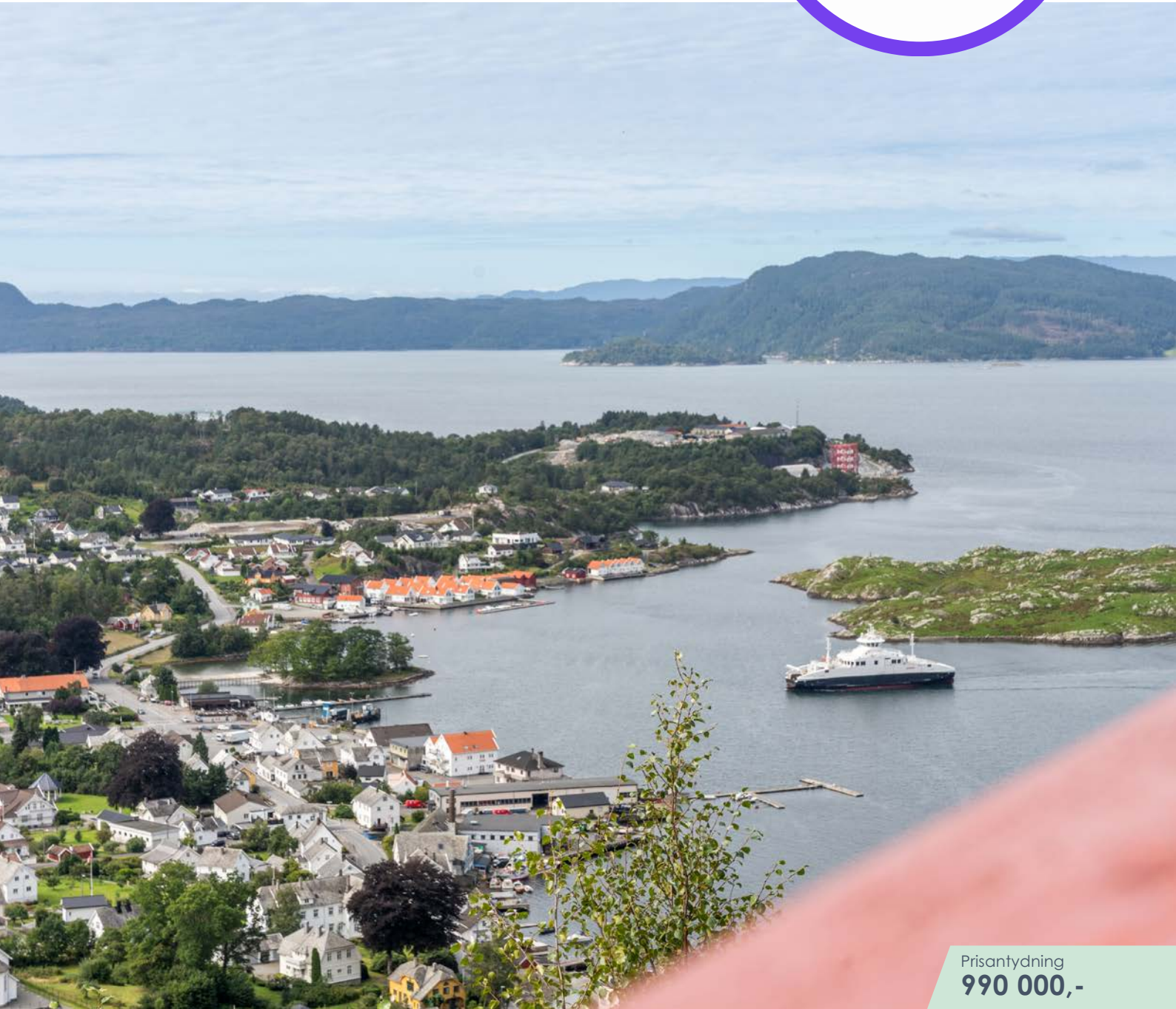




Åsheimsvegen 110, 5593 SKÅNEVIK



Prisantydning
990 000,-

SKÅNEVIK

Hytte med Skåneviks fineste utsikt like
ovenfor sentrum

BRA-i/BRA Total: 37/41 m² / Tomt: 1399.6m²
Antall soverom: 2 / Byggeår: 1969



Hytta er oppgradert de siste årene. Se Standard.



Stor treterrasse på 40 kvm med fantastisk utsikt ut over hele Skånevik sentrum, innseilingen og Sunnhordlandsbassenget.

Nøkkelinfo

Adresse: Åsheimsvegen 110, 5593 SKÅNEVIK
Nåværende eier: Johan Strømsvold
Matrikkelnummer: Gnr. 132, bnr. 15 i Etne kommune.
Oppdragsnummer: 01250247
Oppdragsansvarlig/
Meglerforetak: Vidar Opheim
Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

Boligtype: Fritidseiendom
Byggeår: 1969
Bra total: 41m²
BRA-i: 37 m²
Antall soverom: 2
Energimerke: Gul F
Tomtestørrelse: 1399.6m²
Eierform: Eiet

Parkering: Skriftlig privat avtale med grunneier om parkering.





