

Åkersvegen 126



Velkommen til

Åkersvegen 126



Salgsoppgaven produsert 18. juni 2025

Kvinnherad

VARALDSØY | Unik mulighet! Småbruk på ca 60 mål med lang strandlinje, naust, to bolighus, løe og med jaktrett på hjort

Prisantydning	3 600 000,-
Omkostninger	91 350,-
Totalpris	3 691 350,-
BRA-i	431 kvm
Totalt BRA	614 kvm
Soverom	4
Boligtype	Landbruk bolig
Byggeår	1982

Megler	Kjetil Solheim Aarsand
Telefon	988 20 428
E-post	k.aarsand@nordvikbolig.no
Megler 2	Torstein Mæland
Telefon	971 61 617
E-post	t.meland@nordvikbolig.no



Arealer og innhold

BRA-i:	431 kvm
BRA-e:	183 kvm
Totalt BRA:	614 kvm

Beskrivelse

Enebolig fra 1982
Underetasje:
BRA-i: 112 kvm. Åpen stor kjeller der innredning er påbegynt på vaskerom, baderom, bod og trapperom.
Total BRA: 112 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 118 kvm. Vindfang, hall m/nedgang til kjeller og luke til loft, bad-/vaskerom, 3 soverom, kjøkken
og stue.
Total BRA: 118 kvm.

Kårhus fra 1949
Underetasje:
BRA-i: 56 kvm. Stor rom i kjeller m/trapp til 1. etasje.
Total BRA: 56 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 68 kvm. Vindfang, toalettrom, bad-/vaskerom, gang m/trapp, kjøkken og stuer.
Total BRA: 68 kvm.

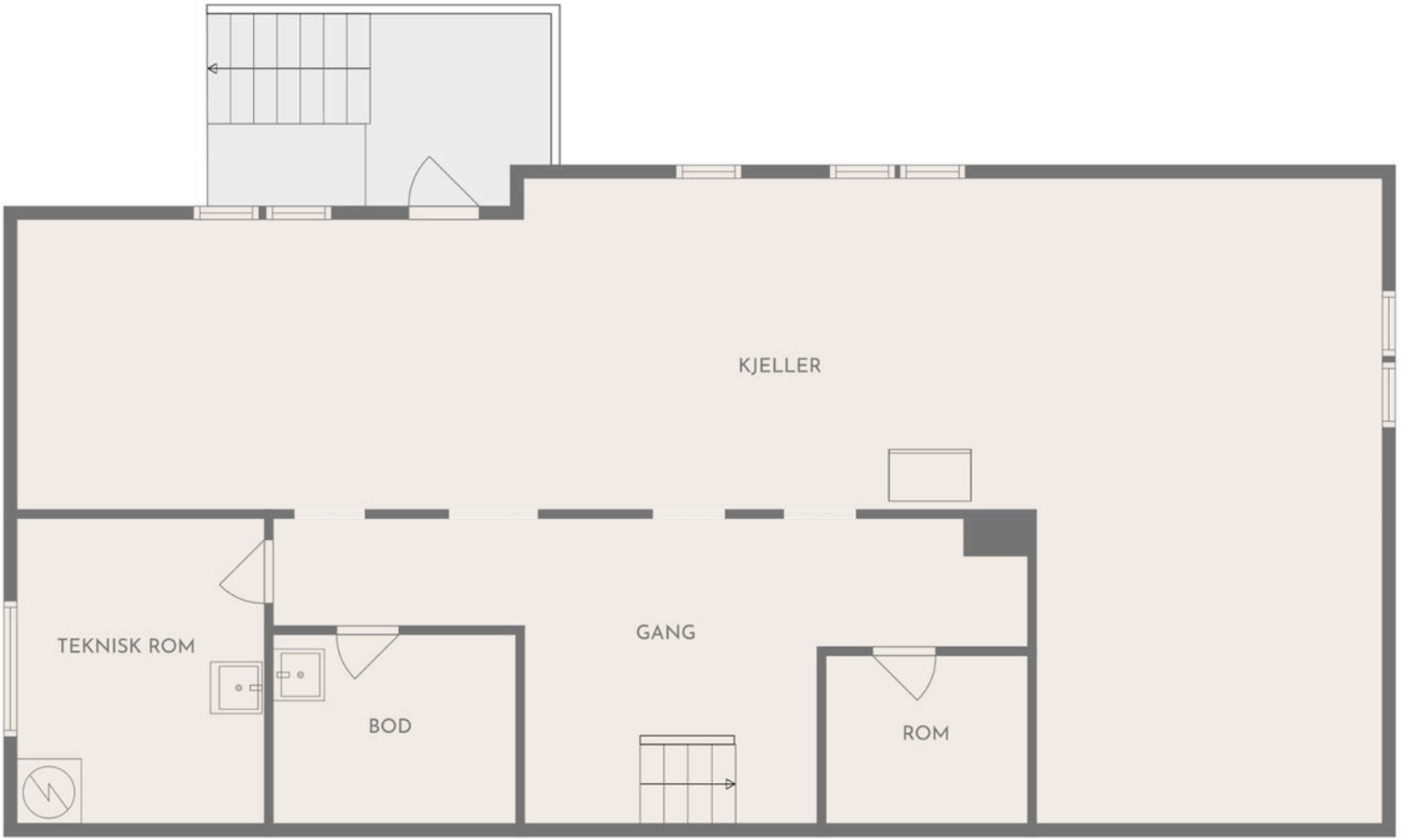
2. etasje:
BRA-i: 57 kvm. Gang m/trapp, 4 soverom med dører mellom.
Total BRA: 57 kvm.



INDERHAUG BOLIGFOTO

PLANTEGNINGEN ER ILLUSTRERT OG AVVIK KAN FOREKOMME

1. etasje



INDERHAUG BOLIGFOTO

PLANTEGNINGEN ER ILLUSTRERT OG AVVIK KAN FOREKOMME

Underetasje

Informasjon

Åkersvegen 126

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
37-0060/25

Boligtype
Landbruk bolig

Adresse og betegnelse
Åkersvegen 126, 5636 VARALDSØY
Gnr 166, bnr 9 (ideell andel 1/1) / Gnr 170, bnr 45 (ideell andel 31/10000) i Kvinnherad kommune

Selgere
Borgny Botnen Aakre
Astrid Botnen Aakre

Kjøpesum og omkostninger
3 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
90 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
---
91 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
---
3 691 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1982

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 431 kvm
BRA-e: 183 kvm
Totalt BRA: 614 kvm

Beskrivelse:
Enebolig fra 1982
Underetasje:
BRA-i: 112 kvm. Åpen stor kjeller der innredning er påbegynt på vaskerom, baderom, bod og trapperom.
Total BRA: 112 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 118 kvm. Vindfang, hall m/nedgang til kjeller og luke til loft, bad-/vaskerom, 3 soverom, kjøkken
og stue.
Total BRA: 118 kvm.

Kårhus fra 1949
Underetasje:
BRA-i: 56 kvm. Stor rom i kjeller m/trapp til 1. etasje.
Total BRA: 56 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 68 kvm. Vindfang, toalettrom, bad-/vaskerom, gang m/trapp, kjøkken og stuer.
Total BRA: 68 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 57 kvm. Gang m/trapp, 4 soverom med dører mellom.
Total BRA: 57 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 20 kvm. Kaldt tørkeloft.
Total BRA: 20 kvm.

Løe fra 1953
1. etasje:
BRA-e: 95 kvm. Løe.
Total BRA: 95 kvm.

Naust fra 1977
1. etasje:
BRA-e: 88 kvm. Naust over to etasjer.
Total BRA: 88 kvm.

Solforhold

Tidlig morgensol, sol til ca 19:00 midstommers.

Innhold

Småbruk med våningshus, kårbolig, naust og løe - flott og usjenert beliggenhet

Småbruket består av to boliger, naust, løe og stor eiendomstomt på totalt ca. 63,5 dekar - vakkert beliggende på Varaldsøy, med kort avstand til sjøen og tilhørende strandlinje. Tomten er variert med både innmark og skog, og har egen skogteig i Varaldsøy naturreservat. Vann fra privat brønn og adkomst via bilvei.
Våningshuset er fra 1982 og holder normal standard i forhold til alder, med enkelte nyere oppgraderinger. Kårhuset er eldre og mer preget av slitasje, men har gjennomgått en del vedlikehold og har funksjonelle planløsninger. I tillegg medfølger eldre løe og naust med enkel standard og stort potensial.

Bygninger på eiendommen:
Våningshus - oppført 1982 (BRA: 230 m^2)

1. etasje (118 m^2): Vindfang, hall med nedgang til kjeller og luke til loft, bad-/vaskerom, fire soverom (utgang til altan fra hovedsoverom) kjøkken og stue.

Kjeller (112 m^2): Åpen og romslig kjeller med påbegynt innredning av vaskerom, baderom, bod og trapperom. Stort potensiale!
Varmepumpe fra 2017 og vedovn fra 2011. Varmtvannsbereder installert i 2011.

Kårhus - oppført 1949, påbygd i 1999 (BRA: 201 m^2)

Loft (20 m^2): Uinnredet tørkeloft.
2. etasje (57 m^2): Gang med trapp, fire soverom med gjennomgang.

1. etasje (68 m^2): Vindfang, toalettrom, bad-/vaskerom (renovert i 2024), gang, kjøkken og stue.
Kjeller (56 m^2): Stort rom med trapp til 1. etasje.
Kledningen er skiftet og yttervegger etterisolert rundt 1990. Taket er tekket med eldre lappskifer.

Løe
Eldre landbruksbygning av enkel standard. Bygningen har tradisjonell konstruksjon og benyttes til lagring. Løen vurderes som bevaringsverdig og representerer potensial for videre bruk som lager, dyrehold eller eventuelt til fritidsformål ved ombygging.

Naust
Naustet ligger nede ved sjøen og har enkel, tradisjonell utførelse. Det gir god tilgang til sjø og egner seg godt for oppbevaring av båt og utstyr. Naustet ligger på teig med strandlinje og gir god nærhet til sjø og natur.

Parkering
Parkering for flere biler på tomten.

Modernisering og påkostninger
2011: Ny bereder og ny vedovn.
2017: Ny varmepumpe
2023: Nye møbler, wc og kabinett i baderom.
2025: Slipt og lakket dør, ryddet huset.

Bygningssakkyndig
Takstingeniør Helge Fjellro AS;

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Boligen er oppført i tre over grunnmur i leca. For detaljert beskrivelse av byggemåte se vedlagt tilstandsrapport.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Mur, terreng, stikkledninger og tanker
Terrengforhold

Drenering
Drenering og fuktsikring

Yttervegg
Kledning

Vinduer og ytterdører
Vinduer og ytterdører

Balkonger, terrasser, veranda og lignende
Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)
Yttertak
Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Renner, nedløp og beslag
Renner og nedløp
Bad - Bad-/vaskerom
Overflater - Gulv
Overflater - Vegger
Innvendige overflater
Kjøkken
Innredning
Totalvurdering
Innvendige trapper
Radon
Tekniske anlegg, VVS-anlegg
Vannrør (stoppekran)

Bygningsdeler som har fått TG3:
Bad - Bad-/vaskerom
Vurdering

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Mur, terreng, stikkledninger og tanker
Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)
Septiktank / minirenseannlegg / pumpestasjon
Grunnmur og fundamenter
Fundamenter
Bad - Bad-/vaskerom
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Kjøkken
Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Innbo og løsøre

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Eiendommen kan fritt leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - gul

Oppvarming

Varmepump og peisovn i stue, varmekabler på baderom. Ellers elektrisk oppvarming etter behov.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 458,-pr. 2025

Kommunale avgifter dekker feiing og branntilsyn. I tillegg kommer avgift for tømming av septiktank og renovasjon til SIM.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 466 059,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 1 864 235,- pr. 2023

TV/Internett/Bredbånd

Mulighet for internett via fiber.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 63 538 kvm (Eiertomt)
Eiendommen strekker seg over ca. 63,5 dekar og består av et variert og innholdsrikt landskap med både jordbruksarealer, skog og tun. Av dette utgjør ca. 21,1 dekar jordbruksareal, fordelt på 5,0 dekar fulldyrket jord og 16,1 dekar innmarksbeite. Disse arealene egner seg godt for mindre husdyrhold eller annen landbruksdrift i småskala.

Skogen utgjør er på ca 37,3 dekar produktiv skog av svært høy bonitet. I tillegg er det 1,5 dekar uproduktiv skog, og 0,2 dekar åpen jorddekt fastmark. 28,8 dekar av skogen ligger i Varaldsøy naturreservat og er underlagt vern - les mer om dette i vedlagt landbrukstakst.

Tun og bebygde arealer utgjør til sammen ca. 3,4 dekar, hvor det i 2024 ble gjort oppgrusing og opprydding for å bedre tilkomst og presentasjon.

Samlet gir eiendommen en balansert kombinasjon av bruksarealer og naturskjønn beliggenhet, med nærhet til sjø, fjell og rekreasjonsområder. Arealfordelingen gir god fleksibilitet for både fritid og drift, og tomtens sammensetning vil appellere til både naturelskere og dem som ønsker en livsstilseiendom med aktiv bruk.

Eiendommen er ikke oppmålt og er tegnet inn med tomtegrenser i digitale kart som kan antyde mindre nøyaktige grenser. Avvik i areal og grenser ved eventuell oppmåling vil kunne forekomme.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen har en fredelig og tilbaketrukket beliggenhet på Varaldsøy, den største øya i Hardangerfjorden og en av de mest særpregede delene av Kvinnherad kommune. Her bor du omgitt av skog, fjell og fjord i naturskjønne omgivelser, med kort vei til sjøen og fine turmuligheter rett utenfor døren. Eiendommen ligger ved Åkresvågen, i et rolig område med spredt gårds- og boligbebyggelse.

Varaldsøy har røtter tilbake til gruvedrift og landbruk, og var tidligere en egen kommune. I dag er øya kjent for sitt vakre kystlandskap og et levende lokalsamfunn med varierte fritidstilbud. Her finnes et aktivt bygdelag og idrettslag, og Trå skule huser både treningsrom og arena for yogahelger og ulike arrangement. Like ved ligger en sandvolleyballbane som også blir brukt til blant annet turneringer.

Ved ferjekaien finner du nærbutikk med pakkeboks, og området byr på flere sosiale møteplasser - som ungdomshuset, hvor det holdes arrangement og det er mulig å leie lokaler til private sammenkomster. Badeplassen i Ferjevågen er en

perle med badebrygge, grillhus og muligheter for lån eller leie av kano (frivest.no/lokalt/kvinnherad/ferjevagen). Et annet populært turmål er Hestviken, hvor det tidligere har vært arrangert både festivaler, yogahelger og St. Hans-feiring (Hestviken hos DNT).

Det er ferjeforbindelse til Gjermundshamn og Årsnes, og fergeleiet ligger ca. 15 minutters kjøring unna eiendommen. Reisetiden til Bergen er omtrent 2 timer og 40 minutter, og ca. 1 time og 45 minutter til Odda, inkludert ferge. Ny barnehage på øya åpner igjen høsten 2025 (Varaldsøy barnehage), mens barneskole og ungdomsskole ligger på Hatlestrand, med tilrettelagt transport for fastboende (Hatlestrand barne- og ungdomsskule).

Dette er et sted for deg som søker en landlig og naturnær tilværelse - enten du ønsker å drive småskala jordbruk, bruke eiendommen som fritidsbolig, eller rett og slett bo tett på naturen uten å være helt isolert.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 20.04.1983. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

- påfylling over slamavskiller
- permanent trapp ved hovedinngang og trapp ved kjellerinngang (dette er utført)
- finstøp på gulv og puss på murvegger i kjeller

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.
Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Dagens innredning av boligen stemmer overens med godkjente byggetegninger.

Det foreligger godkjente byggetegninger vedrørende naustet datert 1977.

Det foreligger godkjente tegninger vedrørende oppføring av uthus datert 1988, dette ble dog ikke oppført.

Det foreligger godkjente tegninger vedrørende tilbygg på kårhuset datert 1999.

Vei, vann og avløp

Vei: privat felles vei frem til eiendommen, pliktig deltagelse i felles drift og vedlikehold av veien.
Vann: privat brønn
Avløp: slamavskiller

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i uregulert område. Eiendommen er i henhold til kommuneplan avsatt til LNF.

Boplikt

Kvinnherad kommune opplyser at det ikke er boplikt på eiendommen.

Driveplikt

I henhold til Jordlovas §8 er det driveplikt på all dyrket mark.

Konsesjon

Eiendommen er konsesjonspliktig: med bakgrunn i at eiendommer eier en liten prosentandel av fellesareal blir eiendommen samlet sett å anse som over 100 mål. Eiendommen blir da konsesjonspliktig.

Dette innebærer at kommunen etter søknad skal vurdere om kjøper får tillatelse til å kjøpe eiendommen. Kommunen skal i konsesjonsbehandlingen vurdere §9 første ledd nr. 2-5:
-om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling
- om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,
- om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning,
- om erververen anses skikket til å drive eiendommen,
- om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.

Konsesjon skal i alminnelighet ikke gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller antallet sameiere økes. Ansvarlig selskap vil normalt ikke få konsesjon.

Det kan etter konsesjonsloven settes som vilkår i konsesjonsvedtak boplikt på eiendommen. Kvinnherad kommune har skriftlig gitt selger tilbakemelding om at eiendommer med mindre enn 20 mål dyrket areal ikke vil bli ilagt boplikt som konsesjonsvilkår. Kjøper må i konsesjonssøknaden også opplyse sine planer med kjøpet av eiendommen. Kjøper har selv ansvar og risiko for at konsesjonen blir gitt. Eiendomsmegler kan gi veiledning ved utforming av søknaden dersom kjøper ønsker det.

