

Grimeneset 37



Velkommen til

Grimeneset 37



Salgsoppgaven produsert 20. september 2024

Eikelandsosen

Småbruk med lang strandlinje og sentral beliggenhet, svært innholdsrik bolig, samt garasje/stall - halvpart av naust

Prisantydning	5 990 000,-
Omkostninger	170 490,-
Totalpris	6 160 490,-
BRA-i	297 kvm
Totalt BRA	297 kvm
Soverom	5
Etasje	3
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1926
Tomt	35 600 kvm, eiet
Megler	Sebastian Gjerde
Telefon	941 43 236
E-post	s.gjerde@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til et unikt småbruk med en fantastisk kombinasjon av klassisk sjarm og moderne løsninger. Dette er boligen for deg som drømmer om å kombinere småbrukslivet med sjøliv, midt i vakre Eikelandsosen.

- Bygget i 1926, utvidet og oppgradert i 1998
- Ca. 35 mål eiendom: Hovedteigen på ca. 13 mål og skogsteigen på ca. 22 mål gir rikelig med plass for hestehold og andre aktiviteter.
- Fantastisk strandlinje: Unikt flatt areal ned mot sjøen med tilhørende halvpart av naust.
- Romslig bolig på 297 m^2: Fordelt over tre etasjer med gjennomtenkte løsninger.
- Garasje tilpasset hestehold: Praktisk stall og garasje på tunet.
- Sentral beliggenhet i Eikelandsosen, samtidig bare 1 time kjøring fra Bergen.
- Flotte uteområder og vakker utsikt mot sjøen.

Ikke gå glipp av muligheten!

Arealer og innhold

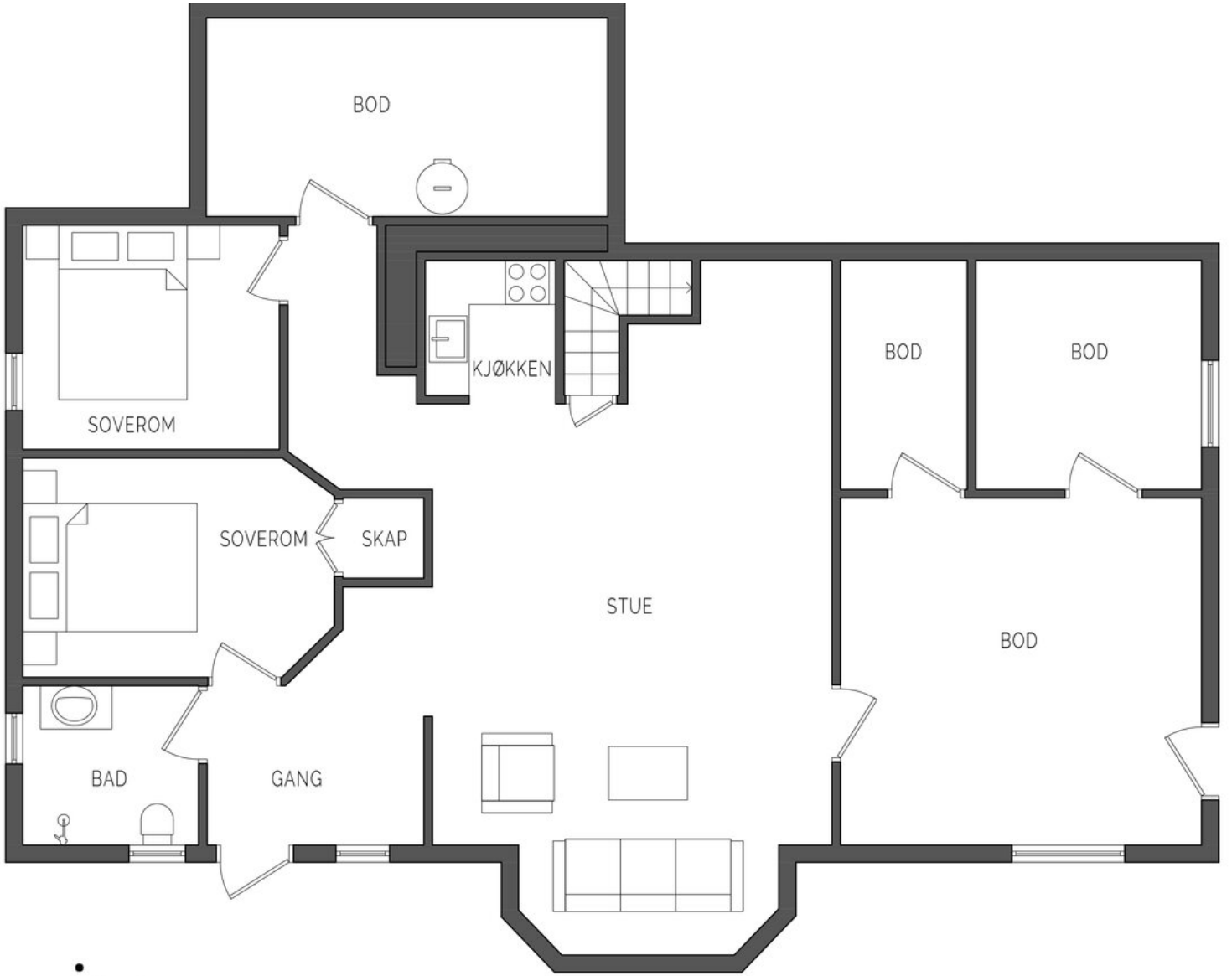
BRA-i:	297 kvm
Totalt BRA:	297 kvm

Beskrivelse

Kjeller:
BRA-i: 99 kvm. Verksted, teknisk rom, Bod 1, Bod 2, Stue/kjøkken , Trapperom , Bad , Soverom 1, Soverom 2 (underetasjen er ikke byggemeldt eller godkjent for varig opphold)
Total BRA: 99 kvm.

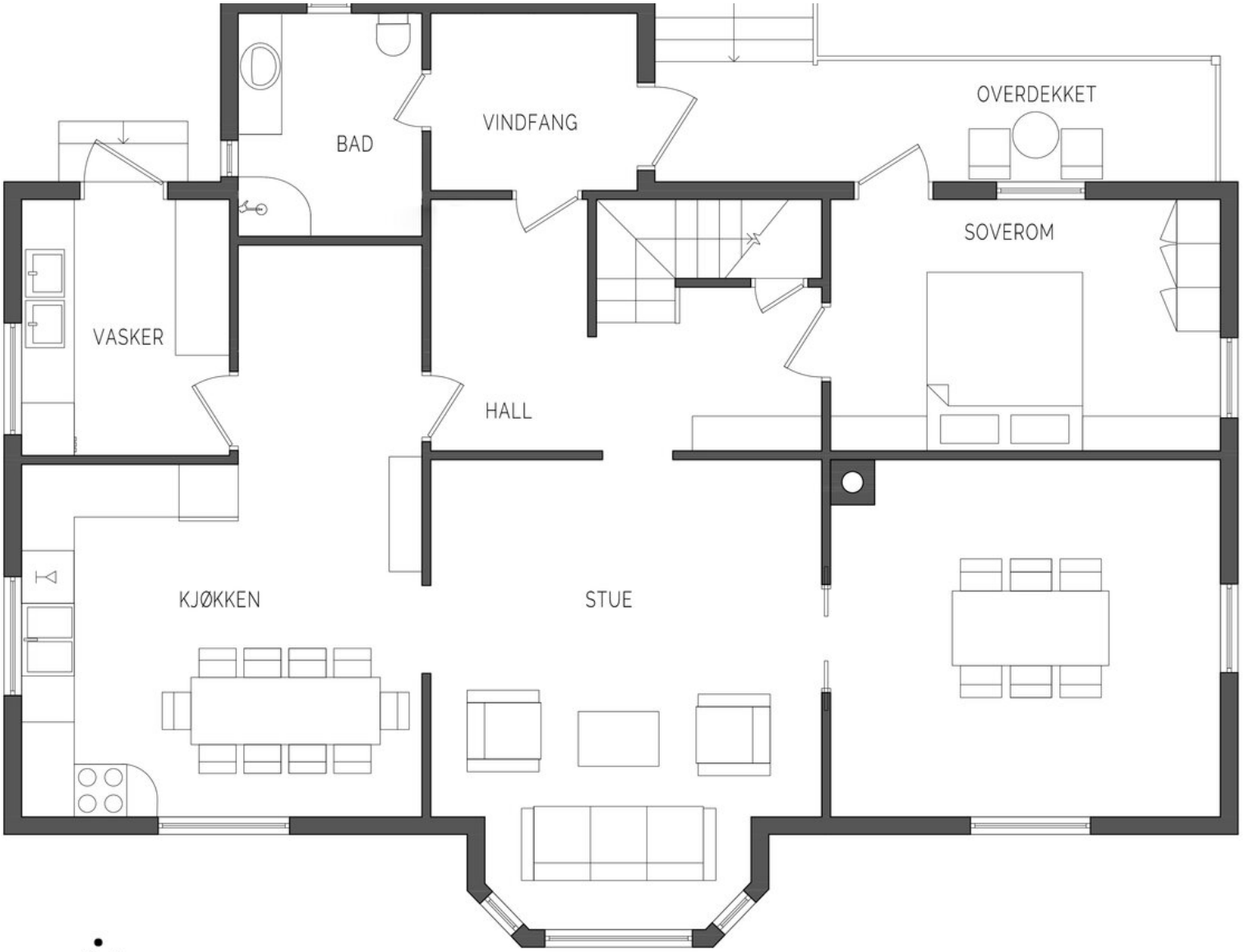
1. etasje:
BRA-i: 103 kvm. Entré , Bad , Gang , Trapperom , Soverom , Kjøkken , Stue 1, Grovkjøkken , Stue 2
Total BRA: 103 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 95 kvm. Hall m/trapp , Loftstue , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad , Toalettrom
Total BRA: 95 kvm.



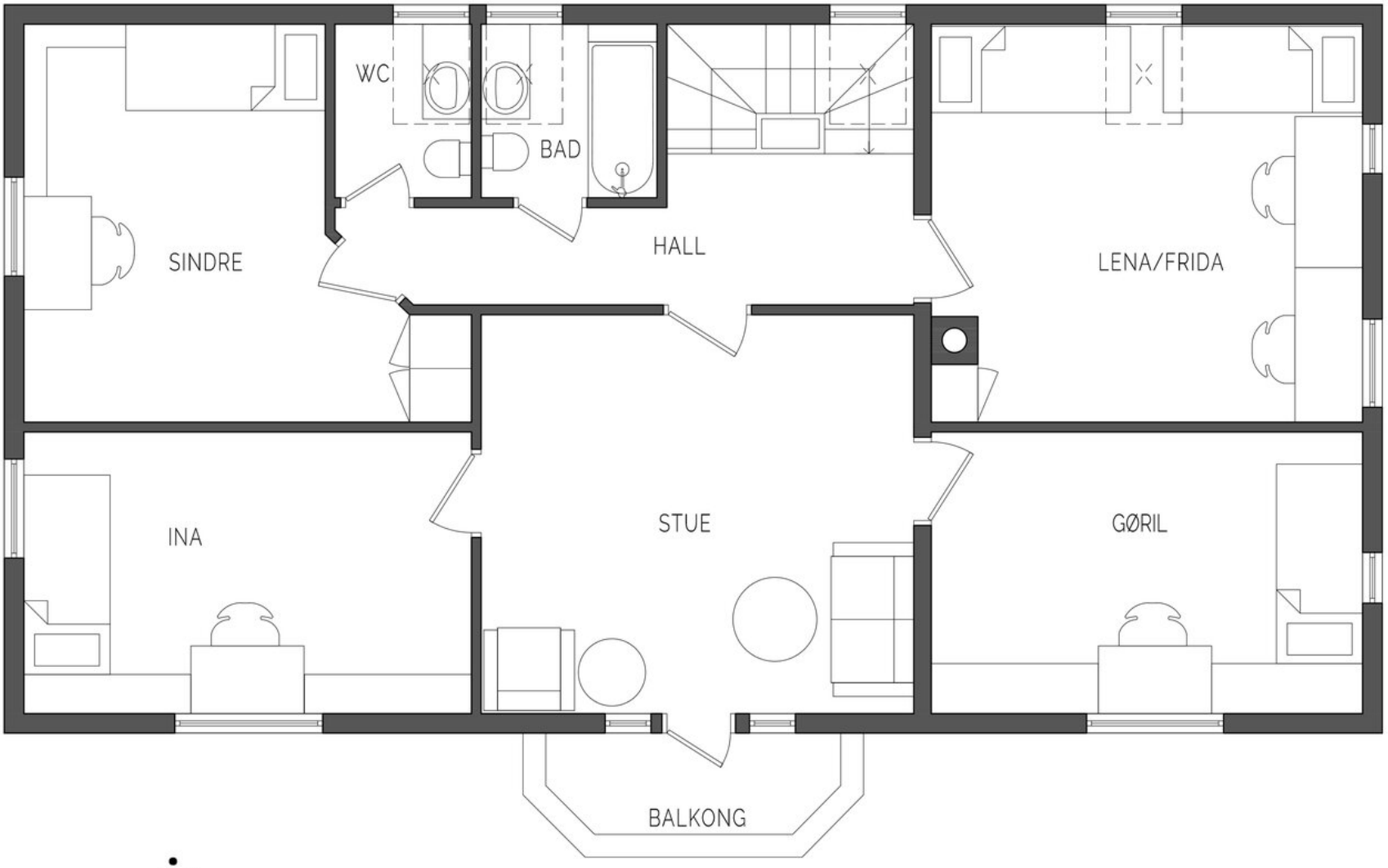
BOLIGFOTO

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



BOLIGFOTO

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



BOLIGFOTO

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Informasjon

Grimeneset 37

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
37-0063/24

Boligtype
Enebolig

Kjøpesum og omkostninger
5 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger:
149 750,00 (Dokumentavgift)
240,00 (Pantattest kjøper)
500,00 (Tinglyst pantedokument)
500,00 (Tinglyst skjøte)
19 500,00 (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
150 990,00 (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
170 490,00 (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
6 140 990,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
6 160 490,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

Om boligen

Adresse og betegnelse
Grimeneset 37, 5640 EIKELANDSOSEN
Gnr 119, bnr 12 (ideell andel 1/1) i Bjørnafjorden kommune

Selgere
Georg Peder Espenes
Inger Marianne EspenesByggeår

1926

Etasje
3

Antall soverom
5

Arealer

BRA-i: 297 kvm
Totalt BRA: 297 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 99 kvm. Verksted, teknisk rom, Bod 1, Bod 2, Stue/kjøkken , Trapperom , Bad , Soverom 1, Soverom 2 (underetasjen er ikke byggemeldt eller godkjent for varig opphold)
Total BRA: 99 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 103 kvm. Entré , Bad , Gang , Trapperom , Soverom , Kjøkken , Stue 1, Grovkjøkken , Stue 2
Total BRA: 103 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 95 kvm. Hall m/trapp , Loftstue , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad , Toalettrom
Total BRA: 95 kvm.

