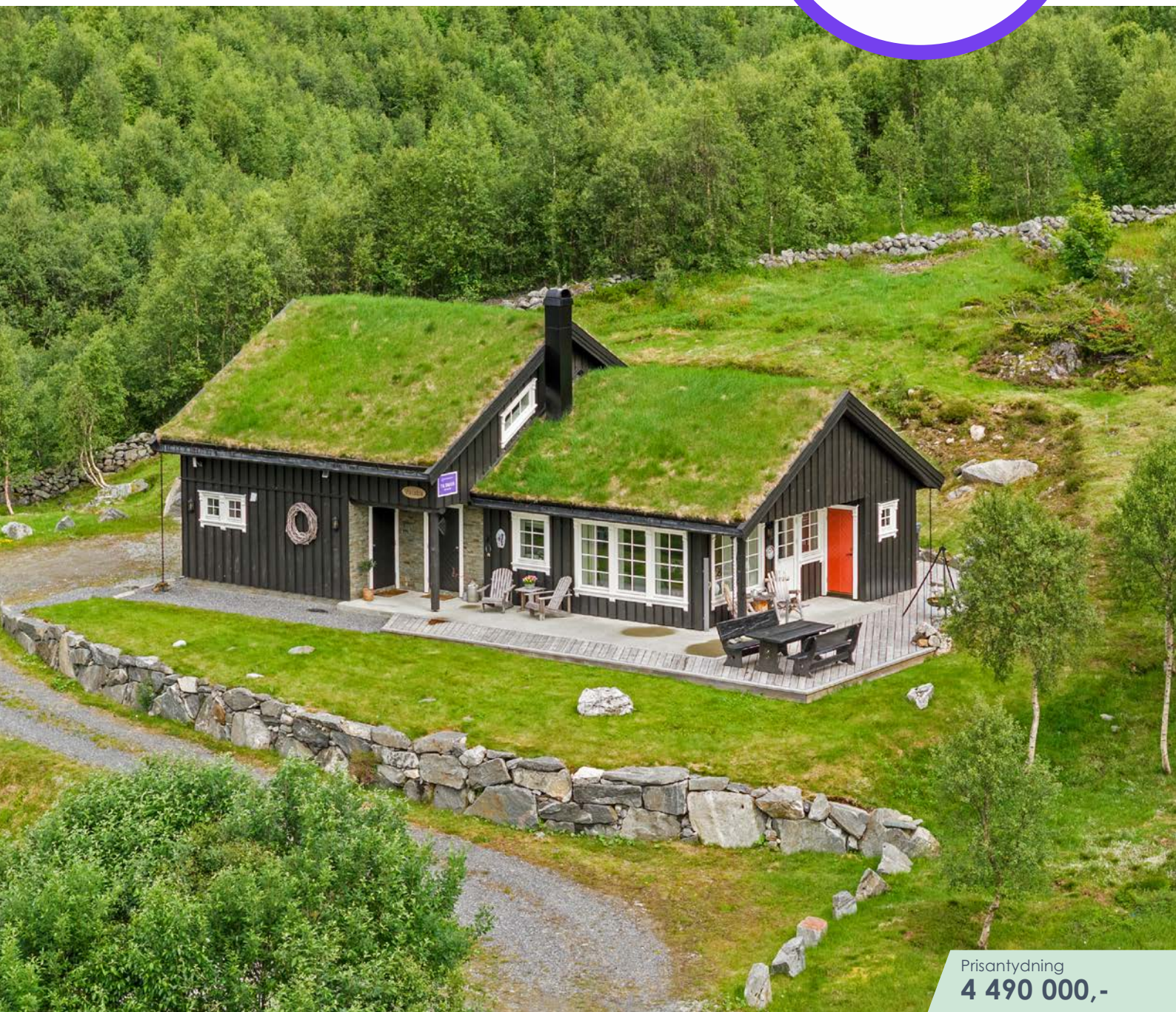




Frøystøl 70, 5760 RØLDAL



Prisantydning
4 490 000,-

RØLDAL

Nydelig og meget velholdt
fritidsbolig med høy standard flott
utsikt!

BRA-i/BRA Total: 133/139 m² / Tomt: 921.4m²
Antall soverom: 5 / Byggeår: 2015



Naturnær- og flott utsiktsbeliggenhet.



Hyttfeltet på Frøystøl er svært trivelig og barnevennlig, med svært lite trafikk forbi eiendommen.

