



Løyningsosen 13, 5763 SKARE



Prisantydning
1 990 000,-

SKARE

Kjekk fritidsbolig på Løyning/Seljestad

BRA-i/BRA Total: 45/58 m² / Tomt: 568m²
Antall soverom: 1 / Byggeår: 1952



Kjekk terrasse med flott utsikt



Løyningsosen 13 ligger idyllisk til i vakre fjellomgivelser og byr på enkel tilgang til både vinteraktiviteter og naturopplevelser.

Nøkkelinfo

Adresse: Løyningsosen 13, 5763 SKARE
Nåværende eier: Arild Brekke
Matrikkelnummer: Gnr. 34, bnr. 69 i Ullensvang kommune.
Oppdragsnummer: 01250316
Oppdragsansvarlig/
Meglerforetak: Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

Boligtype: Fritidseiendom
Byggeår: 1952
Bra total: 58m²
BRA-i: 45 m²
Antall soverom: 1
Energimerke: Ikke angitt
Tomtestørrelse: 568m²
Eierform: Eiet

Parkering: Parkering på felles parkeringsplass like ved hytta. Det leies løpende plass til kr. 708 per år. Det betales også for brøyting kr. 1834 per år per bil. Man kan leie to plasser om ønskelig så lenge det er kapasitet for det året. Ny eier må da kontakte grunneier.







Her får du en fin kombinasjon av ro og aktivitet, med muligheter for både avslapning og eventyr.



Området er perfekt for å utforske naturen - med fossefall, jettegryter og historiske landemerker bare en kort kjøretur unna.



Naturen



Frittstående stort uthus med bodplass.

Økonomi

Prisantydning

Kr 1 990 000

Omkostninger

Kr 69 990

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum

Tinglysing pantedokument kr. 545,-

Tinglysing skjøte kr. 545,-

Gebyr e-tinglysing kr. 250,-

Boligkjøperforsikring(valgfri) kr. 18.900,-

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 2 059 990

Kommunale avgifter

Kr 4 504 per 2024

Avløp 1 649,40 kr

Feiing 139,13 kr

Renovasjon 2 715,00 kr.





Beskrivelse av bolig

Kjekk fritidsbolig på Løyning/
Seljestad

Beskrivelse

- Hytta inneholder stue/kjøkken med utg. terrasse, gang, bad og soverom.
- Innredet loft med to rom med senger som selger bruker som soverom ved behov (ikke godkj.).
- Nyere uthus (2021).
- Hytta har en romslig og åpen stue- og kjøkkenløsning med god plass til både sofagruppe og spisebord. Vedovn. På terrassen er det god plass til å lage en koselig sittegruppe og nyte den fantastiske naturen.
- Åpen løsning fra kjøkken og inn mot spisestua.
- Overbygget inngangsparti.
- Nytt tilbygg av 2014 (bad og vindfang).
- Byttet tak i 2013, Skiftet kledning. 4 vinduer byttet i eiers eietid. Oppgradert sikringskap. Varmepumpe.
- med flere oppgraderinger
- Takstmannen konkluderer: "Fritidsbolig fremstår i bra stand ihht alder. Det registreres avvik, men ingen avvik som umiddelbart må utbedres".

Innhold

1. Etg.:

Stue/kjøkken med utg. terrasse, gang, bad og soverom.

Innredet loft med innkledd kaldt loftskonstruksjon. Her er det to rom med senger som selger bruker som soverom ved behov, men som ikke er godkjent som dette (se bilder).

Fullisolert uthus. Består av bod og et rom som eier har to senger i (bod).

Standard

- Takstmannen konkluderer: "Fritidsbolig fremstår i bra stand ihht alder. Det registreres avvik, men ingen avvik som umiddelbart må utbedres".
- Nytt tilbygg av 2014 (bad og vindfang).
- Byttet tak i 2013 (plater i aluminium).
- Takrenner og nedløp i aluminium.
- Skiftet kledning.
- 4 vinduer byttet i eiers eietid. Takstmannen så bare ett nyere vindu fra 2011, men flere er byttet opplyser selger.
- Terrassedør skiftet i 2011.
- Terrasse er bygget i 2011.
- Bod oppført i 2021.
- Oppgradert sikringskap med automatsikringer.
- Ildsted byttet i 2010. Varmepumpe.
- Heltekket pipe.
- Innvendige vegger hovedsaklig med trepanel og malte overflater.
- Gulver med laminat.
- Taker har trepanel og himlingsplater.
- Bad har våtromsbelegg på gulv og trepanel på vegg. Rommet inneholder seksjon med servant, tett dusjkabinett, toalett på sokkel, opplegg for vaskemaskin og varmtvannstank. Rommet er ventilert med elektrisk vifte. Varmtvannstanken er lekkasjesikret.
- Prefabrikkert kjøkkeninnredning fra 2011 med profilerte fronter. Benkeplate av laminat.

Bygningsinformasjon

Fritidsbolig er satt opp på støpt såle. Satt opp i bindingsverk, med ytterkledning i tre. Saltakskonstruksjon med aluminiumstak. Fritidsbolig har krypkjeller, men denne er ikke tilgjengelig for befaring.