Kjøper har konsesjonsrisikoen dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonslovens bestemmelser herunder §9 første ledd nr. 1-4 eller §9 andre til fjerde ledd. Hvis den situasjon skulle oppstå at kjøper ikke får konsesjon begrunnet i de forhold som er vist til i konsesjonslovens bestemmelser herunder §9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd, skal oppgjøret til selger foreligge som avtalt , men da 2 mnd. fra endelig avslagsvedtak er truffet. Nødvendig sikkerhet for kjøpesummen må i et slikt tilfelle opprettes som tredjemannspant i eiendommen, og selger forplikter seg til å undertegne på pantedokument for tredjemannspant, dersom partene ikke innen 2 uker fra endelig konsesjonsavslag blir enig om annen sikkerhet. Det anbefales at budgiver orientere kreditor / bank om nevnte forhold. Det er altså ikke mulighet for kjøper å ta forbehold om konsesjon. Megler kan bistå kjøper i utfylling av konsesjonssøknaden.

Skjøte på eiendommen kan ikke tinglyses før kjøper har fått konsesjon. Saksbehandlingstiden hos kommunen varierer, men er normalt avgjort innen 1-3 mnd.

For de som ønsker å lese mer om konsesjon, driveplikt m.m. anbefales følgende link : https://www.landbruksdirektoratet.no/nb/eiendom/konsesjon-paa-eiendom.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

04.05.1949 - Dokumentnr: 400397 - Registrering av grunn. Bestemmelse om vei, beiterrett og båt/bryggeplass
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4617 Gnr:166 Bnr:1
Dokumentet er skyldskifte fra da eiendommen etablert. Skyldskiftet viser til faktisk grensegang og at eiendommen har veirett på de veier som var der da eiendommen ble fradelt. Videre beskriver skyldskiftet at eiendommen får vedateig i felles utmark, at eiendommen har gjerdeplikt og beiterett i heime-mark og i fjellet er skyld sammen med hovedbruket. Bnr. 1 som eiendommen ble delt i fra har

rett tilå bruke Veaberget til opplagsplass samt eventuelt rett til å delta i oppsetting av en båtkai, samt bruke båtkaien. Vedlikeholdet av den eventuelle båtkai skal hovedbruket bære 1/2 part av.

4617/166/9 & 4617/170/45:
04.05.1949 - Dokumentnr: 400398 - Forkjøpsrett
Dokumentet er skjøte fra da eiendommen ble overført til Sigurd Haktorson Åkre. Naust vist til i skjøtet eksisterer ikke lenger. Videre står det at om eiendommen blir solgt til andre enn kjøperen sin slekt skal selgeren og hans etterkommere ha forkjøpsrett "etter pris som takstnemnda for faste eigedomar set". Denne forkjøpsretten er trolig utgått på tid og vil bli forsøkt slettet.

12.02.1955 - Dokumentnr: 903031 - Jordskifte
Dokumentet er jordskifte over utmarka til gnr. 16 Åkre i Varaldsøy Herad.

06.12.1984 - Dokumentnr: 12131 - Fredningsvedtak
Gjelder denne registerenheten med flere
Dokumentet er fredningsvedtak med tilhørende verneregler for Varaldsøy Naturreservat. Formålet med fredningen er å ta vare på en edelløvskog med godt utviklet alme- og gråolderutforminger, og med artsrik flora som inneholder flere sjeldne, varme-krevende arter. Av reglene følger det all vegetasjon, også døde busker og trer, er fredet mot alle slags skade og ødeleggelse, utover det som følger av tillat ferdsel eller tiltak i medhold med øvrige punkt i vedtaket. Dette vil være et viktig dokument for potensielle kjøpere å sette seg inn i. Oversendes fra megler på forespørsel samt følger vedlagt i salgsoppgaven.

10.02.1994 - Dokumentnr: 1267 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere
Dokumentet er jordskifte vedrørende grensegang i sjøen mellom bnr. 1 og bnr. 9. Partene var enige om hvor grensen skulle gå.

10.08.2000 - Dokumentnr: 6487 - Erklæring/avtale
om bygging av dam og oppdemning av Gråntuttjørn.
Med flere bestemmelser
Rettshavar: Kvinnherad kommune.
Gjelder denne registerenheten med flere
Dokumentet er avtale mellom kommunen og grunneiere vedrørende bygging av dam og oppdemming av Gråntuttjørn. Avtalen gir blant annet grunneierne rett til å hente renset vann ved behandlingsanlegget for Varaldsøy vassverk i tørke eller frostperioder om deres egne vannforsyningern ikke har kapasitet. Tapping skal skje i samråd med teknisk etat.

11.04.2001 - Dokumentnr: 3131 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere
Dokumentet er jordskifte vedrørende betaling.

01.11.2001 - Dokumentnr: 9506 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere
Dokumentet er jordskifte vedrørende klarlegging av grenser og rettsforhold for nausttomt ved Åkresjøen.

18.05.2005 - Dokumentnr: 4214 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere
Dokumentet er jordskifte vedrørende etablering av fellesvei og fordeling av kostnader, drift og vedlikehold. Bnr. 9/eiendommen som selger skal bære 56% av vedelikeholdskostnadene på veien.

26.05.2009 - Dokumentnr: 372658 - Jordskifte

Jordskiftesak 1210-2005-0019 Haukanes gnr. 165 v/Haugalandet og Sunnhordland jordskifterett.
Gjelder denne registerenheten med flere
Dokumentet er jordskifte vedrørende avklaring av hvem som er grunneiere i den delen av Varaldsøy som ikke ligger innenfor "heimemarka" og innmark til brukene på Varaldsøy.

11.03.2019 - Dokumentnr: 288700 - Jordskifte
Sak 1210-2009-0034 Varaldsøy ved Haugalandet og Sunnhordland jordskifterett
Gjelder denne registerenheten med flere
Dokumentet er rettsutgreiing for å avgjøre hvem som er grunneier i fjellsameiet på Varaldsøy, grensegang for å avklare uklare grenser samt bruksordning for å etablere jaktordning på blant annet hjortejakt, småviltjakt og fiske.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer enebolig fra 1982 i ryddig og rengjort stand. Øvrig bygningsmasse blir ikke ryddet og rengjort.

Kommunen opplyser om følgende avvik fra branntilsyn fra 2017:
- slukkeutstyr defekt
- plate på gulv mangler på ovn i 1 og 2 etg.
- pipen er delvis innekledd, kan stå inntil videre.

Eiendommen har jaktrett på hjort på Åkre jaktfelt, innenfor eiendommen sine grenser. Hjorteløyve blir tildelt etter areal, pr. dags dato er det ett hjorteløyve pr. 500 mål. Med utgangspunkt i et areal på 63,5 mål vil det utgjøre ett hjorteløyve ca hvert 8.år.

Eiendommen er med i Varaldsøy Fjellsameige og jaktrett innenfor dette sameiet. Takstmannen sin vurdering er at eiendommen har en veldig liten eierandel i sameiga på 0,31 %. Verdien er først og fremst retten til å være med i sameiga sin jakt og fiskerett.

§ 4. Eigarskap og høvetal: Prosentvis fordeling. Gnr.: 166, Bnr.: 9 har 0,31 % eierandel i Varaldsøy fjellsameiga.

I 2018 falt jordskifteretten sin dom i jordskifte. Jordskifteretten saksbehandlet avslutning av saka med vedtak om bruksordning av jakt m.m. Sameiet består av 42 parter. Bruksordninga skal først og fremst regulere hjortejakta i sameiet. Varaldsøy fjellsameige ligger innenfor Varaldsøy Hjortevaldet som er ett eget jaktfelt. Laget forvalter også fiskevatn og fiske.

I § 10 2.: i reglar for Hjortejakt: "Alle medeiere i Varaldsøy fjellsameige har jaktrett i samsvar med partshøver sitt og har rett til å jakte i heile fjellsameiga. 3. Tildelte dyr i fjellsameiga kan jaktas i heimjaktfelta." Det er utarbeidet markedspriser for

jakten, bestemt av årsmøte. Viser ellers til regler for jakt og fiske i Fjellsameiga. I referat fra årsmøte 26.04.2025 er det opplyst at det ble felt 16 av 25 tildelte dyr i 2024. Årsmøte opplyste videre at flere faktorer kan tyde på at Hjortestammen på øya er i ferd med å bli redusert i fjellsameiet. I tillegg til felles jaktvald er det jakt på gården også, fellingsløyver i forhold til areal på bruket. Normalt teller verna/fredet område med i dette arealgrunnlaget.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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 avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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 fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger

vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 64 800,-
Grunnpakke Hus kr. 16 900,-
Innhenting av tinglyste dokumenter utover Grunnpakke kr. 1 030,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 0,-

Samlet skal selger betale kr. 135 420,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 21. juni 2025

Ansvarlig megler

Kjetil Solheim Aarsand, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 98820428

Megler

Torstein Mæland, Eiendomsmegler
Tlf. 97161617

Meglerforetaket

Nordvik Hardanger
Grova 10
5600 NORHEIMSUND
Juridisk navn: Hardanger Eigedomsmekling AS
Org. nr.: 927 380 307

Tilstandsrapport - NS 3600

Åkersvegen 120 og 126

5636 Varaldsøy

Gnr: **166** Bnr: **9"VOLL"**



Bygningssakkyndig
Helge Fjellro

Rapport kode: *399615*
Opprettet: *09.05.2025*
Utskrift: *18.06.2025*

Takstingeniør Helge Fjellro AS

Foretaksnr.: 895945692
Adresse: Vavollen 144
5610 ØYSTESE
E-post: post@helgefjellro.no
Telefon: 41140500

Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

§ 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
§ 2-2. Våtrom
§ 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
§ 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
§ 2-5. Varmtvannsbereder
§ 2-6. Vannbåren varme
§ 2-7. Varmesentraler
§ 2-8. Ventilasjon
§ 2-9. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
§ 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
§ 2-11. Yttervegger
§ 2-12. Vinduer og ytterdører
§ 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
§ 2-14. Krypekjeller
§ 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
§ 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
§ 2-17. Terrengforhold
§ 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
§ 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
§ 2-20. Oppmåling av areal
§ 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
§ 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
§ 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen.
Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekven ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn

Tilstandsgrader

TG 0 — **Ingen avvik**

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1 — **Mindre eller moderate avvik**

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.
I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2 — **Vesentlige avvik**

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelende vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3 — **Store eller alvorlige avvik**

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.
Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU — **Ikke undersøkt**

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.
TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Åkersvegen 120 og 126
5636 Varaldsøy
Gnr.: 166 Bnr.: 9"VOLL"

Bygningsansvarlig: Helge Fjellro
Opprettet: 09.05.2025
Utskrift: 18.06.2025

Takstingeniør Helge Fjellro AS
Foretaksnr.: 895945692
Adresse: Vavollen 144, 5610 ØYSTESE
E-post: post@helgefjellro.no
Telefon: 41140500

TAKSTINGENIØR HELGE FJELLRO AS

Bygningssakkyndig - Helge Fjellro

Bygningsansvarlig

Takstingeniør Helge Fjellro har over 20 års erfaring som takstmann. Utdannet ved Bergen Tekniske Fagskole, Nito Takst AS, høyskolen i Stavanger, høyskolen i Bergen og gjennom Norsk Takst.

Undertegnede har godkjenning innen:
* Tilstandsvurdering av bolig - og fritidsboliger.
* Verditaksering av bolig, fritidsboliger og tomter.
* Taksering av næringseiendom og tomteområder.
* Taksering av Landbrukseiendommer/konsesjonsbelagte eiendommer
* Skjønn, brannskjønn
* Naturskadetaksering Norsk Naturskadepool og landbruksdirektoratet.
* Reklamasjon/Skadetaksering
* Byggelånskontroll
* Uavhengig kontroll



Godkjenningsmerker / logoer

Medlem av NITO

trv Tegova Residential Valuer

DNV-GL

Premisser og forutsetninger

Premisser

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske fagnettverket i NITO har fastsatt for medlemmene.
Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstmannen ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen.
Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstmannen med mindre annet er oppgitt.
I boligomsetningen regnes tilstandsrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper.
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Fagnettverket i NITO er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører.
Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med
Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.
NITO organiserer ingeniører og teknologer med bachelor, master og høyere grad. Som medlem får du Norges største fagorganisasjon for ingeniører og teknologer i ryggen. NITO har over 550 takstmenn som medlemmer, det er viktig å ivareta deres interesser i sin profesjon. Takstnettverket skal bidra til trygghet i hverdagen og et naturlig sted for kompetansepåfyll for takstingeniører.
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Åkersvegen 120 og 126
5636 Varaldsøy
Gnr.: 166 Bnr.: 9"VOLL"

Bygningsansvarlig: Helge Fjellro
Opprettet: 09.05.2025
Utskrift: 18.06.2025

Takstingeniør Helge Fjellro AS
Foretaksnr.: 895945692
Adresse: Vavollen 144 5610 ØYSTESE
E-post: post@helgefjellro.no
Telefon: 41140500

TAKSTINGENIØR HELGE FJELLRO AS

Forutsetninger

Vurdering mot byggeår
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført
(søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.
Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen
BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)
• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsere slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).
Boligen tilfredsstiller ikke dagens krav TEK17, men samlet vurderes boligen til normal standard i forhold til alder.
Ved ansettelse av normal markedsverdi har vi brukt tekniske verdier, vår lokalkunnskap og takstmannen sitt kvalifiserte skjønn.
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk i fagnettverket i NITO. Organisasjonene opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører.
Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.
Bransjen har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora.
Når du kjøper en brukt bolig:
Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.
Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstmannen ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen.
Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstmannen med mindre annet er oppgitt. Takstmannen undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent.

Oppsummering av bygningens tilstand

113 - Våningshus

TG 0
1 stk

Bad - Bad-/vaskerom
Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1
22 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker
Forstøtningsmurer
Grunnmur og fundamenter
Grunnmur
Yttervegg
Konstruksjon
Takkonstruksjon
Takkonstruksjon
Yttertak
Utstyr på tak
Skorsteiner over tak
Renner, nedløp og beslag
Beslag
Bad - Bad-/vaskerom
Overflater - Himling
Avløp og vannrør
Ventilasjon
Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone
Kjøkken
Overflater - Gulv
Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Avløp og vannrør
Avtrekk
Etasjeskiller og gulv på grunn
Etasjeskiller
Gulv på grunn
Ildsteder og skorsteiner
Ildsteder
Skorsteiner inne i huset

Åkersvegen 120 og 126
5636 Varaldsøy
Gnr.: 166 Bnr.: 9"VOLL"

Bygningsansvarlig: Helge Fjellro
Opprettet: 09.05.2025
Utskrift: 18.06.2025

Takstingeniør Helge Fjellro AS
Foretaksnr.: 895945692
Adresse: Vavollen 144 5610 ØYSTESE
E-post: post@helgefjellro.no
Telefon: 41140500

TAKSTINGENIØR

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)

TG 2
15 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker
Terrengforhold
Drenering
Drenering og fuktsikring
Yttervegg
Kledning
Vinduer og ytterdører
Vinduer og ytterdører
Balkonger, terrasser, veranda og lignende
Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)
Yttertak
Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Renner, nedløp og beslag
Renner og nedløp
Bad - Bad-/vaskerom
Overflater - Gulv
Overflater - Vegger
Innvendige overflater
Kjøkken
Innredning
Totalvurdering
Innvendige trapper
Innvendige trapper
Radon
Radon
Tekniske anlegg, VVS-anlegg
Vannrør (stoppekran)

TG 3
1 stk

Bad - Bad-/vaskerom
Vurdering 400 000,-

Estimerte kostnader på TG3 400 000,-

TG IU
5 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker
Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)
Septiktank / minirenseannlegg / pumpestasjon

Grunnmur og fundamenter
Fundamenter

Bad - Bad-/vaskerom
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Kjøkken
Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Åkersvegen 126. Bolig oppført i en etasje over grunnmur av Leca i 1982. Kjeller har grovstøpt betonggulv, uinnredet etasje med avdelt bod, fremtidig baderom og vaskerom. I 1. etasje er det eldre overflater, nyere innredning på baderom, ellers er det meste fra opprinnelsen. Sikringer i sikringsskap er skiftet i ca. 1998. Noen punkterte ruter, malingsslitt kledning og stedvis mosegrodd tekking. Det er registrert fukt i bakmuren i kjeller. Lite organisk materialer i kjeller som kan ta skade av fukt.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Eiendomsmegler Kjetil S Aarsand
Rekvirert dato: 02.05.2025

Besiktigelse

Til stede: Astrid Botnen Aakre
Borgny Botnen Aakre
Besiktigelsesdato: 10.05.2025

Kommentar til oppdragsopplysninger

Mandat: Utarbeide tilstandsrapport som vedlegg til landbrukstaksten. Takstingeniør Helge Fjellro er en uavhengig takstmann uten bindinger til noen av partene i eiendomsbransjen

Åkersvegen 120 og 126
5636 Varaldsøy
Gnr.: 166 Bnr.: 9"VOLL"

Bygningsansvarlig: Helge Fjellro
Opprettet: 09.05.2025
Utskrift: 18.06.2025

Takstingeniør Helge Fjellro AS
Foretaksnr.: 895945692
Adresse: Vavollen 144 5610 ØYSTESE
E-post: post@helgefjellro.no
Telefon: 41140500

TAKSTINGENIØR HELGE FJELLRO AS

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Åkersvegen 120 og 126, 5636 Varaldsøy **Kommunnr:** 4617 **Kommune:** Kvinnherad

Gnr	Bnr
166	9"VOLL"

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Astrid Botnen Aakre
Borgny Botnen Aakre

Kommentar til matrikkelopplysninger

Se landbrukstakst.

Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Matrikkelinnformasjon	09.05.2025	Statens kartverk.
Utskrift av grunnboka, elektronisk	09.05.2025	Statens kartverk.
Egenerklæring	04.06.2025	Eier vie megler

Kommentar til dokumentkontroll

Grunnboksinformasjon
HJEMMELSOPPLYSNINGER
Rettighetshavere til eiendomsrett
2024/1158089-1/200 HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
29.02.2024 21.00 VEDERLAG: NOK 0
AAKRE ASTRID BOTNEN IDEELL: 1/2
F.NR: 210175
AAKRE BORGNY BOTNEN IDEELL: 1/2
F.NR: 040978
Andel i jordsameie
2019/288700-3/200 OPPRETTELSE AV JORDSAMEIE
11.03.2019 21.00 DENNE MATRIKKELENHETEN
HAR ANDEL I KNR:4617 GNR:170 BNR:45 IDEELL: 31/10000
Stedbundne heftelser som kan ha betydning for de
matrikkelenhetene med eierandel, kan være registrert på
jordsameiet.
HEFTELSER
Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning,
eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til
denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.
Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen,
eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner
du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer
gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.
1949/400398-2/49 FORKJØPSRETT
04.05.1949
1949/903331-1/49 BESTEMMELSE OM GJERDE
04.05.1949 Bestemmelse om båt/bryggeplass
1955/903031-1/49 JORDSKIFTE
12.02.1955
1984/12131-1/49 FREDNINGSVEDTAK
06.12.1984 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1994/1267-1/49 JORDSKIFTE
10.02.1994 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2000/6487-1/49 ERKLÆRING/AVTALE
10.08.2000 om bygging av dam og oppdemning av Gråvuttjørn.
Med flere bestemmelser
Rettshavar: Kvinnherad kommune.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Åkersvegen 120 og 126
5636 Varaldsøy
Gnr.: 166 Bnr.: 9"VOLL"

Bygningsansvarlig: Helge Fjellro
Opprettet: 09.05.2025
Utskrift: 18.06.2025

Takstingeniør Helge Fjellro AS
Foretaksnr.: 895945692
Adresse: Vavollen 144 5610 ØYSTESE
E-post: post@helgefjellro.no
Telefon: 41140500

TAKSTINGENIØR HELGE FJELLRO AS

2001/3131-1/49 JORDSKIFTE
11.04.2001 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2001/9506-1/49 JORDSKIFTE
01.11.2001 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2005/4214-1/49 JORDSKIFTE
18.05.2005 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Side 1 av 2
Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk Data uthentet: 09.05.2025 kl. 18.11
Oppdatert per: 09.05.2025 kl. 18.10
Kommune: 4617 KVINNHERAD
Gnr: 166 Bnr: 9
2009/372658-1/200 JORDSKIFTE
26.05.2009 Jordskiftesak 1210-2005-0019 Haukanes gnr. 165 v/
Haugalandet og Sunnhordland jordskifterett.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2019/288700-1/200 JORDSKIFTE
11.03.2019 21.00 Sak 1210-2009-0034 Varaldsøy ved Haugalandet og
Sunnhordland jordskifterett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
GRUNNDATA
1949/400397-1/49 REGISTRERING AV GRUNN
04.05.1949 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:4617 GNR:166
BNR:1
2020/1705960-1/200 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
01.01.2020 00.00 TIDLIGERE: KNR:1224 GNR:166 BNR:9
For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved
avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser,
gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21
tredje ledd.

Tomteopplysninger

Tomtebeskrivelse

Gruset tun i 2024

Bygninger på eiendommen

113 - Våningshus

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1982	2011	Ny bereder og ny vedovn.
	2017	Ny varmepumpe
	2023	Nye møbler, wc og kabinett i baderom.
	2025	Slipt og lakket dør, ryddet huset.



Arealopplysninger - NS3940:2012

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2012, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommet kan være målbart selv om det er i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

113 - Våningshus

Arealskjema

Etasje	BRA (m^2)	P-rom (m^2)	S-rom (m^2)
1. etasje	118	118	
Kjeller	112		112
Sum:	230	118	112

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
1. etasje	Vindfang, hall m/nedgang til kjeller og luke til loft, bad-/vaskerom, 3 soverom, kjøkken og stue.	
Kjeller		Åpen stor kjeller der innredning er påbegynt på vaskerom, baderom, bod og trapperom.

Kommentar til arealopplysninger

Arealet er målt med laser.

Åkersvegen 120 og 126
5636 Varaldsøy
Gnr.: 166 Bnr.: 9"VOLL"

Bygningsansvarlig: Helge Fjellro
Opprettet: 09.05.2025
Utskrift: 18.06.2025

Takstingeniør Helge Fjellro AS
Foretaksnr.: 895945692
Adresse: Vavollen 144, 5610 ØYSTESE
E-post: post@helgefjellro.no
Telefon: 41140500

TAKSTINGENIØR HELGE FJELLRO AS

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023
BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.
BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.
Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

113 - Våningshus

Arealskjema

Etasje		BRA-i
1. etasje		118
Kjeller		112
	Sum:	**230**
	Sum BRA:	**230**

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	**BRA-i:** Vindfang, hall m/nedgang til kjeller og luke til loft, bad-/vaskerom, 3 soverom, kjøkken og stue.
Kjeller	**BRA-i:** Åpen stor kjeller der innredning er påbegynt på vaskerom, baderom, bod og trapperom.

Kommentar til arealopplysninger

Fra 01.01.2024 er det ny arealstandard som gjelder det ligger også til grunn for oppmålingen.

Bygningsbeskrivelse

113 - Våningshus

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Kupert terreng, fjellskjæring mot sjøen, betongmur og betongtrapp utenfor inngang til kjeller. Felles septiktank med kårhus. Vannledning fra privat brønn.

Vurdering / Avvik

TG 1

Forstøtningsmurer
Normale riss i utvendig trapp og betongmur.

TG 2

Terrengforhold
Mellom fjell og inngang er det plant og her kan det være mulighet for ansamling av vann. Fukt i mur her kan indikere at det er noe fuktansamling mot muren.

Årsak / Konsekvens:
Kan være flere årsaker. Manglende tettelist på grunnmursplast, defekt grunnmursplast, se også under drenering. Konsekvens med fukt i grunnmuren.

TG IU

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)
Brønn, vann og avløpssystem er ikke nærmere undersøkt av takstmann.

TG IU

Septiktank / minirenseannlegg / pumpestasjon
Septiktank ikke undersøkt av takstmann. Normalt sjekkes tank ved offentlig tømming.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Grunnmur av 25 cm Leca, pusset utvendig, delvis pusset innvendig i rom planlagt for baderom og vaskerom, ellers er det ubehandlet Leca. Betongfundamenter til fjellgrunn/steinfylling. Grovstøpt betongplate på mark.

Vurdering / Avvik

Byggegrunn
Ut fra terreng og topografi består byggegrunnen av fjellgrunn og sprengte masser.
Fundamentert med støpt såle på fyllmasser.

TG IU

Fundamenter
Betongfundamenter er skjult konstruksjon uten mulighet å undersøke nærmere. Normale riss og sprekker i betongplaten. Ved ferdigstillelse anbefales dagens krav med dampsperre og isolasjon.

Åkersvegen 120 og 126
5636 Varaldsøy
Gnr.: 166 Bnr.: 9"VOLL"

Bygningsansvarlig: Helge Fjellro
Opprettet: 09.05.2025
Utskrift: 18.06.2025

Takstingeniør Helge Fjellro AS
Foretaksnr.: 895945692
Adresse: Vavollen 144 5610 ØYSTESE
E-post: post@helgefjellro.no
Telefon: 41140500

TAKSTINGENIØR HELGE FJELLRO AS

TG 1

Grunnmur
Normale riss og sprekker i forhold til alder. Ingen store setninger registrert. I dag anbefales det å isolere grunnmuren før innredning. Før evt. innredning av kjeller bør en sjekke årsak til fukt under inngang til 1. etasje. Det er mulig å etablere konstruksjon uten organisk nedbrytbar materialer.

Levetider

I følge Byggforsk er normal intervall reparasjon av puss 20 - 60 år. Dette vil variere sterkt avhengig av værslitasje etc.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Drenering og fuktsikring fra byggeår.

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring
Det er registrert fukt i muren under trapp. En har målt skadelig fukt i trappevange inntil muren helt nede ved gulvet, ellers er det målt normal fuktinnhold i etablerte trevegger. Det er normalt at det er noe forhøyet luftfuktighet i kjellere uten dampsperre mot grunnen. Det er montert sluker i planlagte våtrom i kjeller.

Årsak / Konsekvens:
Fukt i mur under trapp kan indikere at drenering har nedsatt funksjon, kan også skuldes defekt fuktsikring. Det er ikke montert tettelist over knottaplasten/grunnmursplasten, det kan også ha årsakssammenheng. Det ble målt 18,4 % trefukt/vektprosent i trappevange helt nede ved gulvet, mindre fukt i trappevange like over. Ved fuktighet mellom 16 - 19,5 %m kan det være fare for muggdannelse og stripet borebille.

Anbefalt tiltak:
Ved å montere en enkel avfukter senkes luftfuktigheten og normalt vil treverket også tørke ut, god ventilering og litt varme kombinert med avfukter er bra for uinnredet kjellere.
En anbefaler å sjekke drenering og knottaplasten og eventuelt gjøre tiltak før evt. innredning.

Levetider

Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år
Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år.
Dreneringen rundt boligen sørger for at det ikke trenger vann inn i kjeller/underetasje. De drenerende massene rundt boligen blir vanligvis tette av jord og leire etter en tid. Avhengig av forholdene rundt boligen og kvaliteten på selve dreneringen, kan levetiden variere fra 20 til 60 år.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Oppført av bindingsverk, vindtetting, lekter og stående og noe liggende tre-kledning fra byggeår. Beiset noe kledning rundt ytterdøren etter befaring.

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon
Normale avvik i forhold til alder. Konstruksjonen er skjult og ikke synlig.

TG 2

Kledning
Noe slitt kledning.

Årsak / Konsekvens:
Etterslep på vedlikehold, kledningen er i bra stand alder tatt i betraktning.

Anbefalt tiltak:
Kledning vaskers, undersøkes nærmere, skifte råteskader/slitt kledning som har vært nærme bakkenivå/trapp før ny overflatebehandling.

Levetider

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Normal tid før reparasjon av lettklinker er 20 - 60 år.
Normal tid før maling av trekledning er 6 - 12 år.
Normal tid før dekkbeising av trekledning er 4 - 8 år.
Normal tid før beising av trekledning er 2 - 6 år.
Normal tid før overflatebehandling av mur/forblending med overflatebehandling er 8 - 16 år.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Vinduer med 2 - og 3 - lags glass i trekarmer fra byggeår. Malt dør til kjeller, altandør med 2 - lags glass, entredør av hardved fra byggeår. Entredøren er slipt og beiset etter befaring.

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører
Det er registrert punkterte ruter. Karmer er stedvis malingsslitt utvendig. Noe slitasje på åpningsmekanismer etc.

Årsak / Konsekvens:
Aldringsslitasje normal i forhold til alder, punkterte ruter kan være vanskelig å registrere. Harde pakninger i vinduer og dører fra denne tiden.

Anbefalt tiltak:
Isoleringsevnen i eldre vinduer er ikke i h.h.t dagens krav. Alder tilsier at en må påregne videre oppdatering. Vinduer på soverom står ofte åpen slik at det vil være lite å hente ved utskifting av disse.

Åkersvegen 120 og 126
5636 Varaldsøy
Gnr.: 166 Bnr.: 9"VOLL"

Bygningsansvarlig: Helge Fjellro
Opprettet: 09.05.2025
Utskrift: 18.06.2025

Takstingeniør Helge Fjellro AS
Foretaksnr.: 895945692
Adresse: Vavollen 144 5610 ØYSTESE
E-post: post@helgefjellro.no
Telefon: 41140500

TAKSTINGENIØR HELGE FJELLRO AS

Levetider

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.
Normal tid før maling av trevindu, malt er 2 - 6 år.
Normal tid før beising av trevindu, beiset er 1 - 3 år.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Beskrivelse

Luftebalkong utenfor hovedsoverommet. Impregnert dekke og rekkverk av tre fra byggeår. Det meste av balkongen er takoverbygd og ligger i bakkant i le for vær og vind

Vurdering / Avvik

TG 2

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)
Normale avvik i forhold til alder.

Årsak / Konsekvens:
Høyde på rekkverk er ikke i henhold til dagens krav. Liggende rekkverksbord kan fungere som stige for barn og kan være sikkerhetsrisiko.

Anbefalt tiltak:
Anbefales å følge dagens krav ved rehabilitering.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Saltak, valma tak, takstoler fra byggeår.

Vurdering / Avvik

TG 1

Takkonstruksjon
Normale avvik i forhold til alder. Konstruksjonen er undersøkt fra luke i gang. Ingen gulv på kaldt loft.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Undertaksplater, lekter og tekket med betongstein, H - panner fra byggeår. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering / Avvik

TG 2

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Ingen lekkasje registrert på Stedvis noe mose på tekking.

Årsak / Konsekvens:
Takstein som er mosegrodd samler vann og har større risiko for frostsprengning og fuktskader. ?Samtidig som forurensning tærer på taksteinene og bryter dem ned. Mosen på taket havner ofte i takrenner/ nedløp og kan føre til skader og dyre reperasjoner.

Anbefalt tiltak:
Anbefaler behandling av mosefjerner for å åke levetiden på tak. Alder på tekking gjør at behovet for vedlikehold øker

TG 1

Utstyr på tak
Det er montert stigtrinn med stor avstand mellom trinn til pipe. Det er ikke montert snøfangere. Kravet til snøfangere på tak er primært knyttet til områder hvor folk ferdes under, og er ikke generelt obligatorisk på alle tak. Selv om det ikke er et absolutt krav, anbefales det å montere snøfangere på hele taket for å unngå skjev belastning og skader på taket og andre eiendommer.
Fra 1985 har det vært krav til snøfangere på tak. Behovet har blitt vurdert i forhold til takvingel, taktekking etc.

TG 1

Skorsteiner over tak
Elementpipe, ubehandlet på loft, pusset over tak, eldre plattlodd. Det er ikke registrert lekkasje på befaringsdagen.
Det anbefales heldekkende pipebeslag. Det er ikke opplyst om pålegg fra feiervesenet. Feiervesenet skal ha jevnlig kontroll av pipe og ildsteder.

Levetider

Normal intervall for omlegging av betongstein 25 til 45 år.
Normal intervall for full utskifting av betongstein er 30 til 60 år.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Renner og nedløp av plast, drenerte nedløp. Gjennomsnittlig levetid er passert.

Vurdering / Avvik

TG 2

Renner og nedløp
Normal aldringsslitasje, renner og nedløp er ikke funksjons-testet.

Årsak / Konsekvens:
Det er gitt TG: 2 grunnet at normal levetid er passert. Levetiden varierer mye i forhold til snø og isforhold.

Åkersvegen 120 og 126
5636 Varaldsøy
Gnr.: 166 Bnr.: 9"VOLL"

Bygningsansvarlig: Helge Fjellro
Opprettet: 09.05.2025
Utskrift: 18.06.2025

Takstingeniør Helge Fjellro AS
Foretaksnr.: 895945692
Adresse: Vavollen 144, 5610 ØYSTESE
E-post: post@helgefjellro.no
Telefon: 41140500

TAKSTINGENIØR HELGE FJELLRO AS

Anbefalt tiltak:
Normal rengjøring og ettersyn vår og høst.

TG 1

Beslag
Normal funksjon.

Levetider

Normalt tid for utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 – 30 år.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Beskrivelse

Uinnredet kjeller, grovstøpt gulv uten dampsperre mot grunnen. Bortsett fra påbegynte rom er det ubehandlet Leca. Små vinduer som ikke tilfredsstiller dagens krav for rømning for evt. innredning til beboelse (størrelse og avstand fra gulv).
Slik som rommet fremstår i dag er det ingen risikokonstruksjon. Se ellers drenering. I dag er det krav til å isolere muren utvendig før innredning for å unngå risikokonstruksjon. Ved innredning anbefales det å følge dagens krav.

Bad Bad-/vaskerom

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Belegg på gulv, våtromsplater på vegger, malte plater i tak, skjulte vannrør av kobber, avløpsrør av PVC fra byggeår. Nytt dusjkabinett, wc, og baderomsmøbler i 2023.

"Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Rommet må påregnes renovert.
Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet:
Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene. Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes enn det er bygget for.

I praksis betyr dette at våtrom skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter før den nye forskriften trådte i kraft ved årsskiftet 2022. Dersom det
foreligger et avvik som tilsier at våtrommet ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det etter Norsk takst sitt synpunkt være et foreliggende avvik som krever utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3."

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv
Normal slitasje og avvik i forhold til alder.

Årsak / Konsekvens:
Det er normalt med nedbøy i konstruksjonen fra denne tiden. I dag er det andre krav til avstander mellom trebjelker.

Anbefalt tiltak:
Fortsatt bruk av dusjkabinett vil normalt øke levetiden vesentlig.

TG 2

Overflater - Vegger
Normal slitasje i forhold til alder. Kabinett er ikke flytta på.

Årsak / Konsekvens:
Levetiden på våtromsplatene er passert.

Anbefalt tiltak:
Fortsatt bruk av dusjkabinett, platene eksponeres ikke for fukt.

TG 1

Overflater - Himling
Normal slitasje.

TG IU

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Ingen lekkasje registrert i konstruksjon under baderom. Sluk ikke undersøkt/ kabinett ikke flytta på.

TG 1

Avløp og vannrør
Ingen lekkasje eller avvik registrert.

