 41
4613 BØMLO

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Tilstandsrapport

Skadene er i hovedsak av kosmetisk karakter, men kan medføre redusert estetisk uttrykk og noe redusert funksjon ved videre utvikling. Skadede overflater kan utbedres eller skiftes ved behov, avhengig av ønsket standard og bruk.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator ble visuelt undersøkt og funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilgjengelige avløpsrør i plast. Avløpsrør er ikke kontrollert eller tilstands vurdert utover det som er synlig

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i vinduer.

1 TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2010 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Ved installasjon av en ny varmtvannsbereder over 1500 W, er det et krav om fast elektrisk tilkobling i nye og rehabiliterte anlegg. Hvis du bytter ut en gammel bereder med en tilsvarende, og den gamle var koblet til med vanlig stikkontakt, er det ikke et umiddelbart krav om å oppgradere, men det er sterkt anbefalt å gjøre en fast tilkobling for å forhindre brannfare.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Selv om løsningen kan være i samsvar med praksis fra etableringstidspunktet, anbefales det å etablere fast elektrisk tilkobling i henhold til dagens forskriftskrav. Arbeidet må utføres av autorisert elektroinstallatør.

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2010
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Men arbeid som eier har utført selv er kontrollert av elektroinstallasjonsvirksomhet.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Oppdragsnr.: 22507-20261

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 17 av 27

Holmesjøen 26, 5443 BØMLO
Gnr 42 - Bnr 41
4613 BØMLO

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Tilstandsrapport

Takstmann er kun forelagt samsvarserklæring på montering av el-bil lader, som ligger på boligmappe.no

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales generelt å få utført en fullstendig kontroll av registret elektrovirksomhet i forbindelse med kjøp av ny bolig om det ikke foreligger el-kontroll som er 5 år eller nyere.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell og fyllmasse. Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.

1 TG 1 Fuksikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2010. Nedgravd dreningssystem er ikke synlig ved befaring og tilstanden vurderes derfor utelukkende på bakgrunn av alder.

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har ringmur i betongstein. Det er stedvis svært begrenset muligheter å vurdere grunnmur da den er delvis nedgravd og dekket av terrasser.

1 TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Det registreres tilfredsstillende terrengforhold rundt boligen ved visuell besiktigelse.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er mangler/skader på røykvarslertstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggeommeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Innhent nytt røykvarslertstyr.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Oppdragsnr.: 22507-20261

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 18 av 27

Holmesjøen 26, 5443 BØMLO
Gnr 42 - Bnr 41
4613 BØMLO

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Tilstandsrapport



Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.



Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Holmesjøen 26, 5443 BØMLO
Gnr 42 - Bnr 41
4613 BØMLO

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
2010

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Normal bod standrd

Vedlikehold
Bygget fremstår med normalt vedlikehold

Beskrivelse

Bod oppført på støpt plate mot grunn. Konstruksjonen er i bindingsverk av tre, med utvendig fasade av liggende malt bordkledning. Saltak i trekonstruksjon tekket med betongtakstein. Det er montert malte trevinduer og plassbygget tofløyet dør.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Holmesjøen 26, 5443 BØMLO
Gnr 42 - Bnr 41
4613 BØMLO