- Tilbygg meldt fullført som meldingssak 19.07.2010. Selger opplyser at dette er en feilregistrering da det var terrassen som ble ferdigstilt i 2010. Selger opplyser at tilbygget var ferdig i 2014.
- Det ble gitt igangsettingstillatelse til bygging av nytt uthus etter å ha revet det gamle. Igangsettingstillatelsen ble gitt 27.07.2020. Ferdigattest mangler på tiltaket.
- Det er avvik mellom godkjent byggetegninger og faktisk planløsning. Det ble søkt om å bygge et bad, vindfang og bod, men i stedet har det bare blitt bygget bad og vindfang, men boda i stedet har blitt et overbygg for inngangspartiet. Dette er ikke omsøkt godkjent. Videre er en utgangsdør flyttet fra nordsiden til vestsiden slik at man nå har direkte adkomst fra stua til terrassen.

I vedlagt tilstandsrapport fra takstmann fremkommer det ingen TG3 avvik. Ikke undersøkt: Fritidsbolig har krypkjeller, men denne var ikke tilgjengelig for befaring da takstmannen var der. Det var ikke vurdert som sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking. Tak er befart fra bakkenivå.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.

1.2 Krypekjeller

TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Bygningsdel bør vurderes undersøkes i ytterligere.

1.3 Terrengforhold

TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.

2.1 Yttervegger

TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak bør vurderes utført.

3.1 Vinduer og ytterdører

TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Umiddelbare tiltak ikke påkrevd, men utskiftninger må påregnes.

4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. Tiltak påkrevd.

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.

7.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men hyppigere

vedlikeholdsintervaller og jevnlig overvåking av bygningsdel må påregnes.

7.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Umiddelbare tiltak ikke påkrevd, men

bygningsdel må jevnlig overvåkes ifht event lekkasjevann

7.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Umiddelbare tiltak ikke

påkrevd, men
bygningssdel må jevnlig overvåkes ifht event lekkasjevann
10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
TG2 vurdert utifra beskrevne avvik ifht utførelse. Tiltak ikke påkrevd, men det bør vurderes å få vann og avløpssystem undersøkt av rørlegger for eksakt tilstand.
10.2 Varmtvannsbereder
TG2 vurdert utifra alder på bygningssdel. Tiltak ikke påkrevd.
16/16

Areal

BRA - i: 45 m²
BRA - e: 13 m²
BRA totalt: 58 m²
TBA: 23 m²

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 45 m² Stue/kjøkken, gang, bad og soverom.

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 13 m² Utvendig bod.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
23 m² Terrasse

Antall bad

1

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer medfølger kjøpet. Frittstående hvitevarer, på kjøkken og bad, som står i hytta ved visning medfølger handelen. Det gis av selger ingen garanti på disse.

Innbo og løsøre

Kan selges fullt møblert om ønskelig, som står i hytte ved visning.

Alle fastmonterte skap og hyller av varig art medfølger kjøpet. Følger NEFs løseøreliste gjeldende fra 1. januar 2020. Vedlagt link: <https://nef.no/slik-kjoper-du-bolig/oversikt-over-losore-og-tilbehor-til-eiendommen/>

Ferdigattest

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Jf. plan- og bygningssloven § 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 hytte som kan leies ut i sin helhet.

Oppvarming

Vedovn i stue. Varmepumpe. Elektrisk oppvarming. 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 i 15 år.
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats.
- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Utført jevnlig vedlikehold/service på avløpspumpe av faglært (Nils Aksnes og co). Vanninntak på kjøkken er utført av ufaglært/egeninnsats. Det har vært vanninntrenging via vanninntaket ved stoppekran under vask på kjøkken pga varmekabel i rør. Dette er utbedret ved egeninnsats/ufaglært.
- Gammel hytte, så det er skjeve gulv noen steder
- Mus -har hatt inne ca 3 ganger i løpet 15 år. Dette er utbedret ved egeninnsats/ufaglært. Stokkmaur i gulv i innerste stuedel -utbedret via forskring med fagfolk. Stokkmaur i vegg -utbedret ved egeninnsats/ufaglært ved skifte av kledning.
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Fonna Elektro: Oppgradert sikringsskap med automatsikringer. Egeninnsats: oppgradering av noen utenpåliggende kabler. Det foreligger samsvarserklæring på arbeidet utført av fagfolk.
- Nytt tilbygg av 2014 (inngangsparti og bad) er gjort av ufaglært/egeninnsats. Ildsted byttet i 2010 av ufaglært/egeninnsats.
- Diverse vedlikehold -Ufaglært/egeninnsats: Sikftet kledning, 4 vinduer byttet, diverse vedlikehold. Byttet tak i 2013. Terrasse er bygget i 2011 og terrasedør satt inn av ufaglært/egeninnsats. Bod oppført i 2021 ved egeninnsats/ufaglært.

Området

Tomt/beskaffenhhet

I all hovedsak naturtomt.
Areal og grenser fra målebrev/skylddeling fra 1950.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

568 kvm

Vei/vann/kloakk

Eiendommen har privat vann fra felles privat borehull, men man kan knytte seg til kommunalt vann om man ønsker. Den kommunale vannledningen går gjennom eiendommen. Borehullet deles med 2 andre eiendommer.
Eiendommen er tilknyttet offentlig kloakk. Denne kommunale kloakkledningen går også innpå eiendommen (i samme grøft som det kommunale vannet mellom hytta og uthuset).

