

PROAKTIV

Sol, saltvann og sommerknær

Nydelig hytte fra 2003 med
garasje, samt felles naust og kai

ØLVESVEGEN 1181



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

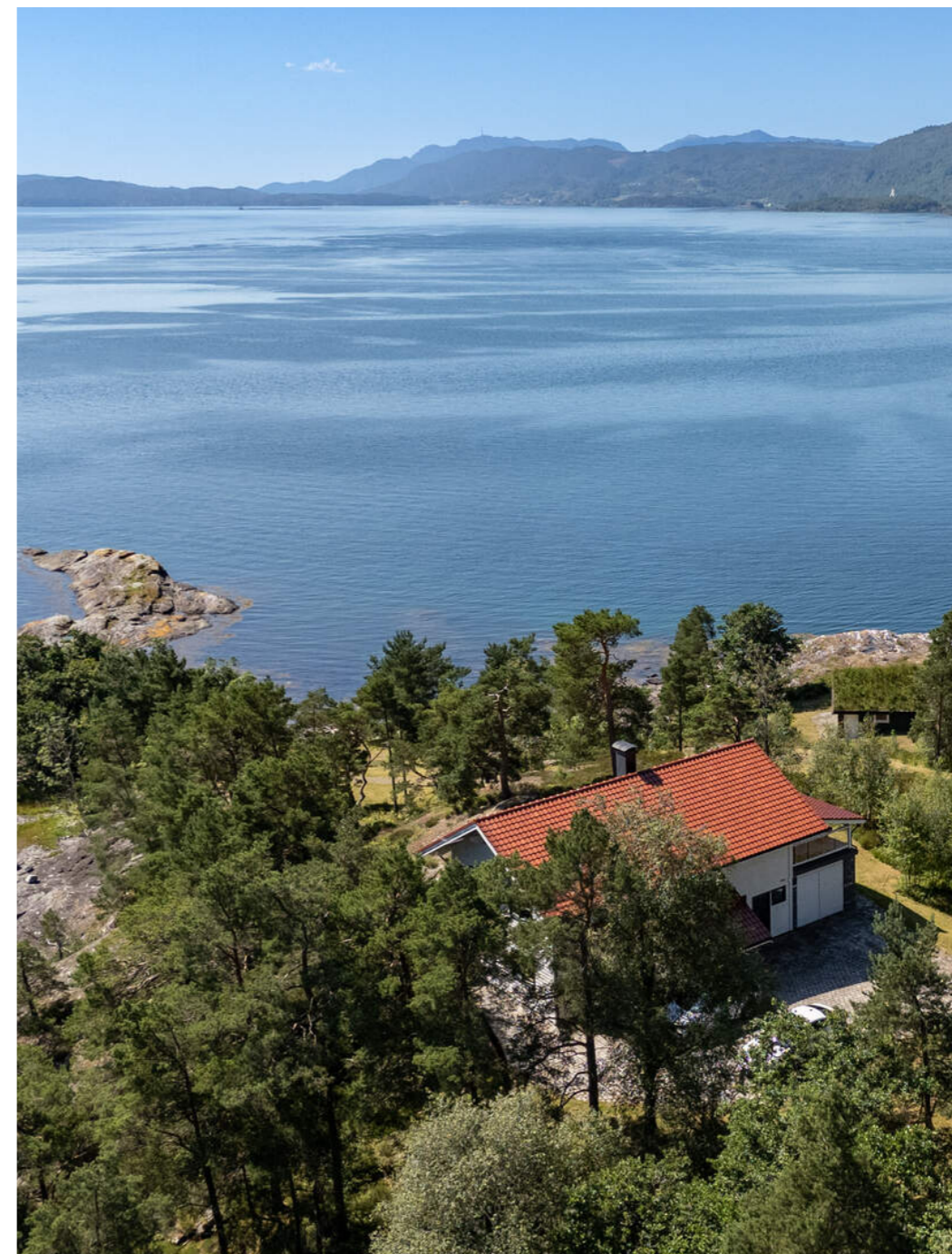
• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

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



ØLVE

Attraktiv hytte på 207 kvm fra 2003 - midt i norsk nasjonalromantikk
blant fjord og fjell. Garasje, felles naust og kai.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Ølvesvegen 1181, 5637 ØLVE

Gnr./Bnr.: Gnr. 157, bnr. 27, i Kvinnherad kommune

Prisantydning: 6.000.000,-

Omkostninger: 151.350,-

Totalpris: 6.151.350,-

Kommunale avgifter: 3.467,-

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 2003

Rom/soverom: 5/4

BRA: 207 m²

BRA-i: 207 m²

Garasje/Parkering: Det er garasje tilknyttet hytten, samt oppstillingsplass til flere biler utenfor og på tunet.

Tomt: 461.2 m²

Energimerke: Energiklasse: lysegrønn C.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	64	66
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
71	72	77	78
Vedlegg	Egenerklæringskjem a	Energiattest	Tilstandsrapport hytte
99	113	138	
Tilstandsrapport naust	Erklæring	Budskjema	

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

Smertefritt og enkelt

«Proaktiv var svært hjelpelig, opplysende og positiv i kjøpsprosessen. Å ha en megler som hjelper både selger og kjøper er avgjørende for at handelen går smertefritt og enkelt. Det er også med på å berolige en spent kjøper. Proaktiv kan anbefales til alle som skal selge bolig, og for dem som kjøper er boliger til salgs via Proaktiv sikret meglere som hjelper også kjøper.»

Huskjøper: Helge Bjørke

Profesjonell og ryddig

«Fra første stund på visning, merket vi at dette var en megler som hadde satt seg inn i prospektet. Han kunne alt om huset og området, samtidig at han gidde oss tid til å utforske huset på visning. Videre på budrunde opplevde vi megler som svært profesjonell og ryddig. Videre på kontraktsmøtet gikk han gjennom alle punkt slik at alt var klart for oss som kjøpere. Videre var han med på overtakelse, noe vi syntest var veldig behagelig og trygt.»

Huskjøper: Rune Kristiansen

En god opplevelse

«I kjøpe bolig igjennom Proaktiv eiendom gjorde hele prosessen til en god opplevelse som førstegangskjøper. Å kjøpe bolig ved hjelp av seriøse og dyktige meglere er å anbefale.»

Huskjøper: Øystein Nilsen

«Profesjonell, ærlig, dyktig, fair, god service, trygghet, enkelt, god kvalitet. Vil anbefale Marius til alle som skal selge hus :-))»

Huseier: Jannicke Kristine Bruvoll

Ikke en eneste bekymring

«Vi har brukt Proaktiv 2 ganger tidligere, og var så fornøyd at da vi skulle selge hytten vår så var vi ikke i tvil om hvem som skulle få oppdraget. - Vi ble fortalt av andre at vi burde gå til flere meglere for å sammenligne, men det har man ikke behov for når man velger Proaktiv!! - Starten, oppfølgingen og sluttresultatet var meget bra. - Vi har ikke hatt et eneste bekymringsøyeblikk, spesielt siden Marius Giskeødegård har vært tilgjengelig i hele perioden. Tusen takk!!»

Hytteeier: Dag Adrian Bjaarstad

Full tillit til megler

«Opplevde hele prosessen som veldig ryddig og god. Jeg ble godt ivaretatt, og hadde full tillit til at megler hadde kontroll og overblikk, og dessuten god tid til meg dersom jeg hadde spørsmål.»

Huseier: Juni Karin Grieg

Trygg, kompetent og ekte

«Prospektet Marius lagde - Marius selv og ingen tekstforfatter - var helt ekstraordinært. Bilder og tekst var helt strålende satt sammen til en sammenhengende historie. I tillegg følte jeg meg trygg på at Marius kjente området, han fulgte opp interesserte og holdt meg oppdatert. Trygg, kompetent og ekte i møte med interesserte. Det gjorde susen!»

Huseier: Ina Rosenberg

Veldig fornøyd med Marius

«Vi er veldig fornøyd med Marius fra Proaktiv, og syntes han gjennomførte en profesjonell og målrettet jobb med salget av vår leilighet.»

Huseier: Alexander Stanley Thrane

Svært fornøyd begge gangene

«Marius har gjort en ryddig og god jobb ved salg av to leiligheter for meg og jeg har vært svært fornøyd begge gangene. Etter vurdering av flere meglere var det han som kom med den beste strategien for å nå det jeg hadde satt meg som mål. Salget ble gjort på en profesjonell måte med god oppfølging underveis. Jeg vil absolutt anbefale Marius til venner og bekjente som skal selge leilighet i fremtiden.»

Huseier: Camilla Slåtten

”

"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/Megler: **Marius Giskeødegård**



Marius Giskeødegård
Partner/Megler
Mobil: 95 11 03 40
E-post: mgi@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Eiendomsmegling
Telefon: 55 36 40 40
Proaktiv Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 987 281 790

EN NY HVERDAG

Sol, saltvann og sommerknær!
Norsk nasjonalromantikk blant fjord og fjell på sitt beste.

Planlegger du fergetidene fra Halhjem kan du forlate Bergens betongjungle, og parkere rett ved din egne, fredelige oase før det har gått 1,5 time. La hverdag være hverdag, og få helgefølelsen hver dag. Duften av nytrekte krabber og fersk fisk rett på grillen. Sprudlende bobler i glasset. Magiske sommer-netter under skyfri himmel. Svalestup og mageplask. Friske dukkerter og morsomme nattbad. Dyppdykk i bøkenes verden, eller lettsindig kryssordløsning. Latter og lek. Kortspill og Yatzy. Fiskeglede og kajakkture. Minner for livet! Det er 20 min. bak rattet til Våge og Tysnesfestivalen, og en kort båttur over til Rosendal. Valgene av fjell-turer er utallige, og sjølivets muligheter utømmelige. Den store hytten ble bygget i 2003, og utgjør

sammen med nabohytten, 5 hyttetomter og et stort felles naust med tilhørende dyp kai - et flott tun på neset. Vil man kjøpe alt samlet, kan man finne en enighet med eier, og skape et nydelig fristed for generasjoner. Hytten har garasje, og parkeringsplass til hele slekten. Den går over to plan, i tillegg til en romslig hems med sove muligheter. Her får du en stor stue med generøs takhøyde, vedovn og et nyere, stilrent kjøkken, samt to bad, vaskerom og fire soverom. Benytt sjansen nå! Det kan være lenge til neste mulighet.

Partner/Megler **Marius Giskeødegård**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Småstrandgaten

Beliggenhet

Kontoret vårt ligger vis-à-vis
Galleriet og Xhibition kjøpesenter.
Midt i Bergen sentrum.
Velkommen!

Proaktiv Småstrandgaten

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
T: 55 36 40 40
E: proaktiv.bergen@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig. Det vet vi.

I våre flotte lokaler i Småstrandgaten 6, midt i Bergen sentrum, har vi mange, meget kompetente meglere.

I 4. etasje sitter meglere som i all hovedsak er spesialister på bruksalg, men også flere som har høy kompetanse på prosjekt- og næringsmegling.

I 3. etasje sitter oppgjørsavdelingen, sammen med Proaktiv sin kjedeledelse.

Alle jobber for å skape et så godt resultat for våre kunder som overhodet mulig.

Kvaliteten i de rådene vi gir, det materiellet vi produserer i forbindelse med presentasjon av våre eiendommer og den motivasjonen vi har i vårt daglige virke, vil være avgjørende for et godt resultat.

Vi tror at den beste meglingen gir det beste resultatet - hver gang. Ikke fordi vi presser interessenter til å betale mer, men fordi vi tilstreber å finne den helt riktige kjøperen til rett eiendom.

Velkommen til oss!