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

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

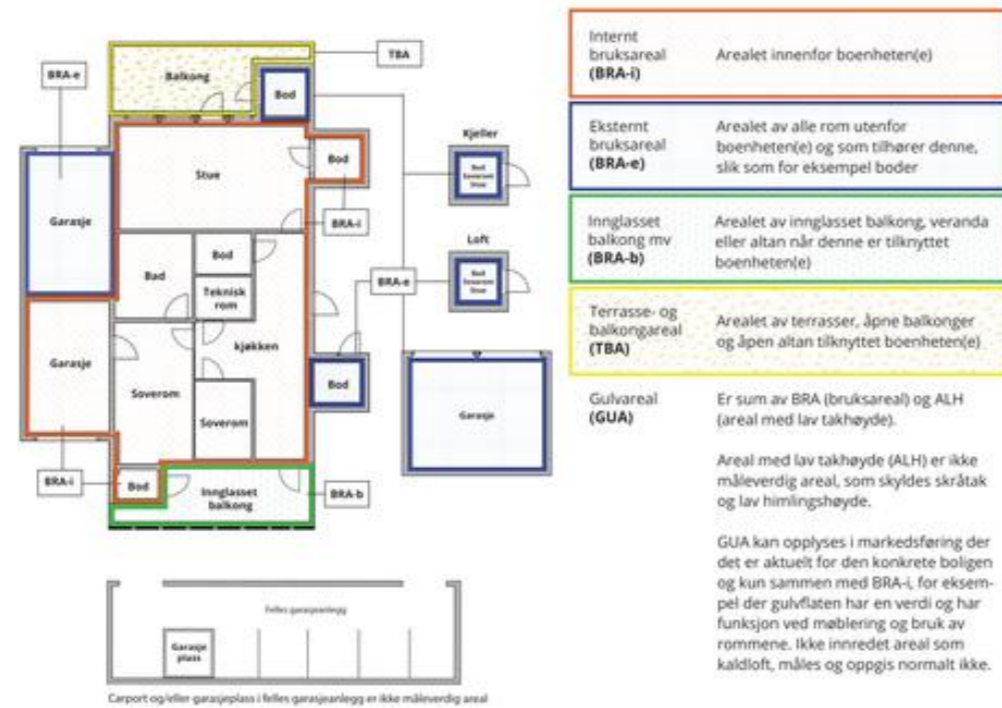
Hva er måleverdig areal?

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Holmesjøen 26, 5443 BØMLO
Gnr 42 - Bnr 41
4613 BØMLO

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	95			95	104		95
Hems						27	27
SUM	95				104	27	122
SUM BRA	95						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, stue/kjøkken, vaskerom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
Hems	Soverom, loftstue		

Kommentar

Hems er ikke måleverdig areal iht. NS 3940, da fri himlingshøyde på 1,90 m ikke oppnås over en bredde på minimum 0,60 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		13		13	
SUM		13			
SUM BRA	13				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Lovlighet

Holmesjøen 26, 5443 BØMLO
Gnr 42 - Bnr 41
4613 BØMLO

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning eller fasader Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen eller fasader , slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent tegninger fra da bygget ble tatt i bruk.

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: Eier opplyser at det ikke er søkt om tillatelse for oppføring av bod, og at tiltaket vurderes som ikke søknadspliktig. Det er tiltakshavers ansvar å påse at vilkårene for unntak fra søknadsplikt er oppfylt, herunder blant annet krav til størrelse, plassering og avstand til nabogrense.

Takstmannen har ikke kontrollert avstand til nabogrense, bebygd areal eller øvrige forhold som kan påvirke lovligheten. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	95	0
Bod	0	13

Holmesjøen 26, 5443 BØMLO
Gnr 42 - Bnr 41
4613 BØMLO

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2026	Lars Milje	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4613 BØMLO	42	41		0	847.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Holmesjøen 26

Hjemmelshaver

Vastvedt Jan Håvard, Vastvedt Regine Hatleskog

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en landlig beliggenhet i rolige omgivelser, med nærhet til sjøen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen har privat vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til fritidsbolig

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.03.2026		Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse	13.03.2026		Fremvist		Nei
Tegninger	27.03.2026		Fremvist		Nei

Holmesjøen 26, 5443 BØMLO
Gnr 42 - Bnr 41
4613 BØMLO

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 22507-20261

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 25 av 27

Holmesjøen 26, 5443 BØMLO
Gnr 42 - Bnr 41
4613 BØMLO

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Oppdragsnr.: 22507-20261

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 26 av 27

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

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

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

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

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

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

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

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 22507-20261

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 27 av 27



BØMLO KOMMUNE
Arealbruk

Bygg Engros AS
Opstadveien 10
4330 ÅLGÅRD

FERDIGATTEST

Etter Plan- og bygningslova § 99.

Ferdigattest for Hytte Gnr. 42 Bnr. 7 Snr.