Innhold

Denne boligen byr på utallige muligheter, der hvert rom er fylt med naturlig lys og har stort potensial.

Underetasjen rommer et romslig verksted, teknisk rom, to boder og en egen stue/kjøkken-løsning. Med to gode soverom og et separat bad, er dette en fleksibel sone som kan brukes som gjesteavdeling, ungdomsrom eller potensiale for utleie. Vær oppmerksom på at underetasjen er innredet i nyere tid, men ikke byggemeldt eller godkjent.

I første etasje finner du en lys entré, et funksjonelt bad, et romslig kjøkken og to flotte stuer som gir deg fleksibilitet til både sosialt samvær og avslapning. Det er også et grovkjøkken/vaskerom og et soverom i denne etasjen.

Andre etasje imponerer med fire romslige soverom, en luftig loftstue med balkong, eget bad og et separat toalettrom. Perfekt for en stor familie.

Ute på tunet har du tilgang til garasje og stall, samt en lett tilgjengelig halvpart av naustet, kun et steinkast unna boligen.

En bolig som har plass til alle livets behov!

Standard

Denne boligen er et skinnende eksempel på hvordan klassisk sjarm kan kombineres med moderne løsninger for å skape et både vakkert og praktisk hjem. Opprinnelig bygget i 1926, ble huset utvidet i 1998 og har siden blitt brukt som et småbruk med fokus på hestehold. Garasjen er derfor tilpasset både parkering og stall.

Eiendommen
Den store eiendommen på ca. 35 mål er fordelt på to teiger: en hovedteig på ca. 13 mål og en skogsteig på ca. 22 mål. Hovedteigen har en fantastisk sjølinje, noe som gjør det mulig å kombinere småbrukslivet med sjøliv. Det flate terrenget ned mot sjøen er et sjeldent funn, og eiendommen inkluderer også halvparten av et naust. Det er regulert to tomter for naust på eiendommen, så eget naust er mulig hvis ønskelig. Det er også to boligtomter regulert. Se under regulering og reguleringskart i salgsoppgaven for mer informasjon.

Boligen
Boligen har gjennomgått omfattende oppussing og modernisering, samtidig som den opprinnelige sjarmen er ivaretatt. Med et bruksareal på 297 m^2, fordelt over tre etasjer, er dette en romslig bolig som passer for en stor familie.

Første etasje
Når du tråd over dørstokken, blir du møtt av en lys og hyggelig entré. Entreens romslige størrelse gir god plass til oppbevaring av både sko og yttertøy. Fra entréen finner du videre et bad fra samme tidsperiode som tilbygget. Badet er helfliset og velutstyrt, med varme i gulvet og god takhøyde

Boligens samlingspunkt er den romslige stuen, som oppleves som lys og innbydende med store vinduer i front. Rommet har god plass til variert møblering, med både en stor sofakrok og et spisebord. Fra stuen har du direkte adkomst til spisestuen, samt det romslige kjøkkenet. For de virkelig store anledningene, med mange gjester og mye hyggelig forarbeid på kjøkkenet, vil man raskt sette pris på den ekstra gode arbeidsplassen. Hvis man trenger enda mer plass, er kjøkkenet tilknyttet et grovkjøkken, som også fungerer som vaskerom. Dette rommet er lyst og har flott innredning, samt en praktisk utgang. Tilbake på kjøkkenet er det rikelig plass til både et stort spisebord og en arbeidskrok i hjørnet. Her er det skapt en funksjonell løsning med stue, kjøkken og vaskerom, som passer godt for hele familien i en hektisk hverdag, så vel som ved store anledninger med mange gjester.

På samme etasje finner man også en romslig gang med trapp, som gir ekstra oppbevaringsplass til ytterklær. I tillegg er det et soverom i denne etasjen, noe som gjør at alle nødvendige funksjoner er tilgjengelige på én flate. Dette gjør boligen praktisk og anvendelig i alle livets faser.

Andre etasje
Den romslige loftstuen blir raskt barnas og ungdommenes favorittsted, hvor de kan trekke seg tilbake, skjermet fra resten av huset. Etasjen imponerer videre med fire behagelige soverom, og for et mer praktisk hverdagsliv finnes det både et separat toalett og et bad med toalett og badekar. Dette sikrer at logistikken fungerer godt når hele familien skal gjøre seg klare for dagen. Fra loftstuen har man også tilgang til en balkong, som gir full oversikt over eiendommen i front, med utsikt både mot bakkene og sjøen.

Underetasje
Underetasjen tilbyr et stort verksted, teknisk rom, to boder og en separat stue med kjøkkenløsning. Det er også to soverom og et eget bad, som gir fleksible bruksmuligheter som gjesteavdeling, arbeidsrom eller potensiale for utleie. Merk at underetasjen er innredet i nyere tid og ikke er formelt byggemeldt eller godkjent. Man bør også være oppmerksom på at ved store nedbørsmengder bør vannføringen ved kjellerinngangen overvåkes. Det er utført dreneringstiltak, men for å være på den sikre siden bør ytterligere tiltak vurderes.

Vesentlige vedlikeholdspunkter:

- Dreneringstiltak og vedlikehold på fasade utført
- Rehabilitert pipeløp
- Alle vinduer og ytterdører i første og andre etasje i 1999
- 3/4 av skifertaket byttet i 1999
- Bad i underetasjen oppgradert i 2012, øvrige bad i 1999/2000
- Vann- og avløpsrør byttet i 1999
- Elektrisk anlegg i første og andre etasje skiftet ut i 1999.
- Vannbåren varme installert

Denne boligen gir deg en sjelden mulighet til å kombinere småbrukslivet med det beste av moderne bekvemmeligheter – alt i vakre omgivelser ved sjøen.

OPPSUMMERING TG2 OG TG 3

Taktekking,TG2
Yttertak er tekket med skiferheller. Inspisert/vurdert fra: Vurderingen av taktekkingen er basert pa° det som er synlig innvendig og utvendig fra bakkeniva°. Viser også til beskrivelse under punktet "takkonstruksjon/loft". Merk: Det opplyses at 3/4 av taktekkingen ble skiftet i 1999. Tilstanden på gjenstående eldre deler bør undersøkes jevnlig. Levetid: Normal levetid for skiferheller er 50 til 80 a°r. Stedvis utskifting av heller er normalt mellom 10 og 50 a°r.
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Det er behov for maling og vedlikehold av vindskeiebord på taket.
Tiltak
Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Nedløp og beslag,TG2
Det er takrenne og nedløp av plast. Kommentar: Ved oppholdsvær er det naturligvis ikke mulig å kontrollere evt. lekkasje. Generelt er fallforhold i takrenne vanskelig a° kontrollere fra bakkeniva°. Videre drenering av takvann vurderes under punktet "drenering". Det må påregnes normalt vedlikehold av takrenner/nedløp.
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Over halvparten av den forventede levetiden er passert. Dette øker risikoen for lekkasjer, og det vil være nødvendig å foreta vedlikehold og utskiftinger i tiden fremover. Det anbefales å skifte ut takrenner og nedløp i forbindelse med en eventuell utskifting av taktekkingen.
Tiltak:
Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Snøfanger,TG2
Det er ikke montert snøfanger på taket. Dagens krav: Tak med tilstrekkelig takvinkel/fall for at snø kan rase, må sikres i sin helhet med snøfangere i følge dagens byggeforskrifter. Hvilken takvinkel som kan utløse ras, vil være bestemt av materialet i taktekkingen.
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Det er ikke montert snøfangere, men det var heller ikke krav til det når boligen ble bygget. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av sikkerhet i tråd med NS 3600. Det vil være opp til ny eier om de ønsker å ettermontere snøfangere.
Tiltak
Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Vinduer og ytterdører u.etg,TG2
Vinduer med isolerglass og ytterdører i trevirke. Kommentar: Det ble utført en tilfeldig funksjonstest av enkelte vinduer og dører. Punktert vindu kan tidvis være vanskelig a° avdekke grunnet vær og lys. Justering/normalt vedlikehold vurderes ikke som et vesentlig avvik.
Vurdering av avvik:
På grunn av tilstand og alder, bør det regnes med vedlikehold og utskifting av eldre vinduer og dører.
Tiltak
Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Vinduer og ytterdører øvrig,TG2
Vinduer med isolerglass og ytterdører i trevirke. Merk: Alle vinduer og ytterdører i 1. og 2. etasje er skiftet. Kommentar: Det ble utført en tilfeldig funksjonstest av enkelte vinduer og dører. Punktert vindu kan tidvis være vanskelig a° avdekke grunnet vær og lys. Justering/normalt vedlikehold vurderes ikke som et vesentlig avvik.
Vurdering av avvik:
På grunn av tilstand og alder, bør det regnes med vedlikehold og utskifting av eldre vinduer og dører.
Tiltak
Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2
Boligen har terrasse/uteområde/åpent areal. Kommentar: - Se "areal" for opplysninger om størrelse. - Rekkverk vurderes mot dagens krav, uavhengig av krav ved byggeår.
Vurdering av avvik:
Rekkverket oppfyller heller ikke dagens krav til høyde, og det bør vurderes å utbedre dette med hensyn til sikkerhet.
Tiltak
På generelt grunnlag anbefales det å foreta utbedringer som et forebyggende tiltak for fallulykker. Viser ellers til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.
Innvendig

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2
Det er utført en stikkprøve for evt. skjevheter på gulvet i stue. Kommentar: Kontrollen er utført ved hjelp av laser på tilfeldig punkter for å gi en indikator på eventuelle skjevheter i etasjeskille. Det bør bemerkes at dette kun er en stikkprøve med tilfeldig valgte kontrollpunkter i et rom, og at det ikke kan garanteres at det ikke finnes evt. andre skjevheter. Øvrig kommentar: Er det rom under terreng eller krypkjeller, vurderes gulv mot grunn under de punktene. Gjelder også underside av etasjeskille v/ krypkjeller.
Vurdering av avvik:
Det er enten målt en lokal høydeforskjell/skjevhet på mellom 1 og 2 cm, eller en høydeforskjell/skjevhet på mellom 1,5 og 3 cm i rommet. - Ikke uvanlig i en brukt bolig, spesielt dersom boligen er eldre, og årsaken kan skyldes flere forhold. TG settes i tråd med standardens krav til godkjente måleavvik. For å fjerne avviket må dette utbedres, noe som sjeldent vil være verken økonomisk eller hensiktsmessig å utbedre som et enkeltstående tiltak. Det er stedvis knirk i gulvet, noe som ikke er uvanlig, spesielt i eldre boliger. Årsaken til dette skyldes ofte at innfestingen av undergulvet tillater bevegelse i konstruksjonen. Eventuell utbedring bør vurderes ut fra egne krav, da dette er subjektivt. Man har vanligvis høyere forventninger i et nybygg kontra i en eldre bolig.
Tiltak
Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Innvendige trapper,TG2
Boligen har innvendig trapp. Kommentar: Normal slitasje som f.eks bruksmerker vurderes ikke som et avvik.
Vurdering av avvik
Rekkverk er for lavt (under 90 cm). Er rekkverket veldig lavt, anbefales det å gjøre utbedringer. Trappen(e) knirker mye, det kan skyldes flere årsaker. Ny eier bør vurdere om de ønsker å gjøre tiltak.
Tiltak
På generelt grunnlag anbefales det å foreta utbedringer som et forebyggende tiltak for fallulykker. Viser ellers til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Våtrom
1. Etasje > Bad
Overflater Gulv,TG2
Viser til "generell" for beskrivelse av overflater. Fallforhold: Det er utført en stikkprøve for å kontrollere fallforholdene, lokalt fall rundt sluk og høydeforskjell mellom dørterskel og topp slukrist. Ujevnheter kan ikke utelukkes.
Vurdering av avvik:
Gulvet har utilfredsstillende fallforhold, både lokalt fall rundt sluket og høydeforskjell mellom sluket og gulvet ved døren. Dette kan føre til oppsamling av vann på gulvet, noe som blant annet øker belastningen på fuktsikringen. Dette bør tas i betraktning ved bruk. Det vil ikke være kostnadseffektivt å utbedre nå, men ved oppgradering av rommet. Det er registrert bom (hulrom) under flisene. Det anses ikke som nødvendig å utføre tiltak med mindre flisene løsner helt.