ØLVE

Kommune: Kvinnherad / **Område:** ØLVE

Med en ny hytte følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, friluftsliv, familieliv, avstand til severdigheter og attraksjoner. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Ølvesvegen 1181 og 1183 ligger flott til i naturskjønne omgivelser på neset ved Hamarhaugvika. Et idyllisk sted midt i staut vestlandsnatur med fjord og fjell, nasjonalromantikk og kvedesang. Tideman og Gude har sikkert vært innom Ølve også for å hente inspirasjon til brudeferden blant høye tinder og dype daler. Bor du selv i Bergens betongjungle, bruker du ca 1,5 time å komme deg hit til dit eget fristed - om du planlegger fergetiden fra Halhjem fra du kjører fra Bergen sentrum. Men du kan også kjøre den vakre turen rundt uten å ta ferge også. Omkranset av svaberg, lyng og havets koldtbord - innbyr hytten til det idylliske familieliv i sjøkanten. Det er selvsagt at det maritime liv vil være en viktig del av tilværelsen her. Enten du foretrekker en sprek tur med kajakken eller en rolig dorgetur med båten. Solforholdene må sies å være upåklagelige gjennom sommeren, med sol fra morgen til sen kveld - i hvert fall så lenge himmelen tillater det. Skap uforglemmelige barndomsminner



OFFENTLIG TRANSPORT

✈ Bergen Flesland	1 t 50 min
✈ Stord Lufthavn Sørstokken	1 t 41 min
🚗 Hamarhaug sør Linje 654	8 min 0.7 km
🚗 Hamarhaug nord Linje 654	12 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Joker Ølve Post i butikk, PostNord	7 min 6.6 km
Bunnpris Lundegrend PostNord	10 min 13.2 km

VARER/TJENESTER

📦 Triangel	20 min
🏪 Apotek 1 Tysnes	20 min

SPORT

🏠 Ølve skule Aktivitetshall, ballspill	8 min 7.3 km
🏠 Ølve idrettsplass Fotball, sandvolleyball	8 min 7.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Gjermundshamn	16 min
🚗 Våge	19 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



med sommerknær, fiskesprett, grillvelder og svømmeturer i de sene kveldstimene. Sportsfiskeren vil oppleve storfangsten lett tilgjengelig. Naturelskeren vil rett og slett nyte blikkstilte vannspeil eller ruskete sjøsprøyt når høststormene setter inn.

Dette er et sted for de som søker roen, uten jag og mas. Et tilbaketrukket fristed med vakker utsikt, samtidig som nødvendige fasiliteter er innen rimelig rekkevidde.

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

Fra eiendommen er det en kort kjøretur til dagligvarebutikken (Joker) i Ølve, når kjøleskapet skal fylles på. For et bredere servicetilbud kan du handle i Våge på vei til hytten, eller du kan ta båten inn til vakre Rosendal – så finner du butikker, serveringssteder og servicetilbud. Her finner du også Baroniet i Rosendal som et kulturelt samlingspunkt. Søker du fest og moro, er jo alltid Tysnesfestivalen på Våge i juli et must å delta i. Med både norske og internasjonale artister i sjøkanten kan uforglemmelige minner skapes.

Området byr på rike tur- og naturopplevelser året rundt. I nærområdet finnes flotte turmuligheter både langs fjorden og i lett tilgjengelig skogsterreng. For de mer turglade er det kort vei til kjente fjell som Tysnessåta, Hovlandsnuten og Etlådnefjellet, eller til Melderskin (1 426 moh.), Malmangernuten og Omnatind om du vil enda høyere opp. Populære turmål med spektakulær utsikt over Hardangerfjorden og Folgefonna. Folgefonna nasjonalpark ligger også innen rekkevidde og gir unike muligheter for både sommer- og vinteraktiviteter.

Dette er en beliggenhet som kombinerer stillhet, natur og tilgjengelighet – perfekt for rekreasjon, friluftsliv og gode familieopplevelser i vakre omgivelser.

AVSTAND TIL BYER

Bergen	1 t 46 min
Haugesund	2 t 20 min



Bebyggelse

Det er noe spredt fritidsbebyggelse i nærområdet, men dette feltet ligger litt for seg selv.

Adkomst

Fra Bergen sentrum kan du kjøre i retning Os (E39) og til Halhjem fergekai. Ta fergen over til Våge. Ved Vågeneset tar du til venstre (549) og følger veien. Det tar ca 20-25 minutter å kjøre til avkjørselen til hytten som kommer på høyre side av veien (med en bom). Følg bakken ned til hyttene og sjøen. Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt ved nedkjørselen til hyttene under annonserte visninger. Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

AVSTAND TIL SJØ

40 m



HAVNER I OMRÅDET

- Årbakka Gjestehavn
Drivstoff



AKTIVITETER

Tysneshallen (bibliotek, klatrevegg, bowli...)	18 min
Tysnes Golfklubb	29 min
Enes Camping	1 t 29 min



VELKOMMEN TIL ØLVESVEGEN 1181

Vi starter med en teknisk gjennomgang av takstmann.

Parkering

Det er garasje tilknyttet hytten, samt oppstillingsplass til flere biler utenfor og på tunet.

Tomtestørrelse

461 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er pent opparbeidet med belegningsstein, gressplen, forskjellig beplantning og terrasseplattning.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Fundamentert på faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fast grunn.

Støpt betong plate på mark og betong grunnmur. Høymur på to sider.

Yttervegg konstruksjoner over grunn er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med liggende trekledning.

Vinduer med tolags isolerglass i trekarmen. Terrassedør og ytterdører i tre. Takkonstruksjonen er utført som saltaks konstruksjon av synlige taksperr, taket er tekket med undertak, lekter, rekker og teglstein

ESKRIVELSE AV INNVEDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Vegger: Malt strietapet på alle vegger

Gulv: Keramiske fliser i 1.etasje. Parkett i 2.etasje.

Himlinger: Malt strietapet i himlinger. Synlig trekonstruksjon i

2.etasje.

Baderom med keramiske fliser på gulv og mosaikk fliser på vegger. Innredninger med vask og et greps blandebatteri.

Vegghengt

sisterne på begge bad. Dusjsone med glassvegger på et bad og badekar på et bad.

Vaskerom med keramiske fliser på gulv og vegger. Utslagsvask med blandebatteri, opplegg til vaskemaskin, varmtvannsbereder og ventilasjonsanlegg.

GARASJE / UTHUS:

Egen garasje i tilknytning til bygningen med betong grunnmur og skillevegg mellom hytte og garasje. Tak med fall og papptekking.

Bygningssakskyndig

Bjarte Litlabø (befaringsdato: Tirsdag, 31. mars 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

- Knyttet til kommunalt vann, men egen septik - sammen med 1183. Septik tømmes i regi av Kvinnherad kommune.

- Har vært mus - benyttet Cytox i mange år. Avsluttet Cytox antatt 2024 da det ikke ble avdekket mus innendørs lenger.

Har vært maur i bod/vaskerom i 1. etasje.

- Senger og hyller med /uten glass medfølger salget.

- Varmekabler i vannledning utvendig.

- Andel i fellesnaust og kai.



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på tekniske beskrivelser.
Nå skal vi inn i hytten og ta for oss alle rom.

Innhold

Følgende rom er av takstmann definert som BRA-i:

1.etasje:

- Entre
- Håll
- Badx2
- Soverom x2
- Vaskerom
- Garasje

2.etasje:

- Stue/kjøkken
- Soverom x2
- Hems

Areal

Bruksareal:

1. etasje
BRA-i: 114 kvm
Total BRA: 114 kvm

2. etasje

BRA-i: 87 kvm
Total BRA: 87 kvm

3. etasje

BRA-i: 6 kvm
Total BRA: 6 kvm

Terrasse- og balkongareal:

2. etasje: 26 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

Det er gulvareal på hemsene som ikke er målbare.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Hytten ligger i et friluftsområde. Det er felles vei ned til hyttene og tomtene med solidarisk vedlikeholdsansvar. Naustet og kai er til felles bruk, og er felles eid av de to hyttene og de fem tomtene sammen - med 1/7 hver.

Standard

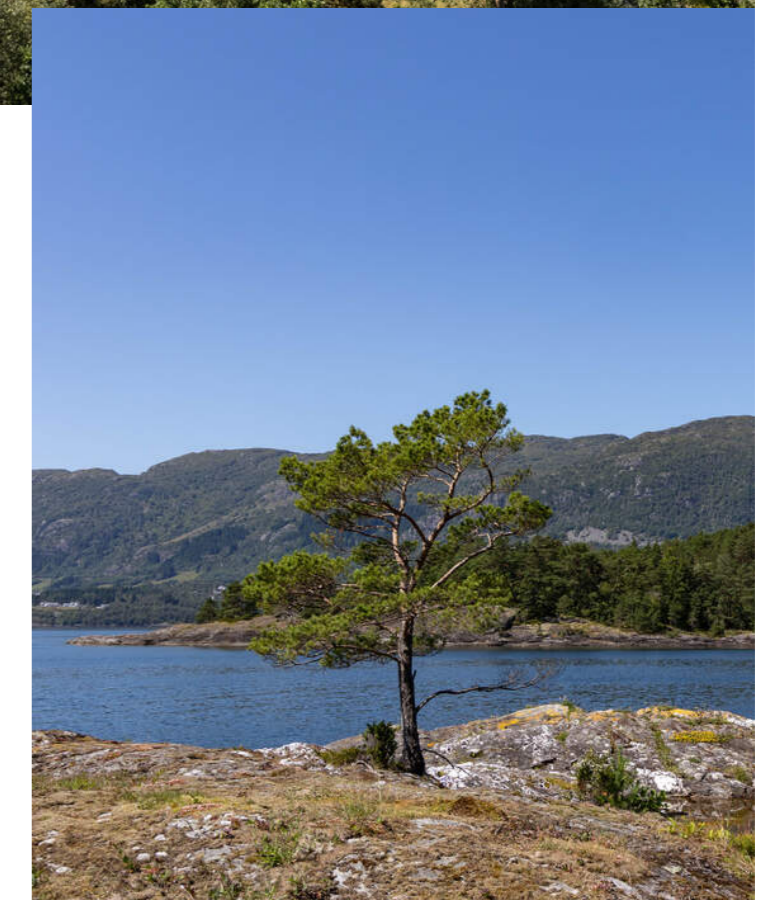
Sol, sommerknær og saltvann!

Duften av nytrekte krabber og fersk fisk rett på grillen. Sprudlende, kalde bobler i glasset på bordet. Magiske sommernetter under skyfri himmel. Svalestup og mageplask. Friske dukkerter og morsomme nattbad. Dypdykk i bøkenes verden, eller lettsindig kryssordløsning. Latter og lek. Kubber og krokett. Gjemsel og sisten, kortspill og Yatzy. Minner for livet!

Fra du setter deg i bilen fredags ettermiddag etter jobb, passer på å unngå rushtrafikken og peiler retningen sørover - så vil du parkere på tunet på knappe 1,5 time om du timer fergen fra Halhjem til Våge. En perfekt avstand for både helgeturer, ferier og til og med dagsturer fra morgen til kveld. Underveis nyter du en vaffel på fergen, handler det nødvendige på Våge, og nyter vakkert landskap mens du suser de siste 20 minuttene bak rattet frem til hytten.



ET ENKELT, HARMONISK
MØTE MELLOM LAND, SJØ
OG HIMMEL.



ØLVESVEGEN

En meget flott eiendom med magisk beliggenhet ved fjorden.



Å kalle beliggenheten malerisk er ikke en overdrivelse. Med en makeløs utsikt mot staute Vestlandsfjell og fagert fjordlandskap har man sin egen turistbrosjyre rett ut av stuevinduet. Solforholdene er gjennom sommeren ypperlige og kan nytes fra tidlig til sent. Det mangler ikke på uteområder å oppholde seg på. Enten du vil sitte i solveggen på terrassen, sikre sommerfesten under tak om dråpene dukker opp, krype på de varme svabergene eller ta et slag badminton på gresset. Finn frem fiskestang, badehåndkle og en god nistepakke. Her skal utelivet brukes for alt det er verdt. Mange vil nok tenke på hytte i sjøkanten til kun sommerbruk, men hyttens gode helårsstandard gir deg muligheter til å bruke den året rundt. Og det er en vakker opplevelse å sitte innendørs med knitrende fyr i vedovnen og en god bok i fanget, når høststormen banker på og sjøsprøyten rusker i havet. Det er da man kjenner at man lever!

Hytten ble bygget i 2003, ble bygget ut rundt 2015 med garasje med tilhørende skjermet terrasse på toppen. Den har en god planløsning, er velholdt og innflyttingsklar. Hytten går over to plan, og har i tillegg en romslig hems med sovemuligheter. Et rom ofte barna legger beslag på. Det er ellers fire gode soverom i hytten. I tillegg til to gode bad, får du et meget stort vaskerom, som like gjerne blir fileteringsfabrikken og utstyrspreparasjonsrommet før og etter utflukter. Stuen oppe er et utrolig deilig rom med generøs takhøyde, en maritim utsikt gjennom vinduene og en åpen løsning mot kjøkkenet - som gjør matlagingen både inkluderende og mer sosial. Et nytt, moderne kjøkken ble satt inn i 2022 som gir både hobbykokken og gourmetchefen gode arbeidsvilkår.

Denne hytten ligger på neset sammen med nr 1183, og fem andre regulerte hyttetomter. De selges separat, men kan kjøpes samlet om man ser for seg et sted hvor storfamilien og generasjoner kan samles i nydelige omgivelser. Det er bygget en stort naust nede i sjøkanten med tilhørende kai og båtslipp. Dette er felles for de to hyttene og de fem tomtene, og man eier hver sin 1/7 av det.

En sjelden mulighet - enten på egenhånd eller sammen med dine nærmeste. Velkommen!