Tiltakshavar: Jan Håvard Vastvedt
Ansvarleg Søkjar: Bygg Engros AS
Vedtaks: Rammeløyve i D-sak 751/09 samt igonsettingsløyve D – sak 774/09
Tiltakets art: Nybygg
Type bygg: Hytte
Bygningsnr: 300118965

Bruk: Bygget eller deler av bygget må ikkje takast i bruk til anna formål enn det bygget er godkjent for. Ei bruksendring krev særskild godkjenning.

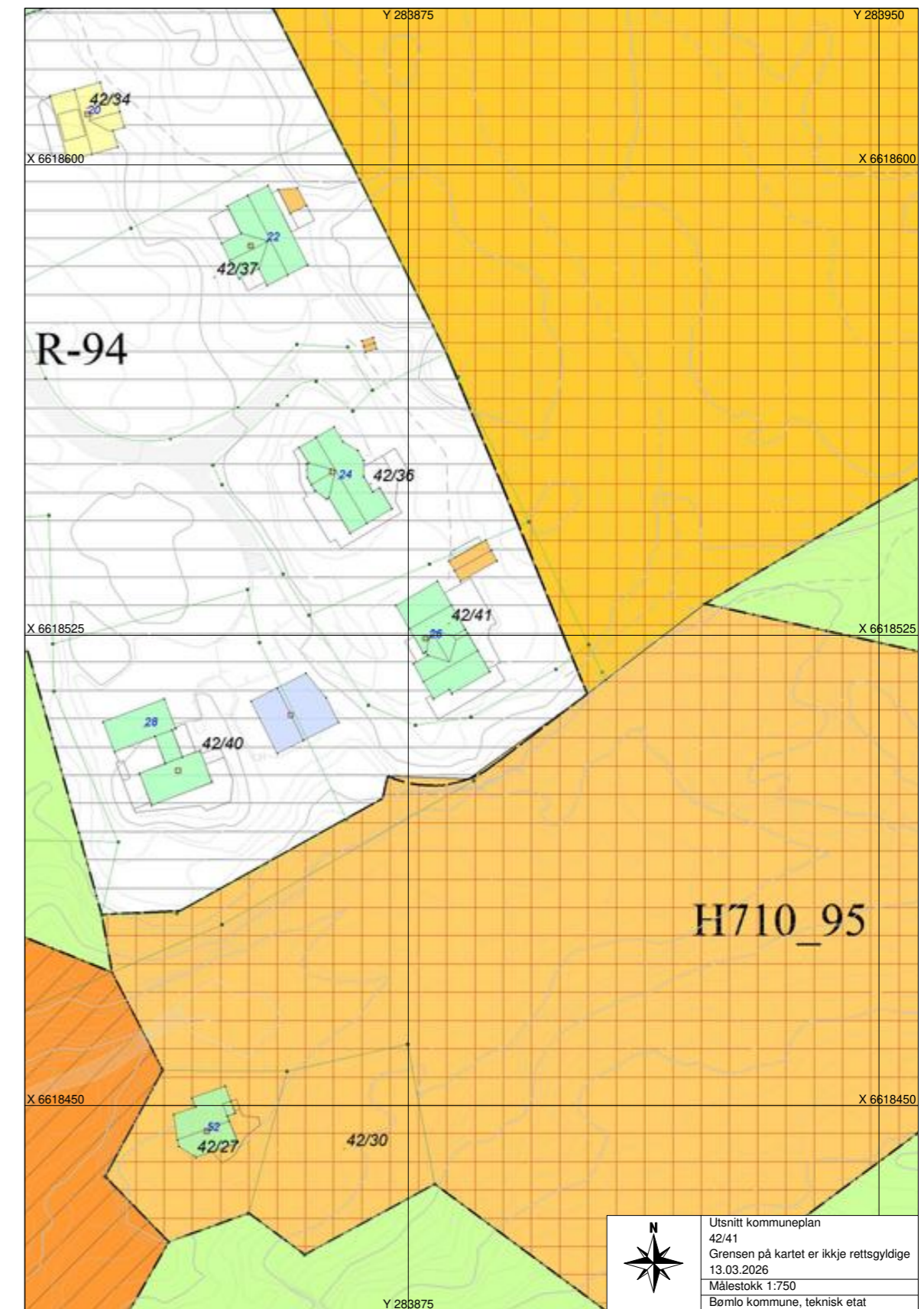
Merknader: Ferdigattest er gitt med bakgrunn i innsendt dokumentasjon dagsett, 10.03.11