Nøkkelinfo

Adresse: Frøystøl 70, 5760 RØLDAL
Nåværende eier: Aslaug Torhild Østrem Nesheim og Olav Magne Nesheim
Matrikkelnummer: Gnr. 19, bnr. 93 i Ullensvang kommune.
Oppdragsnummer: 01250203
Oppdragsansvarlig/
Meglerforetak: Vidar Opheim
Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

Boligtype: Fritidseiendom
Byggeår: 2015
Bra total: 139m²
BRA-i: 133 m²
Antall soverom: 5
Energimerke: Ikke angitt
Tomtestørrelse: 921.4m²
Eierform: Eiet
Parkering: På egen tomt.





På Frøystøl vil dere kunne nyte alle årstider; Turer i fjellheimen om sommeren, våren og høsten



Om vinteren er området historisk sett snøsikkert og dere finner flotte langrennsløyper i umiddelbar nærhet.

Økonomi

Prisantydning

Kr 4 490 000

Omkostninger

Kr 131 090

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 4 621 090

Kommunale avgifter

Kr 13214 per 2025

Info formuesverdi

Vi har ikke mottatt ligningsverdi. Ny eier må påregne at ligningsverdien vil bli ca 50% av markedsverdi.





Beskrivelse av fritidsbolig

Nydelig og meget velholdt
fritidsbolig med høy standard flott
utsikt!

Beskrivelse

- Velkommen til solrike Frøystøl 70 - Høyt og fritt beliggende med flott utsikt til bl.a. Røldalsvatnet.
- Naturnær- og flott utsiktsbeliggenhet. Innenfor kort avstand kan skiinteresserte ta seg ut både når det gjelder slalåm i Håradalen og langrenn i Valldalen.
- Hytta holder en lekker standard og fremstår som meget velholdt med gjennomtenkte løsninger.
- Det er hytteforening i området som man betaler kr 8000 per år for snømåking og strøing av veien.
- Kjekke terrasseområder.
- Inneholder bl.a. 5 soverom, 2 bad, vaskerom, stue/kjøkken med åpen himling og utg. delvis overbygget terrasse. Skibod, vedbod og verktøybod.
- Takstmannen konkluderer i sin rapport: "Fritidsbolig fremstår i bra stand uten registrerte avvik som krever umiddelbare utbedringer".
- Friluftsområde på 3 sider av tomte.

Innhold

Fritidsbolig:

Treterrasse utenfor støpt platting innerst mot hytta ved inngangen. Her er det varmekabler i støypen for å holde området snøfritt.

Skibod med både innvendig og utvendig inngang til skiboda. Boda har belegg og varmekabler på gulv, spotter i tak, hvitmalt vegger og tak, hyller og godt oppheng for ski.

Inngang til gang med skiferfliser på gulv på innerste del og en-stavs parkett på resten av gulvet. Spotter i tak. Trapp opp til loftsetasje. Skyvedør fra gangen og inn til stue/kjøkken med åpen løsning.

Stua har åpen himling med spotter i taket og vakker en-stavs eikeparkett på gulv. Den åpne himlingen gir en luftigere romfølelse. Klebersteinsovn med stølrørspipe. Stor kjøkkeninnredning med lyse profilerte fronter og med skap både over og under laminatbenkeplate. I glasskapene over benkeplata er det spotter. Glassplate over vask og spruteplate over komfyren. Innredningen har stor vask og integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, induksjon koketopp, stekeovn og kjøleskap med frys.

Utgang til terrasse fra stua. Kjekt takoverbygg med spottbelysning innerst på terrassen. Luke i taket her for oppbevaring av stige, ski etc. På terrassen er det også en praktisk vedbod like utenfor terrassedøra.

Bad med 30*60 skiferfliser på gulv, varmekabler, dusjkabinett, vegghengt toalett, baderomsseksjon med dobbelt underskuff, dobbelt speilskap og et høyt sideskap med speilfront. Det er spotter i taket og elektrisk vifte. Baderom har panel på vegger og i tak.

Soverom med laminatgulv, panelplater på vegger, familiekøyseng, rullegardin i vindu og spotter i tak.

Soverom med laminat på gulv, dobbeltseng, rullegardin, panelplater på vegger og spotter i tak.

Soverom med laminatgulv, rullegardin, familiekøyseng og panelplater på vegger.

Vaskerom / teknisk bod med skyvedør fra gangen og inn til vaskerommet. Gulvbelegg med varmekabler. Benkeplate med tre underskap og underskuff samt fastmonterte hyller som medfølger kjøpet. Det er utslagsvask, plass til ekstra kjøleskap, varmtvannsbereder, med dobbel kolbe for ekstra rask oppvarming av varmtvannet. Vaskerom har trepanel på vegger og i tak. Rommet inneholder også opplegg for vaskemaskin, fordelerskap vannrør og sikringsskap elektrisk. Utgang fra vaskerommet til skiboda.