Oppvarming

Elektriske varmekabler i 1.etasje og ildsted i 1.og 2.etasje. Ellers beregnet for elektrisk oppvarming.

Info strømforbruk

I Energiattesten er det opplyst et årsforbruk på 34 313 kWh av eier .

Info energiklasse

Denne hytten har fått karakteren lysegrønn C. Hele attesten er vedlagt salgsoppgaven. 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 riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at hvitevarer på kjøkken og vaskemaskin i vaskerom medfølger ved overdragelsen som de står. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

HARDANGERFJORDEN
GLITRER STILLE MELLOM
MEKTIGE FJELL, SOM ET
LEVENDE SPEIL AV RO OG
SKJØNNHET.



ET FRILUFTSOMRÅDE
MED TO HYTTER, NAUST,
KAI OG FEM
HYTTETOMTER I DETTE
FELTET.







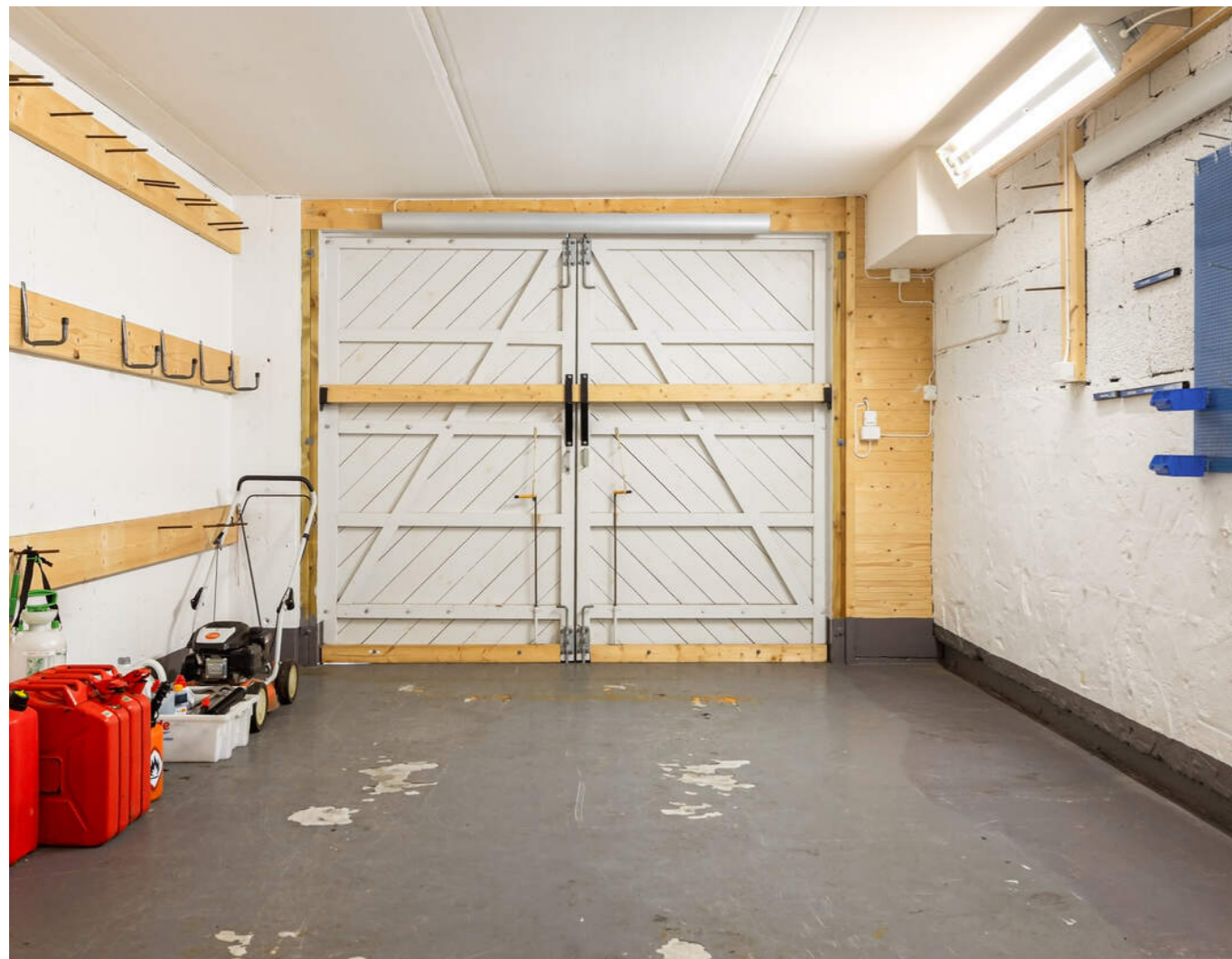
FELLES NAUST

Nedenfor ligger det en kai og romslig naust til felles eie og bruk for hyttene og tomtene. God plass til å lagre utstyr, vannleker og evt. mindre båter og kajaker.



GARASJE

Hytten er bygget ut med garasje, og det er oppstillingsplass til flere biler på tunet.



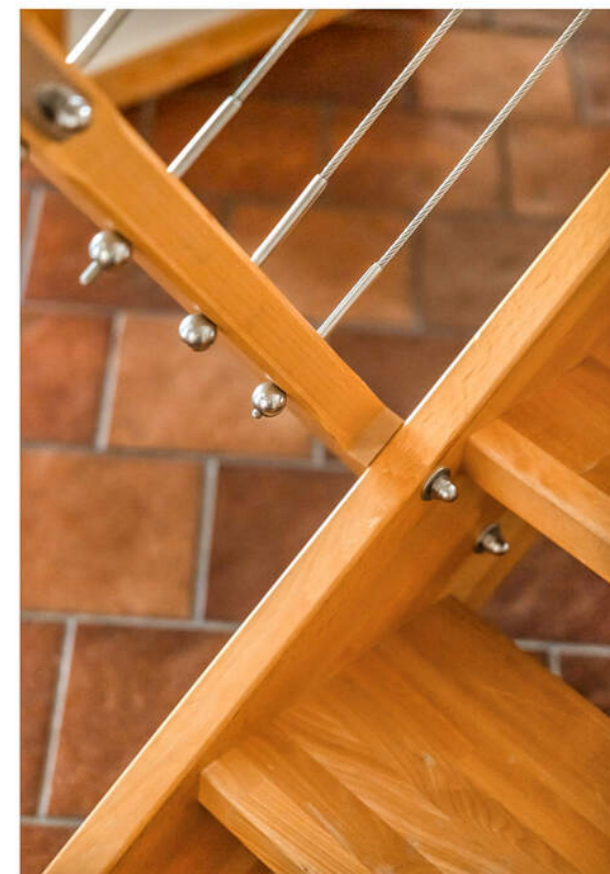
VELKOMMEN INN

Vi tar turen inn i 1. etasje og følger først trappen opp til hovedetasjen.





EN FIN SAMMENSETNING
AV MATERIALVALG SETTER
ET SÆRPREG PÅ HYTTEN.



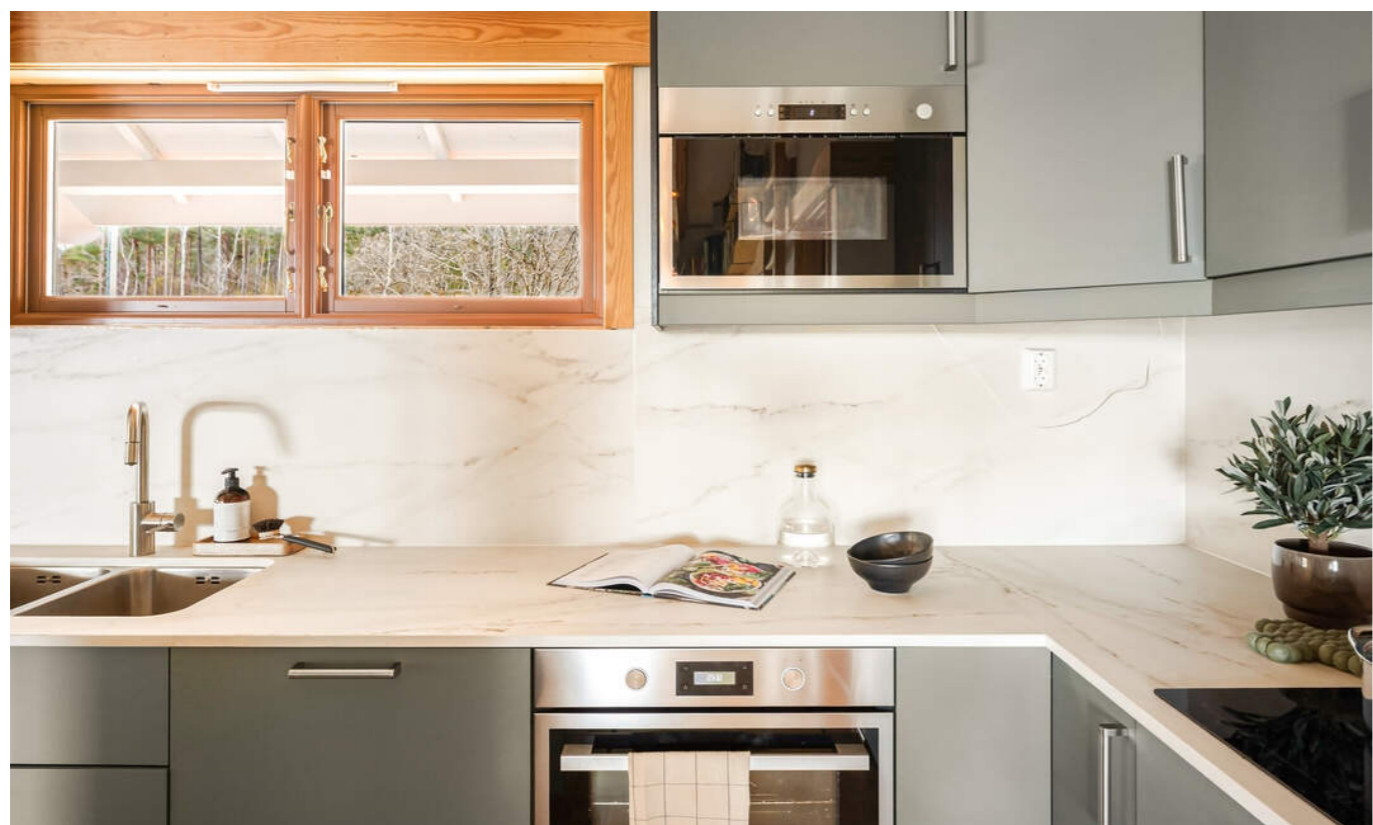
STUEN HAR GENERØS
TAKHØYDE, OG EN LUFTIG
ATMOSFÆRE MED SJØEN
SOM KULISSER UTENFOR
VINDUENE.



ET DEILIG ROM SOM
PASSER LIKE GODT
FOR SOSIALE
SAMMENKOMSTER SOM
ROLIG EGEN TID ETTER EN
AKTIV DAG I NATUREN.







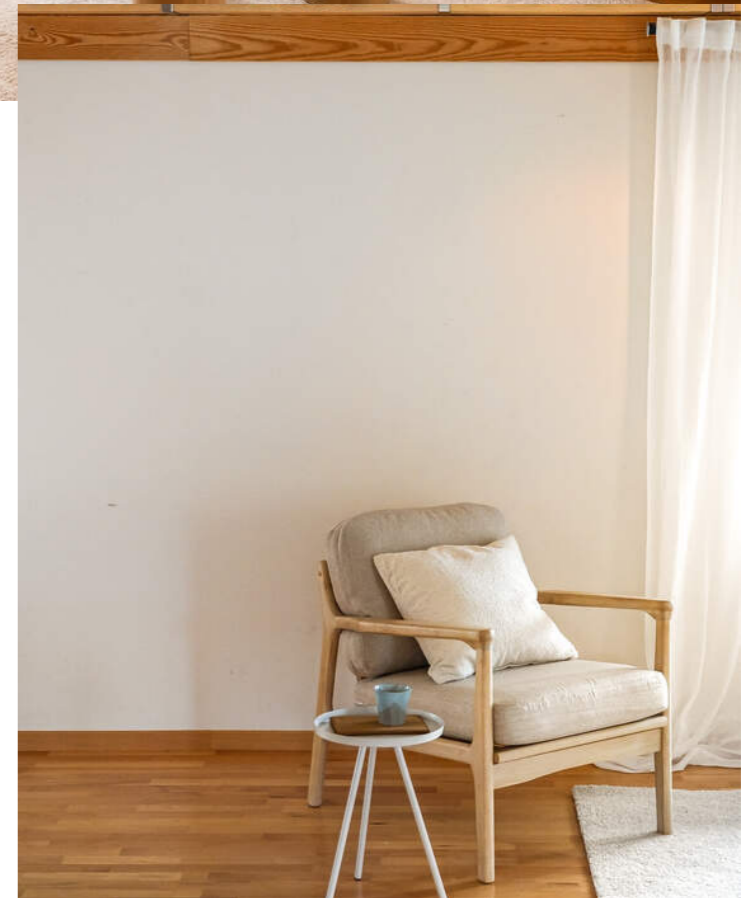








HYTTEN FUNGERER LIKE
GODT GJENNOM ALLE
ÅRSTIDENE, OG
VEDOVNEN SIKRER GOD
VARME OG HYGGE.