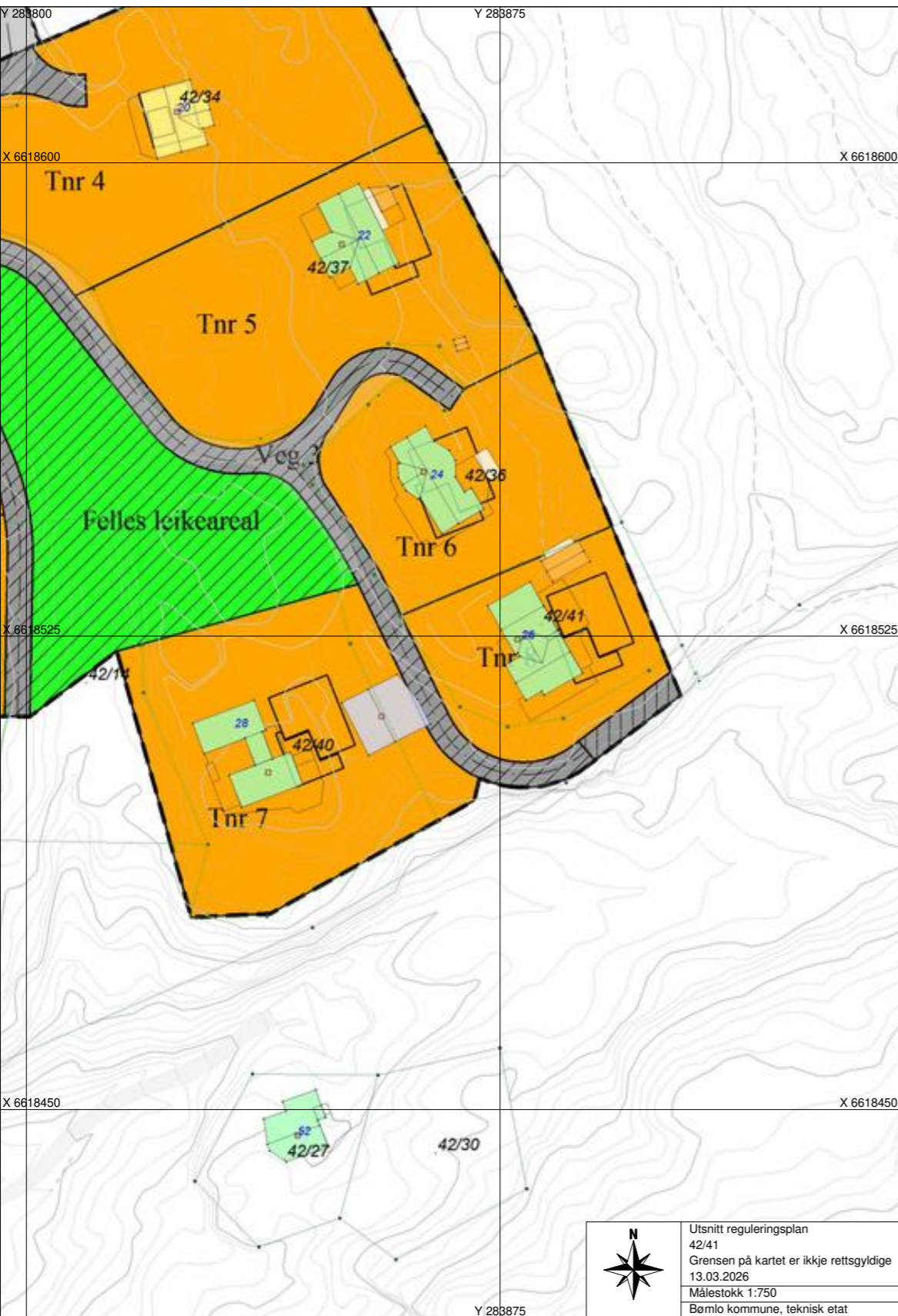
Anna: Tilkopla privat vatn og privat avløp (2 m³ slam til felles anlegg for feltet).