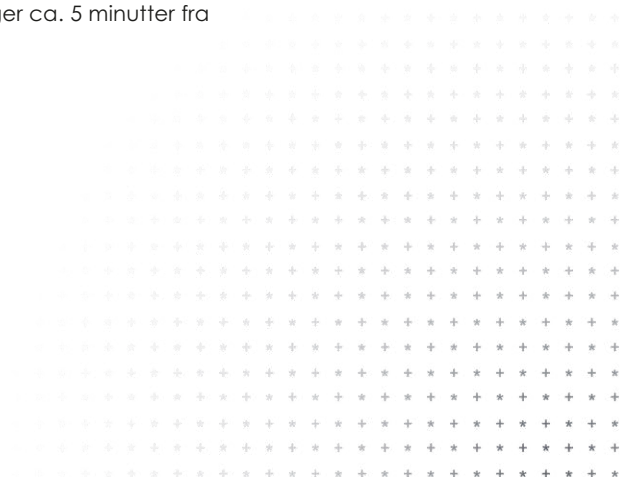
Beliggenhet

Området er perfekt for den som ønsker å utforske naturen - her kan man ta på seg skiene rett utenfor hytten og legge i vei til preparerte løyper på andre siden av broen og barna kan ake i bakken like ved hytta. Løyningssosen 13 ligger idyllisk til i vakre fjellomgivelser, høyt over havet, og byr på enkel tilgang til både vinteraktiviteter og naturoplevelser.

Umiddelbar tilgang til Løyningssvannet som også er et drikkevann uten motorisert ferdsel (el motor tillatt). Samt umiddelbar tilgang til skiløyper som går rundt i hyttefeltet og opp til Nyastøl, Korlevoll skistadion og videre opp til høyfjellet. Mot sør er Tømmerdalen hvor det går en annen alternativ rute til høyfjellet. Mange turmuligheter i nærheten bla. topptur til Kyrkjenuken, fottur til Torekovstølen og Rukleknuten, familietur rundt Oddavarden eller Storevarden som den egentlig heter, skitur fra Røldal mot Seljestadjuvet. Lontjørn skistadion mot vest. Her finner man lysløyper med preparerte skispor og en egen skiskytterstadion.

Røldal skisenter finnes kun ca 15 km fra hyttefeltet. Med sine store snømengder og to stolheiser er skisenteret blitt et populært vintersportsted for folk i alle aldre.

Eiendommen ligger meget fint til på Løyning ved Seljestad i Ullensvang Kommune. Med verdenskjente fossefall, jettegryter og historiske landemerker bare en kort kjøretur unna. 10-15 minutters kjøretur til Røldal alpiner med to stolheiser. Kommunesenteret Odda finnes 20km fra hyttefeltet. Her finnes et bredt utvalg av butikker og andre kulturelle tilbud. Herfra er det kort tur til Tyssedal som er startpunktet for fjelltur til Trolltunga - en nypopulær turismagnet med muligheter for helt unike bilder. Nærmeste dagligvarehandel er Joker i Skare som ligger ca. 5 minutter fra hyttefeltet.



Adkomst

For å finne Løyning: Ta av fra E134 ved innkjørsel til Løyning på motsatt side av innkjørsel til Solfonn. Kjør innover over bro og opp bakketopp og følg veien videre innover til du får en stor parkeringsplass på høyre side av veien. Parker på ledig sted og følg stien i enden av parkeringsplassen innover mot bro. Du får da hytta på høyre side av stien ca 100m innover på stien, før du kommer til broen.

Regulering

Eiendommen er regulert til fritidsformål.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Selger har tegnet avtale om Norgespris på strøm. Denne avtale følger eiendom og har bindingstid ut 2026.

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.

Servitutter

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

4618/34/69:

05.01.1935 - Dokumentnr: 900038 - Erklæring/avtale

BESTEMMELSER OM VEG

Meglers kommentar: Gjelder trolig hovedbruket da eiendommen som selges ikke ble fradelt før år 1950. Ikke mulig å bestille.

05.01.1935 - Dokumentnr: 900038 - Erklæring/avtale

BESTEMMELSER OM FISKERETT

Meglers kommentar: Gjelder trolig hovedbruket da eiendommen som selges ikke ble fradelt før år 1950. Ikke mulig å bestille.

19.07.1950 - Dokumentnr: 760 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4618 Gnr:34 Bnr:1

Meglers kommentar: Skyldsskiftet er ikke mulig å bestille.

06.06.1952 - Dokumentnr: 662 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4618 Gnr:34 Bnr:1

Bestemmelse om vannrett

Meglers kommentar: Kjøperen har adkomstveg over selgerens eiendom fra Løyingsvegen og frem til eiendommen. Likeså har kjøperen uten vederlag rett på nødvendig vasstak på selgerens eiendom og vegrett fra den kjøpte eiendom og frem til vasstaket. Dette er et eldre vasstak og må ikke forveksles med det felles borehullet som eiendommen får vann fra i dag. Det er ikke laget en tinglyst avtale angående borehullet, men deles mellom de parter som var med å bekoste etableringen av dette.

31.10.1996 - Dokumentnr: 4111 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver Odda Energi AS

Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Grunneierregister for kraftlinjer registrert i 1996.

01.11.1996 - Dokumentnr: 4124 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver Odda Energi A/S/Nett- og koblingsstasjoner
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Registrering av nett- og koblingsstasjoner i området.