Loft:

Eiketrinn i trappa som leder opp til loftstue med heltre gulv, panelovn, spotter i tak, vegghengt TV (TV medfølger ikke, men veggfestet blir stående igjen).

Bad med 30*30 skiferfliser på gulv, varmekabler, dusjkabinett, vegghengt toalett og baderomsseksjon med dobbel underskuff. Baderom har våtromspanel på vegg og trepanel i tak.

To soverom med heltre gulv, rullegardin, kott i knevegg. Plass til dobbeltseng på begge soverommene her.

Verktøybod på baksiden av hytta:

Denne verktøyboda er ikke omsøkt godkjent i kommunen.

Standard

- Hytta holder en lekker standard og fremstår som meget velholdt med gjennomtenkte løsninger.
- Takstmannen konkluderer i sin rapport: "Fritidsbolig fremstår i bra stand uten registrerte avvik som krever umiddelbare utbedringer".
- Det er varmekabler i gulv i hele første etasjen unntatt på soverom.
- Hele hytta har brunbeiset panel på vegger. Hvitbeiset tak.
- Vakker utebelysning med både spotter og utelys på alle sider av hytta.
- Jacuzzi på baksiden av hytta kan kjøpes om ønskelig.
- Sprosser på vinduer.
- Mobilt bredbånd 5G i hytta. Omformer mobilt internett til Wifi som mobiler og nettbrett kobler seg til. Netflix og Apple TV innhold sendes til TV.
- Rør-i-rør. Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk. Lokalisert på vaskerom.
- Varmtvannsberederen er lekkasjesikret.
- Bygget av Berge Sag som har bygget ut hele hyttefeltet.

Bygningsinformasjon

Hytta satt opp av bindingsverk i tre på støpt såle. Saltakskonstruksjon i tre. Stående ytterkledning i tre. Bolig har torv på taket med takrenner i tre. Nedløp med kjetting til drencsystem. Heltekket skorstein. Støpt såle på mark antatt fundamentert på fjell og komprimerte masser av sand og grus.

Badet på loftet er ikke omsøkt godkjent som et bad. På de godkjente tegningene er det inntegnet et WC her.

Verktøybod på baksiden av hytta er ikke omsøkt godkjent i kommunen.

I vedlagt tilstandsrapport fra takstmann fremkommer det ingen TG3 avvik. Følgende TG2 avvik fremkommer:

7.1.2 Bad 1 etg Overflate gulv
TG2 vurdert utifra beskrevne avvik
7.1.3 Bad 1 etg Membran, tettesjiktet og sluk
TG2 vurdert utifra at halvparten av bygningsdelens forventede levetid er overskredet.
7.2.2 Bad 2 etg Overflate gulv
TG2 vurdert utifra beskrevne avvik
7.2.3 Bad 2 etg Membran, tettesjiktet og sluk
TG2 vurdert utifra at halvparten av bygningsdelens forventede levetid er overskredet.
10.2 Varmtvannsbereder
TG2 vurdert utifra at halvparten av varmtvannsberederens forventede levetid er overskredet.

Areal

BRA - i: 133 m²
BRA - e: 6 m²
BRA totalt: 139 m²
TBA: 70 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 95 m² Gang, stue/kjøkken, bad, 3 soverom, vaskerom og bod.
BRA-e: 6 m² 2 utvendige boder

2. etasje
BRA-i: 38 m² Stue, 2 soverom og bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje
70 m²

Antall bad

2

TV/Internett/Bredbånd

Mobilt bredbånd med omformer til wifi signal for apper som AppleTV, Netflix etc.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer medfølger handelen. Det gis av selger ingen garanti på disse.

Innbo og løsøre

Alle fastmonterte skap og hyller av varig art medfølger kjøpet.

Ferdigattest

Det foreligger ferdigattest datert 01.04.2020. Grunnen til at det tok tid før ferdigattesten kom på plass var rekkefølgekrav med at veikryss til E134 måtte utbedres først.

Adgang til utleie

Dette er en selveiende fritidsbolig som kan leies eller ikke. Helt etter eget ønske.

Oppvarming

Klebersteinsovn i stue. Ellers elektrisk oppvarming. Varmekabler i alle rom i underetasjen unntatt soverom. Samt på badet oppe. I de rom hvor det på visning ikke er montert panelovner, vil det heller ikke medfølge i handelen.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Selger har eid hytta siden den var ny i 2015.
- Membran og rørlegger arbeid ved bygging av hytte - Gundersen Flis & Betong.
- Hytta var ny i 2015 og byggemeldt.
- Installert alt av elektrisk arbeid på hytta. Bytta termostat på varmekabler i bod inne og gang - Reiserter Installasjon.

Området

Tomt/beskaffenhhet

Naturtomt som også er fint opparbeidet med plen, natursteinsmur, terrasser, støpte plattinger og god plass til parkering. Plass til minst 5-6 biler på egen tomt.