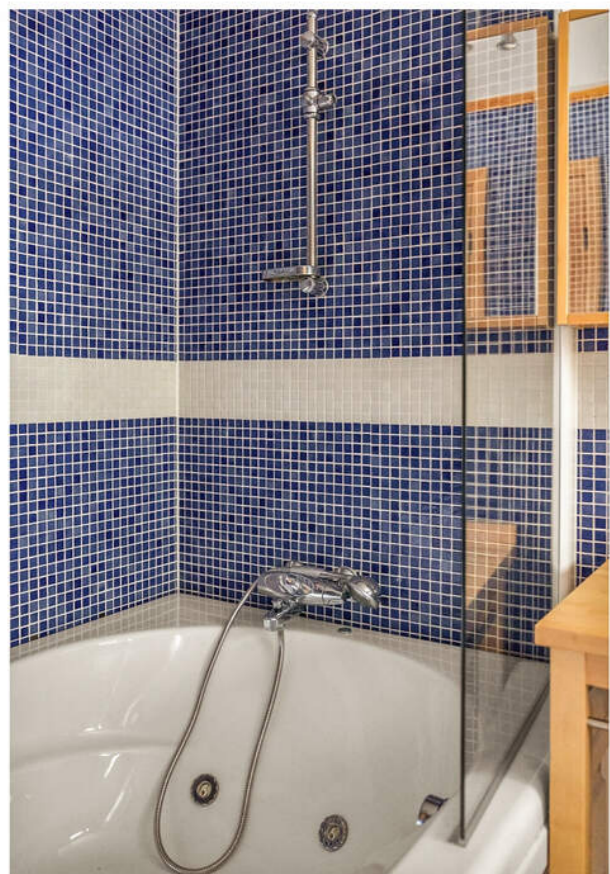


BAD NUMMER EN

Hytten har to bad - ett med badekar og dusj, og ett med dusjhjørne.
De maritime mosaikkflisene er gjennomført på begge badene, og trevirket går også igjen i de rommene.

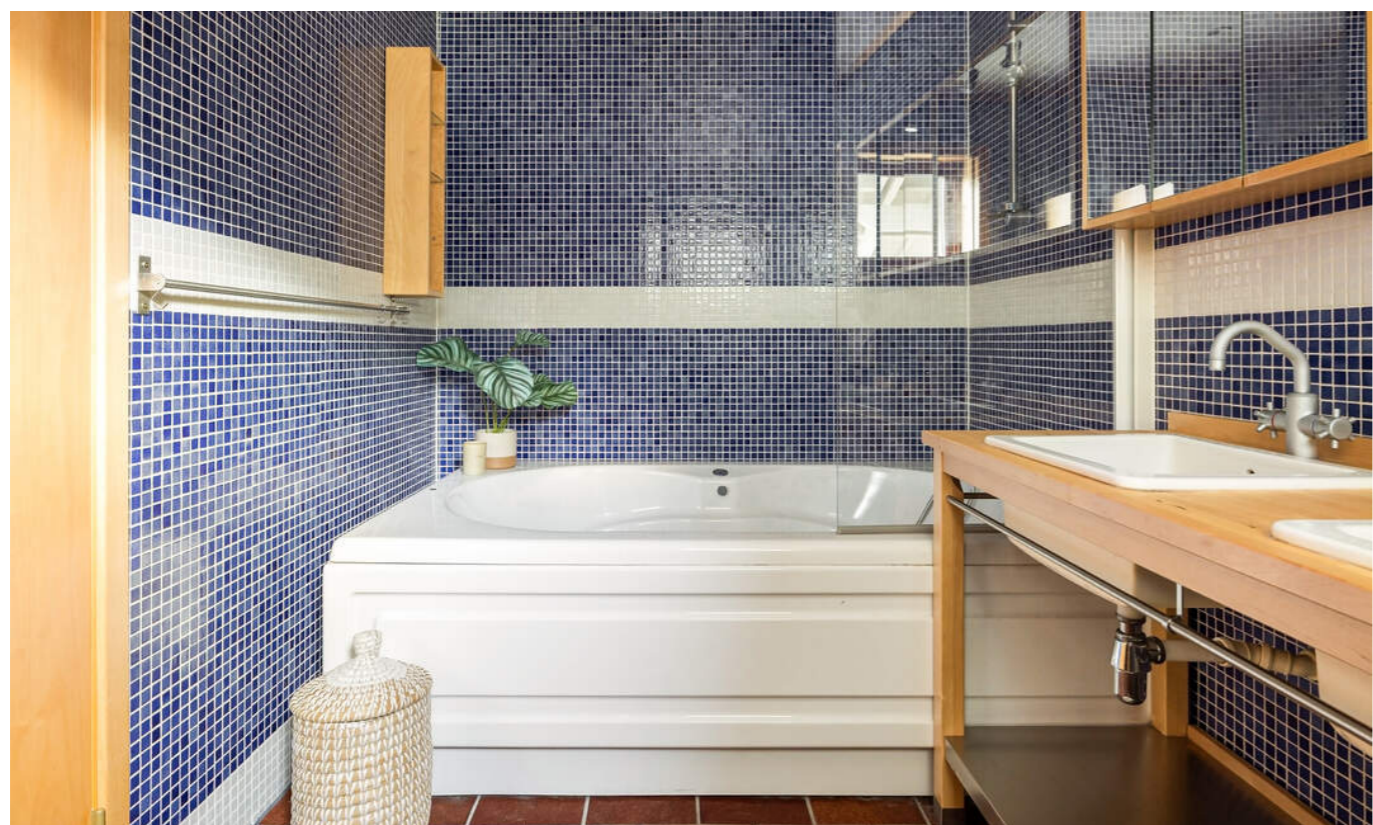






BAD NUMMER TO

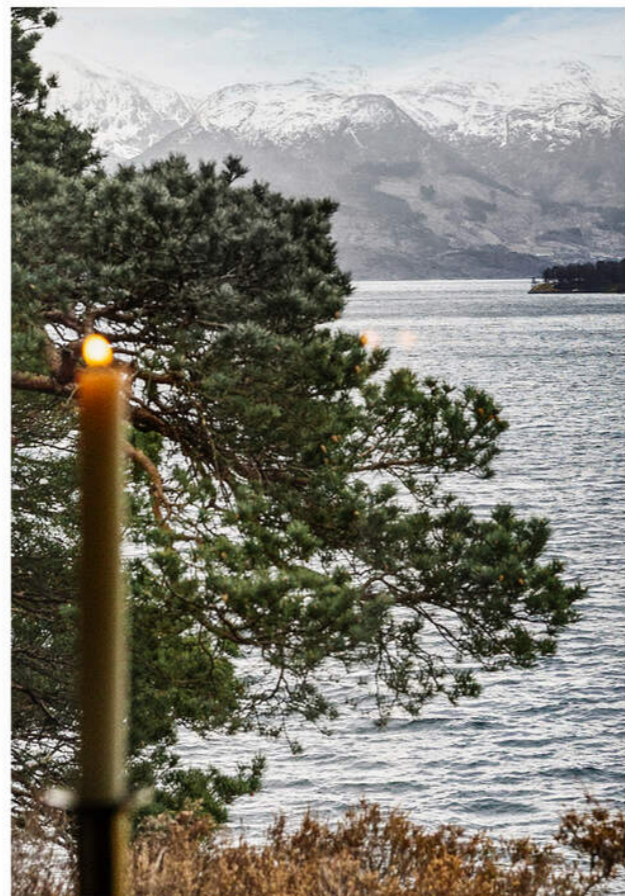
Stilmessig har begge badene samme uttrykk, og det er praktisk med dusjløsning på begge to når man er flere under samme tak.



SOVEROM

Det er fire gode soverom i hytten, i tillegg til hemsen som ofte barna legger beslag på.







VASKEROM

I første etasje er det et stort vaskerom med plass til rengjøring av utstyr og filetering av dagens fangst om ønskelig.



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

To etasjer og hems



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

FR

Fotograf Si

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forsikring

Forsikringselskap Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer49

Formuesverdi sekundær

802.739,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer vannavgift. Renovasjonsgebyr hytte og felles slamtank: kr 1.839,50,- (betales i to terminer) kommer i tillegg.

Kommunale avgifter

3.467,- for 2025

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt p.t. i kommunen.

Velforening

I dag eies 1181, 1183 og de fem tomtene av samme eier, men dersom eiendommene selges til ulike eiere anbefales det at det opprettes en form for samarbeid ifbm felles vedlikeholdsansvar for vei, naust og kai.

Info formuesverdi

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi (spesielt for boliger med

verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

Diverse

Alle bokhyller med og uten glassdører følger med i salget og blir stående igjen. Det samme gjelder senger på hems og vaskemaskin som følger med i handelen.

I dag hentes strømmen til naustet fra hytten 1183. Ved salg til andre eiere, må man enten lage en avregningsavtale mellom eierne for strømforbruk eller lage nytt strøminntak til naustet.

Samarbeidspartnere

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.



OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertilatelse

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

Boligen og utbygg er byggesøkt, men har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det var benyttet lokale entreprenører. Eventuell søknad om godkjenning av tiltaket i tråd med dagens bruk skjer for kjøpers regning og risiko. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning. Kjøper overtar risikoen for eventuell ulovlighetsoppfølging fra kommunens side.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Andel i realsameie:

- Dagboknummer 2019/295300-1/200 11.03.2019.

OPPRETTELSE AV REALSAMEIE. DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I: KNR: 4617 GNR: 157 BNR: 40 IDEELL: 1/7

Servitut:

- Dagboknummer 2012/599404-1/200 23.07.2012

BESTEMMELSE OM VEG. Rettighet hefter i: KNR: 4617 GNR: 157 BNR: 2. Rettighet hefter i: KNR: 4617 GNR: 157 BNR: 40. Bestemmelse om vann og kloakkledning. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE.

- Dagboknummer 2019/295595-1/200 11.03.2019.

BESTEMMELSE OM GANGRETT/RETT TIL STI. Rettighet hefter i: KNR: 4617 GNR: 157 BNR: 2. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE.

Regulerings- og arealplaner

Hytten ligger i et regulert friluftsområde. Kommuneplan ID 20140002 - Arealdel til kommuneplan for Kvinnherad 2016-2026

Plantype: kommuneplanens arealdel

Status: endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 22.03.2018

Delareal: 459 kvm

Arealbruk: fritidsbebyggelse, nåværende.

Områdenavn: BFR107

Delareal: 461 kvm

KPHensynsonenavn: 2016005

KPDetaljering: reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal: 1kvm

Arealbruk: Fritidsbebyggelse, fremtidig

Områdenavn: BFR108

Kommuneplaner under arbeid:

ID: 20190007

Navn: Kommuneplan Kvinnherad 2050 - arealdel

Status: planlegging igangsatt

Plantype: kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner:

ID: 20160005

Navn: detaljreguleringsplanendr. for del av 157/2 mfl. - naust, kai og båtoppbygg på Hammarhaug - Ølve

Plantype: detaljregulering

Status: endelig vedtatt reguleringsplan

Ikrafttredelse: 28.09.2017

Delareal: 458 kvm

Formål: fritidsbebyggelse - frittliggende

Felt navn: BFF3

Delareal: 3 kvm

Formål: kjørevei

Felt navn: f_SKV2

Vei/Vann/Avløp

Felles privat vei ned fra offentlig vei, med solidarisk vedlikeholdsplikt for hyttene/tomtene.

Det er offentlig vann. Privat septik felles med Ølvesvegen 1183 med kommunal tømning. Septik bygget opprinnelig til 1181, og 1183 har knyttet seg til senere.

Avløp fra vask i naust går ut i intet - ikke knyttet på noe avløpsnett.

Radonmåling

Radonmåling er ikke utført.

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 kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere info.

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/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Tirsdag, 3. februar 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Omk. kjøper beskrivelse**

6 000 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

150 000,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

151 350,00 (Omkostninger totalt)

6 151 350,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er

forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§

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

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

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtakelse**

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

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

Budgivning

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers 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 rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjooper/>.