Utrolig usjenert beliggende - helt for seg selv!



Hytte med Skåneviks fineste utsikt like ovenfor sentrum

Økonomi

Prisantydning

Kr 990 000

Omkostninger

Kr 43 590

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum

Tinglysing pantedokument kr. 545,-

Tinglysing skjøte kr. 545,-

Gebyr e-tinglysing kr. 250,-

Boligkjøperforsikring(valgfri) kr. 17.500,-

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning da dokumentavgift beregnes med 2,5% av endelig kjøpesum.

Totalt inkl. omk.

Kr 1 033 590

Kommunale avgifter

Kr 403 per 2024

Kommunale avgifter gjelder eiendomsskatt.

I tillegg kommer renovasjon til HIM på kr. 3667,- pr. år. Selger opplyser at bossdunkene hos naboen (Åsheimsvegen 102) hvor man parkerer er av dobbel størrelse og at disse to eiendommene deler på de bossdunkene. HIM ønsket å heller ha det slik enn å ha dobbelt sett med bossdunker.





Beskrivelse av bolig

Hytte med Skåneviks fineste utsikt
like ovenfor sentrum

Beskrivelse

- Kjøkk lita hytte med to soverom med køysenger for 5 personer. Ellers kjøkken med egen utgang (nord), bod, wc med cinderella toalett, stue med vedovn, peis, varmepumpe og nytt vindu mot den majestetiske utsikten. Vindfang med egen inngang fra sør.
- Stor treterrasse på 40 kvm med fantastisk utsikt ut over hele Skånevik sentrum, innseilingen og Sunnhordlandsbassenget.
- Selges med alle innemøbler, noen utemøbler og alt innvendig løsøre.
- Hytta er oppgradert de siste årene. Bl.a. er det nytt kjøkken, hovedsaklig nye vinduer, nye ytterdører, nytt borehull for vann m/opplegg, alt elektrisk er nytt, to yttervegger er etterisolert, ny drenerig på baksiden, ny pipehatt, nye utelys med mer!
- Lave årlige utgifter med kun 403 kroner i året for kommunale avgifter + renovasjon.

Innhold

Vindfang ved inngang sør.

Stue med panelovn, lakket heltre gulv og hvitbeiset panel på vegger og hvitmalt tak. Det er vedovn, peis (1969) og varmepumpe fra 2021 i stua.

To soverom med plassbygde køysenger. På det ene soverommet er det dobbeltseng nede og enkelseng oppe. På det andre soverommet er det enkle senger både nede og oppe. Lakkede furugulv, panel på vegger og tak.

Kjøkken med inngang fra østsiden. Innredning fra 2023.

Det er en bod og et wc like utenfor ytterdøra ved kjøkkenet. Luke til kaldkloft ved den overbygde inngangen. Lakkede furugulv, hvitmalt panel på vegger og tak på wc. Boda har ubehandlet panel og lakket furugulv. Renslig og godt fungerende Cinderella toalett med luffing, liten servant og panelovn på wc.

Krypkjeller med luke fra nordsiden. Her er varmtvannsbereder og trykktank plassert. Kjelleren er isolert. Det er hovedsakelig fjell på bakken. Innlagt belysning.

Standard

- Hytta selges med alle innemøbler og alt innvendig løsøre. Noen av utemøblene skal selger ha med seg, men noe av dette utvendige møblelementet vil også stå igjen til kjøper. Sofaen er også en sovesofa.
- Det er også TV, Rikstv boks, DVD spiller og god WiFi Router. Kjøper trenger eget SIM kort for mobilt bredbånd.
- Nytt borehull fra 2024 ned til 45m. Ny pumpe for vannet. Det er varmekabel i vannrør fra pumpa og inn i hytta. Gråvann føres i bakke og dette har vært slik i flere tiår. Det anbefales at ny eier installerer ODIN gråvannstank m/filter nær stolpe. Da kan også dusj installeres i bod (ikke omsøkt).
- Egnet plass for å montere grovannstank i bakken rett før hytta.
- Stor treterrasse på 40 kvm med fantastisk utsikt ut over hele Skånevik sentrum, innseilingen og Sunnhordlandsbassenget. Inngang til vindfang fra terrassen.
- Nye vinduer i nesten hele hytta (unntatt soverom).
- To nyere ytterdører (nymontert 2021).
- Ny pipehatt
- Nye trinn på taket (til feieren).
- Siden mot vest og sør er yttervegger nylig etterisolert med 5 cm isolasjon og har fått ny kledning.