Bremnes den 30.03.2011


Kåre Valde
Byggesaksbehandlar

Kopi til:
Sunnhordland likningskontor, avd. Bømlo
SIM Svartasmoget 5419 Fitjar
Jan Audun Holme 5443 Bømlo
Einar Bertin Holme 5443 Bømlo
Jan Håvard Vastvedt Østre Helleveien 37 4318 Sandnes





BØMLO KOMMUNE tlf.: 53423000

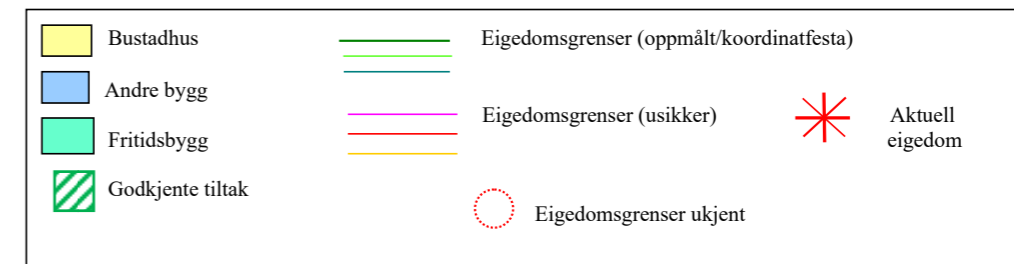
EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

Eigedom: Gnr: 42 Bnr: 41 Fnr: Snr:

5 Eigedomskart

Kartet er produsert frå kommunen sine beste digitale kartdatabasar (FKB-) for området og inneheld viktige opplysningar om eigedomen og området kring denne.
Kartet kan innehalda feil, manglar eller avvik i høve til krava i oppgjeven standard.
Kartet er nordorientert.
Det kan ikkje utan samtykke frå kommunen nyttast til andre føremål enn det er utlevert til.
[jfr. lov om åndsverk](#)

Målestokk-linjal på kartet.



Infoland®
Norsk Eiendomsinformasjon AS



BØMLO KOMMUNE tlf.: 53423000

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

Eigedom: Gnr.: 42 Bnr.: 41 Fnr.: Snr.:

6 Planopplysningar

For eigedomen gjeld følgjande planar/planvedtak:

- Kommuneplan** Vedteken i kommunestyret: 18.03.2013
 Utsnitt av planen med føresegner og retningslinjer følgjer vedlagt
- Kommunedelplan** Vedteken:
 Utsnitt av planen følgjer vedlagt
- Reguleringsplan** Planid.: R-94 Vedteken: 25.06.2001 (ikrafttredelsesdato)
 Utsnitt av planen med vedtak og føresegner følgjer vedlagt
- Mindre vesentleg reguleringsendring** som ikkje er oppdatert i plankartet
 Vedtak følgjer vedlagt
- Det er **starta reguleringsplanarbeid** for området eller for tilliggjande område som vedkjem eigedomen.
 Nærare opplysningar om planarbeidet som er starta opp:

Merknad: Planstatus i R-94: "fritidsbebyggelse".
 Ein mindre del av eigedomen i aust er regulert av kommuneplan, her er og planstatus "fritidsbebyggelse" (båndlegging for regulering etter pbl.)



BØMLO KOMMUNE tlf.: 53423000

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

Eigedom: Gnr.: 42 Bnr.: 41 Fnr.: Snr.:

3 Veginformasjon

Eigedomen har tilkomst frå :

- Europaveg/ riksveg
 Fylkesveg
 Kommunal veg
 Privat veg
 Usikkert

Merknad: Det er om lag 300m med privat veg frå kommunal veg og fram til eigedomen.