Tiltak
Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.
1. Etasje > Bad
Sluk, membran og tettesjikt,TG2
Sluk av plast. Kommentar: Membran/tettesjikt er vanskelig å kontrollere uten dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
Ut i fra visuell observasjoner er det vanskelig å verifisere utførelsen rundt membran/tettesjikt (fuktsikring). Innhent dokumentasjon om mulig. Over halvparten av den forventede levetiden er passert, som øker risikoen for skader og lekkasjer. Vi anbefaler på generelt grunnlag at det benyttes dusjkabinett på eldre våtrom dersom det ikke allerede er montert. Vindu eller dør er montert i "våtsonen" (våtsone regnes 1 meter ut fra dusjdør, kabinett eller badekar), som medfører en høyere risiko for fuktskader. Det gjøres oppmerksom på forholdet, og ta hensyn ved bruk.
Tiltak
Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

2. Etasje > Bad
Sluk, membran og tettesjikt,TG3
Sluk av plast. Det er synlig membran og klemring. Kommentar: Membran/tettesjikt er vanskelig å kontrollere uten dokumentasjon.
Vurdering av avvik:
Over halvparten av den forventede levetiden er passert, som øker risikoen for skader og lekkasjer. Vi anbefaler på generelt grunnlag at det benyttes dusjkabinett på eldre våtrom dersom det ikke allerede er montert. TG3: Membran (fuktsikring) er mangelfull/manglende i våtsone (gjelder plater på vegg). Overflatene bør derfor jevnlig kontrolleres og en bør unngå fuktpåkjenning med vannsøl o.l. Det anses ikke som nødvendig med utbedring av manglende membran/tettesjikt på overflatene på veggene ut i fra dagens bruk av rommet (siden det er dusjvegger/dusjkabinett). Dersom bruken, eller rommet skal

oppgraderes bør dette utbedres og kostnadsestimatet gjelder for dette.
Tiltak
Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.
Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

2. Etasje > Bad
Sanitærutstyr og innredning,TG2
Viser til "generell" for beskrivelse av sanitærutstyr. Levetid: Normal levetid for sanitærinstallasjoner er avhengig av flere faktorer, blant annet kvalitet, vedlikehold og bruk. Generelt kan man forvente at sanitærinstallasjoner har en levetid på 10 til 25 år.
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
- Halvparten av den forventede levetiden for sanitærutstyr er brukt opp. Dette øker risikoen for skader, og det vil være nødvendig å foreta vedlikehold og utskiftinger i tiden fremover. Det renner konstant vann i toalettet, som kan tyde på utettheter i sisternen. Ytterligere undersøkelse anbefales.
Tiltak
Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

2. Etasje > Bad
Ventilasjon,TG2
Rommet har mekanisk avtrekk, uten tilluft. Kommentar: Det stilles krav i standard (NS3600) at rommet skal ha mekanisk/ balansert avtrekk og tilluft for å ha tilfredstillende ventilering av rommet.
Vurdering av avvik:
Det er ikke tilfredstillende ventilasjonsspalte i dør eller terskel, som fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Det bør etableres en lufttilførsel enten via flat terskel under døren eller spalte i dørbladet.
Tiltak
Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over. Manglende ventilering medfører en økt og uønsket fuktbelastning.

Underetasje > Bad
Overflater Gulv,TG2
Viser til "generell" for beskrivelse av overflater. Fallforhold: Det er utført en stikkprøve for å kontrollere fallforholdene, lokalt fall rundt sluk og høydeforskjell mellom dørterskel og topp slukrist. Ujevnheter kan ikke utelukkes.
Vurdering av avvik:
Det er registrert bom (hulrom) under flisene. Det anses ikke som nødvendig å utføre tiltak med mindre flisene løsner helt.
Tiltak
Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Underetasje > Bad
Sluk, membran og tettesjikt,TG2
Sluk av plast. Merk: Det er synlig membran i område rundt sluket, men det er ikke synlig klemring. Kommentar: Membran/tettesjikt er vanskelig å kontrollere uten dokumentasjon.
Vurdering av avvik:
Over halvparten av den forventede levetiden er passert, som øker risikoen for skader og lekkasjer. Vi anbefaler på generelt grunnlag at det benyttes dusjkabinett på eldre våtrom dersom det ikke allerede er montert. Vindu eller dør er montert i "våtsonen" (våtsone regnes 1 meter ut fra dusjdør, kabinett eller badekar), som medfører en høyere risiko for fuktskader. Det gjøres oppmerksom på forholdet, og ta hensyn ved bruk.
Tiltak
Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Kjøkken
Underetasje > Stue/kjøkken
Avtrekk,TG2
Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk. Kommentar: Det er ikke gitt opplysninger om manglende funksjon ved bruk.
Vurdering av avvik:
Det er et krav om fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp en ny kurs til platetopp/komfyr. De samme reglene gjelder for fritidsboliger. Denne skal monteres av en elektroinstallatør og er en sikkerhetsfunksjon som reduserer risikoen for brann ved å slå av komfyren/platetoppen hvis den blir overopphetet. Det anbefales at dette utbedres som et sikkerhetstiltak.
Tiltak
Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Spesialrom
2. Etasje > Toalettrom
Overflater og konstruksjon,TG2
Toalettrom med overflater av tregulv, trepanel på vegger/himling. Rommet er innredet med toalett og vegghengt servant. Mekanisk ventilering.
Vurdering av avvik:
anitærutstyr har en normal brukstid på mellom 10 og 50 år. Alder tilsier at det bør påregnes utskiftinger etter hvert.
Tiltak
Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Tekniske installasjoner
Vann og avløpsrør,TG2
Vannledninger av plast (rør-i-rør) og avløpsrør av plast. Generelt: Vurderingen er basert på det som er synlig og lett tilgjengelig. Utvendig røropplegg er ikke kontrollert eller vurdert i denne rapporten. Stoppekran: Stoppekran er ikke testet, men det er heller ikke gitt opplysninger om kjente feil eller mangler. Levetid: Vannledninger av kobber har en normal brukstid på 30 til 50 år. Vann og avløpsrør av plast har en normal brukstid på 50 år.
Vurdering av avvik:
Siden rørfordelingen til vannrør er montert uten et lukket fordelerskap, vil overflater og utstyr være utsatt for skader ved en lekkasje.
Tiltak
Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Varmesentral,TG2
Det er montert en elkjele med maksimalt 15 kw effekt som varmekilde. Anlegget er plassert i vaskekjeller. Merke/produkt: OSO. Årstall/alder: Fra 1999. Viktig: Anlegget er kun enkelt, visuelt kontrollert. Service/vedlikehold: Jeg kjenner ikke til servicehistorikk. Det anbefales regelmessig service/vedlikehold. Levetid: Normal levetid varierer, men generelt kan man forvente omkring 20-25 år. Dette kan imidlertid variere avhengig av flere faktorer, som kvaliteten på utstyret, bruksintensitet, og hvor godt anlegget er vedlikeholdt.
Vurdering av avvik:
Over halvparten av forventet brukstid er passert. På grunn av alderen, øker sannsynligheten for feil som krever reparasjon og/eller utskifting.
Tiltak
Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Varmtvannstank,TG2
Kombinert varmtvannsbereder og elkjele er plassert i vaskekjeller. Størrelse: Totalt 120/300 liter. Årstall/alder: 1999. Viktig: Dersom varmtvannsberederen er koblet til med vanlig stikkontakt, og ikke en fast tilkobling, anbefales det på generelt grunnlag å jevnlig se etter varmgang i støpselet.
Vurdering av avvik:
Berederen har- eller passerer snart 20 år og har en usikker restlevetid før den må skiftes ut. Selv om varmtvannsberederen fungerer nå, kan det plutselig oppstå funksjonssvikt eller lekkasje på eldre beredere.
Tiltak
Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Vannbåren varme,TG2
Det opplyses at det er vannbåren gulvvarme i alle rom foruten soverom. Viktig: Anlegget er kun enkelt, visuelt kontrollert.
Det er avvik:
Det opplyses om at termostater ikke lar seg justere, dette bør undersøkes nærmere.
Tiltak
Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Elektrisk anlegg,TG2
Beskrivelse: Elektrisk anlegg med automatsikringer. Samsvarserklæring: En samsvarserklæring er et dokument som bekrefter at arbeidet overholder gjeldende forskrift/standard. Erklæringen ble innført i 1999 og utstedes normalt etter at arbeidet er fullført. Det er eierens ansvar å oppbevare, da den fungerer som bevis på at arbeidet er utført av kvalifisert personell og at anlegget er trygt å bruke. El-kontroll: Det anbefales regelmessig kontroll av det elektriske anlegget hvert tiende år. Kontrollen innebærer en grundig gjennomgang av det elektriske anlegget, inkludert ledninger, stikkontakter, sikringsskap og annet elektrisk utstyr for å avdekke eventuelle feil og mangler som kan utgjøre en risiko for blant annet brann og elektrisk støt. 16.Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja

Kommentar:Følgende avvik ble registrert: Avvik som gir TG2: • Det er ikke opplyst om el-kontroll i nyere tid. • Det er ikke fremlagt fullstendig dokumentasjon på utført arbeid. Det anbefales å innhente dokumentasjon og/eller få gjennomført en undersøkelse av anlegget av en kvalifisert fagperson. Dette vil gi en mer presis oversikt over anleggets reelle tilstand og tiltak.

Bygningssakkyndig
Hardingtakst AS v/ Andreas Handegard

Byggemåte
Bygningssakkyndig opplyser følgende om byggemåte:

Boligen er oppført på grunnmur med underetasje. Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig fasade av bordkledning. Takkonstruksjon i trevirke, yttertak tekket med skifer. Vinduer med isolerglass og ytterdører i trevirke.

Tilstandsrapport følger vedlagt salgsoppgaven.

Innbo og løsøre
Hvitevarer på kjøkken medfølger.
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

Boligen kan fritt leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking

ukjent - ukjent

Oppvarming

OPPVARMING:
- Pipe med ildsted i stue og kjellerstue.
- Vannbåren gulvvarme
- Ellers elektrisk oppvarming etter behov.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 11 191,-pr. 2023

Gebyret inkluderer vann, tømming av septiktank, tilsyn privat anlegg og feiing/brannvernstilsyn. Utenom kommer gebyr fra BIR for renovasjon. Tømmer du bosset som en gjennomsnittskunde, hver 14. dag, blir gebyret 3234,20 kr. Ved maksimalt antall tømminger blir gebyret 4313,72 kr. Tallene gjer per år.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 649 591,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 2 468 446,- pr. 2022

Forsikring

KLP
Polisenr: 31777720

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 35 600 kvm (Eiertomt)
Eiendommen er ikke nøyaktig oppmålt, og oppgitt areal er beregnet basert på kart. Ved en nøyaktig oppmåling må man derfor påregne at det vil være avvik. Eiendommen er delt opp i to teiger, der hovedteigen er ca. 13 mål og skogsteigen er ca. 22 mål. På eiendomskart levert av kommunen er alle grensene oppgitt med mindre nøyaktighet. Se vedlagt kart i salgsoppgaven.

Det gjøres oppmerksom på at moloen og de to naustene i nærheten ikke eies av eiendommen som nå selges. Eieren av naustene og moloen har tilkomstrett. Se ellers under tinglyste heftelser og vedlagt jordskiftedom for mer informasjon om dette. Samtidig eier nåværende eier kun halvparten av det tredje naustet. I samme område er det også felles opplagsplass for tømmer som kommer sjøveien. Det er ikke gjort noe fratrekk på tomtearealet som følge av dette.

Det gjøres oppmerksom på at kommunens kart viser en molo. Denne moloen er fjernet etter krav fra Bjørnafjorden kommune. Saken om pålegget om fjerning er ikke avsluttet hos kommunen, men selger vil påse at nødvendig dokumentasjon blir sendt inn, og at saken blir avsluttet før overtakelse. Eventuelle kostnader

knyttet til denne saken, med referansen 23/44292 hos Bjørnafjorden kommune, vil bli håndtert av selger. Eventuell areal som molo utgjør er ikke trukket fra tomtearealet. Det gjøres oppmerksom på dette ikke er moloen tilknyttet de to naustene nevnt over.

Parkering
Eiendommen har godt med parkering utvendig på egen eiendom, samt garasje.

Adkomst
Eiendommen har en enkelt tilkomst. Det vil bli skiltet på visningsdagen.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Grimeneset 37 ligger i et idyllisk og barnevennlig område i Eikelandsosen, Bjørnafjorden kommune. Området er spesielt attraktivt for familier med barn, takket være nærheten til skoler, barnehager og flotte rekreasjonsmuligheter. Her bor man i et trygt nabolag med lite trafikk og gode turmuligheter rett utenfor døren, perfekt for den aktive familien som ønsker nærhet til naturen.

Daglige ærender kan enkelt gjøres med korte avstander til både Bunnpris og Spar Eikelandsosen, som begge ligger kun 5 minutter unna med bil. For barnefamilier er det gode skole- og barnehagetilbud med blant annet Eikelandsosen barneskule kun 6 minutter unna, samt ungdomsskole og videregående skole i nærområdet.