Koordinatfestede grenser med en nøyaktighet på +/- 10 cm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

921.4 kvm

Vei/vann/kloakk

Privat vei. Megler har ikke funnet noe tinglyst veirett, men selger opplyser at hele feltet ble opparbeidet av Berge Sag. Megler ser at veiene er omtalt i reguleringsplan hvor det var et krav at veier ble opparbeidet ihht spesifikasjoner før utbygging av hytter i området. Mulig at feltet har veirett i følge reguleringsplanen, men dette medfører usikkerhet da dette ikke står i klartekst slik megler tolker det. Offentlig vann og avløp med private stikkledninger. Kommunen og megler har kart som viser hvor de kommunale ledningene går.

Beliggenhet

Velkommen til Røldal og solrike Frøystøl - Høyt og fritt beliggende ca. 615 m.o.h, med nydelig utsikt mot Røldal og Røldalsvatnet.

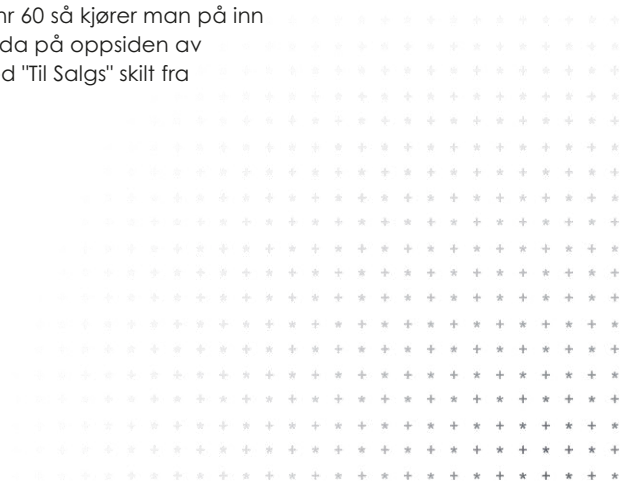
Naturnær- og flott utsiktsbeliggenhet. Innenfor kort avstand kan skiinteresserte ta seg ut både når det gjelder slalåm og langrenn.

Hyttefeltet på Frøystøl er svært trivelig og barnevennlig, med svært lite trafikk forbi eiendommen. På Frøystøl vil dere kunne nyte alle årstider; Turer i fjellheimen om sommeren, våren og høsten. Om vinteren er området historisk sett snøsikkert og dere finner flotte langrennsløyper i umiddelbar nærhet. Alpinanlegget i Hordadalen ligger ca. 10 minutters kjøring unna. 20 minutter til Haukelifjell.

For langrenns entusiastene er det preparerte løyper for klassisk og fristil i Valldalen. Parkering ved Valldalsdammen. Hardangervidda nås enkelt herfra. Ellers har Røldal skisenter masse å by på. Den nye ekspressheisen (stolheis) tar deg opp i flotte omgivelser og herlige skibakker. Fra vinterferien til over påske prepareres løyper fra skisenteret til Røldalssåto og ned til Stølene på Seljestad. Dette er godværsløyper i vill og vakker fjellnatur, og anbefales for erfarne fjellfolk.

Adkomst

Fra Røldal kjører en østover, og tar av til venstre like før den gamle YX stasjonen. Følg veien nesten helt til toppen. Når man ser hytta merket med nr 60 så kjører man på inn veien på oppsiden av nr 60. Denne hytta (Frøystøl 70) ligger da på oppsiden av veien. Hytta er ikke merket med nummer, men er merket med "Til Salgs" skilt fra Eiendomsmegler A.



Regulering

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse. Friluftsområde på 3 sider av tomte. 2 kvm. friluftsområde innenfor tomtegrensa.

Delareal 918 kvm

Formål Fritidsbebyggelse

Delareal 2 kvm

Formål Friluftsområde

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Frøystøl hytteforening:

Det er hytteforening i området som man betaler kr 8000 per år for snømåking og strøing av veien. Frøystøl hytteforening v/ leder Jan Erling Nikolaisen.

Overtakelse

Selger er fleksibel med tanke på overtagelse og budgivere bes spesifisere i sitt bud hvilken dato man ønsker å overta.

Takstmann

Takstmann Harald Ingebrigtsen AS

Type takst

Tilstandsrapport

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 bygningssakkyndig 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.

Budgivning

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 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, befaringsavtale av eiendommen samt innhentelse av nødvendige dokumenter og evt. takst.

Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver

Prosentprovisjon med 2 % av kjøpesum
Markedsføringspakke kr 21 900,-
Oppgjørsgebyr kr 9 900,-
Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-
Fotopakke kr 8 500,-
Dokumentinnhentning 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 02.07.2025





For langrenns entusiastene er det preparerte løyper for klassisk og fristil i Valldalen. Parkering ved Valldalsdammen.



Fra Røldal kjører en østover, og tar av til venstre like før den gamle YX stasjonen.



stue/kjøkken med åpen himling og utg. delvis overbygget terrasse.



stue/kjøkken med åpen himling og utg. delvis overbygget terrasse.





Klebersteinsovn og stor kjøkkeninnredning med lyse profilerte fronter.



Kjøkkeninnredningen har glasskap med lys og integrerte hvitevarer.



Kjekke terrasseområder rundt hytta.





Kjække terrasseområder og fint opparbeidet!



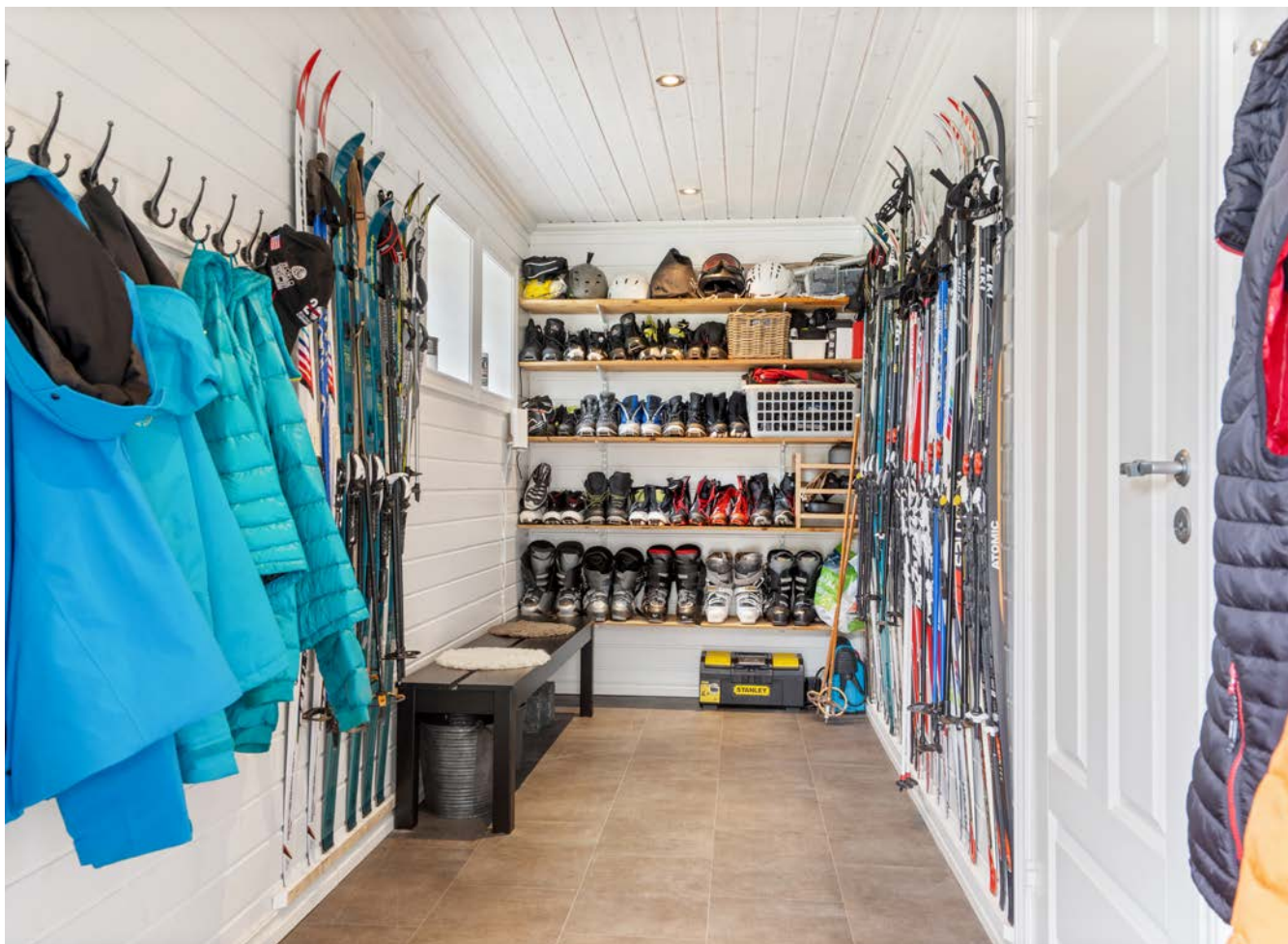
Hytta holder en lekker standard og fremstår som meget velholdt med gjennomtenkte løsninger.