BØMLO KOMMUNE tlf.: 53423000

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

Eigedom: Gnr.: 42 Bnr.: 41 Fnr.: Snr.:

4 Oppmålingsstatus

1. Er eigedomen oppmålt (måle-/matrikkelbrev med koordinatfesta grenser?) Nei Ja
 2. Dersom nei på spørsmål 1, er det rekvidert oppmåling? Nei Ja
 3. Dersom ja på spørsmål 2, når vil eigedomen bli oppmålt Ca år:

4. For seksjon: Femner seksjonen om einerett til bruk av uteareal? Nei Ja

Eigedomen sitt samla areal¹: 847,6 m²**Arealoppgåva er basert på:**

- Nøyaktige målingar:
 Måling i kart:
 Data frå anna kjelde:

Ved data frå anna kjelde, kva for kjelde:

Merknad: Areal henta frå matrikkel.¹Kommunen har ikkje arealoppgåver over dei enskilde seksjonane sine eksklusive uteareal.

BØMLO KOMMUNE tlf.: 53423000

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

Eigedom: Gnr.: 42 Bnr.: 41 Fnr.: Snr.:

7 Eigedomsskatt og Feiing/brannsyn**Årsgebyr for kommunale infrastrukturtenester for eigedomen.**

Type gebyr:	Kryss av
Eigedomsskatt	<input checked="" type="checkbox"/>
Feiing/brannsyn,	<input checked="" type="checkbox"/>
Faktisk gebyr:	kr eigedomsskatt kr 4 553, feiing kr 566

Eigar kan til ein viss mon påverke storleiken på visse av dei årlege eigedomsgebyra.
 Kommunen sine gebyrregulativ inneheld detaljinformasjon om dette. Opplysningane kan lesast frå heimesidene til kommunen eller ved førespurnad til kommunen.

Påløpte, ikkje fakturerte eigedomsavgifter: Nei Ja kr Forfall:

Merknad: Minner om at ev. efakturaavtale/avtalegiro i nettbanken må slettast ved salg av eigedomen.

Matrikelrapport Bygg - 13.03.2026_08:40

4613 Bømlo Kommune

Bygningsnr : 300118965

Bygningsdata

Bygningstype	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161))		
Bygningsstatus	Ferdigattest (FA) - 30.03.2011	Ufullstendig areal	Nei
Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	Bruksareal bolig	0.0
Sefrakminne	Nei	Bruksareal annet	95.0
Kulturminne	Nei	Bruksareal totalt	95.0
Opprinnelseskode	Vanlig registrering (V)	Alternativt areal	0.0
Har heis	Nei	Alternativt areal 2	0.0
Vannforsyning	0	Antall bruksenheter	1
Avløp		Antall boenheter	
Energikilder		Bebygd areal	110.0
Oppvarmingstyper			

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkken
Fritidsbolig (F)	1143 Holmesjøen 26	H0101	42/41	95.0	4	1	1	Kjøkken (1)

Etasjer

Etasje	Ant. bruksenheter	Ant. boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	BTA Bolig	BTA Annet	BTA Totalt
H01	1		0,0	95,0	95,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sum:	1	0	0,0	95,0	95,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato	Slettet dato
Ferdigattest (FA)	30.03.2011	06.05.2011	
Igangsettingstillatelse (IG)	16.12.2009	17.02.2010	
Rammetillatelse (RA)	27.11.2009	17.02.2010	

Detaljer (Kommunalt tillegg)

Fundamentering	
Privat vannforsyning	
Rensing privat kloakk	
Renovasjon	
Alternativt bebygd areal	0.0
Brenseltank nedgravd år	
Antall etasjer	
Antall røykløp	
Septiktank	Nei
Materialer yttervegger	
Horisontale bærekonstruksjoner	
Vertikale bærekonstruksjoner	

Kontaktpersoner

ID	Navn	Adresse	Poststed	Rolle	Kategori	Status

Referanser

Type	Referanse
Journalnummer (J)	20091496

Koordinater

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	Verifisert
EUREF89 UTM Sone 32 (22)	6618524.5	283877.8		0.0 Ja

Side 1 av 1

Informasjon om renovasjon- og slamgebyr for:

Knr: Gnr Bnr Fnr: Snr Bygningsnr: Referanse:

4613 42 41 0 0 300118965

Kunde
167201
Vastvedt Jan HåvardEiendoms adresse:
Holmesjøen 26

5443 BØMLO

Østre Helleveien 37
4318 SANDNES

Dunknr	Vare	% andel.	Antal	årspris eks.mva.	Kundens årspris i % eks. mva.
710	Renovasjonsgebyr Hytte	100,00%	1	kr 1 260,00	kr 1 260,00
Sum Totalt eks. m.v.a. :				kr 1 260,00	
				m.v.a. 25%:	kr 315,00
Sum Totalt ink. m.v.a. :				kr 1 575,00	

Beløpet blir fakturert i 2 terminer

2026 - Eit standardabonnement i Bømlo kommune består av: Grunngbyr, 140 l bio-, 140 l papir-, 140 l restavfallsdunk og 140 L glas/metall dunk og kostar kr. 3 312,00 per år. Arleg gebyr for slamavskiljar hus kr. 920,00.