Åkersvegen 120 og 126
5636 Varaldsøy
Gnr.: 166 Bnr.: 9"VOLL"

Bygningsansvarlig: Helge Fjellro
Opprettet: 09.05.2025
Utskrift: 18.06.2025

Takstingeniør Helge Fjellro AS
Foretaksnr.: 895945692
Adresse: Vavollen 144 5610 ØYSTESE
E-post: post@helgefjellro.no
Telefon: 41140500

TAKSTINGENIØR HELGE FJELLRO AS

TG 1

Ventilasjon
Ventilering, spalte i dør og sentralavsug i tak.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Normal bruksslitasje.

TG 1

Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone
Gjennomføringer i gulv til kjeller.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Ingen fukt registrert i konstruksjonen bak dusj mot soverom.

TG 3

Vurdering
Vurdert i forhold til DIBK sine beregninger.

Årsak / Konsekvens:
Bad fra TEK 97 eller før skal gis TG: 3.

Anbefalt tiltak:
Totalrenovering. Det er ikke det samme som at baderom ikke har restlevetid. Med fortsatt bruk av dusjkabinett med avløp direkte i sluk kan baderommet ha mange års restlevetid. Endret bruk kan ha betydning.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
400 000,-	Kostnaden varierer i forhold til standard og utførende.

Levetider

Normal levetid for våtromsplater/baderomspanel direkte eksponert for fukt er 6 - 14 år
Normal levetid for baderom er 10 - 30 år.
Normal tid for utskifting av vinylbelegg er 15 – 25 år.
Normal levetid for servant 25 – 75 år.
Normal levetid for vannklosett 25 – 75 år.
Normal levetid for utstyr i klosettsisterne 15 – 30 år
Normal levetid for dusjkabinett 10 – 25 år.
Normal levetid for plastsluk 25 – 75 år.
Normal levetid for kobberør 25 – 100 år.
Normal levetid for PVC 25 – 50 år.

Vaskerom

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Påbegynt vaskerom, grovstøpt betonggulv med plastsluk, pusset malte yttervegger, malte plater i tak. Plastbeslag og opplegg for vaskemaskin. Delvis skjult vann - og avløpsrør. Rommet er ikke ferdig og må sees i sammenheng med andre tiltak før ferdigstillelse. Gulv mangler dampsperre, isolasjon og påstøp (anbefales uorganiske materialer). Anbefales å skifte stoppekran til kuleventil.

Innvendige overflater

Beskrivelse

Kjeller:
Gulv: Grovstøpt betonggulv.
Vegger: Ubehandlet og noe pusset malte murvegger, det er også delevegger av bindingsverk med plater og panel.
Tak: Malte plater og panel.
1. etasje:
Gulv: Belegg på alle gulv.
Vegger: Plata vegger med tapet og maling, slett panel og noe malt slett panel.
Malte plater i tak.

Vurdering / Avvik

TG 2

Normal slitasje i forhold til alder. I stue er det stedvis noe heksesot el. i tak, kan også være soting fra tidligere ovn.

Årsak / Konsekvens:
Heksesot oppstår primært på grunn av en kjemisk reaksjon mellom avdampning fra bygningsmaterialer, som for eksempel maling, og fine sotpartikler i luften. Dette fører til at sotpartikler binder seg til disse avdampningsproduktene og legger seg som et sotaktig belegg på overflater.

Anbefalt tiltak:
For å bli kvitt heksesot må du kjenne årsaken til at det oppstår. Det hjelper ikke å bare male over eller vaske, da vil problemet etter all sannsynlighet komme tilbake. Bedring av ventilasjon er nødvendig for å bli kvitt heksesoten for godt. Det kan være vanskelig å fjerne, men forsøk å rengjøre med fettløsende vask.

Levetider

Varierer i forhold til bruk og kvalitet.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Relativt stort kjøkken med spiseplass, skyvedør til stue/spisestue. Laminatinnredning fra byggeår, ventilator, dobbelt stålbeslag, nisjer for hvitevarer. Belegg på gulv, tapet på vegger, malte plater i tak

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Normal bruksslitasje i forhold til alder.

TG 1

Overflater - Vegger
Normal bruksslitasje i forhold til alder.

TG 1

Overflater - Himling
Normal bruksslitasje i forhold til alder.

Åkersvegen 120 og 126
5636 Varaldsøy
Gnr.: 166 Bnr.: 9"VOLL"

Bygningsansvarlig: Helge Fjellro
Opprettet: 09.05.2025
Utskrift: 18.06.2025

Takstingeniør Helge Fjellro AS
Foretaksnr.: 895945692
Adresse: Vavollen 144 5610 ØYSTESE
E-post: post@helgefjellro.no
Telefon: 41140500

TAKSTINGENIØR HELGE FJELLRO AS

TG 1

Avløp og vannrør
Ingen avvik registrert. Vann og avløpsrør bør vurderes av fagfolk, ingen lekkasje registrert.

TG 1

Avtrekk
Ingen avvik registrert.

TG IU

Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone
Ingen gjennomføringer registrert.

TG 2

Innredning
Se totalvurdering.

TG 2

Totalvurdering
Normal bruksslitasje i forhold til alder. Farger, materialer og alder på innredning og overflater gjør at overflater og innredning er gitt TG: 2.
Det er ikke registrert lekkasje i vann og avløpsrør.

Årsak / Konsekvens:
Passert gjennomsnittlig levetid, alder tilsier redusert restlevetid.

Anbefalt tiltak:
Alder tilsier etter hvert oppgradering av overflater og innredning.

Levetider

Normal levetid for oppvaskmaskin 10 – 15 år.
Levetiden varierer i forhold til bruk og krav til standard. Oppgradering bør sees i forhold til oppgradering av resten av boligen.
Normal levetid for kjøkkenamatur 10- 25 år.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Grovstøpt uisolert betong i kjeller. Isolerte trebjelker i etasjeskille.

Vurdering / Avvik

TG 1

Etasjeskiller
Det er målt 10 mm avvik i planet i stue ved tilfeldig måling med laser, normale avvik i forhold til alder.
Ved legging av nye gulv er det kravet til underlag som er avgjørende om det er nødvendig med oppretting av overflater.

TG 1

Gulv på grunn
Grovstøp uten store unormale avvik, normale riss. Avrettes ved oppbygging av gulv.

Levetider

Normal tid for utskifting av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 – 80 år.
Normal tid for utskifting av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 – 80 år.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Beskrivelse

Åpen tretrapp til kjeller.

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper
Trappen tilfredsstiller ikke dagens krav.

Årsak / Konsekvens:
Store åpninger mellom trinn og i rekkverk (maks 100 m m), manglende håndløper mot vegg og høyde på rekkverk (skal være 1 m i dag).

Anbefalt tiltak:
Det er ingen tilbakevirkende krav. Anbefaler å benytte dagens krav ved evt. rehabilitering.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Ny peisovn i 2011. Pusset malt pipe og branntavle, ubehandlet pipe på loft og i kjeller. Feier kommer på tilsyn i juni/juli.

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder
Normalt i forhold til alder. Ovner er ikke nærmere undersøkt av rapportansvarlig. Feiervesenet har regelmessig kontroll av piper og ildsteder. Det er ikke opplyst om pålegg fra feiervesenet.

TG 1

Skorsteiner inne i huset
Ingen avvik registrert.

Levetider

Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.
Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Beskrivelse

Kaldt loft uten gulv. Isolert med 15 cm mineralull med papir/vind-duk. Ved rehabilitering anbefales det å etterisolere etter minimum krav i TEK 10. Ingen tegn til skadegjørere på loft på befaringsdagen. Luke med stige tetter dårlig og bør utbedres ved rehabilitering.

Åkersvegen 120 og 126
5636 Varaldsøy
Gnr.: 166 Bnr.: 9"VOLL"

Bygningsansvarlig: Helge Fjellro
Opprettet: 09.05.2025
Utskrift: 18.06.2025

Takstingeniør Helge Fjellro AS
Foretaksnr.: 895945692
Adresse: Vavollen 144 5610 ØYSTESE
E-post: post@helgefjellro.no
Telefon: 41140500

TAKSTINGENIØR

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Beskrivelse

Stue, kjøkken og soverom og tilsvarende rom.

Generelt om krav til takhøyde:
Takhøyden i boligen skal være minst 2,20 meter. Ved å endre et S-rom til et P-rom i en bolig bygget før 1. juli 2011, kan takhøyden godkjennes ned til 2 meter. Det er imidlertid mulig å ha lavere takhøyde i deler av rommet eller etasjen dersom taket er skrått.
Generelt:
Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.
Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Vurdering / Avvik

Rømningsvei
Ingen avvik registrert.

Dagslysflate
Normalt i forhold til byggeår.

Takhøyde
Ca. 2,38 m målt i 1. etasje, ca. 2,45 målt i kjeller.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

Det er ingen krav til radonmåling når det ikke er utleie.
Fra 01.01.2014 må radonverdier oppgis for alle boliger hvor det foregår utleie. Ved for høye verdier må det iverksettes tiltak. Se også: http://www.nrpa.no/radon/radon-iutleieboliger og http://geo.ngu.no/kart/radon/
Selger opplyser at status for denne eiendommen er:
Det er ikke foretatt radonmåling etter Strålevernforskriften. Kjøper må selv sørge for å oppfylle bestemmelsene om målinger og ev. tiltak.

Vurdering / Avvik

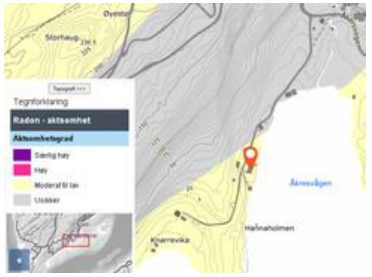
TG 2

Radon
I flg. NGUs radonkart er det moderat til lav konsentrasjon av radon i dette område. Når det ikke er foretatt måling skal det gis TG: 2.

Årsak / Konsekvens:
Radon er en radioaktiv gass som kan skape helseproblemer, primært økt risiko for lungekreft. Langvarig eksponering for radon, spesielt i kombinasjon med røyking, kan øke risikoen for lungekreft. Radon er en naturlig forekommende gass som kan sive inn i bygninger og er derfor viktig å måle og redusere i boliger og arbeidsplasser.

Anbefalt tiltak:
Det anbefales å måle etter radon.

Bilder



Radonkart kart 03.06.2025.

Geologiske forhold — NS 3600 - Pkt. 22

Beskrivelse

I flg. gjeldende kommuneplan ligger boligen ikke i område utsatt for skred eller flom.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg — NS 3600 - Pkt. 12

Beskrivelse

Vannrør av kobber, avløpsrør av PVC, 198 l bereder fra 2011.

Vurdering / Avvik

TG 2

Vannrør (stoppekran)
Ingen lekkasjer registrert på befaringsdagen. Stoppekran fra byggeår.

Årsak / Konsekvens:
Eldre ventiler av denne typen er vanskelig å stenge. Ingen stoppemulighet ved evt. lekkasje.

Anbefalt tiltak:
Anbefaler å skifte til kuleventil.

TG 1

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)
Det er montert luft/luft varmepumpe i 2017.

Levetider

Normal levetid for kobberrør for fingjenger 25 – 100 år.
Normal levetid for sikkerhetsventil 15 – 30 år.
Normal levetid for varmvannsbereder rustfritt stål 15 – 30 år.

Åkersvegen 120 og 126
5636 Varaldsøy
Gnr.: 166 Bnr.: 9"VOLL"

Bygningsansvarlig: Helge Fjellro
Opprettet: 09.05.2025
Utskrift: 18.06.2025

Takstingeniør Helge Fjellro AS
Foretaksnr.: 895945692
Adresse: Vavollen 144, 5610 ØYSTESE
E-post: post@helgefjellro.no
Telefon: 41140500

TAKSTINGENIØR HELGE FJELLRO AS

Elektrisk anlegg — NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Eldre elektrisk anlegg, bortsett fra montering av varmepumpe 2016 og bereder fra 2011 er det ikke utført arbeide etter at det ble krav om Samsvarserklæring. Skap med overspenningsvern, 7 x 10 A kurser, 3 x 16 A og 1 x 20 A.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?		Byggeår.
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	Bereder i 2011, varmepumpe i 2016.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		Ikke kjent.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller aventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ja 2025	Tilsyn BKK. Mangler utbedres før salg.
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?		Ikke kjent.
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	Ingen synlig.
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?		

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med.Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	En ledning i skap ligger på siden av inndekning i skapet.
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Den bygningssakkyndige gjennomgår anlegget slik som kravene er, men den bygningssakkyndige er ikke fagmann til å avdekke store feil eller mangler på elektriske anlegg. Offentlige krav ligger på enhver tids eier av boligen. På dette grunnlag settes ikke tilstandsgrader av bygningssakkyndig. Synlige feil og mangler skal kommenteres og beskrives.
På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av el. fagmann.
Normal levetid for el.anlegg er 20 til 40 år.

Bilder



Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Beskrivelse

Varslere og slokkere etter dagens krav.

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslokkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ikke relevant	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ikke relevant	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ikke relevant	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branndetektor) i rømningsvei?	Ikke relevant	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ja	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?	Ikke relevant	

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Det er ikke registrert avvik på befaringsdagen. Det anbefales på generelt grunnlag at nye eiere oppdaterer varslere og brannslokkeutstyr ved overtagelse av eiendommen.

Teknisk beregning

Teknisk verdi og verdireduksjon

Bygning(er)	Byggekostnad iht. gjeldende TEK	Fradrag iht. tilstand, slitasje, alder, TEK etc.	Fradrag iht. estimert kostnad gitt på TG 3	Teknisk verdi etter fradrag
113 - Våningshus	5 450 000,-	1 600 000,-	400 000,-	3 450 000,-

Kommentar til teknisk beregning

Teknisk verdi/substansverdi: Teknisk er eiendommens gjenanskaffelsesverdi som tomt og nybygg i dag, tilsvarende eksisterende bygg med fratrekk for elde, utidsmessighet og for gjenstående arbeider etc. Det er ikke gjort fratrekk eller kostnadsberegning for uferdig kjeller.
I rapporten er det bare kostnader med TG: 3 som det er lovpålagt være med i rapporten. En gjør oppmerksom på at TG: 2 og også TG: 1, der alder, skader og generell slitasje beskrives også kan ha store kostnader som ikke synliggjøres uten teknisk verdi i rapporten. En bør se på teknisk verdi som en vesentlig opplysning i rapporten.

Markedsanalyse

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger ikke i regulert område.
Gjeldende kommuneplan:
Arealformål:
Arealbruk LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv
Arealbrukstatus Framtidig
Områdenavn LNFS-02-09
Planidentifikasjon 20140002
Planidentifikasjon 20140002
Plantype Kommuneplanens arealdel
Planstatus Endelig vedtatt arealplan
Ikraftredelsesdato 22.3.2018
Plannavn Arealdel til kommuneplan for Kvinnherad 2016-2026

Kvinnherad 2050 - Arealdelen - Høyringsutkast
Juridisk linje:
Type juridisk linje Forbudsgrense sjøen
Planidentifikasjon 20190007
Planidentifikasjon 20190007
Plantype Kommuneplanens arealdel
Planstatus Planforslag
Plannavn Kommuneplan Kvinnherad 2050 - Arealdel
Arealbruk LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv
Arealbrukstatus Nåværende
Områdenavn LS3
Planidentifikasjon 20190007
Faresone:
Fare Annen fare
Hensynsonenavn H390_12
Planidentifikasjon 20190007
Bestemmelsomr.
Navn #S9
Hjemmel spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse
Planidentifikasjon Forslag

Åkersvegen 120 og 126
5636 Varaldsøy
Gnr.: 166 Bnr.: 9"VOLL"

Bygningsansvarlig: Helge Fjellro
Opprettet: 09.05.2025
Utskrift: 18.06.2025

Takstingeniør Helge Fjellro AS
Foretaksnr.: 895945692
Adresse: Vavollen 144 5610 ØYSTESE
E-post: post@helgefjellro.no
Telefon: 41140500

TAKSTINGENIØR HELGE FJELLRO AS

Signatur

Signatur



ØYSTESE - 18.06.2025
Sted - Dato

HELGE FJELLRO

Generert via nettsiden byggekost.no · Levert av Pro Verk AS · ORG NR: 920 814 921
Kontakt: post@proverk.no
Pro Verk AS

Åkersvegen 120 og 126

5636 Varaldsøy
Gnr.: 166 Bnr.: 9"VOLL"

Bygningsansvarlig:
Helge Fjellro
Opprettet: 09.05.2025
Utskrift: 18.06.2025

Takstingeniør Helge Fjellro AS
Foretaksnr.: 895945692
Adresse: Vavollen 144
5610 ØYSTESE
E-post: post@helgefjellro.no
Telefon: 41140500

TAKSTINGENIØR
HELGE FJELLRO AS

Bilder



Kommuneplan Gjeldende: Kommuneplanens Arealdel



Kommuneplankart under arbeid.

Landbrukstakst

Åkersvegen 120 og 126

5636 Varaldsøy

Gnr: **166** Bnr: **9"VOLL"**



Bygningssakkyndig
Helge Fjellro

Rapport kode: *399615*
Opprettet: *11.05.2025*
Utskrift: *18.06.2025*

Takstingeniør Helge Fjellro AS

Foretaksnr.: 895945692
Adresse: Vavollen 144
5610 ØYSTESE
E-post: post@helgefjellro.no
Telefon: 41140500

Innledning

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg. Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m. Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Rapporten

Det gjøres oppmerksom på at verditakst ikke må forveksles med tilstandsrapport.
Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes.

Bygningssakkyndig - Helge Fjellro

Bygningsansvarlig

Takstingeniør Helge Fjellro har over 20 års erfaring som takstmann. Utdannet ved Bergen Tekniske Fagskole, Nito Takst AS, høyskolen i Stavanger, høyskolen i Bergen og gjennom Norsk Takst.