Bad 1. Etasje



Soverom 1. etasje



Skibod med både innvendig og utvendig inngang.



Vaskerom med utgang til skibod.



Inngang til gang med trapp opp.



Lofstue



Soverom på loft



Bad på loft.





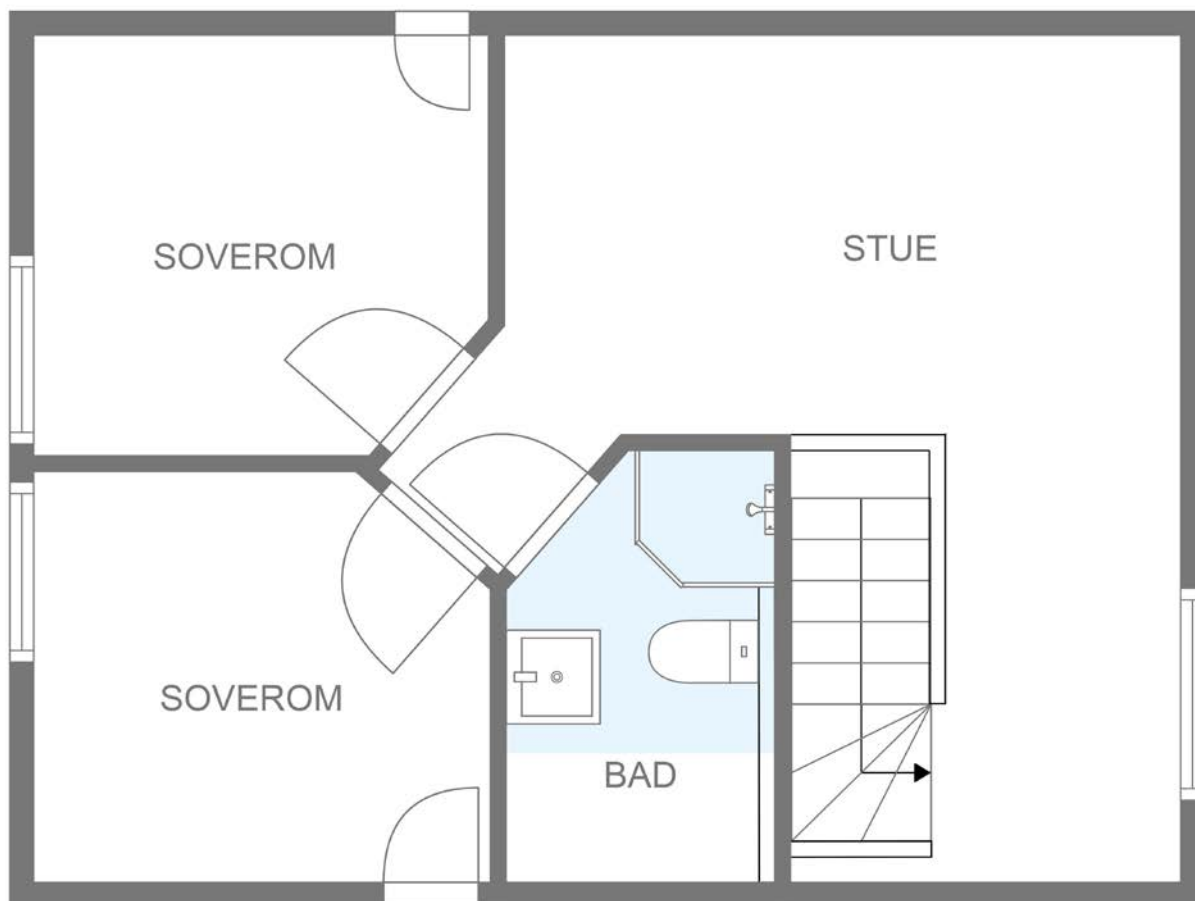
Roldal vinter



VESTBRIS

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.



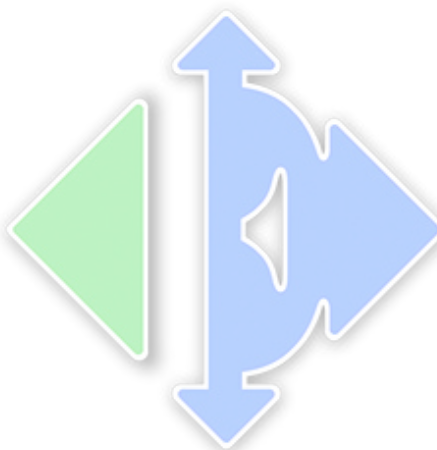


VESTBRIS

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.