Ubetalte rekninger:

Fakt.nr. Fakt. dato Fakt. beløp Fakt. rest beløp Forfallsdato KID Ant. purringer/Status

Dato utskreven: 12.03.2026



Bømlø Vatn og Avløpsselskap as

Hollundsdaalen
Postboks 214
5445 Bremnes53 42 88 40
www.bva.no

Opplysningar til eigedomsmeklar

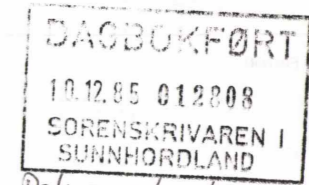
Gardsnr.: Bruksnr.: Festenr.: Seksjonsnr.: Adresse: Bremnes

Tilknytting til offentlig vatn og avløp - avgifter

Tilknytta offentlig vatn: Merknader Tilknytta offentlig avløp: Merknader Årleg avgift: Merknader Antall terminar: Attestert kopi av dok.nr. 1985/12808/49
Attestingstidspunkt 2026-03-11 14:25

Side 1 av 2

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.



Dok. avg. kr. 100

Skjøte¹

EIENDOMMEN(E)

Registernummer ²	Kommune
Støarehaugen, gnr.42 bnr.29	BØMLØ

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer ³ Dag - mnd. - år - personnr
Engel Holme	23 - 01 - 00 - [REDACTED]

TIL

Navn	Fødselsnummer ³ Dag - mnd. - år - personnr
Ester Norbotten	10 - 12 - 42 - [REDACTED]
Edvin Norbotten	25 - 04 - 43 - [REDACTED]

KJØPESUMMEN KR. 5,000,- er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskilt avtale om:⁴

- Parsellen har rett til å byggja veg over hovudbruket (42/7) langs grensa mot gnr.42 bnr.6 fram til kommunevegen.
- Dersom det ikkje let seg gjera å finna vatn på parsellen, har parselleigaren rett til å laga brønn på hovudbruket (42/7).
- Parsellen har gjerdeplikt i grenselinene sine.
- Ester Norbotten og Edvin Norbotten har rett til å overta det arealet som ligg mellom den frådeltte parsellen og sjøen (omlag 300 m²), under forutsetning av godkjenning frå dei offentlege styresmaktene.



Fortsatt

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

Jeg er ugift.

Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begge ervervsvirke knyttet til eiendommen.

.....
Sted

.....
Dato

.....
Utstederens underskrift

.....
Ektefellens underskrift⁵

.....
Fødselsnr.⁶

Jeg/vi^x bekrefter⁷ at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt^x nærvær. Jeg/vi^x er myndig(e) og bosatt i Norge.

.....
Vitneunderskrift

.....
Vitneunderskrift

.....
Gjentas med blokkbokstaver

.....
Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer. Rett kopi bekreftes:

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2. Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring

(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

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-antennene 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonanlegg, 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 Eiendomsmeistring gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Holmesjøen 26, 5443 BØMLO. Gnr. 42, bnr. 41, i BØMLO kommune, oppdragsnr.: 1240260025
Megler: Hege Lund Madtsen, mobil: 90843656, e-post: hege@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