Undertegnede har godkjenning innen:
* Tilstandsvurdering av bolig - og fritidsboliger.
* Verditaksering av bolig, fritidsboliger og tomter.
* Taksering av næringseiendom og tomteområder.
* Taksering av Landbrukseiendommer/konsesjonsbelagte eiendommer
* Skjønn, brannskjønn
* Naturskadetaksering Norsk Naturskadepool og landbruksdirektoratet.
* Reklamasjon/Skadetaksering
* Byggelånskontroll
* Uavhengig kontroll

Godkjenningsmerker / logoer

Premisser og forutsetninger

Premisser

Landbruk:
Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.
Verditaksten er utført iht. NITOs fagnettverks instruks for utfylling av takstskjema, takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger – 2014 og NS 3940. For Landbrukseiendommer er arealmåling gjort i forhold til BTA. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Kunden/ rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/ mangler som bør rettes opp.
Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering. Denne typen takst gjelder ikke for rene forretnings- og næringsbygg.
Opplysninger om tomteforhold, vann og avløp er basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent. Areal oppgitt i Infolands eiendomsbase og gårdskart. Taksten er bygd på retningslinjene som fagnettverket har utarbeidet for landbrukstaksering. Det tilsier at for jord, skog og utmark skal avkastningsverdien som "rotnetto" legges til grunn. I praksis blir den påregna kapitalinntekta kapitalisert. Det er likevel mer vanlig å benytte normtall pr da som er utregna på samme grunnlaget. En skal ta hensyn til bonitet/vekstevne, arrondering, høyde over havet etc. Utmarksretter som beite, jakt og fiske blir gjerne skjønnsmessig vurdert eller at en også bruker avkastningsevne.

Taksten er basert på visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved vanlig visuell befaring. Takstmannen er derfor ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Hjemmelshaver forplikter å lese taksten og melde om evt. feil og mangler før den brukes offentlig. Dette er ikke en tilstandsrapport som er en mer omfattende gjennomgang av eiendommen.

Taksten gjelder eiendommens markedsverdi der det er tatt hensyn til de begrensninger som gjelder ved omsetning av landbrukseiendom i forhold til konsesjonslovens §9, prisregulering og jordlovens §12 m.m. Dette er en rapport som baseres på opplysninger gitt av eier, kommunes webkart og NIBIOs Gårdskart. Det tas ikke ansvar for feil opplysninger gitt i forbindelse med befaring, eller feil i grunnlag i offentlig kartverk.

Bygningene på eiendommen er ikke kontrollert i sin helhet. Det presiseres at denne rapporten er en enkel vurdering av eiendommen.
Taksten er i utgangspunktet gyldig i 1 år, men er avgitt basert på det regelverk, slik eiendommen framstod og slik markeds-situasjonen var for denne type eiendommer ved dato for underskrift av dette dokumentet.
Viser til vedlegg: Tilstandsrapport på boligen i Åkersvegen 126.

Åkersvegen 120 og 126
5636 Varaldsøy
Gnr.: 166 Bnr.: 9"VOLL"

Bygningsansvarlig: Helge Fjellro
Opprettet: 11.05.2025
Utskrift: 18.06.2025

Takstingeniør Helge Fjellro AS
Foretaksnr.: 895945692
Adresse: Vavollen 144, 5610 ØYSTESE
E-post: post@helgefjellro.no
Telefon: 41140500

TAKSTINGENIØR HELGE FJELLRO AS

Forutsetninger

Verdivurderingen er basert på følgende forutsetninger:
* Det er ikke kontrollert om det er miljøfarlige stoffer i grunn eller bygninger
* Eventuell forurensning er selgers ansvar
* Det er ikke kontrollert om det er tinglyste servitutter eller ledningsnett i grunn

Vurdering mot byggeår
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført
(søknadstidspunktet).

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Eiendomsmegler Kjetil S Aarsand **Rekvirert dato:** 02.05.2025

Besiktigelse

Til stede: Astrid Botnen Aakre
Borgny Botnen Aakre **Besiktigelsesdato:** 10.05.2025

Kommentar til oppdragsopplysninger

Mandat: Utarbeide landbrukstakst av eiendommen, tilstandsrapport på Våningshus samt fastsette markedsverdi pr dato. Takstingeniør Helge Fjellro er en uavhengig takstmann uten bindinger til noen av partene i eiendomsbransjen

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Åkersvegen 120 og 126, 5636 Varaldsøy **Kommunnr:** 4617 **Kommune:** Kvinnherad

Gnr	Bnr
166	9"VOLL"

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Astrid Botnen Aakre
Borgny Botnen Aakre

Kommentar til matrikkelopplysninger

Opplysninger om matrikkel er hentet fra Statens kartverk og megleropplysninger fra Kommunen.
Eiendommens arealgjør at bruket ikke tilfredsstiller kravene om Odel. Ingen priskontroll eller lovpålagt boplikt.
Eiendommen er underlagt jord og skoglov.
Med til arealgrunnlaget blir regna eiendommen sin del i realsameie. Eiendommens totalareal er under grensen til konsesjon.

Dokumentkontroll

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Matrikkelinformasjon	09.05.2025	Statens kartverk.
Ubekreftet utskrift av grunnboka	09.05.2025	Statens kartverk.
Megleropplysninger	06.06.2025	

Kommentar til dokumentkontroll

Det kan værer manglende opplysninger i ubekreftet grunnbok. Det anbefales å sjekke grunnbok på eiendommen og hovedbruk. Kjøpere oppfordres til å sette seg godt inn i alle tinglyste dokumenter for eiendommen og sameiet. Det kan være retter og plikter som ikke er omtalt i taksten, eller prospekt.

Åkersvegen 120 og 126
5636 Varaldsøy
Gnr.: 166 Bnr.: 9"VOLL"

Bygningsansvarlig: Helge Fjellro
Opprettet: 11.05.2025
Utskrift: 18.06.2025

Takstingeniør Helge Fjellro AS
Foretaksnr.: 895945692
Adresse: Vavollen 144, 5610 ØYSTESE
E-post: post@helgefjellro.no
Telefon: 41140500

TAKSTINGENIØR HELGE FJELLRO AS

Boliger / våningshus

113 - Våningshus

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1982	2011	Ny bereder.
	2017	Luft/luft varmepumpe montert.
	2023	Oppgradert innredning i bad-/vaskerom.
	2024	Gruset tun.



Henviser ellers til tilstandsrapport for nærmere opplysninger.

Kårhus, 111 - Enebolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1953	Ca. 1980 - 1990- tallet	Skiftet vinduer, kledning, delvis etterisolert.
	1999	Tilbygg, nytt vindfang, toalettrom og bad-/vaskerom.
	2024	Oppgradert baderom etter lekkasje



Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²):	63 538,1
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Statens kartverk

Tomtebeskrivelse

Skogteig lengst nord ligger i Varaldsøy naturreservat og er fredet. Dette arealet er på 28,8 dekar og skal ikke telle med ved beregning av areal på eiendommen i for eksempel priskontroll/boplikt o.l. Det gjør at dette arealet Ikke priskontroll og lovpålagt boplikt, kommunen kan heller ikke ilegge boplikt etter § 11 i konsesjonslova.

Kommentar til tomteopplysninger

Det bemerkes at landbrukseiendommer ikke alltid er av korrekt juridisk størrelse, mindre avvik kan forekomme, noe som også kan påvirke eiendommens juridiske status dersom den fulldyrka jorda blir målt til 34,9 Daa eller mindre. Undertegnede forholder seg til arealene som fremkommer på NIBIO (gårdskart) og forutsetter at kartgrunnlaget er korrekt.

Åkersvegen 120 og 126
5636 Varaldsøy
Gnr.: 166 Bnr.: 9"VOLL"

Bygningsansvarlig: Helge Fjellro
Opprettet: 11.05.2025
Utskrift: 18.06.2025

Takstingeniør Helge Fjellro AS
Foretaksnr.: 895945692
Adresse: Vavollen 144 5610 ØYSTESE
E-post: post@helgefjellro.no
Telefon: 41140500

TAKSTINGENIØR HELGE FJELLRO AS

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023
BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.
BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.
Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

113 - Våningshus

Arealskjema

Etasje	BRA-i	TBA
1. etasje	118	6
Kjeller	112	
Sum:	**230**	**6**
Sum BRA:	**230**	

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	**BRA-i:** Vindfang, hall m/nedgang til kjeller og luke til loft, bad-/vaskerom, 3 soverom, kjøkken og stue. **TBA:** Altan utenfor hovedsoverommet.
Kjeller	**BRA-i:** Åpen stor kjeller der innredning er påbegynt på vaskerom, baderom, bod og trapperom.

111 - Enebolig, Kårhus

Arealskjema

Etasje	BRA-i
Loft	20
2. etasje	57
1. etasje	68
Kjeller	56
Sum:	**201**
Sum BRA:	**201**

Romfordeling

Etasje	Romtype
Loft	**BRA-i:** Kaldt tørkeloft.
2. etasje	**BRA-i:** Gang m/trapp, 4 soverom med dører mellom.
1. etasje	**BRA-i:** Vindfang, toalettrom, bad-/vaskerom, gang m/trapp, kjøkken og stuer.
Kjeller	**BRA-i:** Stor rom i kjeller m/trapp til 1. etasje.

Kommentar til arealopplysninger

Arealet er oppmålt innvendig med laser. Arealet kan avvike noe, normalt i vårt område er er standard på kjøkken, baderom, vaskerom samt antall soverom som har mest betydning for markedet. Prisen pr m² har

normalt mindre vektlegging på småbruk/landbrukseiendommer. Her er det normalt boverdien ved å bo på bruker som har størst verdi.

Åkersvegen 120 og 126
5636 Varaldsøy
Gnr.: 166 Bnr.: 9"VOLL"

Bygningsansvarlig: Helge Fjellro
Opprettet: 11.05.2025
Utskrift: 18.06.2025

Takstingeniør Helge Fjellro AS
Foretaksnr.: 895945692
Adresse: Vavollen 144 5610 ØYSTESE
E-post: post@helgefjellro.no
Telefon: 41140500

TAKSTINGENIØR HELGE FJELLRO AS

Kart



Teig med tun og strandlinje.



Åkersvegen 120 og 126
5636 Varaldsøy
Gnr.: 166 Bnr.: 9"VOLL"

Bygningsansvarlig: Helge Fjellro
Opprettet: 11.05.2025
Utskrift: 18.06.2025

Takstingeniør Helge Fjellro AS
Foretaksnr.: 895945692
Adresse: Vavollen 144 5610 ØYSTESE
E-post: post@helgefjellro.no
Telefon: 41140500

TAKSTINGENIØR

Bygningsbeskrivelse

113 - Våningshus

Annet Beskrivelse

Beskrivelse

Viser til tilstandsrapport.

Kårhus 111 - Enebolig.

Fundamenter

Beskrivelse

Betongfundamenter, fast grunn.

Grunnmur

Beskrivelse

Pusset malt mur, stedvis malingsflasset. Uisolert mur fra byggeår. En del fukt særlig i bakvegg. Normale setninger i muren i forhold til alder.

Gulv på grunn / Etasjeskiller

Beskrivelse

Uisolert betonggulv på grunnen uten dampsperre. En del fukt særlig i bakre del. Ingen organisk materiale på gulv eller vegger.
Drager av tre opplagret på mur integrert i piper. Antar at etasjeskille mellom kjeller og 1. etasje er etterisolert. Panel i tak.

Dører, vinduer og porter

Beskrivelse

Ny entredør og baderomsdør ny i 2024, dør til toalett fra 1999, kjellerdør fra 2017, ellers eldre innvendige dører. Vinduer med enkle ruter i kjeller og loft, elles vinduer med 2 - lags glass fra 1980 - tallet og i tilbygg fra 1999. Det er registrert flere punkterte ruter, slitte karmer og det er behov for utskifting og vedlikehold. Alle vinduer ble flyttet ut i konstruksjonen ved utforing og isolering av vegger i 1999. Nye foringer innvendig.

Yttervegg

Beskrivelse

Oppført av høvla tømmerlaft. Tilbygg av isolert bindingsverk. Kledningen er skiftet i 1999, vegger ble lektet ut, isolert med 10 cm mineralull, vindtetting og lekter og kledd med ny kledning. Kledningen ble malt i 2017.

Takkonstruksjon

Beskrivelse

Saltak, rundtømmerkonstruksjon fra byggeår. Normal nedbøy. Undertak av tre.

Yttertak

Beskrivelse

Taket er tekket med lappskifer fra byggeår. Ingen lekkasjer registrert på befaringsdagen. Alder gjør at det må påregnes hyppigere vedlikehold. To teglsteinspiper, eldre inndekning over tak, pusset og malt med heller over. Det anbefales heldekkende pipebeslag. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Det er montert renner og nedløp fra 1999 og eldre. Renner og nedløp er ikke funksjonsprøvd.

Terrasse, platting og balkong

Beskrivelse

Terrasse på 12 m², antar fra 1999. Impregnert dekke og malt rekkverk, stedvis malingsslitt.

Ildsteder og skorsteiner

Beskrivelse

Vedovner av flere årganger. Ovn med plate under i stue 1, eldre ovn uten plate under og kort avstand til treverk. Eldre vedovner i 2. etasje uten plate under. Ovnene er nok mer å regne som møbel. Det er lenge siden feier har vært på befaring/kontroll. Feier kommer på kontroll i juni/juli.

Oppvarming

Beskrivelse

Varmekabler i tilbygg, ellers elektriske ovner. En anbefaler å montere varmepumpe.

Åkersvegen 120 og 126
5636 Varaldsøy
Gnr.: 166 Bnr.: 9"VOLL"

Bygningsansvarlig: Helge Fjellro
Opprettet: 11.05.2025
Utskrift: 18.06.2025

Takstingeniør Helge Fjellro AS
Foretaksnr.: 895945692
Adresse: Vavollen 144, 5610 ØYSTESE
E-post: post@helgefjellro.no
Telefon: 41140500

TAKSTINGENIØR HELGE FJELLRO AS

Kjøkken

Beskrivelse

Innredning med heltre fronter av Furu fra 1999, nisjer for hvitevarer. Belegg på gulv, malte vegger, malt panel i tak.

Bad

Beskrivelse

Bad-/vaskerom etablert i tilbygg fra 1999, oppgradert etter vannlekkasje i 2024. Dusjkabinett, wc, opplegg for vaskemaskin, baderomsmøbler, mekanisk avtrekk. Belegg på gulv, våtromsplater på vegger, malt tak.

Innvendige overflater

Beskrivelse

Gulv: Belegg på betong i vindfang, belegg på antar opprinnelige tregulv i 1. etasje, i 2. etasje er det ett soverom med ubehandlet tregulv, ellers malt tregulv. Ubehandlet tregulv på loft.
Vegger: Malte vegger i 1. etasje, ett soverom er det ubehandlet tømmer og panel, elles malte overflater.
Tak: Ubehandlet og malt panel.

EL-anlegg

Beskrivelse

Sikringsskap oppgradert i 1999 og 2013 av Ølve Elektro AS (datert 01.12.2013).
Nytt skap med automatsikringer.
Overspenningsvern. 3 x 40 A hovedsikringer. 8 stk 13 A kurser, 1 x 16 A og 2 x 20 A (komfyr sør og Nor, har vært flere boenheter tidligere).
Synlig elektrisk opplegg i hoveddelen, skjult i tilbygg. Det elektriske anlegget er ikke nærmere besiktiget av takstmann.
BKK har vært på tilsyn i juni 2025. Pålegg utbedres før salg.

VVS-anlegg

Beskrivelse

Skjult anlegg i tilbygg. Vannrør av kobber og avløpsrør av PVC. Det er lagt nytt avløp utenom det opprinnelige avløpsanlegget i boligen. 198 l bereder fra 2007. Det er ikke registrert lekkasjer. Det anbefales kontroll av fagmann.

Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering med ventiler i vinduer.

Annet Toalettrom

Beskrivelse

Toalettrom i tilbygg. Belegg på gulv, baderomsplater på vegger, malt tak. Wc, servant med speil over.

Boligverdi

Boligverdi av boliger/ våningshus på eiendommen

Boliger	Boligverdi
113 - Våningshus	3 450 000,-
111 - Enebolig	2 400 000,-
Sum boligverdi:	**5 850 000,-**

Eiendommen var bebodd frem til 2023. Boligverdi i denne sammenheng er teknisk verdi fratrukket slitasje elde etc.

Teknisk beregning

Teknisk verdi og verdireduksjon

Bygning(er)	Byggekostnad iht. gjeldende TEK	Fradrag iht. tilstand, slitasje, alder, TEK etc.	Teknisk verdi etter fradrag
113 - Våningshus	5 450 000,-	2 000 000,-	3 450 000,-
111 - Enebolig, kårhus	5 900 000,-	3 500 000,-	2 400 000,-
Sum	**11 350 000,-**	**5 500 000,-**	**5 850 000,-**

Kommentar til teknisk beregning

Teknisk verdi/substansverdi: Teknisk er eiendommens gjenanskaffelsesverdi som tomt og nybygg i dag, tilsvarende eksisterende bygg med fratrekk for elde, utidsmessighet, og eventuelt også for gjenstående arbeider etc.
En bør se på teknisk verdi som en vesentlig opplysning i rapporten.

Åkersvegen 120 og 126
5636 Varaldsøy
Gnr.: 166 Bnr.: 9"VOLL"

Bygningsansvarlig: Helge Fjellro
Opprettet: 11.05.2025
Utskrift: 18.06.2025

Takstingeniør Helge Fjellro AS
Foretaksnr.: 895945692
Adresse: Vavollen 144 5610 ØYSTESE
E-post: post@helgefjellro.no
Telefon: 41140500

TAKSTINGENIØR

Driftsbygninger

241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo

Byggeår	Ombygd rehabilitert	Antall etasjer	Areal(BRA)	Byggekost(TEK)	Fradrag	Driftsrelevanse	Teknisk verdi etter fradrag
1953		3 stk	95 m²	1 400 000,-	80%	50%	140 000,-



Grunnmur av beto

Grunnmur og ringmur av betong, pusset mur og reisverk med kledning. Saltak tekket med Eternitt (Eternittplater inneholder Asbest). Eldre silo av betongstein. Liten driftsmessig verdi, bygningen har verdi som lager og vedhus.