Offentlig transport er også lett tilgjengelig med bussforbindelse fra Helland, som ligger 9 minutters gangavstand unna. For de som pendler til Bergen, tar det omtrent 1 time å kjøre med bil.

Med rolig omgivelser og vennlig nabolag, er dette en plass man trygt kan trives. Dette er det perfekte stedet for deg som søker en fredelig tilværelse, samtidig som du har alt du trenger i nærheten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på at boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger godkjente tegninger for tilbygg til bolighus og garasje/stall fra 1998. Tegningene stemmer hovdesaklig med slik første og andre etasje er innredet. Eneste unntaket er toalett og bad/wc i andre etasje som er byttet om.

Det foreligger ingen godkjente tegninger for kjelleren slik den er innredet i dag.

Det foreligger heller ingen godkjente tegninger fra da boligen opprinnelig ble oppført, ei heller for naustet som en eier en halvpart av. Basert på deres byggeår er ikke dette unormalt.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig bruk og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp

Vei: Eiendommen er tilknyttet privat vei. En betaler i dag kr. 900,- i årlig avgift. Det er planlagt asfaltering. Ettersom det er privat vei har en solidarisk drift- og vedlikeholdsplikt.
Vann: Tilkoblet offentlig vannforsyning med private stikkledninger.
Avløp: Privat anlegg med septiktank.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen Grimeneset 37 er regulert og omfattes av flere ulike reguleringsformål. Deler av eiendommen ligger innenfor hensynssone H910_8. Dette betyr at reguleringsplanen fortsatt gjelder for store deler av eiendommen, til tross for at området er avsatt til LNF (landbruks-, natur- og friluftsområde) i kommuneplanen. Kommunenplanen gjelder vanligvis der den ikke samsvarer med reguleringsplan. Reguleringsplanen er fra 2005, men kommuneplanen er fra 2015 til 2027. Nedenfor følger en detaljert oversikt over statusen for de forskjellige delene av eiendommen:

Boligformål: Deler av eiendommen er regulert til boligformål. Selv om kommuneplanen har definert området som LNF, gjelder reguleringsplanens bestemmelser for boligbebyggelse, siden området omfattes av hensynssone H910_8. Ved siden av boligen er det regulert inn to tomter som er avsatt til boligformål.

Landbruksformål: Deler av eiendommen, spesielt mot sjøen, er regulert til landbruksformål, og dette gjelder fortsatt i henhold til reguleringsplanen. Deler av eiendommen som inneholder naust og molo er ikke medtatt i hensynssonen nevnt tidligere, og er derfor i kommuneplanen avsatt til LNF.

Felles vei: En del av eiendommen er regulert til felles vei som gir adkomst til to tomter. Imidlertid har man ikke automatisk rett til tilkomstvei på grunn av privatrettslige forhold. Før tomtene kan realiseres, må det avklares veirett og eventuelle andre privatrettslige spørsmål.

Friluftsområde: En liten trekantformet del av eiendommen, tilknyttet vei og de inntegnede tomtene, er avsatt til friluftsformål. Denne delen følger reguleringsplanen.

Naust: Deler av eiendommen er avsatt til to nausttomter, både i reguleringsplanen og kommuneplanen. Dette formålet gjelder fortsatt, og det er kommuneplanen som gjelder.

Kai: En liten del av sjøområdet ved naustene er regulert til kai. Denne delen av eiendommen er imidlertid ikke inkludert i hensynssonen H910_8, og mulighet for kaien er derfor ikke avsatt i gjeldende kommuneplan.

Sjø: Ved naust og mot naboeiendom i vestlig retning er sjøen regulert til "friluftsområde i sjø og vassdrag."

Skogsteig: Hele skogsteigen ligger i uregulert område, og således er det kommuneplanen som gjelder. Der er området satt av til landbruks-, natur- og friluftsområde.

Spesielle hensyn knyttet til sjøen: Store deler av eiendommen ligger nærmere enn 100 meter fra sjøen, noe som innebærer spesielle hensyn i henhold til plan- og

bygningsloven.

Se vedlagt reguleringskart og kommuneplankart for mer informasjon.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Ingen driveplikt.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4624/119/12:
08.01.1949 - Dokumentnr: 117 - Utskifting
Gjelder utmark
Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentet beskriver grensene forbundet med skogsteig, og hvilke avtaler som ble gjort tilknyttet det.

16.05.1969 - Dokumentnr: 3459 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:119 Bnr:32
MEDEIER TIL FELLES VANNVERK
Gjelder denne registerenheten med flere

Avtalen fra 1969 var en avtale som gjorde at eiendommen tok del i felles vannverk. Det er i dag offentlig vann.

23.03.2005 - Dokumentnr: 4065 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere

Jordskifte gjalt følgende tvister:

Tvist mellom bnr. 12 mot bnr. 3 og bnr. 4, om bnr. 3 og bnr. 4 kan la andre nytte sjøvegen over bnr. 12 ned til nausta.

Tvist mellom bnr. 12 mot bnr. 3 og bnr. 4 om kor mange køyretøy bnr. 3 og 4 kan parkere på bnr. 12 i samband med bruk av vegretten.

Tvist mellom bnr. 12 mot bnr. 3 og bnr. 4, om bnr. 12 har rett til å nytte den gamle sjøvegen over bnr. 3 og bnr. 4. Lenger ned mot sjøen enn der bnr. 12 i dag har avkøyrsle til tunet.

Tvist mellom bnr. 12 mot bnr. 3, om bnr. 3 kan ha flytebrygge liggandes ved enden av steinbrygga.

Tvist mellom bnr. 12 mot bnr. 3, om bnr. 3 kan ha ile liggandes ut frå brygga.

Tvist mellom bnr. 12 mot bnr. 3 og bnr. 4, om innhaldet av bruksrett til opplagsplass ved sjøen som bnr. 3 og bnr. 4 har på bnr. 12.

Avgjørelse i saken var følgende:

Gnr. 19 bnr. 3 og bnr. 4 sin bruksrett til sjøvegen over gnr. 19 bnr. 12 omfattar ikkje rett for bnr. 3 eller bnr. 4 til å gi andre løyve til å nytte omtvista sjøveg i samband med fritidsaktivitetar.

Gnr. 19 bnr. 3 har rett til å parkere 1 -eit- køyretøy ved sitt naust på gnr. 19 bnr. 12, eller ha traktor med tilhengar ståande ved sitt naust og opplagsplass i samband med opptak eller utsetting av båt eller lovleg bruk av opplagsplass.

Gnr. 19 bnr. 4 har rett til å parkere 1 -eit- køyretøy ved sitt naust på gnr. 19 bnr. 12, eller ha traktor med tilhengar ståande ved sitt naust og opplagsplass i samband med opptak eller utsetting av båt eller lovleg bruk av opplagsplass.

Gnr. 19 bnr. 12 har rett til å nytte sjøvegen over bnr. 3 og over bnr. 12.

Gnr. 19 bnr. 3 kan ha flytebrygge liggande ved steinkaia som går ut frå bnr. 12.

Gnr. 19 bnr. 3 kan ha ile liggande ved steinkaia som går ut frå bnr. 12 eller ved flytebrygga.

Gnr. 19 bnr. 3 og bnr. 4 sin rett til opplagsplass på bnr. 12 omfattar rett til å legge opp tømmer og andre varer som vert transportert sjøvegen til og frå bnr. 3 og bnr. 4.

Gnr. 19 bnr. 3, Anders Helland, og gnr. 19 bnr. 4, Øyvind Helland, skal kvar betale kr. 12.400,- til eigar av gnr. 19 bnr. 12. Inna 2 veker etter at dommen er forkynnt, med tillegg av høgaste lovlege rente for forsinka betaling i medhald av forsinkelsesrentelova § 3 første ledd første punktum frå forfall til betaling skjer.

Eigarane av gnr. 19 bnr. 3, 4 og 12 har i prosesskriv datert 09. og 13.12.2004, oppgitt at dei har inngått slik avtale:

"1. Forutan det som er avgjort ved Nord- Midhordland jordskifterett sin domsslutning av 02.11.04, skal følgjande gjelda: a. Vegretten for gnr. 19 bnr. 12 over gnr. 19 bnr. 3, jfr. slutningen pkt. 4, gjeld kun for ein eigedom. b. Opplagsplassen, jfr. slutningen pkt. 7, skal av eigarane av gnr. 19 bnr. 3 og 4 ikkje nyttast til bålbrenning. Opplagsplassen skal kun nyttast til det føremål som går fram av slutningen pkt. 7. På dette grunnlag trekkjer eigar av gnr. 19 bnr. 12 attende kravet om avløysing. c. Flytebrygga og ilen, jfr. slutningen pkt. 5 og 6, skal ikkje hindre tilflott til naustet på gnr. 19 bnr. 12, og flytebrygga kan ikkje gjerast større eller gjevast endra plassering i forhold til situasjonen i dag. d. Eigar av gnr. 19 bnr. 12 kan, når han ønskjer det, leggja om gnr. 19 bnr. 3 og 4 sin vegrett over gnr. 19 bnr. 12, men på ein slik måte at tilkomsttilhøva ikkje vert dårlegare enn i dag.

04.07.1917 - Dokumentnr: 900132 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4624 Gnr:119 Bnr:1

Dokumentet beskriver eiendommen sine grenser.

01.01.2020 - Dokumentnr: 899326 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1241 Gnr:19 Bnr:12

04.07.1917 - Dokumentnr: 900526 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:119 Bnr:1
BESTEMMELSE OM NAUSTPLASS.
Bestemmelse om beiterett

Dokumentet gir 119/1 rett til naustplass. I følger eier er denne rettigheten betalt ut.

07.01.1972 - Dokumentnr: 142 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:119 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:119 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

Megler har rekvirert dokumentet, men det er ikke mottatt fra Kartverket.

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 eiendommen i ryddig og rengjort stand.

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.

Trygghetspakke kjøper

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Trygghetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Med Super Husforsikring har du overlatt den største økonomiske risikoen til If hvis det oppstår skader etter at du overtar huset ditt. I tillegg får du tilgang til eksperter som kan gi råd og tips om både oppussing og vedlikehold.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, 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.

Offentligrettslig pålegg

Det er pålegg om å fjerne molo. Moloen er fjernet, men nødvendig dokumentasjon er ikke sendt inn til Bjørnafjorden kommune. Selger vil sørge for at pålegget blir avsluttet. Eventuelle kostnader knyttet til denne saken, med

referansen 23/44292 hos Bjørnafjorden kommune, vil bli håndtert av selger.

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: 1,00% av salgssum (min. 45 000,-) – estimert til kr. 70 000,-
Tilrettelegging: 15 900,-
Nordvik Grunnpakke: 21 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-
Nordvik Ekstra: 8 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 9 973,- Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 138 074,- 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. 3 500,-

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 20. september 2024

Ansvarlig megler

Sebastian Gjerde, Daglig leder / Eiendomsmegler
Tlf. 94143236

Meglerforetaket

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

Grimeneset 37

Nabolaget Eikelandsosen - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Skoler

Eikelandsosen barneskule (1-7 ...	**6 min**
72 elever, 5 klasser	3 km
Fusa ungdomsskule (8-10 kl.)	**5 min**
136 elever, 6 klasser	2.7 km
Fusa vidaregåande skule	**6 min**
220 elever, 23 klasser	2.9 km

Offentlig transport

Helland	**9 min**
Linje 934	0.7 km
Bergen Flesland	**1 t 15 min**

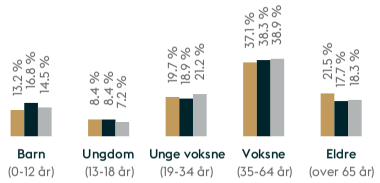
Barnehager

Jettegryto barnehage (1-5 år)	**5 min**
44 barn	2.8 km
Holdhus barnehage (1-5 år)	**9 min**
10 barn	7.8 km
Ådlandsfjorden barnehage (1-5 ...	**11 min**
31 barn	10.5 km

Dagligvare

Bunnpris Eikelandsosen	**5 min**
Spar Eikelandsosen	**5 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Eikelandsosen	842	409
Bjørnafjorden kommune	25 213	11 115
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 75/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Brakabygda ballplass	**5 min**
Eikelandsosen idrettsplass	**6 min**
Framo Aktiv	**19 min**

Trafikk
Lite trafikk 94/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Hardanger kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Vedlegg

Grimeneset 37

Tilstandsrapport

Enebolig
Grimeneset 37, 5640 EIKELANDSOSEN
BJØRNAFJORDEN kommune
gnr. 119, bnr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 375 m² BRA-i: 297 m²



Befaringsdato: 28.07.2024 **Rapportdato:** 11.08.2024 **Oppdragsnr.:** 22210-1084 **Referansenummer:** WY1181

Autorisert foretak: Hardingtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Andreas Handegard

HARDINGTAKST

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst 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.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Hardingtakst AS

- Ditt lokale takstfirma

Hardingtakst har levert fleire tusen takstrapportar i Hardanger og omkringliggjande kommunar, som gjev oss ein unik lokalkunnskap om marknaden. Lokalkunnskap med ei allsidig og solid byggfagleg utdanning er ein føremon i yrket som takstmann.