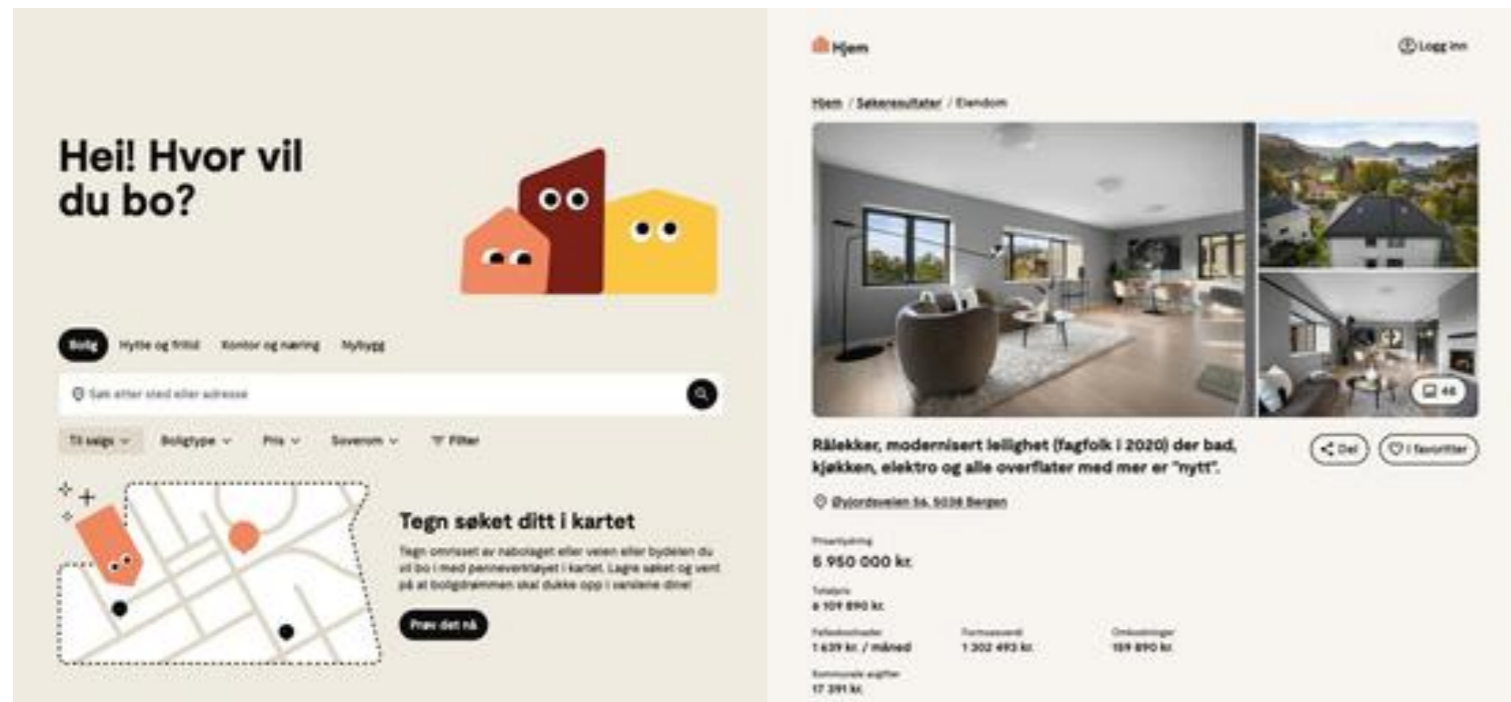
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Hjem.no

Hjem.no er en markeds plass kun for bolig og eiendom.
Laget av meglerbransjen, for en bedre og enklere opplevelse for alle.



Derfor anbefaler vi annonsering på hjem.no

En langt mer moderne måte å vise annonser på, med smartere datakraft som sørger for at annonsen blir funnet av flere interessenter.

Måten boligannonseren er bygget på gir økt interesse og lenger tidsbruk inne på annonsen.

Kartløsningen har funksjoner som gjør at en bolig kan bli oppdaget av langt flere kjøpere.

Markedsføring med økt effekt og økt sannsynlighet for flere visningspåmeldinger og mulige budgivere.



Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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



proaktiv.no



Hege Lund Madtsen
Daglig Leder / Partner /
Eiendomsmegler
908 43 656
hege@proaktiv.no

PROAKTIV

HAUGESUND BOLIG OG PROSJEKTMEGLING AS

Postboks 635, 5502 Haugesund, 908 43 656, haugesund@proaktiv.no