183 - Naust båthus sjøbu

Byggeår	Ombygd rehabilitert	Antall etasjer	Areal(BRA)	Byggekost(TEK)	Fradrag	Driftsrelevanse	Teknisk verdi etter fradrag
1977		2 stk	88 m²	850 000,-	70%	%	255 000,-



Naust, gråsteinsmur langs sjøen murt i 1999.



Flytebrygge tilhørende bruket.



Grunnmur av betong, betongplate på mark, etasjeskille av tre, reisverk med utvendig liggende delvis malt kledning. Stedvis råteskadet kledning. Saltak, trekonstruksjon tekket med Eternitt.

Oppsummering av driftsbygninger

Driftsbygninger	Teknisk verdi etter fradrag
241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo	140 000
183 - Naust båthus sjøbu	255 000
Sum verdi av driftsbygninger	395 000

Eiendomsinformasjon

Geografiske avstander (interessesteder)

Sted	Avstand	Kommentar
Rosendal	21,0 km	
Bergen	93,0 km	
Haugesund	134,0 km	

Type drift på eiendommen

Det var drift på eiendommen frem til 1999. I dag er det ingen drift, eiendommen er i bruk som rekreasjonsområde/fritidsbolig.

Miljø, vernede bygninger, kulturlandskap

Ingen av bygningene er fredet registrert i Sefrak registret.

Åkersvegen 120 og 126
5636 Varaldsøy
Gnr.: 166 Bnr.: 9"VOLL"

Bygningsansvarlig: Helge Fjellro
Opprettet: 11.05.2025
Utskrift: 18.06.2025

Takstingeniør Helge Fjellro AS
Foretaksnr.: 895945692
Adresse: Vavollen 144 5610 ØYSTESE
E-post: post@helgefjellro.no
Telefon: 41140500

TAKSTINGENIØR HELGE FJELLRO AS

Eiendommens arealgrunnlag

Arealer

Type Arealer		Dekar (daa)
Fulldyrket jord		5,0
Overflatedyrket jord		0,0
Innmarksbeite		16,1
	Delsum:	21,1
Skog av svært høy bonitet		37,3
Skog av høy bonitet		0,0
Skog av middels bonitet		0,0
Skog av lav bonitet		0,0
	Delsum:	37,3
Uproduktiv skog		1,5
	Delsum:	1,5
Myr		0,0
Åpen jorddekt fastmark		0,2
Åpen grunnlendt fastmark		0,0
	Delsum:	0,2
Bebygd, samf, vann, bre		3,4
Ikke klassifisert		0,0
	Delsum:	3,4
	Sum:	**63,5**

Arealgrunnlaget er hentet fra NIBIOs Gårdskart pr 04.06.2025. Eiendommen er underlagt jord og skoglov.
"Ved produksjon av jordregister og gårdskart hentes informasjon om hvilke grunneiendommer (gnr, bnr) som er tilknyttet den aktuelle landbrukseiendom (hovednummer) direkte fra grunneiendomstabellen hos Statens landbruksforvaltning. Deretter hentes eiendomsgrensene for disse gnr/bnr fra matrikkelen. Eiendomsgrensene og teigenes eierforhold brukes for å avgrense og arealberegne landbrukseiendommen.
Det betyr at hvis det er feil eller mangler på grensene i matrikkelen, vil det også bli feil i arealtallene i jordregisteret og på gårdskartet.
Det er kommunene og Statens kartverk som har ansvar for matrikkelen. Kun areal som kan eiendomsfordeles tas med i jordregisteret. Teiger i uregistrert jordsameie, tvisteteiger og teiger som har flere matrikkelenheter med forskjellige eiere, kan ikke kobles til en enkelt landbrukseiendom. Informasjon om eiendomsforhold på teigene ligger som tilleggsinformasjon under objekttype Teig i matrikkelen."

Jord og beite

Jord og beite

Sted / Område	Areal(daa)	Avkastning pr. daa	Avkastning pr. år
Fulldyrka jord rundt gården	5 daa	500 ,-/daa	2 500 ,-
Innmarksbeite mot sørvest	16 daa	100 ,-/daa	1 610 ,-
		Inntekter:	4 110 ,-
		Kapitaliseringsrente (%):	4,00 %
		Sum daa:	21 daa
		Verdi jord og beite:	102 750 ,-

Verdien er skjønnsberegnet av takstmann. Ingen drift, jorda skal holdes i hevd jfr. jord og skoglov.

Åkersvegen 120 og 126
5636 Varaldsøy
Gnr.: 166 Bnr.: 9"VOLL"

Bygningsansvarlig: Helge Fjellro
Opprettet: 11.05.2025
Utskrift: 18.06.2025

Takstingeniør Helge Fjellro AS
Foretaksnr.: 895945692
Adresse: Vavollen 144 5610 ØYSTESE
E-post: post@helgefjellro.no
Telefon: 41140500

TAKSTINGENIØR HELGE FJELLRO AS

Skog og utmark

Uproduktiv skog og utmark

Sted / Område	Areal(daa)	Verdi pr. daa	Sum
Uproduktiv skog og utmark	1,4 daa	40 ,-/daa	56 ,-

Produktiv skog

Hogstklasse 1:	0,0 daa
Hogstklasse 2:	8,5 daa
Hogstklasse 3:	0,0 daa
Hogstklasse 4:	0,0 daa
Hogstklasse 5:	0,0 daa
Sum areal (daa):	8,5 daa
Årlig avkastning pr.daa:	60 daa
Kapitaliseringsrente (%):	4,00 %
Verdi produktiv skog:	12 750 ,-

Stående skogsvirke

Skogtakst datert

Sum skogfondkonto:	-
Gran:	-
Furu:	-
Løvtre:	-
Tilvekst:	-
Produkjsonsevne:	-

Sum skog og utmark

Uproduktiv skog og utmark:	56 ,-
Produktiv skog:	12 750 ,-
Verdi skog og utmark:	12 806 ,-

Skogen består av gran og lauvskog. Brattlendt sørøstvendt terreng. Grei tilkomst i nedre del av lia ved gården. Ingen veitilkomst for frittliggende skogteig, denne delen er fredet og er fjernet i verdigrunnlaget.
Skogteigen på 28,8 dekar ligger i: Miljø-direktoratet: "Verneområdet ligg i ei bratt og søraustvend li på austsida av Varaldsøy, sør for Haukanes. Berggrunnen består av næringsrike kambrosiluriske sedimentbergartar. Varaldsøy naturreservat ligg i overgangssona mellom ytre og midtre strok av Hardangerfjorden. Her er det dels fuktig kystklima i sørvest, og tørrare innlandsklima i nordaust.
Føremålet med fredinga er å ta vare på ein edellauvskog med godt utvikla alme- og gråolderutformingar, og med ein artsrik flora som inneheld fleire sjeldsynte, varmekrevjande artar.
Berggrunnen på Varaldsøy gjev grunnlag for ein rik flora. Området har eit rikt utval av edellauvskogtypar som er karakteristiske for distriktet: frisk og frodig gråor-heggeskog og gråor-almeskog i sørvest, kusymre-almeskog i midtre og i nordaustre del, samt eikeskog litt opp i lia. Ask, hassel og lind er vanlege innslag i dei ulike skogtypane. Delar av skogen har eit urørt preg, medan andre delar har preg av å være utnytta til hogst, beite og slått i tidlegare tider. Floraen er særs artsrik, variert og frodig. Særlig to planteartar som er sjeldne på Vestlandet, hjortetrøyst og blåveis, kan nemnast. Andre varmekrevjande artar som finst her, er melom anna grønburkne, junkerbregne, falkebregne, vårmarihand, stortveblad, sanikel og bergflette. Elles er ramslauk, myske, mjødurt og skogsvinerot karakteristiske innslag." sitat slutt.

Verdien av skogen er skjønnsmessig beregnet og er nettopris ved vei. Kostnaden med uttak av skogen er usikker og varierer i forhold til tilkomst.
Verdien bestemmes først og fremst av mengden hogstmodent tømmer som står på arealet. Hogstmodent betyr at trærne er blitt så store eller gamle at det er mer lønnsomt å hogge dem enn å la dem vokse videre. Kvaliteten på trærne, hvor rettvokste og kvistfrie de er, og hvilket treslag - gran, furu eller lauvtre - betyr også en del.

Det betyr også mye hva det koster å få hogd tømmeret og brakt det fram til bilvei. I bratt terreng og langt fra bilvei blir verdien relativt liten. I relativt lett terreng og ikke for langt fra bilvei kan det antydes en nettoverdi for skogeier på 150 - 200 kr per kubikkmeter.

I normal hogstmoden skog kan det stå fra 20 til 40 kubikkmeter nyttbart virke per mål (eller dekar). Dersom hele arealet består av hogstmoden skog med 20 kubikkmeter per dekar og en nettoverdi på f. eks. 150 kr per kubikkmeter, vil verdien av tømmeret bli ca. 3 000 kr per dekar eller ca. 450 000 kr for 150 dekar. I tillegg vil arealet ha en verdi fordi det kan settes i gang ny skogproduksjon, nye trær som blir hogstmodne om 50 - 100 år.

Antall år fra etablering av ny skog til hogstmodenhet bestemmes av kvaliteten på jordsmonnet i skogen, eller boniteten som vi kaller det i skogbruket. Jo bedre jord, jo fortere vokser trærne både i høyde og i "bredde". Grovt tømmer er som regel mer verdifullt enn smått tømmer.

Hvis hele arealet består av nylig etablert skog eller ung skog, blir verdien mye mindre. Det er jo kanskje 50 - 100 år til det kan komme inntekter fra arealet ved at den nye skogen er blitt hogstmoden. Da må vi regne den framtidige netto hogstverdien tilbake til i dag ved hjelp av rente, diskontering. Det er vanlig å bruke ca. 2,5-4 % rente i slike beregninger, og over så langt tidsrom vil rentefoten bety mye.

En inntekt på som ligger 75 år fram i tid, vil ved rentefot 3 % være verdt ca. 11 % av den fulle verdien om 75 år, se i en diskonteringstabell. 3 000 kr per dekar om 75 år har altså en nåverdi på ca. 330 kr per dekar. (Dette betyr at om du setter 330 kr i banken i dag til 3 % rente, vil du om 75 år ha en kapital på 3 000 kr.)

De fleste skoger i Norge består av en blanding av eldre og yngre skog og vi kan ut fra eksemplet antyde at verdien ligger et sted mellom 330 og 3 000 kr per dekar.

Åkersvegen 120 og 126
5636 Varaldsøy
Gnr.: 166 Bnr.: 9"VOLL"

Bygningsansvarlig: Helge Fjellro
Opprettet: 11.05.2025
Utskrift: 18.06.2025

Takstingeniør Helge Fjellro AS
Foretaksnr.: 895945692
Adresse: Vavollen 144 5610 ØYSTESE
E-post: post@helgefjellro.no
Telefon: 41140500

TAKSTINGENIØR HELGE FJELLRO AS

Generelt vet vi også at den vanlige omsetningsprisen for skog i Norge ligger på fra 5-600 til kanskje 1 500 kr per dekar. Prisene har økt vesentlig de senere år.

Jakt og fiske

Verdi jakt og fiske

Inntekter	Inntekter pr. år
Hjortejakt	500,-

Inntekter:	500 ,-
Kostnader:	-
Sum jakt og fiske:	500 ,-
Kapitaliseringsrente(%):	4,00 %
Verdi jakt og fiske:	12 500 ,-

Eiendommen er med i Varaldsøy Fjellsameige og jaktrett innenfor dette sameiet. Takstmannen sin vurdering er at eiendommen har en veldig liten eierandel i sameiga på 0,31 %. Verdien er først og fremst retten til å være med i sameiga sin jakt og fiskerett.
§ 4. Eigarskap og høvetal: Prosentvis fordeling. Gnr.: 166, Bnr.: 9 har 0,31 % eierandel i Varaldsøy fjellsameiga.
I 2018 falt jordskifteretten sin dom i jordskifte. Jordskifteretten saksbehandlet avslutning av saka med vedtak om bruksordning av jakt m.m. Sameiet består av 42 parter.
Bruksordninga skal først og fremst regulere hjortejakta i sameiet. Varaldsøy fjellsameige ligger innenfor Varaldsøy Hjortevaldet som er ett eget jaktfelt. Laget forvalter også fiskevatn og fiske. I § 10 2.: i reglar for Hjortejakt: "Alle medeiere i Varaldsøy fjellsameige har jaktrett i samsvar med partshøver sitt og har rett til å jakte i heile fjellsameiga. 3. Tildelte dyr i fjellsameiga kan jaktas i heimjaktfelta." Det er utarbeidet markedspriser for jakten, bestemt av årsmøte. Viser ellers til regler for jakt og fiske i Fjellsameiga.
I referat fra årsmøte 26.04.2025 er det opplyst at det ble felt 16 av 25 tildelte dyr i 2024. Årsmøte opplyste videre at flere faktorer kan tyde på at Hjortestammen på øya er i ferd med å bli redusert i fjellsameiet.
I tillegg til felles jaktvald er det jakt på gården også, fellingsløyver i forhold til areal på bruket. Normalt teller verna/fredet område med i dette arealgrunnlaget.

Åkersvegen 120 og 126
5636 Varaldsøy
Gnr.: 166 Bnr.: 9"VOLL"

Bygningsansvarlig: Helge Fjellro
Opprettet: 11.05.2025
Utskrift: 18.06.2025

Takstingeniør Helge Fjellro AS
Foretaksnr.: 895945692
Adresse: Vavollen 144, 5610 ØYSTESE
E-post: post@helgefjellro.no
Telefon: 41140500

Sammendrag

Sammendrag av verdier på eiendommen

Boligverdi	5 850 000 ,-
Kapitalisert verdi av øvrige boliger / bygninger	-
Driftsbygning	395 000 ,-
Jord og beite	102 750 ,-
Uproduktiv skog og utmark	56 ,-
Produktiv skog	12 750 ,-
Jakt og fiske	12 500 ,-
Verdier knyttet til andre inntekter og kostnader med kapitaliseringrente (%)	-
Verdier knyttet til andre inntekter og kostnader uten kapitaliseringrente (%)	-
Kårrettigheter	-
Sum verdier av eiendommen:	**6 373 056 ,-**

Sammendraget er verdi takstmann har vurdert etter skjønn og må ikke sees på som en eksakt verdi.

Markedsvurdering

Verdien er satt etter beste skjønn på eiendommen sett under ett. Med i den helhetlige vurderingen er også beliggenhet, driftsgrunnlag, avkastning og bygningsmasse hensyntatt inkl. anvendelse og tilstand. Eiendommen ligger svært fint til i rolig område, naust, lang strandlinje og lett tilgang til sjø og fjell.
En må påregne oppgraderingskostnader på bygningsmassen, kostnaden avhenger av fremtidig bruk som fritidsbolig eller bolig.
Teknisk verdi/substansverdi: Teknisk er eiendommens gjenanskaffelsesverdi som tomt og nybygg i dag, tilsvarende eksisterende bygg med fratrekk for elde, utidsmessighet, og eventuelt også for gjenstående arbeider etc. Tomteverdien medtas som markedsverdi for råtomt tillagt for normale opparbeidelseskostnader. Denne verdien skal anskueliggjøre hva det vil koste å erverve en tilsvarende tomt med tilsvarende bygning. Teknisk verdi danner en øvre grense for ansettelse av markedsverdien.
Eiendommens markedsverdi: Gjenspeiler den verdien som takstmannen mener at eiendommen kan omsettes for på takseringstidspunktet med normal markedsføring.

Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

Kr 3 600 000,-

Signatur

Signatur

ØYSTESE - 18.06.2025
Sted - Dato

HELGE FJELLRO

Åkersvegen 120 og 126
5636 Varaldsøy
Gnr.: 166 Bnr.: 9"VOLL"

Bygningsansvarlig: Helge Fjellro
Opprettet: 11.05.2025
Utskrift: 18.06.2025

Takstingeniør Helge Fjellro AS
Foretaksnr.: 895945692
Adresse: Vavollen 144, 5610 ØYSTESE
E-post: post@helgefjellro.no
Telefon: 41140500

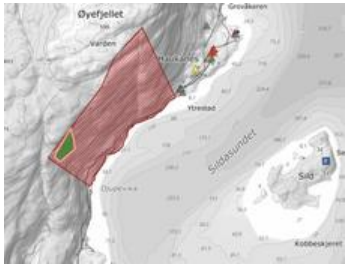
TAKSTINGENIØR HELGE FJELLRO AS

Bilder



Eiendommens teiger.


Skogteig.