11.06.2019 - Dokumentnr: 657378 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Ullensvang Kommune
Org.nr: 920 500 633
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Meglers kommentar: Tillatelse for kommunen å ha vann- og avløpstrase liggende på eiendommen. Hver enkelt hytteeier har ansvar for å anlegge og vedlikeholde private stikkledninger fra hytte og frem til tilkoblingspunkt på kommunale ledninger. Odda kommune gis uhindret atkomst for fremtidig tilsyn, vedlikehold og nødvendig fornyelse/renovering av sine ledninger med tilhørende anlegg og det som står i forbindelse med disse. Ved reparasjon og vedlikehold har Odda kommune når som helst rett til å grave opp egne ledninger. Grunneier forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige. Det må ikke uten tillatelse fra Odda kommune, VAR-tjenesten, bygges eller fundamenteres nærmere de kommunale ledningene enn 2,0 meter. Hvis det av hensyn til grunneiers interesser skulle bli aktuelt å foreta en omlegging av de kommunale ledningene, vil slik omlegging ikke bli bekostet av kommunen. En slik omlegging skal godkjennes av kommunen før utførelse. Med flere momenter, kontakt megler for kopi av hele dokumentet.

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 nødvending 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, 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,-
Oppgjørsgjebyr 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 19.12.2025



Her er det god plass til å lage en koselig sittegruppe og nyte den fantastiske naturen.



Koselig stue for hygge med familien



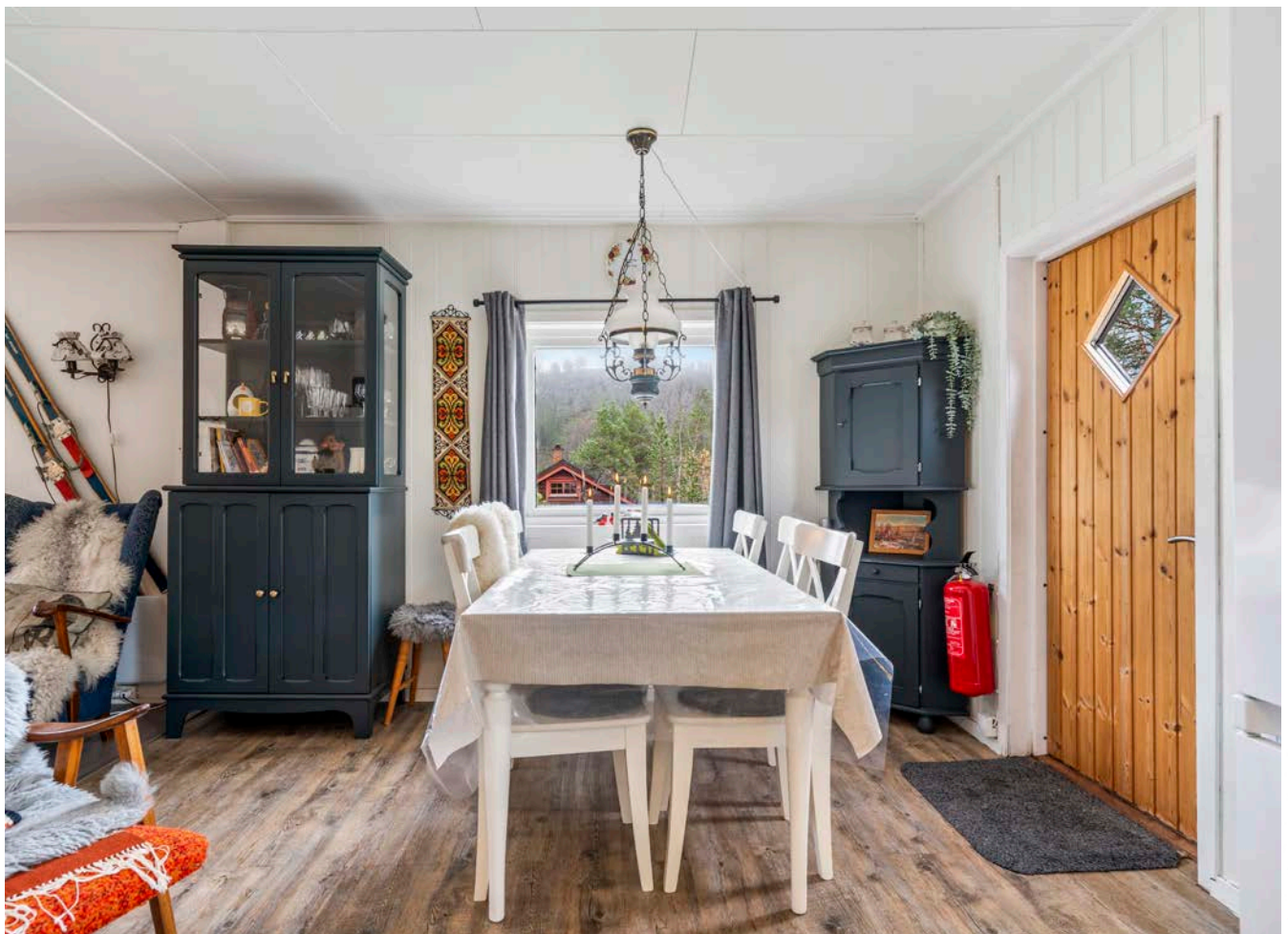
Hytten har en romslig og åpen stue- og kjøkkenløsning med god plass til både sofagruppe og spisebord. Vedovn.



Nyere vedovn med glassfront.



Stue med spiseplass i bakgrunnen. Her har du plass til å samle familien til hyggelige måltider.



Fra stuen er det direkte utgang til hyttens terrasse, hvor du kan nyte en nydelig utsikt.



Åpen løsning fra kjøkken og inn mot spisestua.