TILSTANDSRAPPORT

Frøystøl 70
5760 RØLDAL

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Harald Ingebrigtsen

Dato: 22/06/2025

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:19, Bnr: 93
Hjemmelshaver:	Aslaug Torhild Østrem Nesheim
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	2015

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	19.6.2025
Forutsetninger:	Sol og vindstille på befaringstidspunkt.
Oppdragsgiver:	Aslaug Torhild Østrem Nesheim
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:

Naturtomt med fine uteområder. Parkering i egen gårdsplass.

OM BYGGEMETODEN:

Hytta satt opp av bindingsverk i tre på støpt såle. Saltakskonstruksjon i tre.
Stående ytterkledning i tre og torv på taket

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsbolig fremstår i bra stand uten registrerte avvik som krever umiddelbare utbedringer.

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:

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

Bolig har hovedsaklig tregulv og trepanel på vegger og tak

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Baderom har fliser på gulv, og panel og våtromspanel på vegg.

Vaskerom har våtromsbelegg på gulv og trepanel på vegg.

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 måleverdig.

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	95	6		70	87	
2 etg	38				38	
SUM BYGNING	133	6		70	125	
SUM BRA	139					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

- 1 etg:
Gang, stue/kjøkken, bad, 3 soverom, vaskerom og bod.
- 2 etg:
Stue, 2 soverom og bad.

BRA-e:

- 2 utvendige boder

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

22/06/2025

Harald Ingebrigtsen

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

Støpt såle på mark antatt fundamentert på fjell og komprimerte masser av sand og grus.

Merknader: Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det ble kun foretatt utvendig inspeksjon av boligen for å se etter tegn til setninger og avvik i konstruksjonen. Ingen tegn til setninger eller avvik.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Drenering fra byggeår.

Merknader: Nedgravd drenssystem er ikke synlig. Det er ikke mulig å kontrollere dreneringen på innside av boligen, da boligen ikke har noen kjeller. Det antas at de drenende massene fungerer tilfredsstillende, da det ikke er noen nevneverdige planhetsavvik i boligen.

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.

Utvendige fasader har stående kledning i tre fra byggeår

Merknader: Etter visuelle observasjoner ble det ikke registrert skader, råte eller manglende lufting på ytterkledning. Kledning vurderes å være i generell god stand og godt vedlikeholdt.

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.

Vinduer og ytterdører i tre fra byggeår.

Vinduer med 2- lags isolerglass,

Merknader: Vinduer og dører fremsto i bra stand. Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen, Ingen avvik.

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 ser tett ut rundt gjennomføringer.
Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Bolig har saltakskonstruksjon i tre.

Merknader: Takkonstruksjon er visuelt undersøkt fra bakkeplan og loft.
Konstruksjonen fremstår som stabil, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger eller skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser.

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2015
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Bolig har torv på taket med takrenner i tre.
Nedløp med kjetting til drensistem
Heltekket skorstein.

Merknader: Utvendig tak er visuelt befart ifra bakkenivå og i innvendige himling.
Ingen avvik registrert og normalt vedlikehold må påregnes.

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 kryploft.
Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.
Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Konstruksjon befart fra luker i knevegger på soverom og innvendige himlinger i loftsetasje.

Merknader: Loftet er visuelt undersøkt og kontrollert med fuktindikator. Loftet fremstår som godt ventilert, tørt og fint under befaringen.

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.

Fritidsbolig har noe støpt og noe treplattung på bakkeplan.

Merknader: Terrasser fremstår som solide og i bra stand. Normalt vedlikehold må påregnes

7. Våtrom

7.1 Bad 1 etg

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.
Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom har panel på vegger og i tak.

Rommet inneholder tett dusjkabinett, veggheng toalett og seksjon med servant.

Merknader: Rommets vegger, tak og innredning fremsto i bra stand med normale bruksmerker.

Det anbefales på generelt grunnlag ikke bruk av trepanel på baderom, men dette blir brukt mye i fritidsboliger i området. Ved god nok ventilering av rommet og bruk av tett dusjkabinett som i dette tilfelle, så anses dette som et mindre avvik.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Baderom har skiferflis på gulv med sokkelflis langs vegg.

Merknader: Skiferfliser fremstår som hele og i bra stand.

Fall målt med laser og tilnærmet flatt gulv.

Membran ikke trekt opp på terskel.

Rommet kan fungere greit med avvik så lenge tett dusjkabinett benyttes.

Ved endret bruk så må tilstrekkelig fall etableres

Beskrevne avvik ligger til grunn for vurdering.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2015

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.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Plastsluk med klemring. Observervte mansjett under klemring.

Merknader: Etableringsåret 2015 ligger til grunn for tilstandsvurderingen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Det er ikke tatt hull i tilstøtende rom for fuktmåling, da aktuelt område vender mot yttervegg og fastmontert kjøkkeninnredning.