Kjerneinformasjon

Innbo og løsøre

Senger og hyller med /uten glass medfølger salget. 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

Morten Erik Fredriksen

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,75% av salgssum. Estimert provisjon kr. 105.000,- (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 59.000,-).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Markedspakke kr 21 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2.500,-, Oppgjørshonorar kr 5.990,-, Spørring i grunnboken kr 420,-, Tilretteleggingsgebyr kr 17.900,-, Visning pr. stk. / pr. time kr 2.900,-. Sum faste vederlag kr. 52.110,-.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Boligannonse Finn.no kr 6.900,-, Tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,-, Utlegg kommunale opplysninger kr 4.100,-, Utskrift av heftelser/servitutter kr 300,-. Sum utlegg og andre utgifter kr. 11.845,-.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppgave. Våre samarbeidspartere er: Søderberg &

Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
16.4.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Proaktiv Eiendomsmegling
AS



Egenerklæring

Ølvesvegen 1181, 5637 ØLVE

09 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Ølvesvegen 1181	Ølvesvegen 1181	

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?

Bygget i 2003

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.

Jeg har benyttet som ferie og fritidssted siden bygget.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Fredriksen, Morten Erik

Forbehold

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

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.

Side 1



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

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?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

Side 2



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
 Knyttet til kommunalt vann, men egen septik - sammen med 1183.
 Septik tommes i regi av Kvinnerød kommune.

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 varmelegg eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 **Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- Hva slags skadedyr og hva var omfanget?
 Har vært mus - benyttet Cyttox i mange år. Avsluttet Cyttox antatt 2024 da det ikke ble avdekket mus innendørs lenger. Har vært maur i bod / vaskerom i 1. etasje
- 20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Side 3



Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**
 Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

- 23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
 Ja Nei
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
 Ja Nei
- 27 **Er det utført radonmåling?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- Beskriv nærmere hvilke forhold
 5 godkjente hyttetomter i nærområdet
- 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

Skriv opplysningene her:
 Senger og hyller med / uten glass kan følge salget.
 Varmekabel i vannledning utvendig.

Side 4



Andel i fellesnaust og kai

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 61808646



Energiattest



Adresse Ølvesvegen 1181, 5637 ØLVE	
Dato for energimerking	Merkenummer
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 300080995
Gårdsnummer 157	Bruksnummer 27
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 2004	Bygningstype Fritidsbolig
Bruksareal 219,0 m²	Oppvarmet bruksareal 219,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
154,53 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
150,13 kWh/m²

Totalt levert pr. år
34 313 kWh

1/21

Byggmestrenes Takseringsforbund

EIERSKIFTERAPPORT™

TILSTANDSRAPPORT FRITIDSBOLIG

Ølvesvegen 1181, 5637 Ølve



ANTALL TG	BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:
0	TG 0 INGEN AVVIK
13	TG 1 INGEN VESENTLIGE AVVIK
7	TG 2 VESENTLIGE AVVIK
1	TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
0	TG iu IKKE UNDERSØKT

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning. Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.






Takstmann
Bjarte Litlabø
Litlaboveien 270
5417 Stord
blitlabo@gmail.com
Tlf: 41212244

www.bmtf.no

2/21

Byggmestrenes Takseringsforbund

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel). Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningmyndigheter.

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

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

3/21

Byggmestrenes Takseringsforbund

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:157, Bnr: 27
Hjemmelshaver:	Morten Erik Fredriksen
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	461 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	PRIVAT
Avløp:	PRIVAT
Regulering:	Fritidsbebyggelse
Offentl. avg. pr. år:	ikke kjent
Forsikringsforhold:	Ikke kjent
Ligningsverdi:	Ikke kjent
Byggeår:	2003

4/21

Byggmestrenes Takseringsforbund

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	31.03.26
-----------------------	----------

Forutsetninger:

Boligen ble kontrollert i dagslys, 5 grader og pent vær. God tilkomst til vurderte bygningsdeler utvendig og innvendig

Oppdragsgiver:	Morten Erik Fredriksen
-----------------------	------------------------

Tilstede under befaringen:

Takstmann Bjarte Litlabø

Fuktmåler benyttet:	Portimeter MM3
----------------------------	----------------

OM TOMTEN:

Opparbeidet tomt med belegningsstein og hellebelagt ute oppholdsplass. Eiendommen ligg lunt til og har flott utsikt over sjø og gode solforhold.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fast grunn. Støpt betong plate på mark og betong grunnmur. Høymur på to sider.

Yttervegg konstruksjoner over grunn er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med liggende trekledning. Vinduer med tolags isolerglass i trekarmer. Terrassedør og ytterdører i tre. Takkonstruksjonen er utført som saltaks konstruksjon av synlige taksperr, taket er tekket med undertak, lekter, rekker og teglstein

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Bygningen fremstår godt vedlikeholdt og i god teknisk tilstand.

ANNET:

OPPVARMING:

- Elektriske varmekabler i 1.etasje
- Ildsted i 1.og 2.etasje

TAKHØYDE:

- 1.etasje 2.42m
- 2.etasje takhøyt

PLANAVVIK:

- 1.etasje +5mm
- 2.etasje +5mm

DOKUMENTKONTROLL:

Grunnbok, eiendomsverdi og kommunekart

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

VEGGER:

- Malt strietapet på alle vegger

GULV:

- Keramiske fliser i 1.etasje
- Parkett i 2.etasje

HIMLINGER:

- Malt strietapet i himlinger.
- Synlig trekonstruksjon i 2.etasje

BMTF	5/21
Byggmestrenes Takseringsforbund	
EIERSKIFTERAPPORT™	
MERKNADER OM ANDRE ROM:	
Baderom med keramiske fliser på gulv og mosaikk fliser på vegger. Innredninger med vask og et greps blandebatteri. Vegghengt susterne på begge bad. Dusjsone med glassvegger på et bad og badekar på et bad. Vaskerom med karamiske fliser på gulv og vegger. Utslagsvask med blandebatteri, opplegg til vaskemaskin, varmtvannsbereder og ventilasjonsanlegg.	
FORMÅL MED ANALYSEN:	
Salg av eiendom	
VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:	
Følgende endringer er utført etter byggeår: -Tilbygg garasje ca 2015 -Nytt kjøkken 2022 -Ny varmtvannsbereder 2020	

BMTF	6/21			
Byggmestrenes Takseringsforbund				
EIERSKIFTERAPPORT™				
AREALER OG ANVENDELSE:				
Arealmåling				
Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.				
MÅLEVERDIG AREAL:				
Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstillende gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.				
Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.				
AREALBEGREPER:				
BRA-i: Internt bruksareal BRA-e: Eksternt bruksareal BRA-b: Innglasset balkong TBA: Terrasse- og balkongareal				
Arealer utenfor boenheten (BRA-e):				
Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.				
Fellesareal – rettslig avgrensning:				
Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.				
Viktig merknad om måleregler:				
Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.				
AREAL BOLIG:				
Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1.etasje	114			
2.etasje	87			26
Hems	6			
SUM BYGNING	207			
SUM BRA	207			
AREAL GARASJE/UTHUS:				
Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

7/21

BMTF Byggmestrenes Takseringsforbund

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

Følgende rom er definert som BRA-i_

1. etasje:

- Entre
- Hall
- Badx2
- Soverom x2
- Vaskerom
- Garasje

2. etasje:

- Stue/kjøkken
- Soverom x2
- Hems

BRA-e:

Ingen rom er definert som BRA-e

MERKNADER OM AREAL:

Arealer er oppmålt med laser.
Garasje areal på 26kvm er beregnet som BRA-i pga garasje har tilkomst via boligdel.
Hems har gulvareal på 11kvm

GARASJE / UTHUS:

Egen garasje i tilknytning til bygningen med betong grunnmur og skillevegg mellom hytte og garasje. Tak med fall og papptekking.

8/21

BMTF Byggmestrenes Takseringsforbund

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Bjarte Litlabø

Byggmester & Takstmann

08/04/2026





Bjarte Litlabø


BMTF		Byggmestrenes Takseringsforbund	
EIERSKIFTERAPPORT™			
1. Grunn og fundamenter			
TG 1	1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet		
Byggegrunn er kjent.			
Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.			
Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.			
Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.			
Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.			
Fundamentering på faste masser av fjell. Synlig fjellformasjon rundt bygning. På befaringen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygget og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile. Betong grunnmur mot grunn og høymur på to sider. Leca mur mellom garasje og vaskerom. Utvendig steinbelagt mur ved garasje.			
Merknader:			
Grunnmur er ikke tilgjengelig for fullstendig kontroll pga tilfylte masser mot mur			
Ingen	1.2 Krypekjeller		
Bygningsdelen eksisterer ikke.			
Merknader:			
TG 1	1.3 Terrengforhold		
Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.			
Bygningen har fall bort i fra grunnmur.			
Merknader:			
En side er tilfylt med drenerende masser.			
2. Yttervegger			
TG 1	2.1 Yttervegger		
Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.			
Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.			
Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.			
Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.			
Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.			
Det er utført stikktagning på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.			
Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.			
Yttervegger oppført som bindingsverk i treverk. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen.			
Ytterveggene er kledd utvendig med liggende trepanel.			
Det registreres luftespalte i underkant av kledning med musebørster som hindrer tilgang for mus og skadedyr			
Merknader:			
3. Vinduer og ytterdører			

BMTF		Byggmestrenes Takseringsforbund	
EIERSKIFTERAPPORT™			
TG 1	3.1 Vinduer og ytterdører		
Det er ikke påvist punkterte glass.			
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.			
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.			
Vinduer med to lags isolerglass i malte trekarmer i hovedsak fra byggeår.			
Terrassedør og ytterdør i tre i fra byggeår			
Slette finerdører som innerdører			
Merknader:			
Det er ikke observert punkterte glass på befaringen. Punkterte glass kan allikevel forekomme, for å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.			
Det er påvist noe bruksmerker på dører og noe treghet i åpnings vinduer.			
Anbefaler vedlikehold av mekaniske deler på vinduer.			
4. Tak			
TG 1	4.1 Takkonstruksjon, taktekkning og skorstein over tak		
Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.			
Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.			
Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.			
Det ser tett ut rundt gjennomføringer.			
Det er påvist ventilering/lufting.			
Synlig takkonstruksjon med sperrer av treverk. Undertak og lufting er ikke tilgjengelig for kontroll innvendig. Det er utvendige lufting langs raft.			
Skorstein i stål med utvendig beslag.			
Merknader:			
TG 2	4.2 Undertak, lekter og yttertekkning (taktekkningen)		
Undertaket antas å være i fra 2003			
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekkning.			
Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.			
Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.			
Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.			
Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.			
Vedlikeholds nivået vurderes som tilfredsstillende.			
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.			
Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.			
Høyden på skorstein er forskriftsmessig.			
Teglstein som yttertak i fra byggeår med undertak av taktro med papp.			
Takrenner og beslag i plast fra byggeår. Ingen snøsikring av tak, men trinn til pipe			

BMTF		Byggmestrenes Takseringsforbund	
		EIERSKIFTERAPPORT™	
Merknader:			
Yttertak er kontrollert fra bakkeplan pga manglende tilkomst og sikkerhetsmessige årsaker			
Det var krav om snøsikring av tak i byggeår.			
			