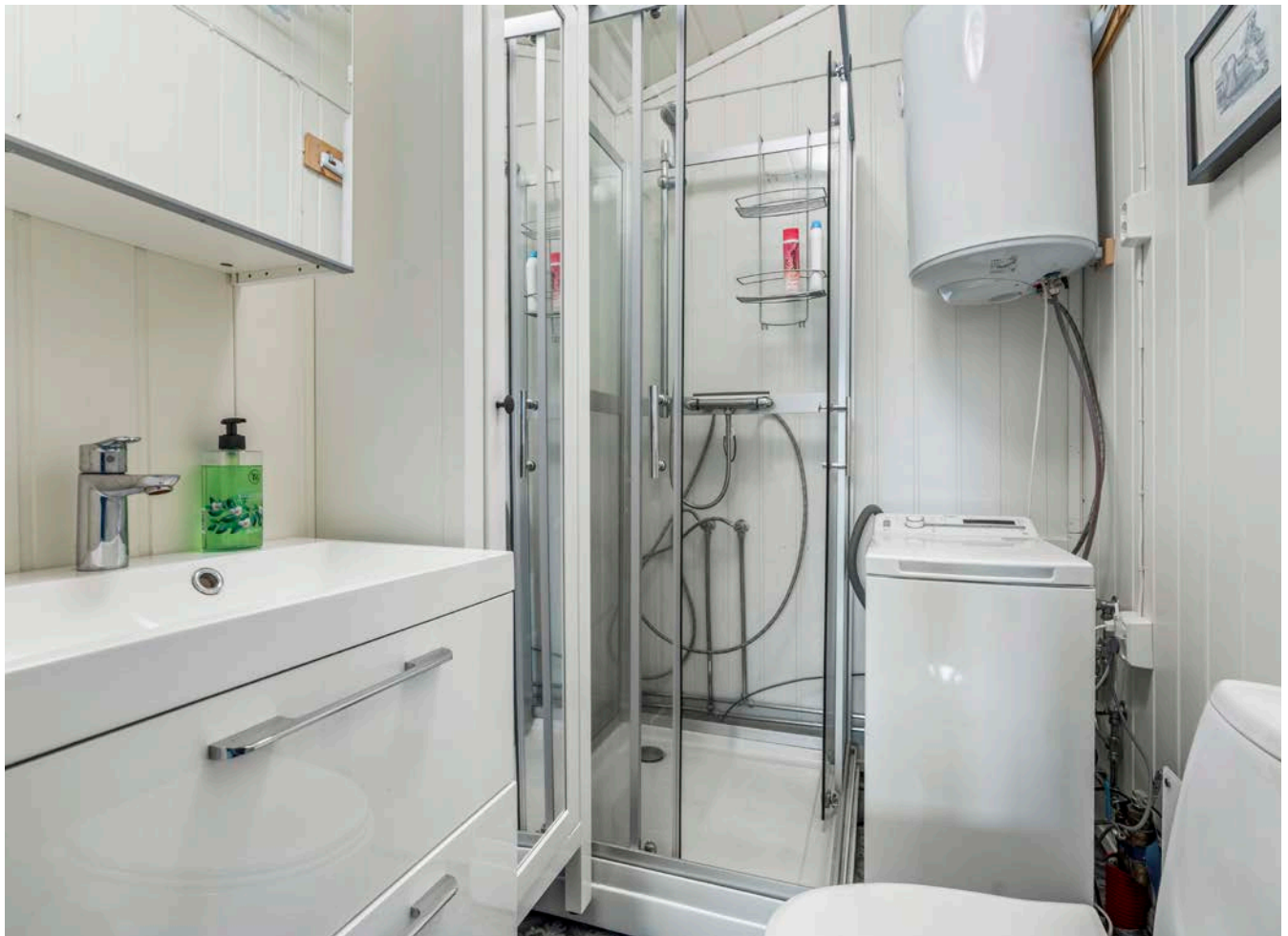
Kjøkkenet med integrerte hvitevarer og åpen løsning.



Stue med hvitevarer som medfølger kjøpet.



Kjøkken/stue.



Bad



Soverom i 1. Etasje



Soverom2 på loft (ikke godkjent).



Soverom3 på loft (ikke godkjent).



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.