- Montert utelys
- Nytt dreneringsrør montert 2023 på østsida for å forbedre fuktforhold i kjelleren ved å lede vann bort fra hytta. Dette har i følge selger blitt mye bedre etterpå. Vann følger fortsatt fjell/terreng. Takstmannen skiver "Det registreres ingen tegn til fukt eller råteskader i bjelkelag ved visuell inspeksjon. Det registreres en del fukt fra grunn. Krypekjeller vurderes å ha tilstrekkelig ventilering".
- Kjøkkenet ble skiftet i 2023. Kjøkkenet har skap både over og under benkeplata, stor vask og en frittstående komfyr. Komfyrvakt.
- Selger er elektroinstallatør av yrke og har selv skiftet alt det elektrisk i hytta. Nytt strøminntak, nytt sikringsskap, nye stikkontakter og nye elektriske ledninger. Megler har mottatt to stk samsvarserklæringer fra 2023 og 2025 som er utstedt av selger selv. Strøminntaket med 3 fas ble utført i 2025, resten ble utført i 2022.
- Det er utført vedlikeholdsservice på varmepumpen 19.08.25. Dokumentasjon mottatt. Dette anbefales å gjøre hvert andre år.

Bygningsinformasjon

Støpt grunnmur. Bindingsverk og ytterkledning i tre. Saltakskonstruksjon med pappshingel på tak.

Vindfanget i hytta er en gang tatt inn som del av den innvendige hytta uten å omsøke dette. På tegninger mottatt fra kommunen er det tegnet inn overbygget uteområde der hvor vindfanget er i dag.

Takstmannen har ikke funnet noen TG 3 avvik i følge vedlagt tilstandsrapport.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

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

TG2 vurdert pga alder på bygningsdel

1.2 Krypekjeller

TG2 vurdert pga alder på bygningsdel.

1.3 Terrengforhold

TG2 pga beskrevne avvik og alder på bygningsdel

4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel

4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

TG2 pga alder på bygningsdel.

Areal

BRA - i: 37 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 41 m²

TBA: 40 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 37 m² Stue/kjøkken, 2 soverom og vindfang.

BRA-e: 4 m² Utvendig bod og toalettrom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

40 m²

Hvitevarer

Kjøleskap m/frys, komfyr og micro følger med. Det gis ingen garanti på disse.

Innbo og løsøre

Selges med alt inventar og innemøbler. Selger tar med seg noen av utemøblene (valgfrie).

Ferdigattest

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Adgang til utleie

Dette er en selveiende fritidsbolig som kan leies ut i sin helhet.

Oppvarming

Vedovn, peis og varmpumpe fra 2021. Pipa har dobbelt pipeløp. Elektrisk oppvarming. I de rom hvor det på visning ikke er montert panelovner, vil det heller ikke medfølge i handelen.

Megler har mottatt papirer fra kommunen som sier at eiendommen har flere avvik fra feier. I følge selger er det etter dialog og tiltak nå bare ett avvik fra feieren som bør utbedres. Det dreier seg om at sementfugene innvendig i begge skorsteinsløp, som ikke er jevne med teglsteinene. Det er anbefalt å montere nytt stålrør i pipa av denne grunn.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Selger har eid eiendommen i 5 år.
- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært. Johansen Rør har koblet vannrør og avløp til vask på nytt kjøkken og vask i toalettrom. Avløp fra vasker har i hele hyttens levetid vært rør direkte ut i tomtegrunn.
- Det er ett avvik fra feieren som gjelder sementfugene innvendig i begge skorsteinsløp, som ikke er jevne med teglsteinene. Det er ikke fyringsforbud.
- Det har vært mus i uisolert loft, men ikke inne i hyttens boligdel. Vi har ikke sett rotter, mus, maur eller lignende.
- Hyttens nåværende eier er elektroinstallatør og elektriker, og har utført alt arbeid selv. Fagmessig utført. Regea a/s, 5593 SKÅNEVIK.
- 2 stk samsvarserklæringer vedlagt i egenerklæringen.
- Eier Johan Strømsvold har skiftet vindu kjøkken, nytt kjøkkeninnredning, begge ytterdører. I tillegg har han skiftet Jøtul vedovn, inkludert hytt hull & støping i skorstein, uten å få kommentarer fra feier i ettertid.
- Snekker Bjarne Haukland i Skånevik har utført snekkerarbeid med å skifte 4 vinduer, og skiftet kledning på to yttervegger. Faglært.
- Det anbefales at ny eier installerer ODIN gråvannstank m/filter nær stolpe. Da kan også dusj installeres i bod.
- Det er etablert privat avtaler med én grunneier for parkering av bil, og tilgang til eiendommen over hans plen/grunn, samt avtale med annen grunneier om tilgang til

eiendommen over hans grunn.

- Det er ikke våtrom i hytta. Ny brønnpumpe ble installert juni 2024, som ble skiftet av Edland Brønnboring a/s 29.07.2025, p.g.a. jordfeil i eksisterende pumpe. Hytta har en naturtomt med skrående fjell og natur, og det er da lite fuktighet på fjell i underetasje/grovkjeller. Dette har ikke skapt vesentlig fuktighet i treverk under hytta, siden det også er dreneringsrenne utvendig langs hyttens øvre side. Det er god naturlig ventilasjon i underetasje/grovkjeller.

Tomt/beskaffenhet

Naturtomt, noe opparbeidet rundt fritidsbolig.