5. Loft			
TG 1	5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)		
Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.			
Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryptloft.			
Det er ikke påvist lekkasjer, fukt skjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.			
Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.			
Det er påvist ventilering av yttertaket.			
Innredet hems på deler av hytte.			
Ingen tegn til fukt eller andre skader			
Merknader:			
Ikke tilkomst til kontroll av bakenforliggende konstruksjon.			
6. Balkonger, verandaer og lignende			
TG 1	6.1 Balkonger, verandaer og lignende		
Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.			
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.			
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.			
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.			
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.			
Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.			
Ventilering/lufting vurderes som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.			
Terrasse med overbygg i treverk med teglstein. Dekke i treverk og rekkverk i glass.			
Underliggende tekking med papp med fall til utvendig renne,			
Merknader:			
7. Våtrom			
7.1 Bad gjest			
TG 1	7.1.1 Overflate vegger og himling		

BMTF		Byggmestrenes Takseringsforbund	
		EIERSKIFTERAPPORT™	
Det er ikke påvist riss og sprekker.			
Det er ikke påvist sprekker i fuger.			
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.			
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.			
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.			
Det er ventilert som kan åpnes.			
Mosaikk fliser på vegger og malt strietapet i himling.			
Baderoms innredning med vask og et greps blandebeholder. Vegghengt toalett, dusjsone med garnityr og glassvegg.			
Avtrekk i himling via balansert ventilasjon.			
Merknader:			
TG 2	7.1.2 Overflate gulv		
Det er ikke påvist riss og sprekker.			
Det er ikke påvist sprekker i fuger.			
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.			
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.			
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.			
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.			
Det er ikke påvist knirk i gulvet.			
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.			
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.			
Keramiske fliser på gulv			
Det er målt fall på gulv på 15mm til sluk			
Topp tettesjikt er målt til 20mm			
Terskel høyde er målt til 30mm over sluk			
Merknader:			
Det er svakt fall på gulv og lav høyde på tettesjikt. Dagens krav til høyde på tettesjikt er på 25mm.			
Kant mot dusjsone vil hindre vann å renne til sluk			
			
TG 2	7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk		

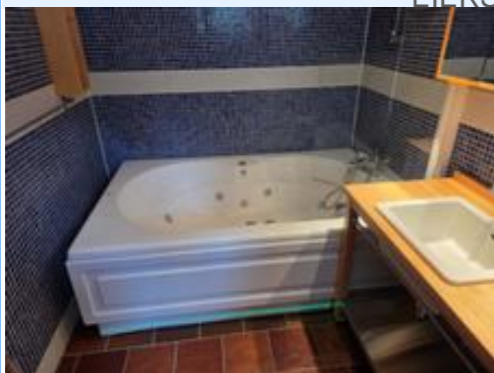
BMTF	13/21
Byggmestrenes Takseringsforbund	
EIERSKIFTERAPPORT™	
<p>Membranen er fra 2003</p> <p>Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.</p> <p>Det er muligheter for å rengjøre sluk.</p> <p>Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.</p> <p>Arbeidet vurderes som fagmessig utført.</p> <p>Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.</p> <p>Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.</p>	
<p>Synlig smøre membran i sluk av plast.</p> <p>Fukt kontrollert med hulltaking i tilstøtende vegg uten tegn til fukt</p>	
<p>Merknader:</p> <p>Tettesjikt mangler dokumentasjon og 50% av forventet levetid er brukt opp.</p>	
	
<p>7.2 Bad</p> <p>TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling</p> <p>Det er ikke påvist riss og sprekker.</p> <p>Det er ikke påvist sprekker i fuger.</p> <p>Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.</p> <p>Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.</p> <p>Det er ventiler som kan åpnes.</p>	
<p>Mosaikk fliser på vegger og malt strietapet i himling.</p> <p>Baderoms innredning med to vasker med blandebatteri. Vegghengt toalett og badekar</p> <p>Avtrekk i himling via balansert ventilasjon.</p>	
<p>Merknader:</p> <p>TG 3 7.2.2 Overflate gulv</p>	

BMTF	14/21
Byggmestrenes Takseringsforbund	
EIERSKIFTERAPPORT™	
<p>Det er ikke påvist riss og sprekker.</p> <p>Det er ikke påvist sprekker i fuger.</p> <p>Skjøter og underkant av plater på gulv er inpsisert.</p> <p>Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.</p> <p>Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.</p> <p>Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.</p> <p>Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.</p> <p>Det er ikke påvist knirk i gulvet.</p> <p>Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.</p> <p>Det er ikke påvist flekker eller andre skader.</p>	
<p>Keramiske fliser på gulv</p> <p>Det er målt motfall på gulv på 10mm fra dør til område ved sluk</p> <p>Terskel høyde er målt til 30mm over sluk</p>	
<p>Merknader:</p> <p>Det er ikke tilkomst til sluk pga badekar med fast front. Målinger er gjort fra dør til badekar.</p>	
	
<p>TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk</p> <p>Membranen er fra 2003</p> <p>Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.</p> <p>Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.</p> <p>Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.</p> <p>Arbeidet vurderes som fagmessig utført.</p> <p>Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.</p> <p>Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.</p>	
<p>Det er ikke tilkomst til sluk pga badekar</p>	
<p>Merknader:</p> <p>Ut i fra tilstøtende bad der membran er påvist i sluk og det er samme utførelsees måte er det membran på bad.</p>	

15/21

Byggmestrenes Takseringsforbund

EIERSKIFTERAPPORT™



7.3 Vaskerom

TG 1 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Keramiske fliser på vegger og malt strietapet i himling.
 Innredning med utslagsvask og blandebatteri. Opplegg til vaskemaskin, varmtvannsbereder og ventilasjonsanlegg

Merknader:

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

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

Keramiske fliser på gulv
 Det er målt fall på gulv på 5mm til sluk
 Topp tettesjikt er målt til 5mm
 Terskel høyde er målt til 25mm over sluk

Merknader:

Det er lav høyde på tettesjikt i forhold til krav.

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

16/21

Byggmestrenes Takseringsforbund


EIERSKIFTERAPPORT™

Membranen er fra 2003
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Synlig smøre membran i sluk av plast.
 Ikke tilkomst til hulltaking pga yttervegger og bad i tilstøtende vegger. Fuktmåling på overflater uten tegn til fukt

Merknader:

Tettesjikt mangler dokumentasjon og 50% av forventet levetid er brukt opp.



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2003
 Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
 Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
 Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Ikea kjøkken i fra 2022 med slette fronter, benkeplate i stein med underlimt vask og blandebatteri.
 Integret steikeovn, platetopp og oppvaskmaskin
 Frittstående kjøleskap
 Ventilator i koketopp

Merknader:

Avtrekk i koketopp med kullfilter.
 Kullfilter er ikke beregnet som fullverdi avtrekk
 Det ble ikke avdekket noe mekaniske mangler på kjøkken ved tilfeldig kontroll av skap og skuffer.
 Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.

9. Rom under terreng

9.1 Ingen

Ingen 9.1.1 Veggene og himlingens overflater

BMTF		Byggmestrenes Takseringsforbund		17/21
EIERSKIFTERAPPORT™				
Bygningsdelen eksisterer ikke.				
Merknader:				
Ingen 9.1.2 Gulvets overflate				
Bygningsdelen eksisterer ikke.				
Merknader:				
Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon				
Bygningsdelen eksisterer ikke.				
Merknader:				
10. VVS				
TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør				
Innvendige vann og avløpsrør er fra 2003				
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.				
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.				
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.				
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.				
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.				
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende				
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.				
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.				
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.				
Det er WC med innebygget sistene.				
Det er ikke spalte på innebygget sistene for WC.				
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sistene for WC.				
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sistener for WC.				
Rørøpplegg av rør i rør fra byggeår med samlestock i skap på vaskerom				
Avløp i plast.				
Innebygget sistene på bad.				
Merknader:				
Kontrollert synlige rør og koblinger uten avvik.				
Det er ikke spalte for evt lekkasjevann på sistener eller fremvist dokumentasjon på sistener.				
TG 1 10.2 Varmtvannsbereder				
Varmtvannsbereder er fra 2020				
Det er ikke påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder.				
Berederens plassering er tilfredsstillende.				
Berederen er lekkasjesikret.				
Bereder på ca 2811 i fra 2020 plassert på vaskerom med sluk				

BMTF		Byggmestrenes Takseringsforbund		18/21
EIERSKIFTERAPPORT™				
Merknader:				
Ingen 10.3 Vannbåren varme				
Bygningsdelen eksisterer ikke.				
Merknader:				
Ingen 10.4 Varmesentraler				
Varmesentralanlegget var nytt i				
Bygningsdelen eksisterer ikke.				
Merknader:				
TG 1 10.5 Ventilasjon				
Det er ikke påvist lukt fra anlegget.				
Ventilasjonsanlegget var nytt i 2003				
Boligen har ikke naturlig ventilasjon.				
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.				
Boligen har balansert ventilasjon.				
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.				
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.				
Balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bad, vaskerom og kjøkken. Tilluft til oppholdsrom				
Merknader:				
Godt inneklima på befaringen				
11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring				
11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring				
Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.				
Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.				
Det elektriske anlegget ble installert i 2003				
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.				
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.				
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.				
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.				
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.				
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.				
Kabler er tilstrekkelig festet.				
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.				
I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.				
Det er fremlagt samsvarserklæring.				

BMTF	19/21
EIERSKIFTERAPPORT™	
Byggmestrenes Takseringsforbund	
Sikringsskap på vaskerom med automatsikringer og 18 kurser iht kursoversikt. Hovedsikring på 63A	
Det er ikke kjent at det har vært kontroll av elektrisk anlegg siste 5 år Sikringsskap er oppgradert med enkelte nyere automatsikringer til garasje. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på installasjon, men dette skal foreligge i følge eier.	
Merknader:	
Det er anbefalt med kontroll av det elektriske anlegget ved eierskifte og om det er lenge siden det har vært EI kontroll. Anlegget er visuelt undersøkt på befaringen pga en må ha spesial kompetanse for en fullstendig kontroll av anlegget	

BMTF	20/21
EIERSKIFTERAPPORT™	
Byggmestrenes Takseringsforbund	
VÆR OPPMERKSOM PÅ:	
Egenerklæringskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget. Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen. Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under. Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt. Innvendige rekkverk og håndreker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.	
TILLEGGSOPPLYSNINGER:	
Det er ikke mottatt egenerklæring eller tegninger fra selger. Opplysninger er gjennomgått pr telefon. Innvendige rekkverk mangler håndreke på en side.	
ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:	
Det er påvist mus ved luke til pipe i 1.etasje	
TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 med grunnlag av manglende snøsikring ved gangarealer Snø og gjenstander kan falle ned ved gangarealer utvendig. Anbefaler montering av snøsikring for å hindre skade
7.1.2	Bad gjest Overflate gulv
	TG2 med grunnlag av svakt fall på gulv. Vann kan bli stående på gulv.
7.1.3	Bad gjest Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 med grunnlag av alder på tettesjikt og manglende dokumentasjon. Smøremembraner må kontrolleres jevnlig for sprekker da de kan bli porøse når beregnet levetid er over 50%
7.2.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 med grunnlag av manglende tilkomst til kontroll av sluk og alder på membran. Eldre membraner må følges med om det oppstår sprekker rundt klemring.
7.3.2	Vaskerom Overflate gulv
	TG2 med grunnlag av lav høyde på tettesjikt. Dagens krav til tettesjikt på vårtom er på 25mm
7.3.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 med grunnlag av alder på tettesjikt og manglende dokumentasjon. Smøremembraner må kontrolleres jevnlig for sprekker da de kan bli porøse når beregnet levetid er over 50%
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 med grunnlag av manglende spalte for lekkasjevann fra sisterner. Ved lekkasje i sisterner vil ikke dette synliggjøres og det kan oppstå skade på konstruksjon

EIERSKIFTERAPPORT™	
TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.2.2	Bad Overflate gulv
	TG3 med grunnlag av motfall på gulv. Det er krav til at lekkasjevann skal renne til sluk og at vann ikke blir stående på gulv.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

21/21

Byggmestrenes Takseringsforbund

EIERSKIFTERAPPORT™	
TILSTANDSRAPPORT NAUST	
Ølvesvegen, 5637 Ølve	
	
ANTALL TG	BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:
0	TG 0 INGEN AVVIK
8	TG 1 INGEN VESENTLIGE AVVIK
0	TG 2 VESENTLIGE AVVIK
0	TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
0	TG iu IKKE UNDERSØKT
<p><i>Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.</i></p> <p><i>Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.</i></p>	
	
<p>Takstmann Bjarte Litlabø Litlaboveien 270 5417 Stord blitlabo@gmail.com Tlf: 41212244</p> <p style="text-align: right;">www.bmtf.no</p>	

1/14

Byggmestrenes Takseringsforbund

2/14

Byggmestrenes Takseringsforbund

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel). Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningmyndigheter.

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

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

3/14

Byggmestrenes Takseringsforbund

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata: Gnr:157, Bnr: 40

Hjemmelshaver: Morten Erik Fredriksen

Seksjonsnr:

Festenr:

Andelsnr:

Tomt: 212 m²

Konsesjonsplikt: Nei

Adkomst: PRIVAT

Vann: PRIVAT

Avløp: Ingen avløp

Regulering: Fritidsbebyggelse/naust

Offentl. avg. pr. år: ikke kjent

Forsikringsforhold: Ikke kjent

Ligningsverdi: Ikke kjent

Byggeår: 2018

4/14

BMTF Byggmestrenes Takseringsforbund

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato: 31.03.26

Forutsetninger: Boligen ble kontrollert i dagslys, 5 grader og pent vær. God tilkomst til vurderte bygningsdeler utvendig og innvendig

Oppdragsgiver: Morten Erik Fredriksen

Tilstede under befaringen: Takstmann Bjarte Litlabø

Fuktmåler benyttet: Portimeter MM3

OM TOMTEN:

Tomt ligg mot sjø og grense til naust går ved takutstikk. Tilkomst til betong kai og båt opptrekk like utenfor naust Gruset tilkomstvei.

Naust er ment til å være felles for tomt 157/13,27 og 35-39 i følge reguleringsplanen for området.