Våre kundar er mellom anna privatkundar, kommunar, finansinstitusjonar, meklarar og advokatar. Me leverer tilstandsrapport, verditakst, verdivurdering, tomtetakst, byggelånsoppfølging, energi- og byggteknisk rådgjeving, uavhengig kontroll, og bistand i samband med overtakingar, reklamasjons- og skadesaker.

Ta kontakt med oss på telefon: 56 12 30 30 eller e-post: post@hardingtakst.no
Sjå også nettsida vår: www.hardingtakst.no

Rapportansvarlig

Andreas H

Andreas Handegard
Uavhengig Takstingeniør
andreas@hardingtakst.no
970 45 050

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

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.

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 • løsøre 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).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Grimeneset 37, 5640 EIKELANDSOSEN
Gnr 119 - Bnr 12
4624 BJØRNAFJORDEN

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 451
5610 ØYSTESE
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

KORT OPPSUMMERT:
• Landlig beliggenhet
• Etablert boligfelt
• Gode sol- og utsiktsforhold
• Nærhet til sjø for fiske/bading
• Opparbeidet uteplass/uteområde
• Båtplass
• Fremstår som godt vedlikeholdt
• Naust
• Garasje
• Mange sengeplasser/soverom
• God oppbevaring/lagringsplass
• Ildsted
• Vannbåren gulvvarme

BELIGGENHET:
Eiendommen ligger på Grimeneset like ved Eikelandsosen. Vendt mot sør med flott utsikt mot sjøen og nærområde. Nærområdet er bebygget med tilsvarende bebyggelse. Det er ca 4 minutt å kjøre til sentrum i Eikelandsosen, og det er ca 1 time og 10 min kjøring til Bergen sentrum.

TOMT:
Tomten har et relativt planert terreng. Det er plass til flere biler på egen tomt. Tunet er opparbeidet med grus. Tomten er opparbeidet med frukttrær, og hage med plen. Ellers fremstår tomten med delvis dyrket mark og delvis naturtomt.

BEBYGGELSE:
Eiendommen er bebygget med en enebolig, innredet over tre plan. I tillegg er det oppført en frittstående garasje og et naust. Tomten er også bebygget med to naust med andre rettighetshavere.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE:
Boligen er oppført på grunnmur med underetasje. Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig fasade av bordkledning. Takkonstruksjon i trevirke, yttertak tekket med skifer. Vinduer med isolerglass og ytterdører i trevirke. Ellers er det terrasse/veranda i tilknytning til boligen. Innvendig er våtrom, kjøkken og innvendige overflater oppgradert/fornyet med en varierende standard.

STANDARD:
Boligen har en normal standard i forhold til alder og tidspunkt for moderniseringer. Forøvrig henvises det til rapportens enkeltpunkter.

OPPVARMING:
- Pipe med ildsted i stue og kjellerstue.
- Vannbåren gulvvarme (se romnavn under beskrivelse).
- Ellers elektrisk oppvarming etter behov.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
- Vannrør av plast i "rør-i-rør" system.
- Avløpsrør av plast.
- Sikringsskap med automatsikringer.
- Mekanisk avtrekksvifte på loft.

VESENTLIG VEDLIKEHOLD OG UTSKIFTINGER:
- Det er utført lokale tiltak på deler av dreneringen.
- Lokale utskiftinger og vedlikehold på fasade.
- Rehabilitert pipe med nytt pipeløp.
- Delvis vedlikehold/utskiftinger av innvendige overflater.
- Stedvis og periodevis utskifting av de fleste vinduer og ytterdører 1999.
- 3/4 av skifertaket ble skiftet i 1999.
- Bad i underetasje er oppgradert i 2012
- Øvrige bad er oppgradert i 1999.
- Innredning på kjøkken skiftet i 1999
- Røropplegg for vann/avløp er skiftet i 1999.
- Det er skiftet varmtvannsbereder i 1999.
- Deler av det elektriske anlegget er skiftet i 1999.

Listen er ikke utfyllende, men basert på informasjon fra eier/oppdragsgiver, eventuelt supplert med egne observasjoner.

EGENSKAPER:
Eldre boliger har vanligvis tegn på bruksslitasje og vedlikeholdsbehov, samt tekniske løsninger som ikke oppfyller dagens krav og standarder. Ved ombygging eller modernisering kan det også avdekkes skjulte feil og mangler. Jo eldre bygget er, desto flere slike forhold må en kjøper forvente, ettersom blant annet dagens krav til bygningsdeler, isolasjon og innemiljø er strengere enn de som var gjeldende da bygget ble bygget. Eldre bygninger er også ofte kalde og trekkfulle, noe som krever økt energiforbruk til oppvarming. I motsetning er nye boliger langt bedre isolerte og krever mindre energi til oppvarming. For en nærmere beskrivelse av energibruk, se bygningens energiattest.

LEVETID:
I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må forventes vedlikehold eller utskifting av eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Det er imidlertid viktig å påpeke at slike levetider er teoretiske og kan variere betydelig. Variasjonene avhenger av flere faktorer som vedlikehold, bruk, materialvalg og ikke minst hvor værutsatt bygningsdelen er.

Se ellers detaljer og beskrivelser i tilstandsrapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Grimeneset 37, 5640 EIKELANDSOSEN
Gnr 119 - Bnr 12
4624 BJØRNAFJORDEN

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 451
5610 ØYSTESE

Beskrivelse av eiendommen

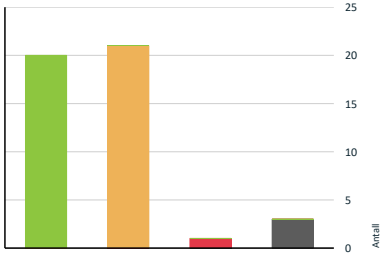
Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

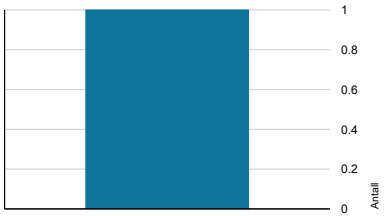
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Ingen umiddelbare kostnader
Tiltak under kr 10 000
Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Egne forutsetninger for oppdraget:

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig, nøytral og objektiv bygningssakkyndig uten bindinger til de involverte parter. Formålet med rapporten er å utarbeide et dokument som skal brukes i forbindelse med salg av eiendommen.

Opplysninger om årstall, utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av eier/oppdragsgiver/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Eier/oppdragsgiver skal lese gjennom rapporten og gi tilbakemelding dersom det er feil/faktafeil før bruk.

Ved befaringen var boligen møblert med blant annet innbo og gjenstander som begrenser adkomst og muligheten til å kontrollere deler av boligen. Dette gjelder spesielt i boder og rom som ble benyttet til lagring. Eier/oppdragsgiver skal legge til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom. Jeg har ikke flyttet på møbler og inventar som dusjkabinett, vaskemaskin, oppvaskmaskin og andre tunge møbler med mindre dette er nevnt spesifikt. Risikoen for å gjøre skade eller lignende er årsaken til dette.

Jeg tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at muntlige/skriftlige opplysninger stemmer. Hvis kjøper ønsker noe ytterligere undersøkt, kan det evt. Legges forbehold i bud. Der det er anbefalt ytterligere undersøkelser på bygningsdeler kan vi bistå med dette på timebasis utover undersøkelsesnivå i denne rapporten. Undertegnede er ikke gjort kjent med andre relevante forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dette dokumentet.

I henhold til forskrift til avhendingsloven så settes ikke «anslag for utbedringer» for TG2. Dette settes kun for TG3. Se også "avgrensninger" og øvrige detaljer i rapporten.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Grimeneset 37, 5640 EIKELANDSOSEN
Gnr 119 - Bnr 12
4624 BJØRNAFJORDEN

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 451
5610 ØYSTESE

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Snøfanger	Gå til side
Utvendig > Vinduer og ytterdører u.etg	Gå til side
Utvendig > Vinduer og ytterdører øvrig	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vann og avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1926

Kommentar
Opplyst ca byggeår av eier/oppdragsgiver

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak er tekket med skiferheller.

Inspisert/vurdert fra:
Vurderingen av taktekkingen er basert på det som er synlig innvendig og utvendig fra bakkenivå. Viser også til beskrivelse under punktet "takkonstruksjon/loft".

Merk:
Det opplyses at 3/4 av taktekkingen ble skiftet i 1999. Tilstanden på gjenstående eldre deler bør undersøkes jevnlig.

Levetid:
Normal levetid for skiferheller er 50 til 80 år.
Stedvis utskifting av heller er normalt mellom 10 og 50 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er behov for maling og vedlikehold av vindskeiebord på taket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.



Bilde viser vindskeiebord med behov for maling og vedlikehold.

TG 2 Nedløp og beslag

Det er takrenne og nedløp av plast.

Kommentar:
Ved oppholdsvær er det naturligvis ikke mulig å kontrollere evt. lekkasje. Generelt er fallforhold i takrenne vanskelig å kontrollere fra bakkenivå. Videre drenering av takvann vurderes under punktet "drenering".
Det må påregnes normalt vedlikehold av takrenner/nedløp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Over halvparten av den forventede levetiden er passert. Dette øker risikoen for lekkasjer, og det vil være nødvendig å foreta vedlikehold og utskiftinger i tiden fremover. Det anbefales å skifte ut takrenner og nedløp i forbindelse med en eventuell utskifting av taktekkingen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 2 Snøfanger

Det er ikke montert snøfanger på taket.

Dagens krav:
Tak med tilstrekkelig takvinkel/fall for at snø kan rase, må sikres i sin helhet med snøfangere i følge dagens byggeforskrifter. Hvilken takvinkel som kan utløse ras, vil være bestemt av materialet i taktekkingen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert snøfangere, men det var heller ikke krav til det når boligen ble bygget. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av sikkerhet i tråd med NS 3600. Det vil være opp til ny eier om de ønsker å ettermontere snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 1 Veggkonstruksjon

Grimeneset 37, 5640 EIKELANDSOSEN
Gnr 119 - Bnr 12
4624 BJØRNAFJORDEN

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 451
5610 ØYSTESE
Norsk takst

Tilstandsrapport

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon.
Utvendig kledd med bordkledning.

Kommentar:
Vurdert fra bakkeplan, med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.
På eldre boliger bør det påregnes loddavvik utover dagens krav.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon i trevirke, med kaldtloft.

Kommentar:
Vurdering av bygningsdelen er basert på det som er synlig og tilgjengelig på befaringsdagen. Viser også til beskrivelse under punktet "taktekking.

TG 2 Vinduer og ytterdører u.etg

Vinduer med isolerglass og ytterdører i trevirke.

Kommentar:
Det ble utført en tilfeldig funksjonstest av enkelte vinduer og dører. Punktert vindu kan tidvis være vanskelig å avdekke grunnet vær og lys. Justering/normalt vedlikehold vurderes ikke som et vesentlig avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

På grunn av tilstand og alder, bør det regnes med vedlikehold og utskifting av eldre vinduer og dører.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.



Bilde viser vindu i underetasje med behov for utskfiting.

TG 2 Vinduer og ytterdører øvrig

Vinduer med isolerglass og ytterdører i trevirke.

Merk:
De fleste vinduer og dører i 1. og 2. etasje er skiftet.

Kommentar:
Det ble utført en tilfeldig funksjonstest av enkelte vinduer og dører. Punktert vindu kan tidvis være vanskelig å avdekke grunnet vær og lys. Justering/normalt vedlikehold vurderes ikke som et vesentlig avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

På grunn av tilstand og alder, bør det regnes med vedlikehold og utskifting av eldre vinduer og dører.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.



Bilde viser balkongdør med behov for utskifting.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har terrasse/uteområde/åpent areal.

Kommentar:
- Se "areal" for opplysninger om størrelse.
- Rekkverk vurderes mot dagens krav, uavhengig av krav ved byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rekkverket oppfyller heller ikke dagens krav til høyde, og det bør vurderes å utbedre dette med hensyn til sikkerhet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

På generelt grunnlag anbefales det å foreta utbedringer som et forebyggende tiltak for fallulykker. Viser ellers til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendige overflater har en normal standard.

Kommentar:
I en brukt bolig kan det forekomme mindre skader som hull, riper, merker, misfarging og skjolder på overflatene. Dette anses som normal slitasje og vurderes ikke som et vesentlig avvik. Det ble ikke flyttet på møbler, innbo og tepper etc. Noen overflater, som for eksempel på våtrom, er vurdert under egne punkter i rapporten.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er utført en stikkprøve for evt. skjevheter på gulvet i stue.

Kommentar:
Kontrollen er utført ved hjelp av laser på tilfeldig punkter for å gi en indikator på eventuelle skjevheter i etasjeskille. Det bør bemerkes at dette kun er en stikkprøve med tilfeldig valgte kontrollpunkter i et rom, og at det ikke kan garanteres at det ikke finnes evt. andre skjevheter.

Øvrig kommentar:
Er det rom under terreng eller krypkjeller, vurderes gulv mot grunn under de punktene. Gjelder også underside av etasjeskille v/ krypkjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er enten målt en lokal høydeforskjell/skjevhet på mellom 1 og 2 cm, eller en høydeforskjell/skjevhet på mellom 1,5 og 3 cm i rommet. - Ikke uvanlig i en brukt bolig, spesielt dersom boligen er eldre, og årsaken kan skyldes flere forhold. TG settes i tråd med standardens krav til godkjente måleavvik. For å fjerne avviket må dette utbedres, noe som sjeldent vil være verken økonomisk eller hensiktsmessig å utbedre som et enkeltstående tiltak.