Det er i senere tid påkostet/utført en del arbeider med uteområder og en bedre adkomst opp til fritidsbolig etablert. Planert ut et større område helt oppe ved hytta og klargjort for støying av plate for et uthus på ca 16 kvm. (ikke omsøkt).

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1399.6 kvm

Vei/vann/kloakk

Eiendommen har privat vann fra borehull ned til 45 m. Ny pumpe. Eiendommen har ikke utslippstillatelse. Så innlagt vann i hytta er ikke lovlig. Kun vann frem til utvendig hyttevegg er lov. Det er ikke søkt om utslippstillatelse eller om å etablere gråvannstank e.l. Selger opplyser at det var vann innlagt da han kjøpte eiendommen og at han har fornyet en del av eksisterende anlegg.

Privat vei til leid parkeringsplass parkering på gårdstunet ca 200m fra hytta. Det er privat skriftlig avtale med grunneier av gbnr 132/2. Det går en traktorsti fra gårdstunet og opp til hytta. På sommerstid er veien stengt med port pga sauebeiting. Eieren av hytta kan kjøre ATV m/tilhenger over eiendommen 132/2. Dette må avtales med grunneier på forhånd. Hytteeier kan parkere 1 bil i tunet til 132/2. Parkeringen begrenses til det som er praktisk mulig. Personlig gange over eiendommen følger avtalen. For avtalen betales det kr. 1500 per år fra 2026. Det betales inn i januar hvert år. Avtalen er gyldig i 5 år av gangen og er datert 17.08.2025.

Det er laget en lignende avtale med eier av gbnr 132/7. Nyttetekjøring (+ ved helseproblemer) med ATV tillates. Her er årlig kompensasjon avtalt til kr. 500,-, men vil øke med 3% årlig f.o.m. 01.01.2027. Denne avtalen er ikke tidsberenset og kan finglyses. Inkluderer også rett til å bruke gravemaskin og andre maskiner på fritidseiendommen.

Begge avtalene er vedlagt salgsoppgaven i sin helhet.

Beliggenhet

Flott beliggenhet i meget rolige omgivelser med nydelig utsikt over Skånevik. Fritidsboligen ligger på Åsheim, sentralt i Skånevik, høyt i terrenget, med nydelig utsikt. Her på Åsheim er det rolig og fredelig og man har nydelige sommerkvelder med rød himmel og sol til ca 2300 på det meste. Fra fritidsboligen har man flott utsikt til Sunnhordlandbassenget og bl.a. Borgundøy, Fjellberg, Halsnøy og Kvinnherad. Kort avstand til alle Skåneviks fasiliteter.

Skånevik er en idyllisk vestlandspærlé - Kombinasjonen av den eldre trehusbebyggelsen og nyere fritidseiendommer skaper en spennende og behagelig atmosfære. Skånevik har et maritimt og tilbaketrukket miljø, samtidig som det er gangavstand til de fleste fasiliteter i sentrum. Enten en ønsker å ta en dukkert fra Peparen, nyte deilig bakst fra Larsen Bakeri, kjøpe klær eller få ny frisyre, er alt dette like i nærheten.

Sommerstid kan en nyte den korte gangavstanden til sjøen, og friluftsområdet

Peparen, på høsten ligger alt til rette for fjellturer i omliggende flott natur og om vinteren kan en ta i bruk Røldal skisenter ca 50 minutter kjøring unna. I tillegg foregår det spennende aktiviteter i Skånevik.

I Skånevik kan en hele året nyte den umiddelbare tilgangen til sjøen eller fjellturer i den omliggende flotte naturen. Om vinteren kan en ta i bruk Røldal skisenter ca. 50 minutter kjøring unna. Sommerstid kan Skånevik blant annet tilby Bluesfestival, Torgdagene og Pippifestival som er kjekt for store og små. I disse dager er det stor spenning i Skånevik da alle vil prøve det helt nye oppvarmede utendørs svømmebassenget som ble ferdigstilt sist sommer.

Adkomst

Fra sentrum tar man Åsheimsvegen (skiltet) oppover. Følg 90 graders sving til venstre og så nesten en 180 graders sving til høyre. Ta så første vei til venstre inn på gårdstun med adresse Åsheimsvegen 100 og 102, Parker ved 102 på egnet plass mellom løe og bolighus. Gå herfra ca 250m til hytta.

Regulering

Eiendommen ligger i LNFR-område (landbruk, natur og friluft samt reindrift). I dette området er det nødvendig med søknad om dispensasjon for eventuelle fremtidige endringer/byggetiltak.

Eiendommen ligger innenfor område som i kommunaplanen er merket som faresone for ras.

Delarealer:

Delareal 1 400 m

KP Hensynsonenavn Snøskred S3

KP Fare Ras- og skredfare

Delareal 1 400 m

Arealbruk LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse,

mv,Nåværende

Områdenavn LS6_6_3

Delareal 1 400 m

KP Hensynsonenavn Jord flaum

KP Fare Ras- og skredfare.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Eiendommen står oppført med to bygg i matrikkelen. Fritidsbolig og garasjeuthus/anneks til bolig. Uthuset falt sammen og er fjernet, men selger har klargjort for å reise et nybygg på tomten (ikke omsøkt).