OM BYGGEMETODEN:

Grunnmur og dekke i betong på pukk og fjell grunn. Utvendig er grunnmur belagt med naturstein. Bærende konstruksjon i treverk med utvendig trekledning. Saltak av takstoler med yttertak av torv. Takrenner og nedløp av kobber. Vinduer i treverk med tolags glass. Porter av treverk for tilkomst i begge ender av naust.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Naust er forholdsvis nytt og er solid bygget med gode kvaliteter. Godt vedlikeholdt

ANNET:

Det er fremlagt strøm og vann til naust fra Ølvesvegen 1183
Det er installert stålpipe med vedovner

DOKUMENTKONTROLL:

Grunnbok

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

Synlig konstruksjon innvendig

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Ingen merknader

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg av eiendom

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Ingen endring etter byggeår

5/14

BMTF Byggmestrenes Takseringsforbund

EIERSKIFTERAPPORT™

EIERSKIFTERAPPORT™				
AREALER OG ANVENDELSE:				
Arealmåling				
Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglerne var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.				
MÅLEVERDIG AREAL:				
Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstillende gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.				
Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.				
AREALBEGREPER:				
BRA-i: Internt bruksareal				
BRA-e: Eksternt bruksareal				
BRA-b: Innglasset balkong				
TBA: Terrasse- og balkongareal				
Arealer utenfor boenheten (BRA-e):				
Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.				
Fellesareal – rettslig avgrensning:				
Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.				
Viktig merknad om måleregler:				
Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.				
AREAL BOLIG:				
Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1.etasje		124		
SUM BYGNING		124		
SUM BRA	124			
AREAL GARASJE/UTHUS:				
Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

EIERSKIFTERAPPORT™	
BRA-i:	Ingen rom er definert som BRA-i
BRA-e:	Åpen naust rom er definert som BRA-e
MERKNADER OM AREAL:	Areal er oppmålt med laser.
GARASJE / UTHUS:	

8/14

Byggmestrenes Takseringsforbund

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:
Bjarte Litlabø
 Byggmester & Takstmann

08/04/2026

 Bjarte Litlabø

9/14

Byggmestrenes Takseringsforbund

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er kjent.
 Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.
 Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.
 Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.
 Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Fundamentering på faste masser av fjell. Synlig fjellformasjon rundt bygning. På befarings dagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygget og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile. Betong grunnmur og støpt dekke mot grunn

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Fall bort fra naust på alle sider. En side med tilfylt mur med drenerende masser i grunn

Merknader:

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

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

Yttervegger oppført som bindingsverk i treverk. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen.
 Ytterveggene er kledd utvendig med liggende trepanel.

Merknader:

Lite lufting bak kledning pga utvendig beslag.
 Ikke tilkomst til kontroll av musebånd

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

BMTF		Byggmestrenes Takseringsforbund		10/14
EIERSKIFTERAPPORT™				
Det er ikke påvist punkterte glass.				
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.				
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.				
Vinduer med to lags isolerglass i malte trekarmen i hovedsak fra byggeår.				
Ytterdør i tre i fra byggeår				
Plass bygde dører i begge ender av naust				
Merknader:				
God tilstand på dører og vinduer				
4. Tak				
TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak				
Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.				
Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.				
Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.				
Det ser tett ut rundt gjennomføringer.				
Takkonstruksjon av takstoler i treverk med undertak av kryssfiner plater med utvendig papp og knotteplast for torvtak.				
Torvtak som yttertak				
Merknader:				
TG 1 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)				
Undertaket antas å være i fra 2018				
Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.				
Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.				
Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.				
Vedlikeholds nivået vurderes som tilfredsstillende.				
Undertak av kryssfiner med papp og knotteplast fra byggeår.				
Takrenner i kobber med avløp til terreng				
Merknader:				
God tilstand på undertak og yttertak				
5. Loft				
Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)				
Bygningsdelen eksisterer ikke.				
Merknader:				
6. Balkonger, verandaer og lignende				
Ingen 6.1 Balkonger, verandaer og lignende				

BMTF		Byggmestrenes Takseringsforbund		11/14
EIERSKIFTERAPPORT™				
Bygningsdelen eksisterer ikke.				
Merknader:				
7. Våtrom				
7.1 Ingen				
Ingen 7.1.1 Overflate vegger og himling				
Bygningsdelen eksisterer ikke.				
Merknader:				
Ingen 7.1.2 Overflate gulv				
Bygningsdelen eksisterer ikke.				
Merknader:				
Ingen 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk				
Membranen er fra				
Bygningsdelen eksisterer ikke.				
Merknader:				
8. Kjøkken				
8.1 Ingen				
Ingen 8.1 Ingen				
Vanninstallasjonen er fra				
Bygningsdelen eksisterer ikke.				
Merknader:				
9. Rom under terreng				
9.1 Ingen				
Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater				
Bygningsdelen eksisterer ikke.				
Merknader:				
Ingen 9.1.2 Gulvets overflate				
Bygningsdelen eksisterer ikke.				
Merknader:				
Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon				

BMTF		Byggmestrenes Takseringsforbund		12/14
EIERSKIFTERAPPORT™				
Bygningsdelen eksisterer ikke.				
Merknader:				
10. VVS				
TG 1	10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør			
Innvendige vann og avløpsrør er fra 2018				
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.				
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.				
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.				
Røropplegg med PEL i fra Ølvesvegen 1183 til naust med enkel installasjon.				
Rør til liten varmtvannsbereder og opplegg til en sløyebank. Avløp i plast til sluk med utløp i sjø				
Merknader:				
TG 1	10.2 Varmtvannsbereder			
Varmtvannsbereder er fra 2018				
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.				
Berederens plassering er tilfredsstillende.				
Berederen er lekkasjesikret.				
Liten bereder for enkel oppvarming av vaskevann montert på vegg ved sløyebank				
Merknader:				
Ingen	10.3 Vannbåren varme			
Bygningsdelen eksisterer ikke.				
Merknader:				
Ingen	10.4 Varmesentraler			
Bygningsdelen eksisterer ikke.				
Merknader:				
Ingen	10.5 Ventilasjon			
Bygningsdelen eksisterer ikke.				
Merknader:				
11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring				
11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring				

BMTF		Byggmestrenes Takseringsforbund		13/14
EIERSKIFTERAPPORT™				
Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.				
Det elektriske anlegget ble installert i 2018				
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.				
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.				
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.				
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.				
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.				
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.				
Kabler er tilstrekkelig festet.				
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.				
I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.				
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.				
Underfordelingsboks med automatsikringer for naust. Hovedsikring er montert i Ølvesvegen 1183 uten minusmåler.				
Enkel synlig elektrisk anlegg med lys i tak og stikkontakter på vegg.				
Merknader:				
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på anlegget.				

14/14

BMTF Byggmestrenes Takseringsforbund

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklærings skjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
 Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
 Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
 Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.


TILLEGGSOPPLYSNINGER:

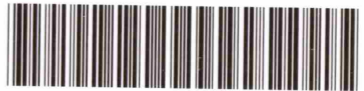
ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Kopi

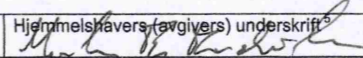
Snu →

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

 Rettkopi bekreftes

Opplysninger om rekviert (innsender) ²		Plass for tinglysingstempel			
Navn: Kvinnherad kommune Adresse: Rosendalsvegen 10 Postnr: 5470 Poststed: Rosendal Fødselsnr./Org.nr.: 964967636 Referansenr:		 Doknr: 599404 Tinglyst: 23.07.2012 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM			

1. Hjemmelshaver (avgiver)						
Navn Hans Håvik				Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 190937 [REDACTED]		
2. Eiendom (avgivers) ³						
Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
1224	Kvinnherad	157	2			
3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
Rettighet for fast eiendom (reell servitutt). ⁴						
	Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
A	1224	Kvinnherad	157	13		
	1224	Kvinnherad	157	27		
	1224	Kvinnherad	157	35		
	1224	Kvinnherad	157	36		
	1224	Kvinnherad	157	37		
Rettighet for person (personlig servitutt/pengeheftelse).						
B	Navn				Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	

Dato 19.06.12	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁵ 
------------------	---

Side 1 av 2

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Opplysninger om rekviert (innsender) ²	Plass for tinglysingstempel
Navn: Kvinnherad kommune Adresse: Rosendalsvegen 10 Postnr: 5470 Poststed: Rosendal Fødselsnr./Org.nr: 964967636 Referansenr:	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Hans Håvik	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 190937 [redacted]

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr 1224	Kommunenavn Kvinnherad	Gnr 157	Bnr 2	Fnr	Snr

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴						
A	Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
	1224	Kvinnherad	157	38		
A	Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
	1224	Kvinnherad	157	39		

Rettighet for person (personlig servitutt/pengeheftelse).	
B	Navn Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato 19.06.12	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁵ [Signature]
------------------	---



Kopi

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
Gbnr 157/2 i Kvinnherad kommune gjer gnr 157 bnr 13, 27, 35, 36, 37, 38 og 39 vegrett på det felles vegsystemet frå offentlig veg og fram til eiga grunn som vist på vedlagt reguleringsplan. Gbnr 157/2 i Kvinnherad kommune gjer gnr 157 bnr 13, 27, 35, 36, 37, 38 og 39 rett til å føra ledningssystem for vatn og avløp over bnr 2 og fram til offentlig vatn samt til felles avløpssystem og kopla seg til dette.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato Håvik 19.06.12	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸ [Signature]

Noter:

- Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekviert) etter tinglysing.
- Rekvierten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedsfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

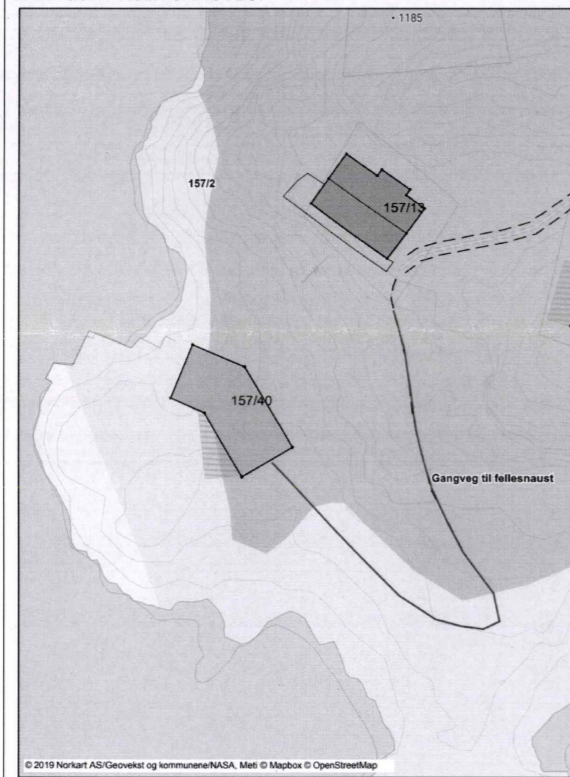


Attestert kopi av dok.nr. 2019/295595/200
 Attesteringstidspunkt 2026-04-14 13:54