Det er stedvis knirk i gulvet, noe som ikke er uvanlig, spesielt i eldre boliger. Årsaken til dette skyldes ofte at innfestingen av undergulvet tillater bevegelse i konstruksjonen. Eventuell utbedring bør vurderes ut fra egne krav, da dette er subjektivt. Man har vanligvis høyere forventninger i et nybygg kontra i en eldre bolig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe med ildsted i kjellerstue og stue.

Kommentar:
Pipe over tak er vurdert under punktet 'taktekking'. Øvrig del av pipe og ildsted er ikke inspisert/vurdert, da dette ikke er et av kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven. Er det satt tilstandsgrad, er dette basert på opplysninger fra eier/oppdragsgiver, eventuelt fra tilsyn av feiervesenet.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom mot terreng fremstår som en grovkjeller.

Merk:
Hulltaking er ikke utført da konstruksjoner mot grunn er oppført slik at de kan kontrolleres visuelt og med målinger direkte på overflatene.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har innvendig trapp.

Kommentar:
Normal slitasje som f.eks bruksmerker vurderes ikke som et avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rekkverk er for lavt (under 90 cm). Er rekkverket veldig lavt, anbefales det å gjøre utbedringer.

Trappen(e) knirker mye, det kan skyldes flere årsaker. Ny eier bør vurdere om de ønsker å gjøre tiltak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

På generelt grunnlag anbefales det å foreta utbedringer som et forebyggende tiltak for fallulykker. Viser ellers til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Andre innvendige forhold

Dersom det er observert, eller gitt opplysninger om skadedyr, eller andre relevante forhold vil dette stå oppført under.

• Mus:
Det er observert spor eller gitt opplysninger om mus (gnagere). Dette er ikke unormalt, spesielt i eldre boliger. Det anbefales å rekvirere eget skadeselskap for å undersøke dette nærmere og eventuelt gjennomføre tiltak/utbedringer.

• Borebiller:
Det er observert borebiller eller spor etter borebiller i trevirke. Dette er ikke uvanlig i bygninger fra denne tidsperioden. De er avhengige av høy luftfuktighet for å ha gode vekstvilkår. Det viktigste forebyggende tiltakene er å holde fuktnivå i trevirke nede og sørge for god ventilering.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Grimeneset 37, 5640 EIKELANDSOSEN
Gnr 119 - Bnr 12
4624 BJØRNAFJORDEN

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 451
5610 ØYSTESE
Norsk takst

Tilstandsrapport

Bad med fliser på gulv, fliser på vegger og takess i himling.

Rommet er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne, og innredning med servant.

Alder:
Rommet er oppgradert i 1999.

Levetid:
Normal levetid for våtrom er fra 15 til 25 år.
- Jo eldre et våtrom er, desto større er risikoen for lekkasjer og skader.
- Generelt anbefales det dusjkabinett på våtrom eldre enn 10 år.

Dokumentasjon/utførelse:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Viser til "generell" for beskrivelse av overflater.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Viser til "generell" for beskrivelse av overflater.

Fallforhold:
Det er utført en stikkprøve for å kontrollere fallforholdene, lokalt fall rundt sluk og høydeforskjell mellom dørterskel og topp slukrist. Ujevnheter kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulvet har utilfredsstillende fallforhold, både lokalt fall rundt sluket og høydeforskjell mellom sluket og gulvet ved døren. Dette kan føre til oppsamling av vann på gulvet, noe som blant annet øker belastningen på fuktsikringen. Dette bør tas i betraktning ved bruk. Det vil ikke være kostnadseffektivt å utbedre nå, men ved oppgradering av rommet.

Det er registrert bom (hulrom) under flisene. Det anses ikke som nødvendig å utføre tiltak med mindre flisene løsner helt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast.

Kommentar:
Membran/tettesjikt er vanskelig å kontrollere uten dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ut i fra visuell observasjoner er det vanskelig å verifisere utførelsen rundt membran/tettesjikt (fuktsikring). Innhent dokumentasjon om mulig.

Over halvparten av den forventede levetiden er passert, som øker risikoen for skader og lekkasjer. Vi anbefaler på generelt grunnlag at det benyttes dusjkabinett på eldre våtrom dersom det ikke allerede er montert.

Vindu eller dør er montert i "våtsonen" (våtsone regnes 1 meter ut fra dusjdør, kabinett eller badekar), som medfører en høyere risiko for fuktskader. Det gjøres oppmerksom på forholdet, og ta hensyn ved bruk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Viser til "generell" for beskrivelse av sanitærutstyr.

Levetid:
Normal levetid for sanitærinstallasjoner er avhengig av flere faktorer, blant annet kvalitet, vedlikehold og bruk. Generelt kan man forvente at sanitærinstallasjoner har en levetid på 10 til 25 år.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk med tilluft.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Jeg har forsøkt å foreta hulltaking fra grovkjøkken mot våtsone. Jeg boret gjennom ett lag med plater før jeg stanset på grunn av nærhet til plastrør (vannrør) i veggen.

2. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Bad med belegg på gulv, malte vegger og panel i himling.

Rommet er innredet med toalett, badekar, og innredning med servant.

Alder:
Rommet er oppgradert i 1999.

Levetid:
Normal levetid for våtrom er fra 15 til 25 år.
- Jo eldre et våtrom er, desto større er risikoen for lekkasjer og skader.
- Generelt anbefales det dusjkabinett på våtrom eldre enn 10 år.

Dokumentasjon/utførelse:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Viser til "generell" for beskrivelse av overflater.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Viser til "generell" for beskrivelse av overflater.

Fallforhold:
Det er utført en stikkprøve for å kontrollere fallforholdene, lokalt fall rundt sluk og høydeforskjell mellom dørterskel og topp slukrist.
Ujevnheter kan ikke utelukkes.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast. Det er synlig membran og klemring.

Kommentar:
Membran/tettesjikt er vanskelig å kontrollere uten dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Over halvparten av den forventede levetiden er passert, som øker risikoen for skader og lekkasjer. Vi anbefaler på generelt grunnlag at det benyttes dusjkabinett på eldre våtrom dersom det ikke allerede er montert.

TG3: Membran (fuktsikring) er mangelfull/manglende i våtsone (gjelder plater på vegg). Overflatene bør derfor jevnlig kontrolleres og en bør unngå fuktpåkjenning med vannsøl o.l. Det anses ikke som nødvendig med utbedring av manglende membran/tettesjikt på overflatene på veggene ut i fra dagens bruk av rommet (siden det er dusjvegger/dusjkabinett). Dersom bruken, eller rommet skal oppgraderes bør dette utbedres og kostnadsestimatet gjelder for dette.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Viser til "generell" for beskrivelse av sanitærutstyr.

Levetid:
Normal levetid for sanitærinstallasjoner er avhengig av flere faktorer, blant annet kvalitet, vedlikehold og bruk. Generelt kan man forvente at sanitærinstallasjoner har en levetid på 10 til 25 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Halvparten av den forventede levetiden for sanitærutstyr er brukt opp. Dette øker risikoen for skader, og det vil være nødvendig å foreta vedlikehold og utskiftinger i tiden fremover.

Det renner konstant vann i toalettet, som kan tyde på utettheter i sisternen. Ytterligere undersøkelse anbefales.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk, uten tilluft.

Kommentar:
Det stilles krav i standard (NS3600) at rommet skal ha mekanisk/ balansert avtrekk og tilluft for å ha tilfredstillende ventilering av rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke tilfredstillende ventilasjonsspalte i dør eller terskel, som fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Det bør etableres en lufttilførsel enten via flat terskel under døren eller spalte i dørbladet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over. Manglende ventilering medfører en økt og uønsket fuktbelastning.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da det allerede er avdekket avvik i våtsonen som gjør hulltaking unødvendig, og/eller siden det likevel må påregnes oppgradering.

UNDERETASJE > BAD

Grimeneset 37, 5640 EIKELANDSOSEN
Gnr 119 - Bnr 12
4624 BJØRNAFJORDEN

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 451
5610 ØYSTESE
Norsk takst

Tilstandsrapport

Generell

Bad med fliser på gulv, fliser på vegger og takess i himling.

Rommet er innredet med toalett, dusjhjørne, og innredning med servant.

Alder:
Rommet er oppgradert i 2012.

Levetid:
Normal levetid for våtrom er fra 15 til 25 år.
- Jo eldre et våtrom er, desto større er risikoen for lekkasjer og skader.
- Generelt anbefales det dusjkabinett på våtrom eldre enn 10 år.

Dokumentasjon/utførelse:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Viser til "generell" for beskrivelse av overflater.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Viser til "generell" for beskrivelse av overflater.

Fallforhold:
Det er utført en stikkprøve for å kontrollere fallforholdene, lokalt fall rundt sluk og høydeforskjell mellom dørterskel og topp slukrist.
Ujevnheter kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert bom (hulrom) under flisene. Det anses ikke som nødvendig å utføre tiltak med mindre flisene løsner helt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast.

Merk:
Det er synlig membran i område rundt sluket, men det er ikke synlig klemring.

Kommentar:
Membran/tettesjikt er vanskelig å kontrollere uten dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Over halvparten av den forventede levetiden er passert, som øker risikoen for skader og lekkasjer. Vi anbefaler på generelt grunnlag at det benyttes dusjkabinett på eldre våtrom dersom det ikke allerede er montert.

Vindu eller dør er montert i "våtsonen" (våtsone regnes 1 meter ut fra dusjdør, kabinett eller badekar), som medfører en høyere risiko for fuktskader. Det gjøres oppmerksom på forholdet, og ta hensyn ved bruk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Viser til "generell" for beskrivelse av sanitærutstyr.

Levetid:
Normal levetid for sanitærinstallasjoner er avhengig av flere faktorer, blant annet kvalitet, vedlikehold og bruk. Generelt kan man forvente at sanitærinstallasjoner har en levetid på 10 til 25 år.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk/balansert avtrekk med tilluft.

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking fra tilstøtende vegger mot fuktutsatt våtsone var ikke mulig, da tilstøtende vegger er yttervegger, og hulltaking i de øvrige veggene vil ikke gi korrekt resultat, hulltaking og fuktmåling er derfor ikke utført.

Kommentar:
Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull fra tilstøtende rom for å sjekke etter avvik, fukt og skader.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av heltre. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, kombiskap (kjøl/frys), og komfyr.

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

Kommentar:
Det er ikke gitt opplysninger om manglende funksjon ved bruk.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkeplate av laminat og kitchenboard mellom benk og overskap. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, og stekeovn og platetopp.

Generelt:
Hvitevarer er ikke funksjonstestet og heller ikke videre vurdert.
Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt.

Fuktmåling:
Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder. Det er ikke flyttet på hvitevarer/innbo.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

Kommentar:
Det er ikke gitt opplysninger om manglende funksjon ved bruk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er et krav om fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp en ny kurs til platetopp/komfyr. De samme reglene gjelder for fritidsboliger. Denne skal monteres av en elektroinstallatør og er en sikkerhetsfunksjon som reduserer risikoen for brann ved å slå av komfyren/platetoppen hvis den blir overopphetet. Det anbefales at dette utbedres som et sikkerhetstiltak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med overflater av tregulv, trepanel på vegger/himling. Rommet er innredet med toalett og vegghengt servant. Mekanisk ventilering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sanitærutstyr har en normal brukstid på mellom 10 og 50 år. Alder tilsier at det bør påregnes utskiftinger etter hvert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vann og avløpsrør

Vannledninger av plast (rør-i-rør) og avløpsrør av plast.

Generelt:
Vurderingen er basert på det som er synlig og lett tilgjengelig.
Utvendig røropplegg er ikke kontrollert eller vurdert i denne rapporten.

Stoppekran:
Stoppekran er ikke testet, men det er heller ikke gitt opplysninger om kjente feil eller mangler.

Levetid:
Vannledninger av kobber har en normal brukstid på 30 til 50 år.
Vann og avløpsrør av plast har en normal brukstid på 50 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Siden rørfordelingen til vannrør er montert uten et lukket fordelerskap, vil overflater og utstyr være utsatt for skader ved en lekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av både mekanisk avtrekkssystem og naturlig ventilering via ventiler på yttervegg/vinduer.

Merk:
Felles avtrekksvifte er plassert i loftsetasjen, og det opplyses om at viften ikke fungerer optimalt. Utbedringer utføres før salg.

Andre VVS-installasjoner

Det er opplegg for vaskemaskin i "vaskekjeller".

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er bygget som et våtrom med blant annet fuktsikre overflater osv.

TG 2 Varmesentral

Grimeneset 37, 5640 EIKELANDSOSEN
Gnr 119 - Bnr 12
4624 BJØRNAFJORDEN

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 451
5610 ØYSTESE
Norsk takst

Tilstandsrapport

Det er montert en elkjele med maksimalt 15 kw effekt som varmekilde.
Anlegget er plassert i vaskekjeller.
Merke/produkt: OSO.
Årstall/alder: Fra 1999.

Viktig:
Anlegget er kun enkelt, visuelt kontrollert.

Service/vedlikehold:
Jeg kjenner ikke til servicehistorikk.
Det anbefales regelmessig service/vedlikehold.

Levetid:
Normal levetid varierer, men generelt kan man forvente omkring 20-25 år. Dette kan imidlertid variere avhengig av flere faktorer, som kvaliteten på utstyret, bruksintensitet, og hvor godt anlegget er vedlikeholdt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid er passert. På grunn av alderen, øker sannsynligheten for feil som krever reparasjon og/eller utskifting.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 2 Varmtvannstank

Kombinert varmtvannsbereder og elkjele er plassert i vaskekjeller.
Størrelse: Totalt 120/300 liter.
Årstall/alder: 1999.