Takstmann

Takstmann Harald Ingebrigtsen AS

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en bygningsfagkyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i

en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Forsikringen gir kjøper bistand etter avhendingsloven og dekker inntil 10 timer advokatbistand, skadetakster og utgifter til rettsapparatet mot en egenandel. Forsikringen tegnes senest på kontraktsmøtet. Les mer om forsikringen i salgsoppgaven.

Servitutter

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

4611/132/15:

30.09.1969 - Dokumentnr: 5375 - Registrering av grunn, Bestemmelse om gjerde, Bestemmelse om veg, Bestemmelse om vannrett

Meglers kommentar: Skyldsskifte som angir grensene. Gangrett for eiendommen "etter avtale med selgeren", gjerdeplikt for eiendommen, Rett til å finne vann på selgers eiendom (132/7).

07.11.1969 - Dokumentnr: 6360 - Vilkår i kjøpekontrakt

Rettighetshaver: Eyvind Engel Belt.

Meglers kommentar: Hovedsaklig de samme forholdene som i forrige servitutt beskrives her som en personlig rettighet for navngitt person som var kjøper av eiendommen tidligere. Vannretten opphørte her etter 3 år. Eiendommen har nå eget borehull på egen tomt.

Budgiving

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk.

Fremgangsmåte ved budgivning

Benytt "Gi bud"-knappen i finnannonse for å legge inn bud på en eiendom. Registrer deg med legitimasjon og signatur, og du kan benytte din innlogging til å legge inn bud på hvilken som helst av Eiendomsmegler A sine eiendommer. Din identitet og signatur blir kontrollert som en del av innloggingen. Registrer ditt bud med korrekt beløp, frist, eventuelle forbehold, ønsket overtagelse og finansieringsplan. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Registrer budforhøyelser ved å logge inn på nytt brukernavn og passord. Du kan også sende svar til SMS-kvitteringen for å registrere budforhøyelser. Vær oppmerksom på at bud gitt via SMS må behandles manuelt av megler. Bud via SMS kan ikke anses som mottatt av megler før du har fått en svarbekreftelse pr SMS.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. 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 således 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, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor 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 er vedlagt salgsoppgaven.

Vedlegg

Vedlagt følger 2 stk private avtaler om ganrett og veirett for nyttekjøring med ATV med mer, Takstrapport og selgers Egenerklæring. Om du mener noen av vedleggene mangler, ta kontakt med megler.

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger gitt fra selger, befaring av eiendommen samt innhentelse av nødvendige dokumenter og evt. takst.

Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver

Prosentprovisjon med 2,5 % av kjøpesum
Markedsføringspakke kr 21 900,-
Oppgjørsgebyr kr 9 900,-
Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-
Fotopakke kr 8 500,-
Dokumentinnhenting og tinglysing kr 6 800,-

Salgsgaranti: inget salg - ingen regning - heller ingen bindingstid

Kontaktperson

Vidar Opheim
Eiendomsmegler
vidar@em-a.no
Tlf: 926 62 816

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet ble lagret 22.08.2025





Kjekk lita hytte med to soverom, kjøkken med egen utgang (nord), bod, wc, stue og vindfang med egen inngang fra sør.



I bakgrunnen ser man deler av et planert område for planlagt uthus (ikke omsøkt).



Stue



Utisk fra stuevindu



Stua med både vedovn, peis og varmpumpe. Dobbelt løp i pipa.



Stue



Nytt kjøkken



Kjekk spiseplass på kjøkkenet.



Soverom med familiekøye



Soverom med køyseng



Hytte med Skåneviks fineste utsikt like ovenfor sentrum



Lave årlige utgifter med kun 403 kroner i året for kommunale avgifter + renovasjon.



Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke målbar, og kan inneholde feil.



AVTALE OM GANGVEI OG PARKERING, EVENT. KJØRING, TIL HYTTE.

Denne avtalen er mellom Torbjørn Åsheim, Åsheimvegen 102, g.nr. 132, b.nr. 02, og eieren av BELT hytten (H-eier), Åsheimsvegen 110, i Skånevik, g.nr. 132, b.nr. 15.

I denne avtalen gjelder:

Eieren av Åsheimsvegen 110 (H-eier), kan kjøre ATV m/tilhenger over eiendommen til Torbjørn Åsheim, g.nr. 132, b.nr. 02 i Skånevik og opp til H-eier hytten. Dette må avtales på forhånd med grunneier.

H-eier kan parkere én bil i tunet til Torbjørn. Parkeringen begrenses til det som er praktisk mulig. Personlig gange over eiendommen følger avtalen.

Som kompensasjon for denne avtalen betales en årlig sum til Torbjørn Åsheim, kr. 1.500,- pr. år f.o.m. 2026. Kompensasjonen betales i januar hvert år.

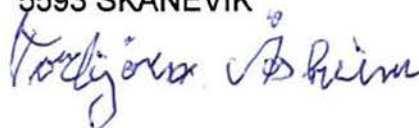
Avtalen er gyldig i 5 år om gangen.