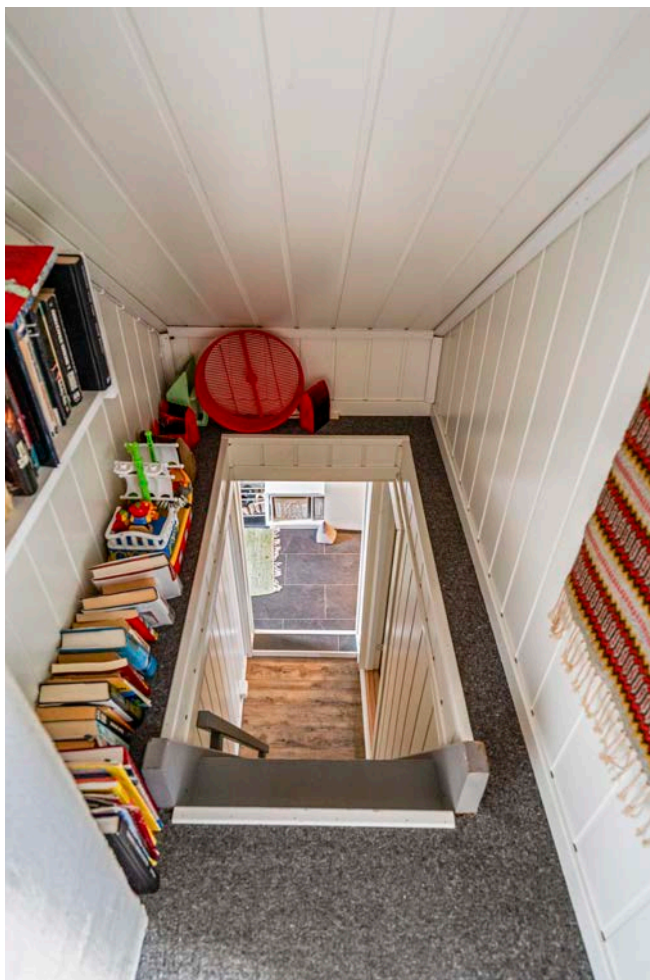
1. etasje



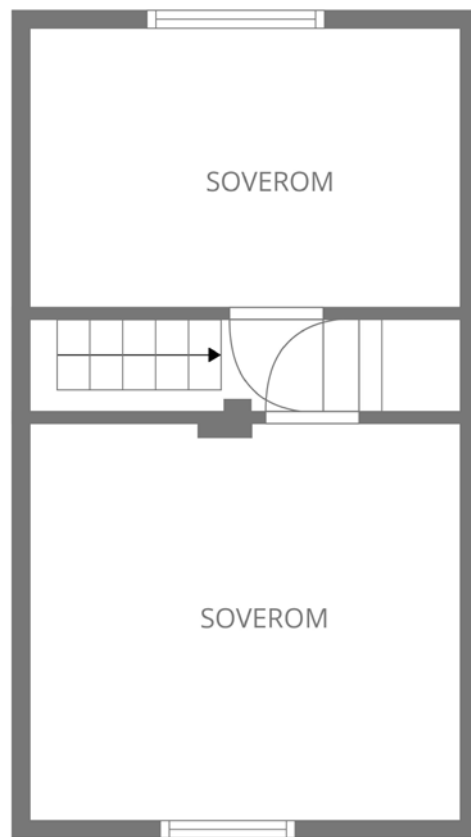
Gangen ved inngangen.



Gangen ved inngangen. Inngang til badet i bakgrunnen.



Trappa opp til loftet.



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

Loft

TILSTANDSRAPPORT

Løyningsosen13, 5763 SKARE



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
2	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
14	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
0	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
0	TG iu	IKKE UNDERSØKT

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.



EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i Byggmestrenes Takseringsforbunds (BMTF) faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt relevante deler av NS 3600 og gjeldende bestemmelser i avhendingslova. Analysen er spesielt rettet mot bygningsdeler og forhold som etter erfaring ofte gir grunnlag for tvister ved eierskifte. Rapporten er utformet for å være i samsvar med kravene i lov om avhending av fast eiendom som trådte i kraft 1. januar 2022, samt forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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 godkjenningmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:34, Bnr: 69
Hjemmelshaver:	Arild Brekke
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	PRIVAT
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1952

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

Referansenivå er forskrifter og byggeskikk som var gjeldende da bygget ble oppført.
Boligen var møblert under befaring og mulighet for skjulte feil kan forekomme.
Alle brukte boliger har slitasje, åpenbare og synlige feil og mangler behøver ikke å være beskrevet.
Normal slit og elde beskrives ikke.
Ved besiktigelsen blir det gjort stikkprøver med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte plasser som våtsoner m.m. dersom disse er tilgjengelige. Eventuelle mangler blir da kommentert. Utstyr og innredninger er ikke funksjonstestet.
Opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m.
er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.
Arealene er oppmålt innvendig (BRA)
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser. Yttertak inspiseres normalt fra innsiden og utvendig fra bakken.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon vedr. tetthet i bygget eller vedr. termografering av bygget.
Dersom ikke annet er nevnt har det ikke vært foretatt radonmåling i boligen.
Det er ikke foretatt kontroll om bygget er endret i forhold til byggesøknad.
Det kan generelt finnes materialer på eiendom som defineres som spesialavfall.
Ved besiktigelsen er det ikke mulig å dokumentere hvor mye isolasjon som er i gulv, yttervegger og tak.
Dersom isolasjonstykker er oppgitt i rapporten er dette på grunnlag av opplysninger ved besiktigelsen eller på grunnlag av normal byggeskikk fra byggeår.
Fuktsikring på våtrom er vurdert ut fra evt. dokumentasjon samt observasjoner i rommet og inntilliggende konstruksjon.
Innebygget/skjult fuktsikring vil uansett være uoversiktlig.
Arealene er beregnet og beskrevet iht. rommenes faktiske bruk selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Forutsetninger:

Oppdragsgiver:

Arild Brekke

Tilstede under befaringen:

Fuktmåler benyttet:

Protimeter

OM TOMTEN:

I all hovedsak naturtomt

OM BYGGEMETODEN:

Fritidsbolig er satt opp på støpt såle. Satt opp i bindingsverk, med ytterkledning i tre.
Saltakskonstruksjon med aluminiumstak.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsbolig fremstår i bra stand ihht alder. Det registreres avvik, men ingen avvik som umiddelbart må utbedres.

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:

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

Innvendige vegger hovedsaklig med trepanel og malte overflater.
Gulver med laminat.
Taker har trepanel og himlingsplater.

EIERSKIFTERAPPORT™

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Bad har våtromsbelegg på gulv.
Trepanel på vegg,

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg av fritidsbolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Fritidsbolig er påbygget i nyere tid med gang og bad.

EIERSKIFTERAPPORT™

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 måleregler, 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	45			23	45	
Utvendig bod		13				
SUM BYGNING	45	13		23	45	
SUM BRA	58					

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, gang, bad og soverom.