7.2 Bad 2 etg

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom har våtromspanel på vegg og trepanel i tak.

Rommet inneholder tett dusjkabinett, vegghengt toalett og seksjon med vask.

Rommet er ventilert via elektrisk vifte i vegg og spalte i terskel.

Merknader: Rommets vegger, tak og innredning fremstår i bra stand med normale bruksmerker.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Baderom har fliser på gulv med sokkelflis langs vegg.

Merknader: Skiferfliser fremstår som hele og i bra stand.
Fall målt med laser og tilnærmet flatt gulv.
Membran ikke trekt opp på terskel.
Rommet kan fungere greit med avvik så lenge tett dusjkabinett benyttes.
Ved endret bruk, så må tilstrekkelig fall etableres.
Beskrevne avvik ligger til grunn for vurdering.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2015
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.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med klemring. Observert mansjett under klemring.

Merknader: Etableringsåret 2015 ligger til grunn for tilstandsvurderingen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.
Det er tatt hull i tilstøtende rom for fuktmåling. Ingen avvik.

7.3 Vaskerom

TG 1 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Vaskerom har trepanel på vegger og i tak.
Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank, fordelerskap vannrør, utslagsvask og sikringsskap elektrisk.

Merknader: Rommets vegger, tak og utstyr fremstår i bra stand med normale bruksmerker.

TG 1 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Vaskerom har våtromsbelegg på gulv. Våtromsbelegg brettet opp langs vegg og klemt i sluk.

Merknader: Våtromsbelegg fremstår som helt og og i bra stand med normale bruksmerker.
Fall på gulv kontrollert med laser. Ingen avvik

TG 1 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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.

Våtromsbelegg fungerer som membran i rommet og er beskrevet i forrige punkt.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2015

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.

Kjøkkeninnredning med lyse profilerte fronter. Integrerte hvitevarer.

Stor enkeltkummet servant med blandebatteri.

Mekanisk avtrekk i ventilator.

Merknader: Kjøkkeninnredning fremstår som hel og i bra stand med normale bruksmerker

9. Rom under terreng

9.1 -

Ingen 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Merknader:

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2015
Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
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 spalte på innebygget sistene for WC.
Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sistene for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sistene for WC.

Vann og avløpsrør i plast med fordelerskap for vannrør lokalisert på vaskerom.
Stoppekransen i fordelerskap

Merknader: Vann og avløpskapasitet er funksjonstestet. Fremsto uten avvik og det registreres ingen pågående lekkasje.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder ca 200 liter lokalisert på vaskerom.

Merknader: Varmtvannsbereder fremsto som hel og bra og fungerte som tiltenkt.
Alder på varmtvannsbereder ligger til grunn for vurdering

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.

Fritidsbolig er ventilert via klaffventiler i yttervegger og ventiler i vinduer.
Elektrisk vifte på våtrom.
Mekanisk avtrekk i ventilator.

Merknader: Inneklima fremsto som bra og fritidsbolig som tilstrekkelig ventilert.

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 2015

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.

Fritidsbolig har skjult elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringsskap.

Merknader: Det elektriske anlegget er visuelt befart. Elektrisk anlegg er fra 2010. Utvalgte brytere og stikk kontakter er funksjonstestet.

Det elektriske anlegget fremsto uten avvik på befaringsstidpunkt.

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.

Innvendige rekkverk og håndrekk er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
7.1.2	Bad 1 etg Overflate gulv
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik
7.1.3	Bad 1 etg Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurdert utifra at halvparten av bygningsdelens forventede levetid er overskredet.
7.2.2	Bad 2 etg Overflate gulv
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik
7.2.3	Bad 2 etg Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurdert utifra at halvparten av bygningsdelens forventede levetid er overskredet.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 vurdert utifra at halvparten av varmtvannsberederens forventede levetid er overskredet.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01250203	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Olav Magne Nesheim	Aslaug Torhild Østrem Nesheim
Gateadresse	
Frøystøl 70	
Poststed	Postnr
RØLDAL	5760
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	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Trygg
Polise/avtalenr.	8297962

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Membran og rørlegger arbeid ved bygging av hytte
Arbeid utført av	Gundersen Flis & Betong

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Hytta var ny i 2015 og byggemeldt
-------------	-----------------------------------

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	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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

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

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	Installert alt av elektrisk arbeid på hytta. Bytta termostat på varmekabler i bod inne og gang
Arbeid utført av	Reiseter Installasjon

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

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

Nei

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

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

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.



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

FRØYSTØL 70, 5760 RØLDAL

Gnr. 19, Bnr. 93 i Ullensvang kommune.
Oppdragsnr: 01250203 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