Avtalen signert, dato: 17.08.2025.

Johan Strømsvold
Åsheimsvegen 53,
5593 SKÅNEVIK

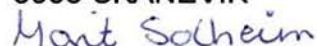


Torbjørn Åsheim
Åsheimsvegen 102,
5593 SKÅNEVIK



Denne avtalen og signering av denne er bevitnet av:

Marit Solheim,
Åsheimsvegen 53,
5593 SKÅNEVIK



xxx.
Åsheimsvegen xxx,
5593 SKÅNEVIK

AVTALE OM KJØRING MED ATV m/TILHENDER m.m. TIL BELT HYTTE.

Skånevik. 20.08.2025

Denne avtalen er mellom Ole Andreas Ness, Kyrkjeveien 27, 4070 RANDABERG som er eier av Åsheimsvegen 92, 5593 SKÅNEVIK, g.nr. 132, b.nr. 07, og den til enhver tid eieren av BELT hytten (H-eier), Åsheimsvegen 110, i Skånevik, g.nr. 132, b.nr. 15.

I denne avtalen gjelder:

Eieren av Åsheimsvegen 110 (H-eier), kan kjøre ATV m/tilhenger over eiendommen til Ole Andreas Ness, g.nr. 132, b.nr. 07 i Skånevik og opp til H-eier hytten.

Kjøring med ATV m/tilhenger er akseptabelt for kjøring av varer, bagasje, utstyr, materialer, gods, avfall m.m. Kjøring som gjelder kun kjøring av personer skal unngås, men kan tillates hvis person(er) har alvorlige helsemessige årsaker. Denne avtalen gjelder også personlig gange over eiendommen til H-eier hytten.

Ole Andreas Ness aksepterer at H-eier kan bruke gravemaskin eller andre maskiner opp til H-eier hytten når det er nødvendig. H-eier skal, hvis nødvendig, reparere skader på eiendommen Åsheimsvegen 92, g.nr. 132, b.nr. 07.

H-eier kan felle trær og annen vegetasjon for å oppnå sikker kjøring for ATV m/tilhenger.

Som kompensasjon for denne avtalen betales en årlig sum til Ole Andreas Ness, kr. 500,- pr. år f.o.m. 2026. Denne kompensasjon økes med 3% pr. år f.o.m. 01.01.2027. Kompensasjonen betales i januar hvert år.

Avtalen er ikke tidsbegrenset og skal eventuelt overføres til andre framtidige eiere av H-eier hytten og/eller til andre fremtidige eiere av Åsheimsvegen 92, g.nr. 132, b.nr. 07.

Det er videre avtalt at denne kjøretillatelse sendes til Brønnøysund registrene for Tinglysing av avtalen. H-eier betaler tinglysningsgebyr for denne avtalen.

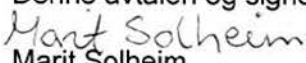
Denne avtalen kan revideres hvis en av partene ønsker det.

Avtalen signert, dato: 20.08.2025.


Johan Strømsvold
Åsheimsvegen 53,
5593 SKÅNEVIK


Ole Andreas Ness
Kyrkjeveien 27,
4070 RANDABERG

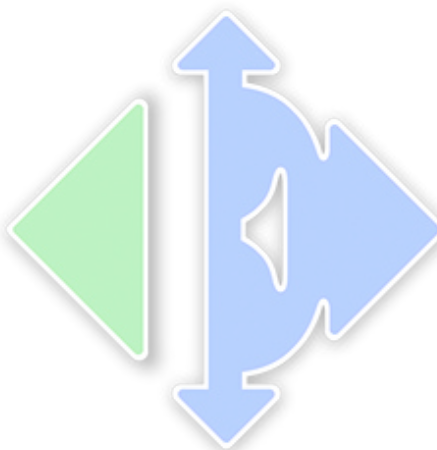
Denne avtalen og signering av denne er bevitnet av:


Marit Solheim
Åsheimsvegen 53,
5593 SKÅNEVIK


Sondre Nedreskår
Øvre Prestalia 9,
5593 SKÅNEVIK

TILSTANDSRAPPORT

Åsheimsvegen 110
5593 SKÅNEVIK



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
6	TG 1	Ingen vesentlige avvik
5	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Harald Ingebrigtsen

Dato: 12/08/2025

Skjelavikvegen 47B

Haugesund 5515

91189172

parkettmannen@gmail.com



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.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

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 gjenværende 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

Egenerklæringsskjema 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 godkjenningsmyndigheter.

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.

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:132, Bnr: 15
Hjemmelshaver:	Johan Strømsvold
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	PRIVAT
Avløp:	
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1969

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	20.5.2025
Forutsetninger:	Sol og vindstille på befaringstidspunkt.
Oppdragsgiver:	Johan Strømsvold
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:

Naturtomt, noe opparbeidet rundt fritidsbolig.
Det er i senere tid påkostet/utført en del arbeider med uteområder og en bedre atkomst opp til fritidsbolig etablert

OM BYGGEMETODEN:

Støpt grunnmur. Bindingsverk og ytterkledning i tre.
Saltakskonstruksjon med pappshingel på tak.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsbolig er jevnlig vedlikeholdt og fremsto i bra stand. Ingen vesentlige avvik som krever umiddelbar utbedring.