Varaldsøy naturreservat.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
30. mai 2025

Oppdragsnummer
37-0060/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Åkersvegen 126, 5636 VARALDSØY

Meglerfirma
Nordvik Hardanger

Selgere
Astrid Botnen Aakre, Borgny Botnen Aakre

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
29. februar 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 93129627
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montert dusjkabinett, nytt toalett, opplegg til vaskemaskin, baderomsmøbel og speil (arbeid utført av rørlegger, men som egeninnsats). Montert stikkontakt for vaskemaskin. Dette er utført av Kvinnherad Elektro.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny Aduro peisovn montert i 2011 (egeninnsats). Varmepumpe montert i 2016, av Lauareid Service AS. Montert varmepumpehus samme år, av snekker. Service på varmepumpe seinest i 2023, utført av Rosendal Varme og Bygg.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Planlagt tilsyn av elektrisk anlegg juni 2025. Tilsyn sist gjennomført i 2015.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja

Beskriv: Privat brønn. Privat septiktank. Begge er felles for hus 120 og 126.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Planlagt feiing juni 2025.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja

Beskriv: Observert noe fukt i murgulv i kjeller (mot østveggen). Nylig oppstått.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja

Beskriv: Altandør på hovedsoverom trenger trolig å skiftes ut.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja

Beskriv: Enkelte overfladiske sprekker i murpuss yttervegg (østvegg). Fuget som egeninnsats.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja

Beskriv: Noe støy fra Villavent ventilasjonsanlegg fra byggeår. Tilsett av fagfolk for noen år tilbake, tilbakemelding var at funksjonen var ok.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

Eventuell kommentar: Uinnredet kjeller.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport vil bli klar juni 2025.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Areal vil bli tilgjengelig i tilstandsrapport, som blir klar i juni 2025.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

Eventuell kommentar: All informasjon ligger i grunnboken.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Ja

Beskriv: Flere brukere av vei som går over eiendommen, med ansvar for vedlikehold av sin del av veien. Eier av 166/5 bruker veien som tilkomst til fritidsbolig. Øvrige rettighetshavere (166/2 og 166/6) bruker veien for tilgang til skogsteiger.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 37-0060/25

KVINNHERAD KOMMUNE
TEKNISK ETAT
5470 ROSENDAL

ROSENDAL, den 20.04.83

TO/nb/E

Haktor S. Aakre
5636 VARALDSØY

BRUKSLØYVE

NY EINEBUSTAD PÅ GNR. 166/9 PÅ ÅKRE. BYGGEMELD. 10.07.80.
BYGGELØYVE DATERT 19.11.80. B.RÅDSAK 478/80.
DYKKAR SØKNAD PR. TELEFON.

Ved kontroll 18.04.83mstod desse arbeid att:

1. påfylling over slamavskillar
2. permanent trapp ved hovedinngong, trapp ved kjellarinngong
3. finstøyp på golv og puss på murvegger i kjellar

.1. høgd var heilt ferdig.

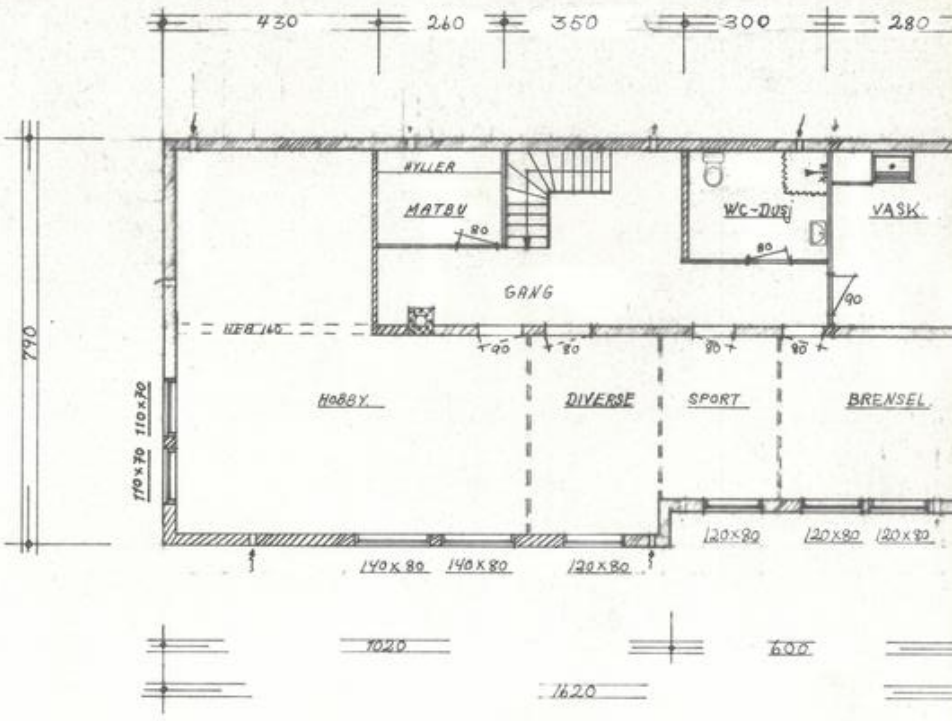
Vi kawngi bruksløyve for huset, og kan skriva ut ferdigattest når dei nemnde arbeid er ferdige og godkjende.

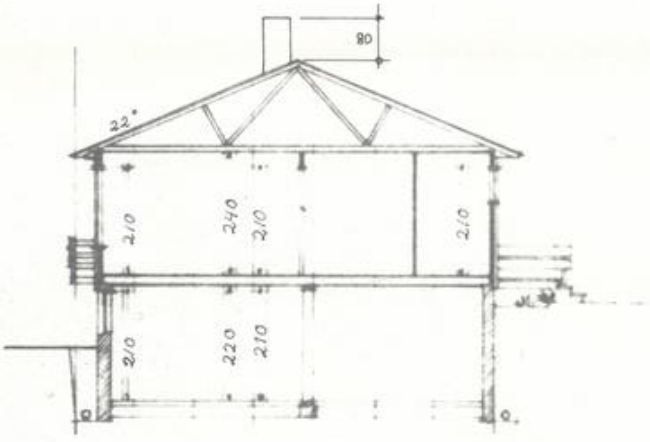
E. Tøsse
bygn.sjef
fugg.

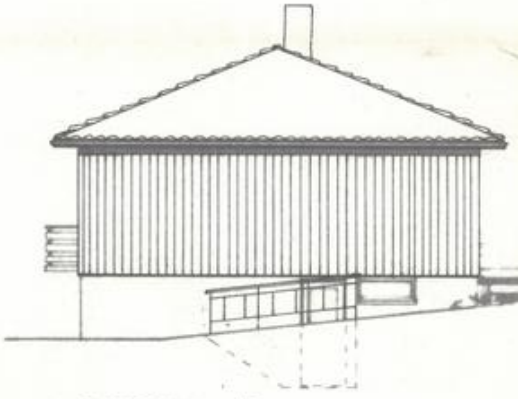
T. Omvik
bygn.kontr.

Vedl. stempla teikning

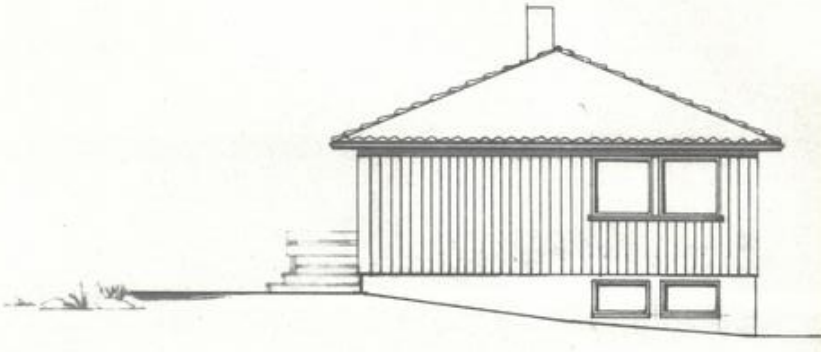
A.I. T2



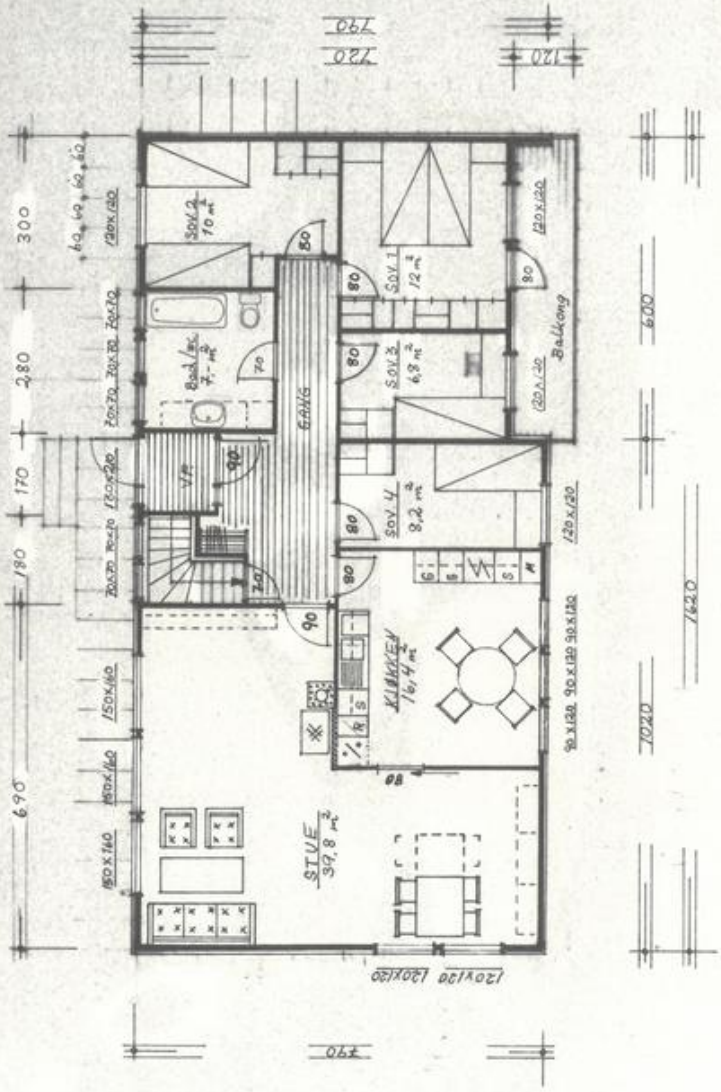


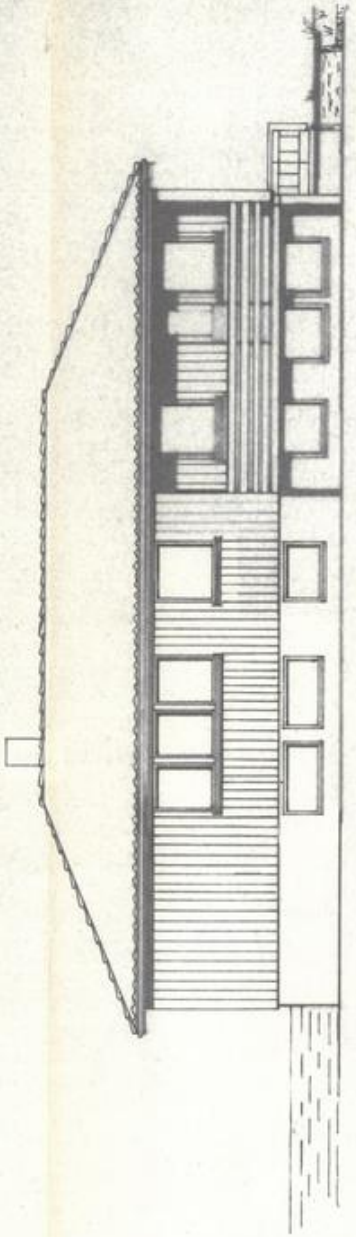


FASADE MOT SØR

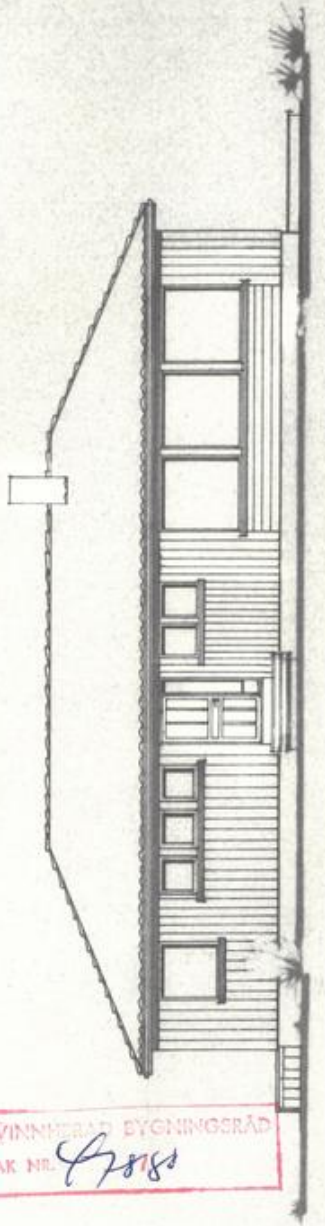


FASADE MOT NORD





FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST

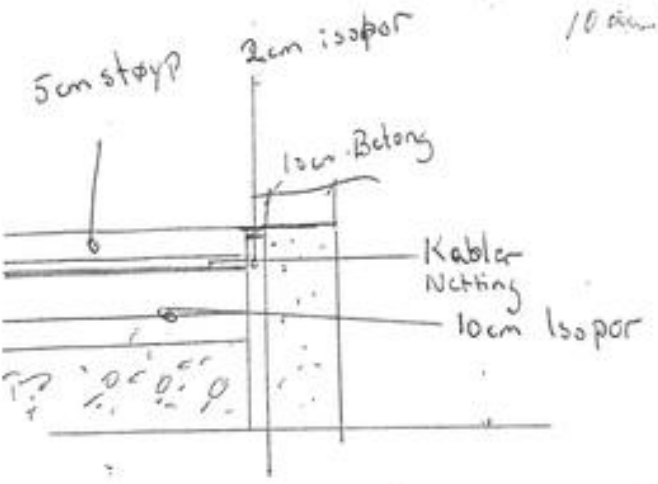
KVINNHERAD BYGNINGSRÅD
SAK NR. 6878

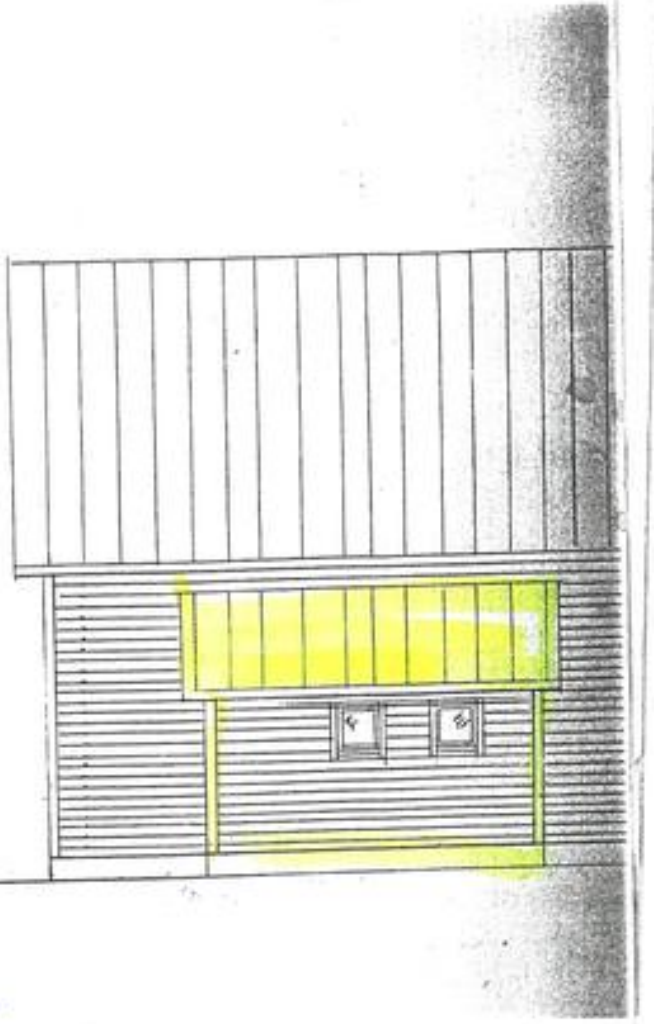
KVINNHERAD KOMMUNE
14. 07. 80

TEGN	9 5 78	122 – 005 +	SVILAND S. AARSKOG
1:100	16.6.80 KS		
		TYPE HAKTOR S. ÅKRE	
		FELT 5636 VARALDSØY	
		SAK ENEBOLIG	

Tegnekontor

20 cm
4-5 grastorv
10 cm bergmo





KVINNHERAD KOMMUNE
Byggesakskontoret

Vindfang oppført 1998/99
Fasadekledning fornyet i orden
29/12-2009.
Altan 2.5 x 5 m
oppført 1999.
Ola