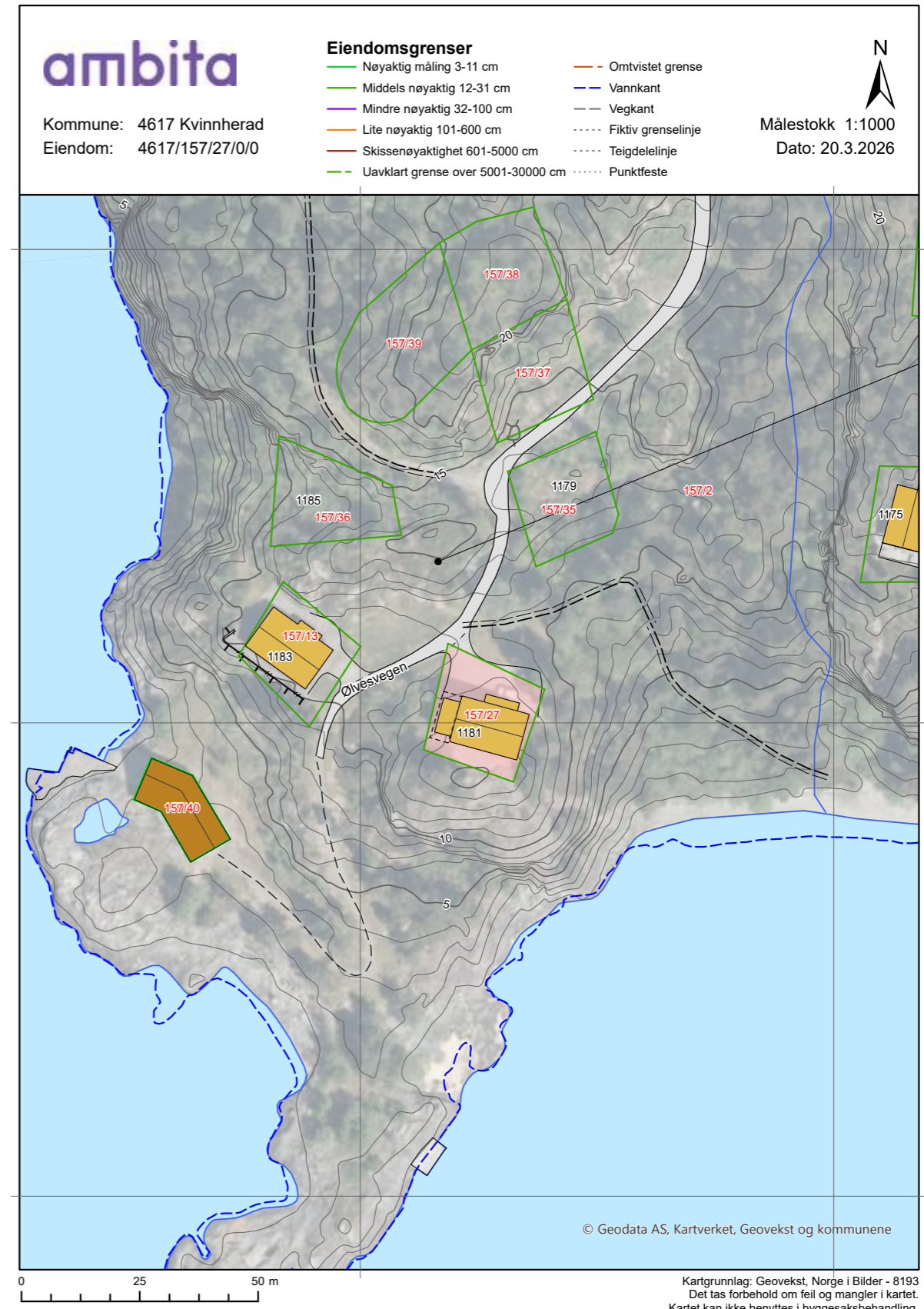
Side 2 av 2

Fritidseigedomane innanfor feltet, planid. 20160005, skal ha rett til gangveg over 157/2 og ned til fellesnaust på 157/40.

Plass for kart/skisse som viser retten innteikna:
KART SOM VISER GANGVEG.

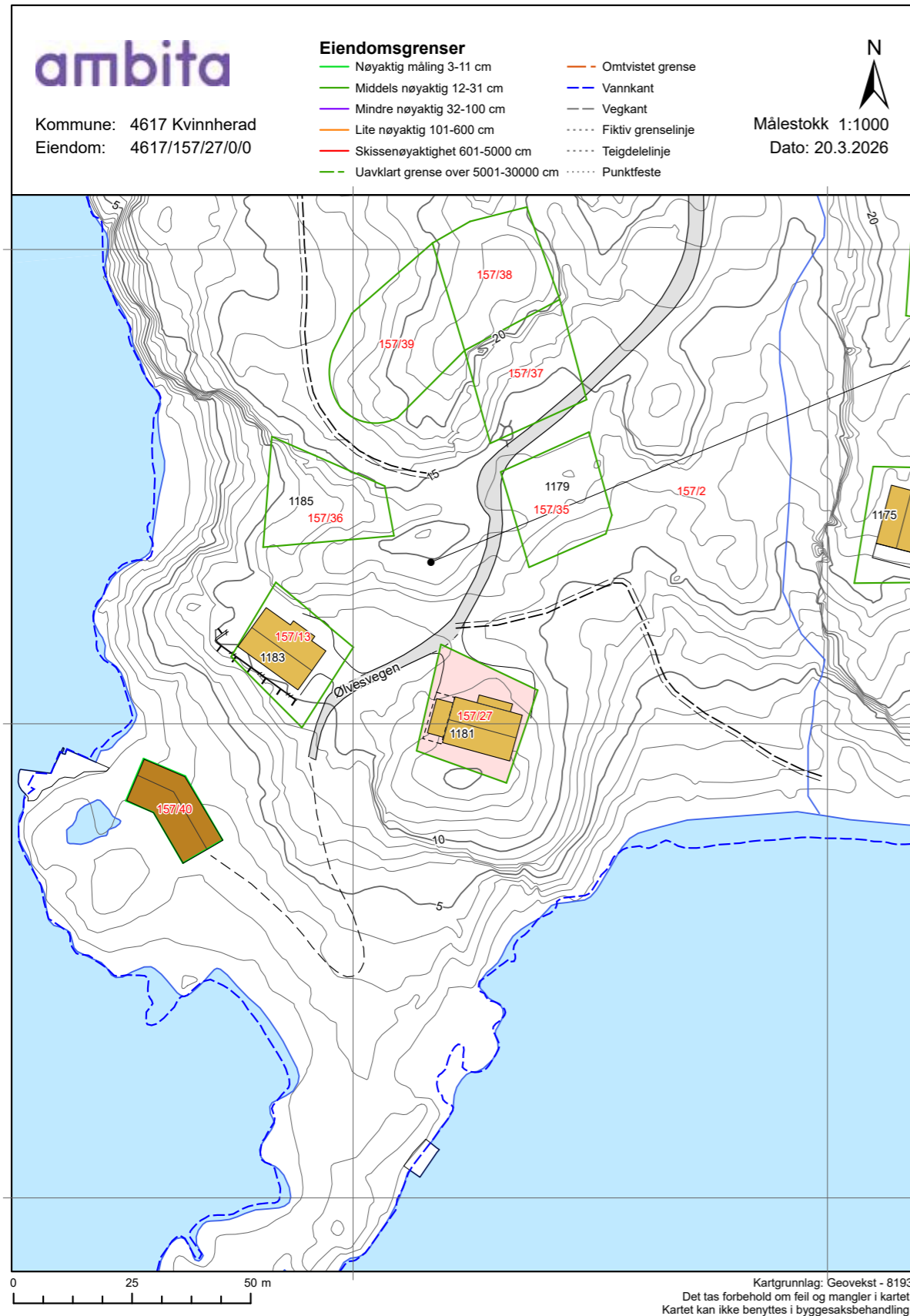


Dato	09.02.19	Dato		Dato	
Underskr.	Hans Inge Nordbreit	Underskr.	<i>[Signature]</i>	Underskr.	
Eigar av	157/2	Eigar av	157/13,2735-39	Eigar av	



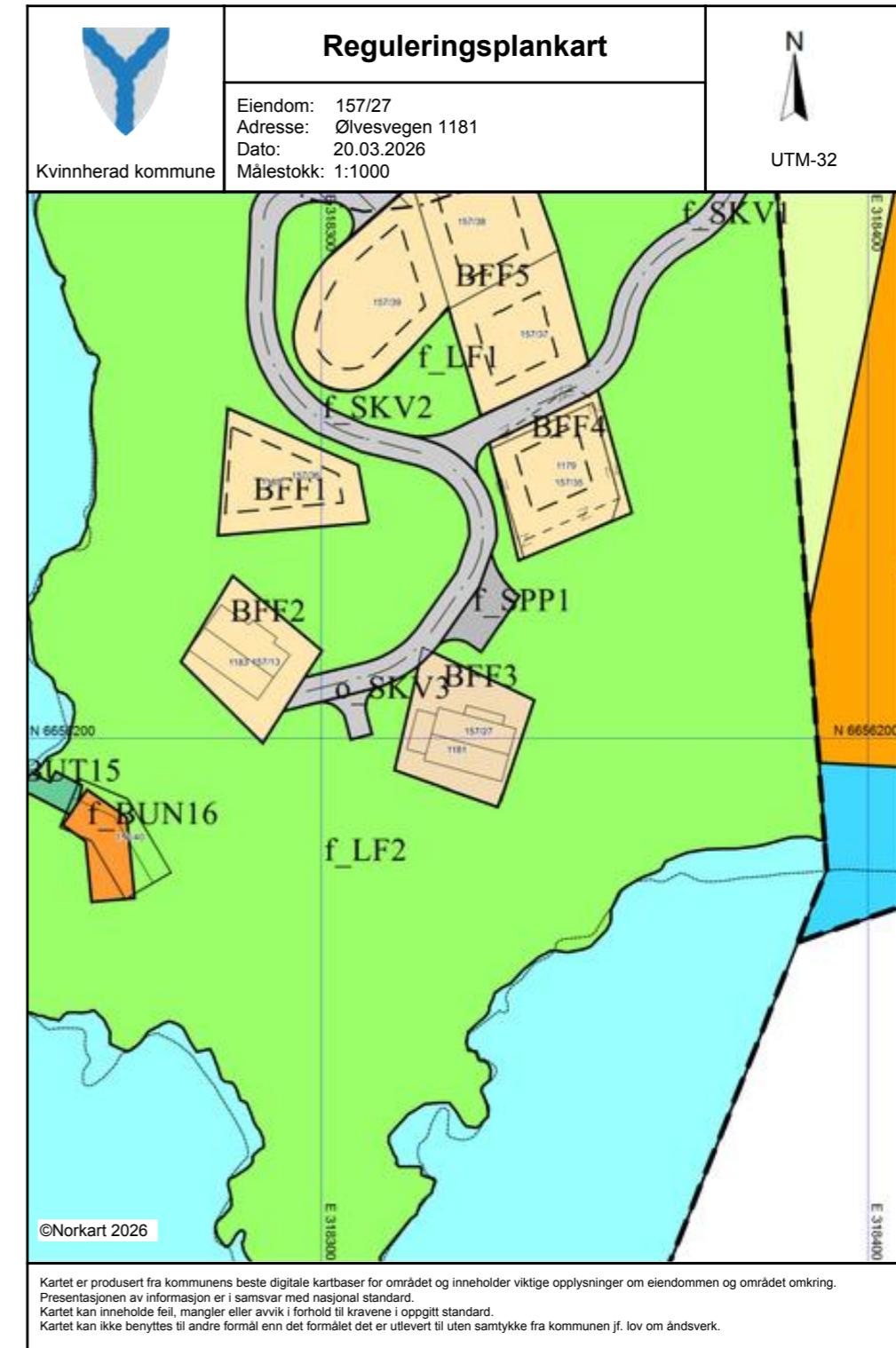
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene










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



Tegnforklaring

- Adresspunkt
 - Kultuminne - punkt
 - Naturvernområde - punkt
 - Kultuminne - flate
 - Naturvernområde - flate
 - Bygningslinjer
 - Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
 - Mindre nøyaktig, 31-199 cm
 - Lite nøyaktig, 200-499 cm
 - Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
- Stolpe
 - Anlegg
 - Veglinje
 - Sti
 - Traktorveg
 - Bekk/kanal/groft
- Høydekurver**
- Metersnivå
 - 5-metersnivå
 - 25-metersnivå
 - Forsenkning terreng
 - Hjelpkurve
 - Dybdekurve
- Valgt eiendom
 - Bolig, uthus, landbruk
 - Fritids-/sesongbosted
 - Bygning, annen kjent type
 - Bygning uten matrikkelinformasjon
 - Parkeringsområde
 - VegGåendeOgSykkende
 - Trafikkøy
 - VegKjørende
 - Vassflater
 - Bre
 - AndreTiltak
 - BygningTiltak, endring
 - BygningTiltak, nybygg
 - BygningTiltak, riving
 - SamferdselTiltak
 - Andre tiltakstyper/spesifiseringer



Tegnforklaring	
<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>	
	Område for fritidsbebyggelse
	Område for jord- og skogbruk
	Badeområde
<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>	
	Støysonegrense
	Frittliggende fritidsbebyggelse
	Uthus, naust eller badehus
	Uteoppholdsarealer
	Veg
	Kjøreveg
	Annen veggrunn, grøntarea
	Parkeringsplasser
	Friluftformål
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrenning
	Formålsgrense
	Eiendomsgrænse som skal oppheves
	Byggegrense
	Byggelinje
	Regulert senterlinje
	Frisktslinje
	Målelinje/Avstandslinje
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift bredde











Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og 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 henvendelse. 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 forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

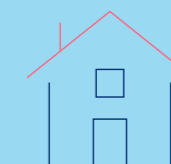
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert 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:

Ølvesvegen 1181, 5637 ØLVE. Gnr. 157, bnr. 27, i Kvinnherad kommune, oppdragsnr.: 1120260014
Megler: Marius Giskeødegård, mobil: 95110340, e-post: mgi@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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



Marius Giskeødegård
Eiendomsmegler / Partner
951 10 340
mgi@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Bergen Sentrum

Småstrandgaten 6, 5014 BERGEN, 55 36 40 40, proaktiv.bergen@proaktiv.no