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

Fritidsbolig har panel på vegger og tak.
Massive furu/gran gulv.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg av fritidsbolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye målereglene, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1 etg	37	4		40	37	
SUM BYGNING	37	4		40	37	
SUM BRA						

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Stue/kjøkken, 2 soverom og vindfang.

BRA-e:

Utvendig bod og toalettrom

MERKNADER OM AREAL:

GARASJE / UTHUS:

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

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:

Harald Ingebrigtsen

Byggmester og Takstmann

12/08/2025

Harald Ingebrigtsen

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Støpt grunnmur mot fjell. Det som er synlig ser ok ut.

Det meste av fundamentering er ikke synlig da det ligger under bakken/huset

Merknader:**TG 2** 1.2 Krypekjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Luftgjennomstrømming og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som tilfredsstillende.

Tilkomst til krypekjeller fra dør/luke i grunnmur

Stedlige masser i varierende nivå under bjelkelaget. Umulig å kontrollere hele krypekjelleren grunnet for lav høyde.

Merknader: Det registreres ingen tegn til fukt eller råteskader i bjelkelag ved visuell inspeksjon.

Det registreres en del fukt fra grunn.

Krypekjeller vurderes å ha tilstrekkelig ventilering.

Bygningsdel må undersøkes i sin helhet.

TG 2 1.3 Terrengforhold

Noe synlig nyere drenerør på oppside av fritidsbolig.

Forøvrig så antas det at fritidsbolig mangler drenering.

Merknader: Fritidsbolig har ingen rom for varig opphold under terreng. Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt, etc.) som kan ha negativ betydning.

I krypekjeller så registreres det vann som følger fjell/terreng.

Beskrevne avvik og alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

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 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.

Fritidsbolig har stående trekledning.

Merknader: Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldigvalgte områder. I den forbindelse observeres det ingen råteskader.

Hjemmelshaver opplyser om at 2 sider er etterisolert og påført ny kledning. Dette for kort tid siden.

Kledning vurderes å være av god beskaffenhet ihht alder. Normalt periodisk vedlikehold og utskiftninger på sikt må påregnes

3. Vinduer og ytterdører

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.

Fritidsbolig har vinduer og dører i tre med 2 lags glass.

Nye vinduer i stue og i vindfang. TG1

Ytterdører fra 2016

Vinduer i soverom og dører i boder av eldre årgang. TG2

Merknader: Det opplyses om at det vil bli byttet vinduer i bod og toalettrom om kort tid.

Tilfeldigvalgte vinduer ble funksjonstestet. Det vil måtte påregnes stedvis smøring/justering.

Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

4. Tak**TG 2** 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.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner

Merknader: Tak befart ifra bakkenivå, luke og innvendige himlinger.

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger eller svekkelser ved konstruksjonen.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra ukjent alder

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med pappshingel

Merknader: Fra utvendig bakkenivå ble det ikke observert tegn til svikt eller skader i tekkingen. Tekkingen er vurdert ut ifra alder og observasjoner gjort i innvendige himlinger og luke til kaldt loft.

Visuell kontroll og fuktsøk på tilfeldigvalgte valgte områder fra innvendige himlinger ga ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Taktekkingen vurderes å være i god stand.

5. Loft**Ingen** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende**TG 1** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Veranda/balkong oppført av normalt solide materialer.

Merknader: Noe retningsavvik, men det ble ikke observert tegn til råde eller svikt i konstruksjonen. Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

7. Våtrom

7.1 -

Ingen 7.1.1 Overflate vegger og himling

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 7.1.2 Overflate gulv

Merknader:

Ingen 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ukjent årstall

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 råde i nabokonstruksjoner.

Nyere kjøkkeninnredning med mørke fronter og grålig benkeplate.
Enkeltkummet servant med blandebatteri.

Merknader: Innredning fremstår i bra stand med normale bruksmerker.

9. Rom under terreng

9.1 -

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Merknader:

10. VVS

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Vann i fra borehull. Ingen kloakkavløp

Merknader: Det opplyses om at borehull ble etablert for 1 år siden og at dette er 45 meter dypt.

Gråvann føres i bakke og dette har vært slik i flere tiår. Muligheter for etablering av gråvannstank.

Cinderella toalett i utvendig toalettrom

10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2014

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Varmtvannstank lokalisert i kjeller rom.

Merknader: Varmtvannstank fremsto som hel og fungerte som tiltenkt.

10.3 Vannbåren varme

Merknader:

10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Merknader:

10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Fritidsbolig fremstår som tilstrekkelig ventilert via ventiler i yttervegg og via vinduer

Merknader:

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 elektriske anlegget ble installert i 1969

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2022

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 sikringskap er tette.