Altan
Ola

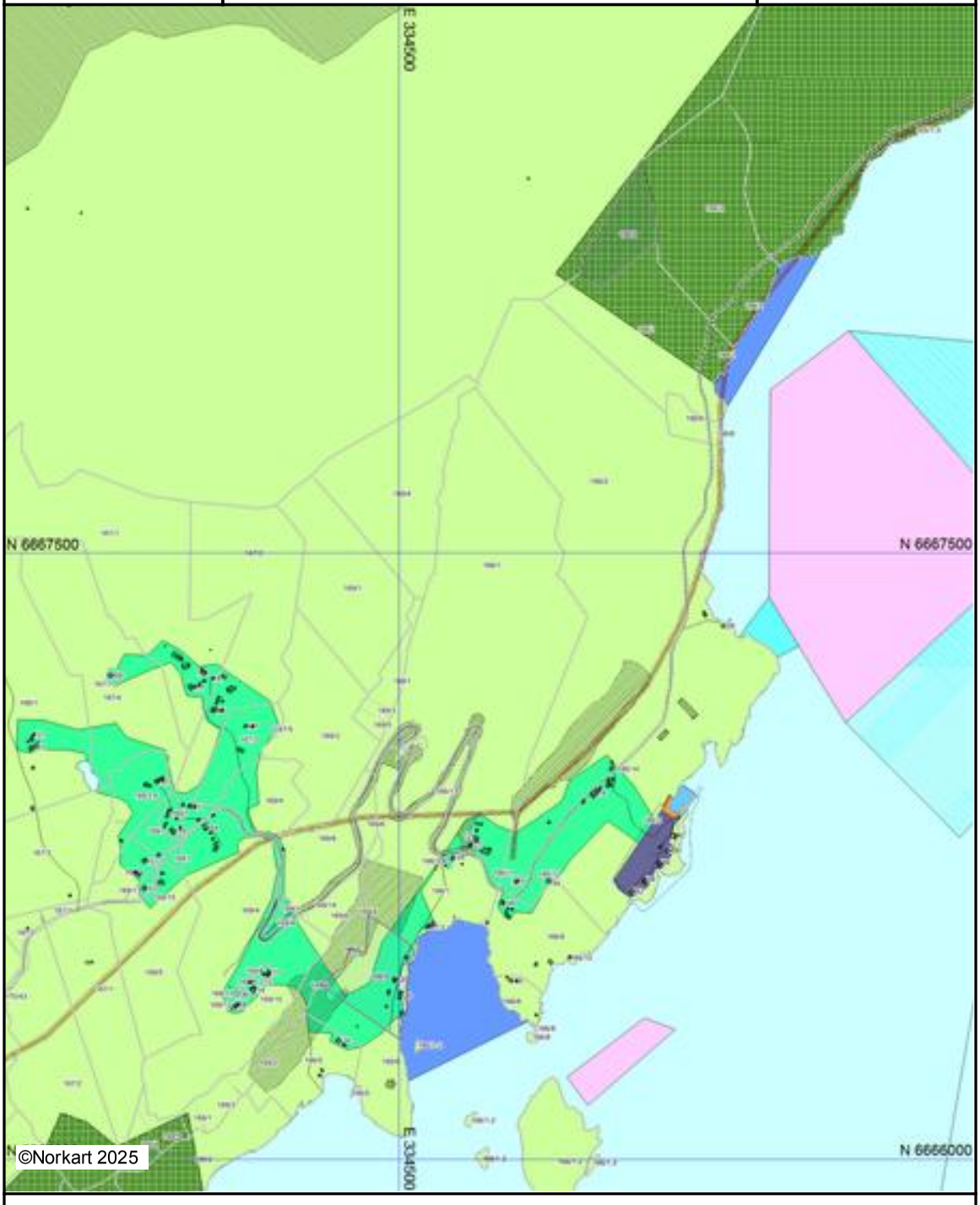
Kvinnherad kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 166/9
Adresse: Åkersvegen 120
Dato: 05.05.2025
Målestokk: 1:15000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

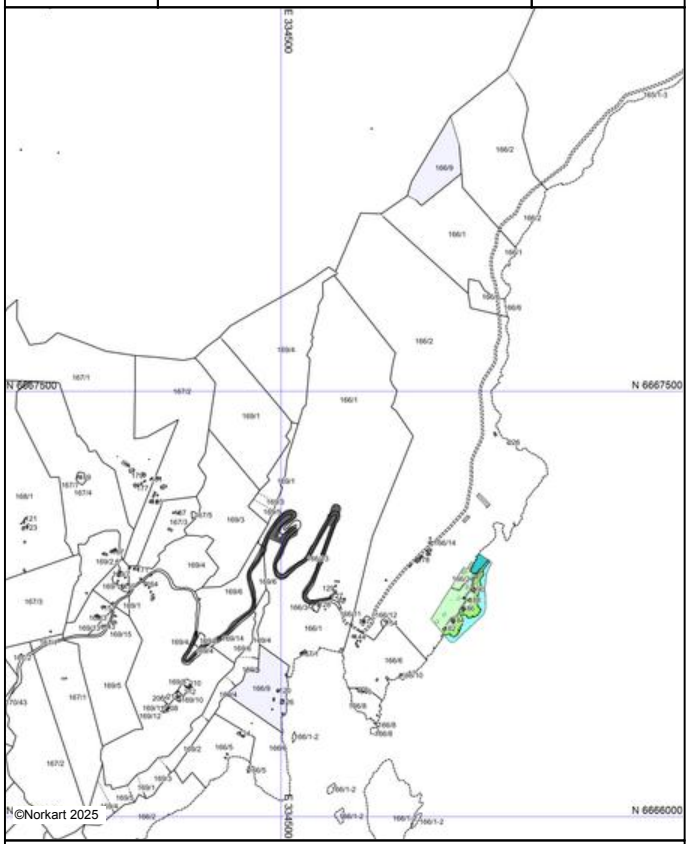
Kvinnherad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 166/9
Adresse: Åkersvegen 120
Dato: 05.05.2025
Målestokk: 1:15000

N

UTM-32



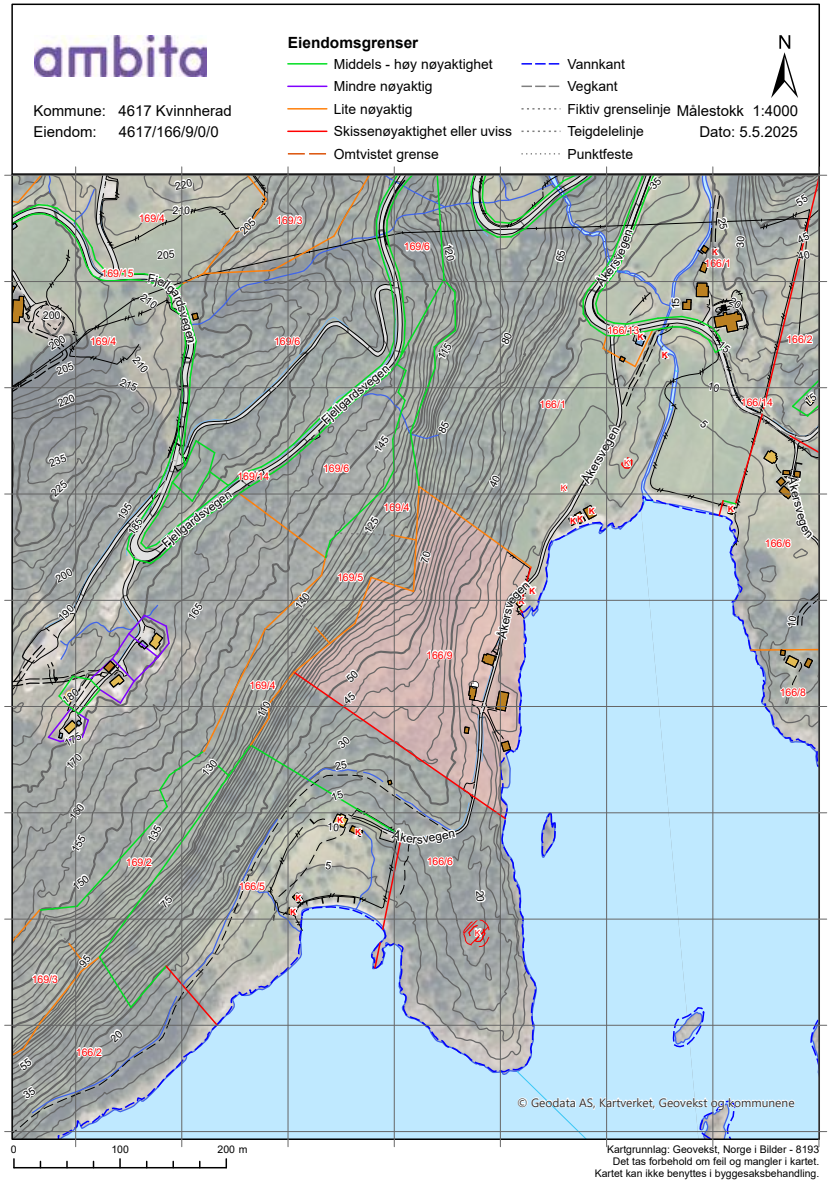
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985
- Kjøreveg
- Annet trafikkområde (på land)

Reguleringsplan PBL 2008
- Kjøreveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Havn
- Kai
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Friluftsformål
- Spredt næringsbebyggelse
- Småbåthavn
- Friluftsområde i sjø og vassdrag

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende

- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Kartverket

HARDANGER EIGEDOMSMEKLING AS
V/KJETIL SOLHEIM AARSAND
GROVA 10
5600 NORHEIMSUND

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 37-0060/25
Vår referanse: 3743375/26327003
Bestilling: C3 2025-05-06 (6) 81

Dato
06.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
12131	49	6.12.1984	FREDNINGSVEDTAK

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4617 KVINNHERAD	165	1	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/12131/49
Uthentet 2025-05-06 10:40

DAGBOKFØRT
-6 DEC 84 012131
SORENSKRIVAREN I SUNNHORDLAND

VERNEREGLAR FOR VARALDSØY NATURRESERVAT I KVINNHERAD KOMMUNE, HORDALAND FYLKE

I

I medhald av lov om naturvern av 19. juni 1970 nr. 63 § 8, jf § 10 og §§ 21, 22 og 23, er eit edellauvskog-område ved på Varaldsøy i Kvinnherad kommune, Hordaland fylke freda som naturreservat ved kgl.res. av 23 november 1984 under namnet Varaldsøy.

II

Det freda området omfattar delar av følgjande gnr./bnr.: 165/1, 165/2, 165/3, 166/1, 166/2, 166/6 og 166/9.

Det freda arealet er om lag 650 dekar.

Grensene for naturreservatet er teikna inn på det vedlagde kartet i målestokk 1:5000 , dagsett Miljøvern-departementet oktober 1984. Kartet og vernereglane blir oppbevarte i Kvinnherad kommune, hjå fylkesmannen i Hordaland og i Miljøverndepartementet.

Dei nøyaktige grensene for reservatet skal merkast opp i marka etter nærare tilvisning frå forvaltningsstyres-makta. Knekkpunkta bør koordinatfestast.

III

Føremålet med fredinga er å ta vare på ein edellauvskog med godt utvikla alme- og gråolderutformingar, og med ein artsrik flora som inneheld fleire sjeldne, varme-krevjande artar.

IV

For reservatet gjeld følgjande reglar:

1. All vegetasjon, også daude busker og tre, er freda mot all slags skade og øydelegging, utover det som følgjer av tillate ferdsel eller tiltak i medhald av punkta V-VII.

   Det er forbode å fjerne planter eller plantedelar frå reservatet.

   Nye plantearter må ikkje innførast.

2. For dyrelivet gjeld viltlova si reglar og forskrifter.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/12131/49
Uthentet 2025-05-06 10:40

3. Det må ikkje setjast iverk tiltak som kan endre dei naturgitte forholda, som t.d. oppføring av bygningar, anlegg og faste innretningar, opplag av båt, fram-føring av luftleidningar, jordkablar og kloakk-leidningar, bygging av vegar, drenering og annan form for tørrlegging, uttak, oppfylling, planering og lagring av masse, ny utføring av kloakk eller andre konsentrerte forureiningstilførsler, attlegging av avfall, gjødsling og bruk av kjemiske middel. Opplistinga er ikkje fullstendig.

4. Motorisert ferdsle er forbode.

V

Reglane i pkt. IV er ikkje til hinder for:

1. Gjennomføring av militær operativ verksemd og tiltak i samband med ambulanse-, politi-, brannvern-, sikrings-, oppsyns-, skjøtsels- og forvaltnings-verksemd.

2. Sanking av bær og matsopp.

3. Motorferdsle på vegen til Haukanes.

VI

Forvaltningsstyresmakta eller den forvaltningsstyresmakta avgjer, kan gjennomføra skjøtselstiltak for å fremje føremålet med fredinga. Det kan utarbeidast skjøtselsplan som skal gje nærare retningsliner for gjennomføring av skjøtselstiltaka.

VII

Forvaltningsstyresmakta kan gjere unntak frå fredningsreglane for vitskaplege undersøkingar og arbeid av vesentleg verdi for samfunnet og i spesielle tilfelle når det ikkje strir mot føremålet med fredinga.

VIII

Forvaltninga av fredningsreglane er lagt til fylkesmannen i Hordaland.

MILJØVERNDEPARTEMENTET

Rett utskrift bekreftes
23/11-84
O Hansen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/12131/49
Uthentet 2025-05-06 10:40

KONGELEG RESOLUSJON AV 23 NOVEMBER 1984 OM OPRETTING AV 16 NATURRESERVAT OG 2 LANDSKAPSVERNOMRÅDE FOR EDELLAUVSKOG I HORDALAND FYLKE.

I

I medhald av lov om naturvern av 19 juni 1970 nr 63, § 8 jf §§ 10,22 og 23, og § 5, jf § 6 og §§ 21, 22 og 23 blir følgjande naturreservat og landskapsvernområde for edellauvskog i Hordaland fylke freda i samsvar med vedlagde føresegner:

Sævareidberget landskapsvernområde i Etne kommune
Uranes naturreservat i Granvin og Kvam kommuner
Folkedal naturreservat i Granvin kommune
Kvanndal naturreservat i Granvin kommune
Joberget naturreservat i Granvin kommune
Mundheim naturreservat i Kvam kommune
Eidesvatnet naturreservat i Kvam kommune
Berge landskapsvernområde i Kvam kommune
Vangdalsberget naturreservat i Kvam kommune
Tveitane naturreservat i Kvinnherad kommune
Holmedalsberget naturreservat i Kvinnherad kommune
Varaldsøy naturreservat i Kvinnherad kommune
Vollom naturreservat i Lindås kommune
Hildal naturreservat i Odda kommune
Villelia naturreservat i Os kommune
Floget naturreservat i Os kommune
Hystad naturreservat i Stord kommune
Fadnesskaret naturreservat i Voss kommune

II

Den makt Kongen har etter §§ 6 og 10 til å fastsetje nærare reglar om områda og skjøtselen av dei, etter § 21 om merking av fredingar m.m., etter § 22 om regulering av ferdsel og etter § 23 om å gjere unnatak frå fredingsreglane, vert for desse områda overført til Miljøverndepartementet.

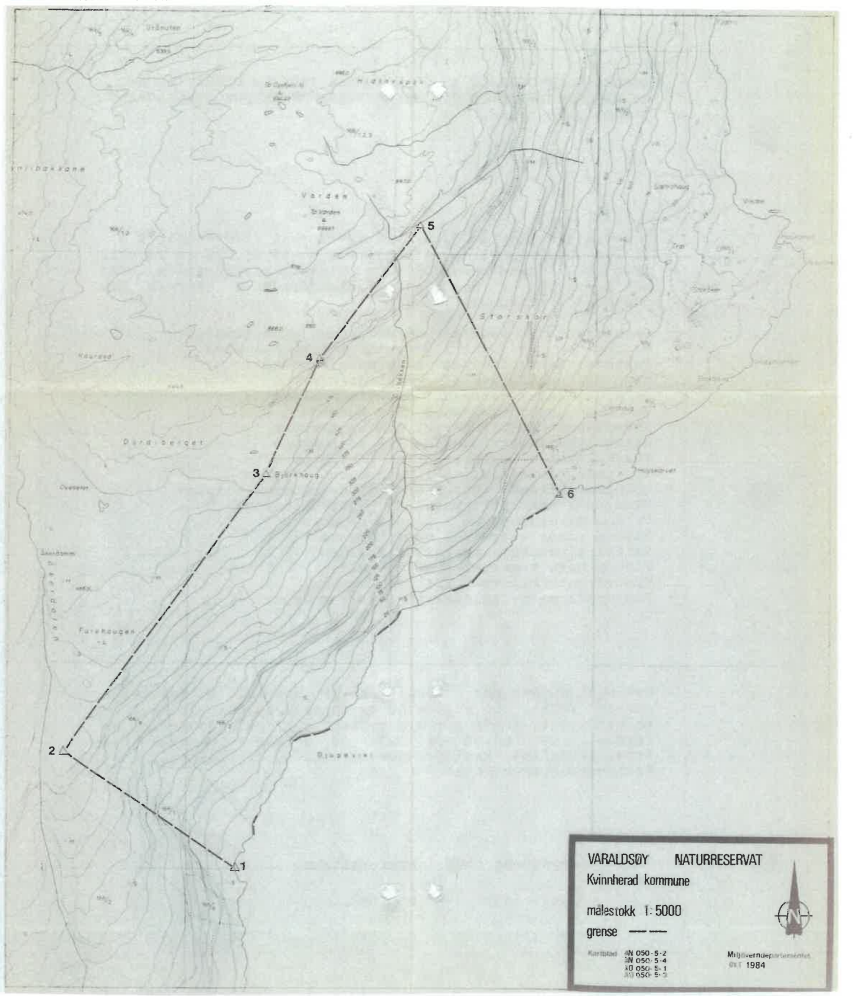
III

Desse føresegnene trer i kraft straks.

MILJØVERNDEPARTEMENTET

Rett kopi bekreftes
23/11-84 Ole J. Hanna

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/12131/49
Uthentet 2025-05-06 10:40



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Hardanger

Grova 10, 5600 NORHEIMSUND

Vi hjelper deg å selge hus, hytte, småbruk, landbruk, tomt eller nybygg i områdene i og rundt Hardanger, Kvamskogen, Ullensvang og Kvinnherad. Den unike geografien i Hardanger gjør at vi kan gi verdivurdering og selge boliger både ved fjorden i Øystese og Odda og høyere opp som på Kvamskogen og Hardangervidda.

Vårt meglerkontor er sentralt plassert i Norheimsund i Kvam. Med vår store utstilling og unike profilering mot handlegaten er vi et naturlig stoppested for alle på boligjakt i Hardanger og Kvamskogen.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/hardanger

988 20 428

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

Oppdragsnummer: 37-0060/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Åkersvegen 126 5636 VARALDSØY

Betegnelse: Gnr 166, bnr 9 (ideell andel 1/1) / Gnr 170, bnr 45 (ideell andel 31/10000) i Kvinnherad kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no