BRA-e:

Utvendig bod/anneks

MERKNADER OM AREAL:

GARASJE / UTHUS:

EIERSKIFTERAPPORT™

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

23/10/2025

Harald Ingebrigtsen

EIERSKIFTERAPPORT™

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 synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Fritidsbolig er satt opp på støpt/stein mur.

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 større setninger eller avvik. Kun mindre riss i mur.

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

**TG 2** 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes som tilfredsstillende.

Fritidsbolig har krypekjeller, men denne er ikke tilgjengelig for befaring.

Merknader: Det er tilgjengelig luke under ferdigmontert laminatgulv. Dagens eier opplyser om at krypekjeller ble inspisert av fagfolk før laminatgulv ble montert over luke. Det ble ikke dengang registrert større avvik og iflg eier så fremsto krypekjeller som tørr. I bjelkelag så registreres det en del skjevheter, men dette antas kommer av byggemåte. Skjevheten er størst der hytta tidligere var delt i to. Krypekjeller er synlig ventilert med ventiler på 2 sider av bolig. Bygningsdel bør vurderes undersøkes i sin helhet. Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Det antas at boligen mangler drenering/sviktende eldre drenering.

Merknader: Vurdering av funksjonalitet er basert på symptom, da det er en skjult konstruksjon. Boligen har ikke rom under terrengnivå utover krypekjeller som var utilgjengelig på befaringstidspunkt. Alder på bygningsdel lagt til grunn for vurdering.

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Fritidsbolig har ytterkledning av tre.

Fasader er befart fra bakkeivå.

Merknader: Ytterkledning fremstår som godt vedlikeholdt og i bra stand.

Det registreres enkelte plasser at ytterkledning går helt ned til terreng. Anbefalt avstand til terreng er 20-30 cm for å unngå fukt og råteskader i nedre del.

Tidligere vannstokk er fjernet og det er montert kledningsbord utpå mur. Lufting av bygningsdel er derfor mangelfull.

Det er ved visuell befaring av fasader registrert noe mindre retningsavvik.

Normal tid for utskiftning av kledning i tre er 20-50 år

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



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 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 i tre hovedsaklig fra 1976, 1 nyere fra 2011.

Ytterdører i tre fra 2011

Merknader: Tilfeldigvalgte vinduer ble funksjonstestet. Det vil måtte påregnes stedvis smøring/justering. Pga. alder er enkelte pakninger harde med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

Ytterdører noe slitt og dør mot gang har noe begynnende slipp i ytre finerlag.

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



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 ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilerings/lufting.

Saltakskonstruksjon i tre.

Takkonstruksjonen ble inspisert fra innvendig himling på hems og ved besiktigelse fra bakkeplan.

Merknader: Ingen tegn til svikt, råte feil eller mangler.

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert konstruksjonsvikt med behov for tiltak.

Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.



TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

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

Innfesting og overganger vurderes ikke som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Fritidsbolig er tekket utvendig med plater i aluminium fra 2012

Takrenner og nedløp i aluminium.

Heltekket pipe.

Tak er befart fra bakkenivå,

Merknader: Ved takfot så registreres det avvik på bordtaksbeslag som ikke er ført tilstrekkelig opp mot yttertekking.

Det registreres noe stor avstand opp til yttertekking og det vil her kunne trekke inn vann og snø.

Dette vil igjen kunne føre til fukt og råteskader i tilstøtende konstruksjoner.

I underkant av takfot så registreres det noen fuktskjolder i undertak. Kan skyldes overnevnte punkt, men kan også være fra før tak ble byttet. Bygningsdel bør undersøkes ytterligere og forhold rundt bordtaksbeslag utbedres.

Beskrevne avvik ligger til grunn for vurdering



5. Loft

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet senere enn boligen ble bygget.

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.

Det er ikke påvist ventilerings av yttertaket.

Innredet loft med innkledd kaldt loftskonstruksjon

Merknader: Kaldt loftskonstruksjon har ingen befaringsmulighet.

Tilstandvurdert utifra alder på bygningsdel.

6. Balkonger, verandaer og lignende

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Veranda med utgang fra stue er oppført i normalt solide materialer i tre.

Merknader: Ingen vesentlige skader, retningsavvik eller råte observeres. Overflatebehandling av terrassebord må påregnes.

EIERSKIFTERAPPORT™

**7. Våtrom****7.1 Bad****TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom har malt trepanel på vegger og i tak.

Rommet inneholder seksjon med servant, tett dusjkabinett, toalett på sokkel, opplegg for vaskemaskin og varmtvannstank.

Rommet er ventilert med elektrisk vifte.

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

Malt trepanel er ikke egnet materiell brukt i våtsone.

Rommet kan fungere fint med avvik, men hyppigere vedlikehold og jevnlig overvåking av bygningsdel må påregnes.

Beskrevne avvik ligger til grunn for vurdering.

**TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

EIERSKIFTERAPPORT™

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Baderom har våtromsbelegg på gulv. Belegget er brettet opp langs vegg.
Fall på gulv målt med laser.

Merknader: Våtromsbelegg fremstår som helt og tett.

Tilnærmet flatt gulv og fall ikke ihht dagens krav om 1:100

Det registreres noe avvik rundt gjennomføring på gulv og belegg er kun fuget og ikke sveiset i innvendige hjørner.

Det opplyses om at hele badet er utført som egeninnsats.

Rommet kan fungere med avvik så lenge tett dusjkabinett benyttes, men bør jevnlig overvåkes ifht event lekkasjevann.

Beskrevne avvik og alder ligger til grunn for vurdering.