Fritidsbolig har åpnet elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringskap.

Merknader: Det elektriske anlegg er fornyet i senere år av dagens eier som er elektriker.
Det elektriske anlegget er visuelt befart. Utvalgte brytere og stikk kontakter er funksjonstestet.
Det elektriske anlegget fremsto uten avvik på befaringstidpunkt.
Det er utført forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Det kan ikke sammenlignes med kontroll utført av offentlig myndighet(el-tilsyn) eller autorisert elektrovirksomhet.
Bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov å foreta en slik kontroll. El anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 vurdert pga alder på bygningsdel
1.2	Krypekjeller
	TG2 vurdert pga alder på bygningsdel.
1.3	Terrengforhold
	TG2 pga beskrevne avvik og alder på bygningsdel
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	TG2 pga alder på bygningsdel

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01250247	

Selger 1 navn
Johan Strømsvold

Gateadresse	
Åsheimsvegen 110	

Poststed	Postnr
SKÅNEVIK	5593

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Johansen Rør har koblet vannrør og avløp til vask på nytt kjøkken og vask i toalettrom. Avløp fra vasker har i hele hyttens levetid vært rør direkte ut i tomtegrunn.

Arbeid utført av

Johansen Rør a/s i 5593 Skånevik.

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

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er ett avvik fra feieren som gjelder sementfugene innvendig i begge skorsteinsløp, som ikke er jevne med teglsteinene. Det er ikke fyringsforbud.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært mus i uisolert loft, men ikke inne i hyttens boligdel. Vi har ikke sett rotter, mus, maur eller lignende.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Hyttens nåværende eier er elektroinstallatør og elektriker, og har utført alt arbeid selv. Fagmessig utført.

Arbeid utført av

Regea a/s, 5593 SKÅNEVIK

Filer

[samsvarserklæring Nelfo Side 1 Johan Strømsvold Åsh.vegen 110 27.05.2025 signert.pdf](#)

[samsvarserklæring Nelfo Side 1 Johan Strømsvold Åsh.vegen 110 01.06.2023 signert.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Eier Johan Strømsvold har skiftet vindu kjøkken, nytt kjøkkeninnredning, begge ytterdører. I tillegg har han skiftet Jøtul vedovn, inkludert hytt hull & støping i skorstein, uten å få kommentarer fra feier i ettertid.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Han har utført snekkerarbeid med å skifte 4 vinduer, og skiftet kledning på to yttervegger.

Arbeid utført av

Snekker Bjarne Haukland i Skånevik.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det anbefales at ny eier installerer ODIN gråvannstank m/filter nær stolpe. Da kan også dusj installeres i bod.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja, det er etablert privat avtaler med en grunneier for parkering av bil, og tilgang til eiendommen over hans plen/grunn, samt avtale med annen grunneier om tilgang til eiendommen over hans grunn.

Tilleggscommentar

Det er ikke våtrom i hytta. Ny brønnpumpe ble installert juni 2024, som ble skiftet av Edland Brønnboring a/s 29.07.2025, p.g.a. jordfeil i eksisterende pumpe. Hytta har en naturtomt med skrående fjell og natur, og det er da lite fuktighet på fjell i underetasje/grovkjeller. Dette har ikke skapt vesentlig fuktighet i treverk under hytta, siden det også er dreneringsrenne utvendig langs hyttens øvre side. Det er god naturlig ventilasjon i underetasje/grovkjeller.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
johan Strømsvold	665cd42026012b6079d7 438da0cc7be93715914b	22.08.2025 11:56:27 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01250247

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



Söderberg
& Partners

Eiendom

Til deg som
kjøper bolig



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

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen
du trenger!



Unngå
bekymring
og stress



Spar
verdifull
tid



Få
advokatkostnadene
dekket

NÅR

Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

HVOR

Du kjøper forsikringen via en digital bestillingsløsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

MED VÅR BOLIGKJØPERFORSIKRING er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 8 000

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 11 500

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 17 500

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

**Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.*

Les alt om boligkjøperforsikring på
soderbergpartners.no/eiendom

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 er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUDSKJEMA



ÅSHEIMSVEGEN 110, 5593 SKÅNEVIK

Gnr. 132, Bnr. 15 i Etne kommune.
Oppdragsnr: 01250247 Vidar Opheim, +47 926 62 816

UNDERTEGNEDE INNGIR FØLGENDE BUD PÅ OVERNEMNTE EIENDOM:

Kjøpesum kr

FINANSIERINGSPLAN

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller å forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det kommer til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at bud kan kreves fremlagt av kjøper ref. regler for budgivning.

Låneinstitusjon

Referanse

Ønsket
overtagelsesdato

Nåværende bud er bindende for undertegnede til og med den overtagelsesdato
(Budet er bindende til kl 16.00 denne dag, hvis annet klokkeslett ikke er angitt).

kl

Eventuelle
forbehold

Kopi av legitimasjon

Navn

Adresse

Postnr/sted

E-post

Telefon

Personnr.

Signatur/
sted/dato



Boligmegling til toppkarakter