Viktig:
Dersom varmtvannsbereder er koblet til med vanlig stikkontakt, og ikke en fast tilkobling, anbefales det på generelt grunnlag å jevnlig se etter varmgang i støpselet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Berederen har- eller passerer snart 20 år og har en usikker restlevetid før den må skiftes ut. Selv om varmtvannsberederen fungerer nå, kan det plutselig oppstå funksjonssvikt eller lekkasje på eldre beredere.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 2 Vannbåren varme

Det opplyses at det er vannbåren gulvvarme i alle rom foruten soverom.

Viktig:
Anlegget er kun enkelt, visuelt kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det opplyses om at termostater ikke lar seg justere, dette bør undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse:
Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Samsvarserklæring:
En samsvarserklæring er et dokument som bekrefter at arbeidet overholder gjeldende forskrift/standard. Erklæringen ble innført i 1999 og utstedes normalt etter at arbeidet er fullført. Det er eierens ansvar å oppbevare, da den fungerer som bevis på at arbeidet er utført av kvalifisert personell og at anlegget er trygt å bruke.

El-kontroll:
Det anbefales regelmessig kontroll av det elektriske anlegget hvert tiende år. Kontrollen innebærer en grundig gjennomgang av det elektriske anlegget, inkludert ledninger, stikkontakter, sikringsskap og annet elektrisk utstyr for å avdekke eventuelle feil og mangler som kan utgjøre en risiko for blant annet brann og elektrisk støt.

Inntak og sikringsskap

1. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Følgende avvik ble registrert:

   Avvik som gir TG2:
   • **Det er ikke opplyst om el-kontroll i nyere tid.**
   • **Det er ikke fremlagt fullstendig dokumentasjon på utført arbeid.**

   Det anbefales å innhente dokumentasjon og/eller få gjennomført en undersøkelse av anlegget av en kvalifisert fagperson. Dette vil gi en mer presis oversikt over anleggets reelle tilstand og tiltak.

TG 1 Brannteknisk forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Kommentar:
Ved inspeksjon fra det lokale feiervesenet, inkluderes normalt også en kontroll av røykvarslere og slokkeutstyr. Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle kjente feil eller mangler, jevnlig tilsyn anbefales.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Jeg kjenner ikke til grunnforholdene, og vurderingen er naturligvis begrenset. Det presiseres at det ikke er utført grunnundersøkelser.

Merk:
Det skal ikke settes TG (tilstandsgrad) på byggegrunn.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen har tilfylte masser mot kjeller/underetasje. Eventuell drenering og fuktsikring som ligger under bakkenivå, er naturligvis ikke tilgjengelig for kontroll utover visuelle observasjoner og anslått alder.

Merk:
Eier opplyser om at det tidligere har trengt inn vann i underetasjen. Dette skal være utbedret med nytt drensrør.

Kommentar:
Det kan være flere forhold under bakkenivå som potensielt kan ha en negativ innvirkning (for eksempel vannårer i fjellet/terrenget, tilsig av fuktighet, osv.)

Levetid:
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. Det anbefales jevnlig vedlikehold av blant annet drensrør.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur med kjeller/underetasje.

Kommentar:
Vurderingen gjelder det som er synlig og tilgjengelig.
Fundament er naturligvis ikke tilgjengelig for kontroll.

Andre forhold

Eventuelle faresoner for skred, ras eller flom er ikke kontrollert.

Grimeneset 37, 5640 EIKELANDSOSEN
Gnr 119 - Bnr 12
4624 BJØRNAFJORDEN

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 451
5610 ØYSTESE

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Benyttes som tilleggsbygg til bolig

Byggeår
2002

Kommentar
Årstall oppgitt av eier/oppdragsgiver

Standard
Garasje med normal standard. Oppført i betong/mur- og trekonstruksjon. Utvendig fasade med bordkledning. Taket er tekket med asfaltpapp. Ytterdør og vinduer i trevirke. Det er montert port i front. Det er innlagt strøm i bygget.

Vedlikehold
Det er ikke foretatt en tilstandsvurdering av dette bygget, dette kan eventuelt bestilles som tillegg. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten.

Naust



Anvendelse
Benyttes som tilleggsbygg til bolig

Byggeår

Kommentar
Jeg har ikke mottatt opplysninger om byggeår

Standard
Naust med enkel standard. Oppført i betong/mur- og trekonstruksjon. Utvendig fasade med bordkledning. Taket er tekket med stålplater. Ytterdør og vinduer i trevirke. Bygget er ikke isolert, eller innredet innvendig.

Vedlikehold
Det er ikke foretatt en tilstandsvurdering av dette bygget, dette kan eventuelt bestilles som tillegg. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

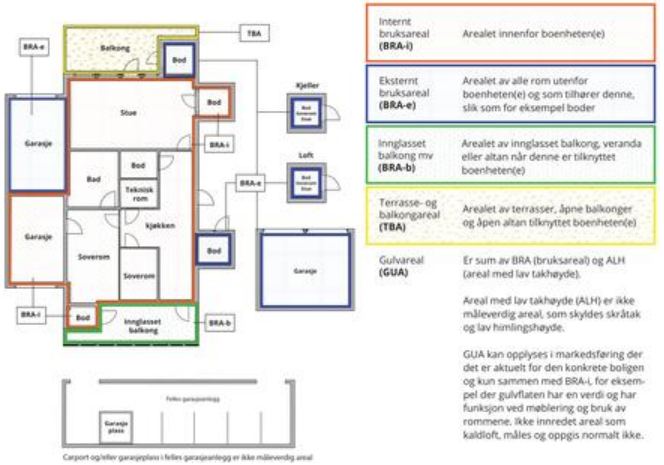
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan oppgives i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

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.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Grimeneset 37, 5640 EIKELANDSOSEN
Gnr 119 - Bnr 12
4624 BJØRNAFJORDEN

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 451
5610 ØYSTESE

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Underetasje	99			99			99
1. Etasje	103			103	14		103
2. Etasje	95			95	4	8	103
SUM	**297**				**18**	**8**	**305**
SUM BRA	**297**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Verksted, Vaskekjeller, Bod 1, Bod 2, Stue/kjøkken , Trapperom , Bad , Soverom 1, Soverom 2		
1. Etasje	Entré , Bad , Gang , Trapperom , Soverom , Kjøkken , Stue 1, Grovkjøkken , Stue 2		
2. Etasje	Hall m/trapp , Loftstue , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad , Toalettrom		

Kommentar

Arealene er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Definisjonen av primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) baseres på rommets bruk, selv om noen rom kanskje ikke er formelt godkjente for deres nåværende bruk. Det totale bruksarealet er alltid større en summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Boligen er vanskelig å måle opp:
Vinkler, skråtak, påforede vegger og/eller innredning, gjør oppmåling av areal utfordrende. Dette kan resultere i avvik på det oppmålte arealet, og det tas forbehold om dette. Hvis man ønsker en helt nøyaktig oppmåling av boligen, anbefales det å bestille en laserskanning.

Takhøyde:
- Kjeller/underetasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til 2,13 meter.
- 1. Etasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til 2,50 meter.
- 2. Etasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til 2,50 meter.

Følgende areal er medtatt i terrasse- og balkong (TBA) areal:
- Areal terrasse: 14 m².
- Areal altan: 4 m².

Terrasse- og balkong (TBA) areal må betraktes som omtrentlig areal, og avvik kan forekomme.

Øvrige kommentarer:
- Eventuelle terrasseplattinger og opparbeidet uteområde på bakkeplan er ikke medtatt i arealet (TBA).
- Det er kaldtloft uten måleverdig areal.
- Loftsetasje har større gulvareal enn måleverdig arealet på grunn av skråtak/takhøyde.
- Oppmåling av areal er utført uten å kontrollere opp mot byggemeldte tegninger fra kommunen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Følgende avvik ble observert:
• Det er rom med takhøyde under 2,2 meter. Dette gjelder oppholdsrom i underetasjen.

Det er foretatt en forenklet vurdering av rømningsvei, dagslysflate og takhøyde i boligen. Dette må ikke forveksles med gjennomgang av byggesakspapirene og om det er utført arbeid eller tiltak som er i strid med plan- og bygningsloven.

Eventuelle avvik, mangler og nevnte forhold kan kreve tiltak, og det anbefales nærmere undersøkelse. For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til gjeldene forskrifter, evt. tegninger og eiendommens byggesaksmappe.

Branntekniske forhold:
Ved inspeksjon fra det lokale feiervesenet, inkluderes normalt også en kontroll av røykvarslere og slokkeutstyr.
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle kjente feil eller mangler, men jevnlig tilsyn anbefales.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje		39		39			39
Loft		22		22		15	37
SUM		**61**				**15**	**76**
SUM BRA	**61**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje , Stall	
Loft		Uinnredet loft	

Kommentar

Arealene er oppmålt med lasermåler.

Naust

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1 Etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		Naust	

Kommentar

Arealene er oppmålt med lasermåler.
Det opplyses at andre har rettigheter til halvparten av naustet. Det er derfor kun medtatt 1/2 av naustets bruksareal i oppstillingen.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	260	37
Garasje	0	61
Naust	0	17

Kommentar

Enebolig	Det gjøres oppmerksom på at det er forskjeller i regelverket på ny og gammel arealstandard, derfor må man se oppstillingen hver for seg. Se forutsetninger og mer detaljer om måleregler i takstmannens retningslinjer og NS 3940.
Garasje	
Naust	

Grimeneset 37, 5640 EIKELANDSOSEN
Gnr 119 - Bnr 12
4624 BJØRNAFJORDEN

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 451
5610 ØYSTESE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.7.2024	Andreas Handegard	Takstingeniør
	Georg Peder Espenes	Kunde
	Inger Espenes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4624 BJØRNAFJORDEN	119	12	0	0	35668.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Grimeneset 37

Hjemmelshaver
Espenes Georg Peder, Espenes Inger Marianne

Eiendomsopplysninger

Andre forhold

Grunnboksutskrift og eventuelle offentlige pålegg mot eiendommen er ikke fremlagt eller kontrollert. Det forutsetter at det ikke er opplysninger eller forhold som har betydning for taksten. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med plan- og bygningsloven. Byggesaksmappen og eventuelle offentlige pålegg mot eiendommen er heller ikke kontrollert.

Reguleringsmessige forhold er ikke kontrollert som en del av dette oppdraget. Det forutsettes at bebyggelsen og bruken er i samsvar med gjeldene planformål i denne rapporten. For mer detaljert informasjon om dette, kan man kontakte planavdelingen i kommunen. Planene kan også finnes på kommunens nettside.

Eventuelle faresoner for skred, ras eller flom er heller ikke kontrollert.

Tinglyste retter/øvrige forhold

I følge eier/oppdragsgiver følger det med flere tinglyste rettigheter. Viser til avtale for ytterligere informasjon.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
830 000	1998

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi, infoland og eiendomsregisteret		Opplysninger og informasjon som blant annet tomteareal, hjemmelsforhold, m.m.	Innhentet		Nei
Eier/oppdragsgiver		Opplysninger om eiendommen og boligen	Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema		Egenerklæring skal følge salgsoppgaven, og vi anbefaler at interessenter leser gjennom skjemaet, da det kan inneholde relevante og nyttige opplysninger som ikke er beskrevet i denne rapporten	Fremvist		Nei
Byggemeldte tegninger		Se også kommentar under lovlighet	Fremvist		Nei
Tidligere takst/salgsdokument		Dersom det er fremvist, kan visse kilder/referanser være hentet fra desse dokumentene	Ingen		Nei
Faktura / dokumentasjon på utført arbeid		Om det er fremlagt faktura eller dokumentasjon vises dette under relevant punkt i rapporten. Det knyttes alltid noe usikkerhet til forhold som ikke kan dokumenteres	Ingen		Nei
Samsvarserklæring		Se også punktet "elektrisk anlegg" i rapporten	Ingen		Nei
El-tilsyn		El-tilsyn er en grundig kontroll av det elektriske anlegget for å avdekke eventuelle feil og mangler som kan utgjøre en risiko. Det anbefales regelmessig kontroll hvert tiende år	Ingen		Nei
Brann/feie-tilsyn		Gjennomføres normalt hvert fjerde år	Ingen		Nei

Grimeneset 37, 5640 EIKELANDSOSEN
Gnr 119 - Bnr 12
4624 BJØRNAFJORDEN

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 451
5610 ØYSTESE

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.
Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/WY1181

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Hardanger

Oppdragsnr.
37-0063/24

Selger 1 navn
Inger Marianne Espenes

Selger 2 navn
Georg Peder Espenes

Gateadresse
Grimeneset 37

Poststed
EIKELANDSOSEN

Postnr
5640

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 1998

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 26
Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: KLP
Polise/avtalenr.: 31777720

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Sluk i badet i 2. etg hadde fabrikkfeil. (sprekk i sluken)Sluken ble byttet og badet kunne brukes igjen.