**TG 2** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

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

Merknader: Det er ikke tatt hull i tilstøtende rom bak vanninstallasjoner, da aktuelt område vender ut mot yttervegg og røropplegg ligger synlig inne på bad.

8. Kjøkken**8.1 Kjøkken****TG 1** 8.1 Kjøkken

EIERSKIFTERAPPORT™

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.

Prefabrikkert kjøkkeninnredning fra 2011 med profilerte fronter. Benkeplate av laminat.

Merknader: Kjøkkeninnredning fremsto som hel og i bra stand med normale bruksmerker ihht alder. Tiltak ikke påkrevd.

9. Rom under terreng

9.1 -

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon 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.

Fritidsbolig har vannrør i kobber og avløpsrør.

Synlige vannrør på bad.

Vann fra privat borehull og avløp til kommunalt avløpssystem

Merknader: Det som er av synlige vannrør ser bra ut. Dagens eier opplyser om at dette er lagt opp som egeninnsats.

Det øvrige vann og avløpsinstallasjoner er skjult og derfor ingen befaringsmulighet.

Vanntrykk og avløpskapasitet er fusksjonstestet. Ingen avvik og det ble heller ikke påvist noen pågående lekkasjer på befaringstidspunkt.

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførte V/A arbeider da dette er utført av ufaglært.

Beskrevne avvik ifht utførelse ligger til grunn for vurdering

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder lokalisert på baderom og i servantskap.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader: Varmtvannsberedere fremsto som hele og bra og fungerte som tiltenkt på befaringstidspunkt. Normal tid før utskiftning av varmtvannsberedere er 10-20 år. Alder på bereder ligger til grunn for vurdering.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Fritidsbolig er ventilert via ventiler i yttervegg og i vinduer.

Elektrisk vifte i vegg på bad.

Mekanisk avtrekk i ventilator.

Merknader: Inneklima fremsto som bra og fritidsbolig som tilstrekkelig ventilert på befaringstidspunkt. Datidens krav til inneklima og ventilasjon må ikke forveksles med dagens krav i nyere boliger.

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 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.

Bolig har i all hovedsak åpent elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringstavler.

Merknader: Det elektriske anlegget er visuelt befart. Utvalgte brytere og stikk kontakter er funksjonstestet. Det elektriske anlegget fremsto uten avvik på befaringstidspunkt.

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. Et anlegget kan ha feil og mangler som en

slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
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 utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.
1.2	Krypekjeller
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Bygningsdel bør vurderes undersøkes i ytterligere.
1.3	Terrengforhold
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.
2.1	Yttervegger
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak bør vurderes utført.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Umiddelbare tiltak ikke påkrevd, men utskiftninger må påregnes.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak i påkrevd.
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. Tiltak påkrevd.
5.1	Løft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men hyppigere vedlikeholdsintervaller og jevnlig overvåking av bygningsdel må påregnes.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Umiddelbare tiltak ikke påkrevd, men bygningsdel må jevnlig overvåkes ifht event lekkasjevann
7.1.3	Bad Membran, tettesjikt og sluk
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Umiddelbare tiltak ikke påkrevd, men bygningsdel må jevnlig overvåkes ifht event lekkasjevann
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik ifht utførelse. Tiltak ikke påkrevd, men det bør vurderes å få vann og avløpssystem undersøkt av rørlegger for eksakt tilstand.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01250316	
Selger 1 navn	
Arild Brekke	
Gateadresse	
Løyningsosen 13	
Poststed	Postnr
SKARE	5763
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	2010
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	15
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	88335317

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Egeninnsats

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Utført jevnlig vedlikehold/service på avløpspumpe av faglært (Nils Aksnes og co). Vanninntak på kjøkken er utført av ufaglært/egeninnsats. Det har vært vanninntrenging via vanninntaket ved stoppekran under vask på kjøkken pga varmekabel i rør. Dette er utbedret ved egeninnsats/ufaglært.

Arbeid utført av

Nils Aksnes og Co

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

Beskrivelse

Gammel hytte, så det er skjeve gulv noen steder

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Mus -har hatt inne ca 3 ganger i løpet 15 år. Dette er utbedret ved egeninnsats/ufaglært. Stokkmaur i gulv i innerste stuedel -utbedret via forskring med fagfolk. Stokkmaur i vegg -utbedret ved egeninnsats/ufaglært ved skifte av kledning.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre 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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Fonna Elektro: Oppgradert sikringsskap med automatsikringer. Egeninnsats: oppgradering av noen utenpåliggende kabler.

Arbeid utført av

Fonna Elektro

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, tømmerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nytt tilbygg av 2014 (inngangsparti og bad) er gjort av ufaglært/egeninnsats. Ildsted byttet i 2010 av ufaglært/egeninnsats.

- 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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Diverse vedlikehold -Ufaglært/egeninnsats: Sikket kledning, 4 vinduer byttet, diverse vedlikehold. Byttet tak i 2013. Terrasse er bygget i 2011 og terrasedør satt inn av ufaglært/egeninnsats. Bod oppført i 2021 ved egeninnsats/ufaglært.

- 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arild Brekke	e0d5435d7b97af0901cd2 d5949b50c900fcbdadcd	23.10.2025 18:42:02 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01250316

- 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>

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

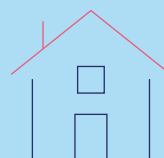
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
---------------------	----------

Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
------------------------------------	-----------

Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900
-----------------------	-----------



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

LØYNINGSOSEN 13, 5763 SKARE

Gnr. 34, Bnr. 69 i Ullensvang kommune.
Oppdragsnr: 01250316 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