Document reference: 37-0063/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Bytte av sluk med fabrikkskade
Arbeid utført av: Magne Skåtun, 5670 Fusa

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Bytte av sluk

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☑ Nei ☐ Ja

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

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Reparasjon av kloakkpumpe
Arbeid utført av: Fusa Elektro, 5670 Fusa

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Har hatt problem med at det har kommet vann i den ene delen av kjelleren ved flom/ekstreme nedbørsmengder. Det har skjedd tre ganger i den tiden vi har bodd i huset. Har nå gravd ny dreneringsgrøft med dreneringsrør slik at vannet renner vekk fra huset. Arbeidet ble gjort denne sommeren av entreprenør Vidar Kolle, 5642 Holmefjord.

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

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

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Gulvet i den gamle delen av huset er skeivt både i 1.etg og 2.etg.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Mus på loftet om høsten, bruker musefeller. Forekomst av mit på loftet. Dette er nå behandlet.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

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

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Hadde kontroll for flere år siden av BKK, tror vi det var. Vi fikk pålegg om å fjerne en varmeovn i garasjen. Dette ble gjort. Ingen andre feil ble funnet.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 37-0063/24

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av fagjært
Beskrivelse	Audun Reigstad: Renovering av gml hus og bygging av tilbygg. Arbeid utført i 1999/2000. Brødrene Øygard: Garasje oppført i 2002.
Arbeid utført av	Audun Reigstad, 5648 Baldersheim. Brødrene Øygard, 5642 Holmefjord

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I kjeller er det innredet leilighet, 2 soverom, kjøkken og bad. Ikke tatt i bruk og ikke sendt søknad til kommunen om godkjenning.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Godkjent regulieringsplan fra 2008 for 2 boligtomter og 2 nøstetomter på eiendommen som vi kan eventuelt sende søknad om å bygge på.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er to naust og brygge på tomten vår som tilhører andre. Det er også en felles opplagsplass for tømmer som kommer sjøvelen. Vi har et naust sammen med nabo. Naboen har ikke veirett fram til nøstet.

Document reference: 37-0063/24

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 37-0063/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Inger Marianne Espenes	a34ed9d7be491c8067918e851d201ca5bd9d6edd	28.08.2024 14:05:17 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Georg Peder Espenes	f8d6d0c78d4208e26eebe7f7befb517bbbcc0d49	28.08.2024 14:09:05 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 37-0063/24

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

nets

SIGNICAT

Denne dokumentpakken inneholder:

- *Originaldokumentene*
- *Signaturside (denne siden)*
- *Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.*

Signatarer:

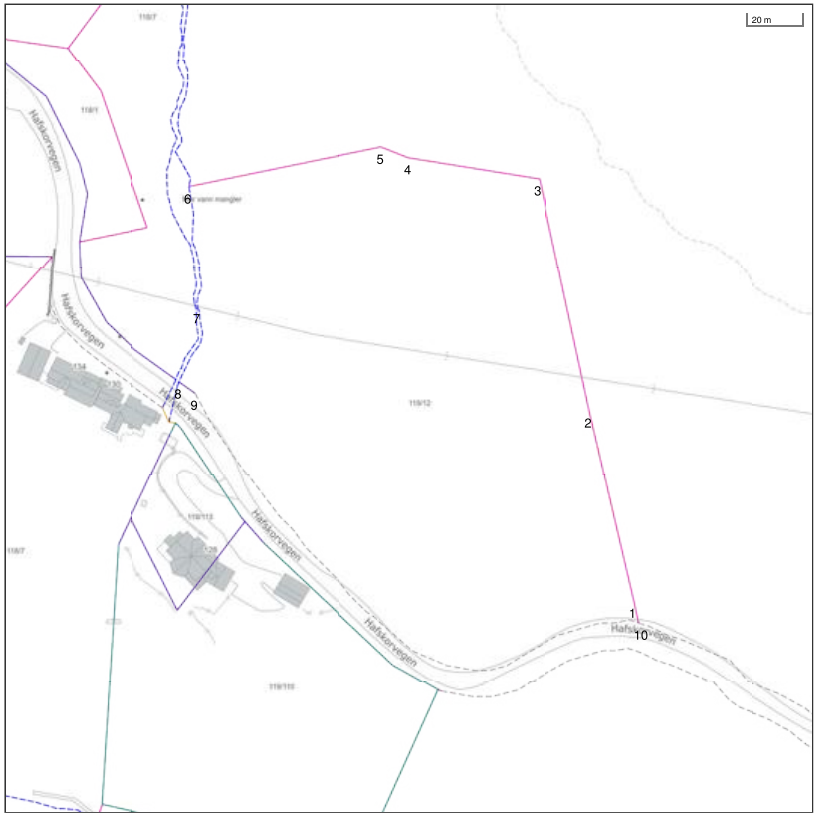
Navn	*Fødselsdato*	*Metode*	*Dato*
Espenes, Georg Peder	12.02.1950	BANKID	20.05.2025 11:28
Espenes, Inger Marianne	28.04.1953	BANKID	20.05.2025 11:51

Denne filen er forseglet med en digital signatur. Forseglingen er din garanti for filens autentisitet.

Utskriftsdato: 20.08.2024

Eiendomskart for eiendom 4624 - 119/12//

Teig 1 av 2



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

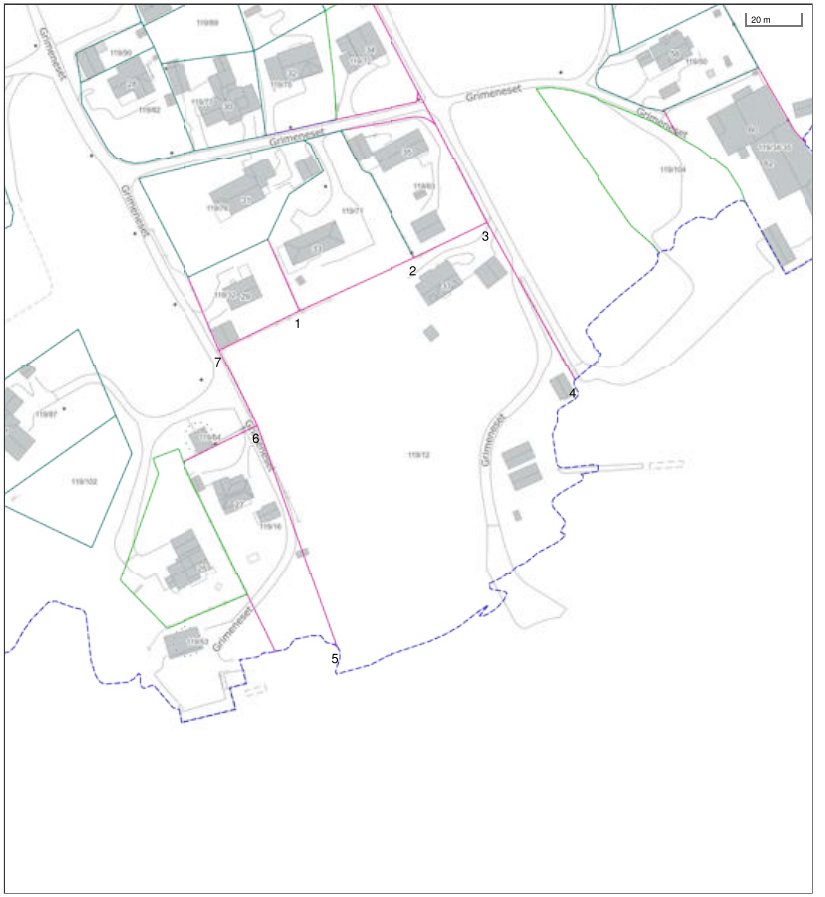
Eiendomsgr omtvistet
Hjelpelinje vegkant
Hjelpelinje fiktiv
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
Eiendomsgr nøyaktig <= 10
Eiendomsgr uviss nøyaktighet
Grensepunkt lite nøyaktig
Grensepunkt mindre nøyaktig
Grensepunkt mindre nøyaktig
Grensepunkt middels nøyaktig
Grensepunkt nøyaktig
Grensepunkt - offentlig godkjent
Grensepunkt - bolt
Grensepunkt - kors
Grensepunkt - rør
Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 1 av 2

Areal	22 371,60 m²	**Arealmerknad**	Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje vegkant		
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6683068,08	**Øst** 317642,74

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6683002,41	317701,07	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Kors (53)	8,13	
2	6683073,06	317688,21	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Kors (53)	71,81	
3	6683158,78	317674,02	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Kors (53)	86,89	
4	6683168,91	317626,43	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	48,66	
5	6683173,35	317616,61	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	10,78	
6	6683162,44	317545,44	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	72,00	
7	6683118,38	317546,37	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	44,98	
8	6683091,09	317538,23	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	30,12	
9	6683086,58	317543,91	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	7,25	
10	6682994,39	317702,4	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	212,94	

Teig 2 av 2 (hovedteig)



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsgr omtvistet
Hjelpelinje vegkant
Hjelpelinje fiktiv
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
Eiendomsgr nøyaktig <= 10
Eiendomsgr uviss nøyaktighet
Grensepunkt lite nøyaktig
Grensepunkt mindre nøyaktig
Grensepunkt mindre nøyaktig
Grensepunkt middels nøyaktig
Grensepunkt nøyaktig
Grensepunkt - offentlig godkjent
Grensepunkt - bolt
Grensepunkt - kors
Grensepunkt - rør
Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 2 av 2 (hovedteig)

Areal	13 296,70 m^2	**Arealmerknad**	Hjelpelinje vannkant		
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6682916,78	**Øst** 318497,75

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6682954,69	318470,05	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	32,76	
2	6682971,866	318513,214	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	46,46	
3	6682983,4	318540,51	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	29,63	
4	6682924,08	318569,79	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	66,15	
5	6682831,26	318477,59	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	225,44	
6	6682913,401	318452,559	200 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	85,87	
7	6682941,82	318439,92	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Kors (53)	31,10	

BJØRNAFJORDEN KOMMUNE

Kart- og oppmåling

Basiskart

Gnr/Bnr: 119/12
Adresse: Grimeneset 37
Målestokk: 1:1000
Dato: 21.08.2024

Kartet er produsert frå kommunen sine beste digitale kartdatabasar for området.
Kartet kan innehalde feil, manglar eller avvik i forhold til krava i oppgitt kartstandard.



123/45/6 Gardsnr./Bruksnr./Fnr

Eigedomsgrense målt (sikker)

Eigedomsgrense kartmålt (usikker)

Bygning

Godkjent byggemelding kartmålt (usikker)

Godkjent byggemelding

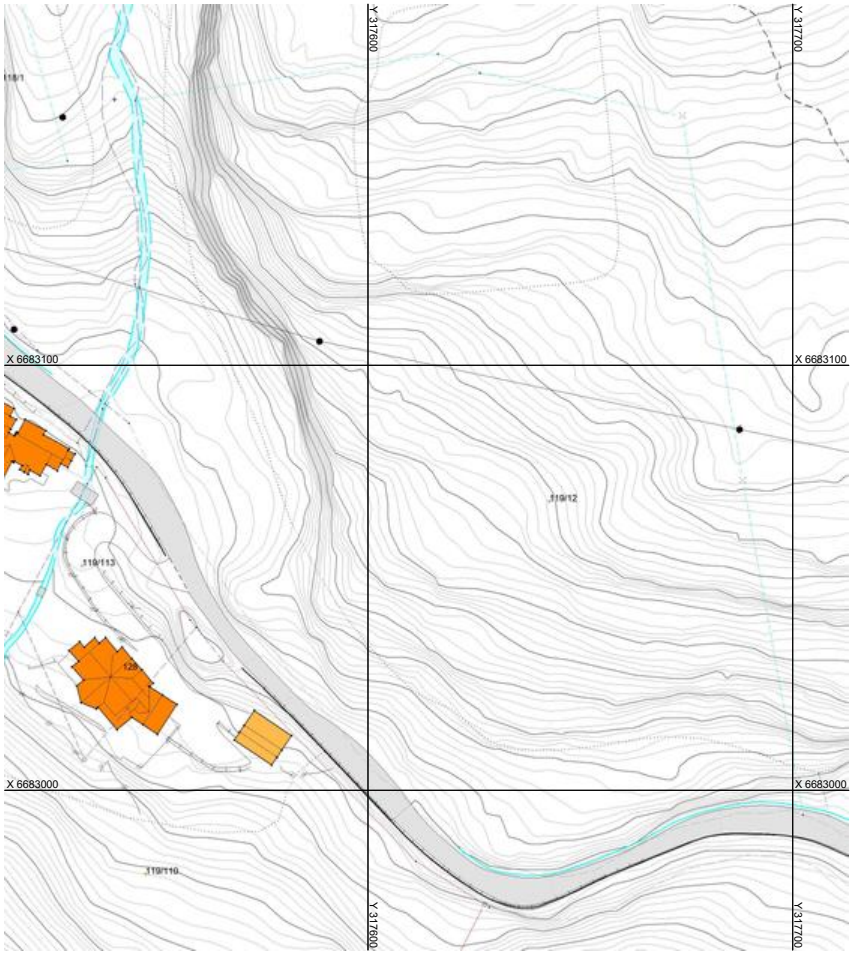
BJØRNAFJORDEN KOMMUNE

Kart- og oppmåling

Basiskart

Gnr/Bnr: 119/12
Adresse:
Målestokk: 1:1000
Dato: 21.08.2024

Kartet er produsert frå kommunen sine beste digitale kartdatabasar for området.
Kartet kan innehalde feil, manglar eller avvik i forhold til krava i oppgitt kartstandard.



123/45/6 Gardsnr./Bruksnr./Fnr

Eigedomsgrense målt (sikker)

Eigedomsgrense kartmålt (usikker)

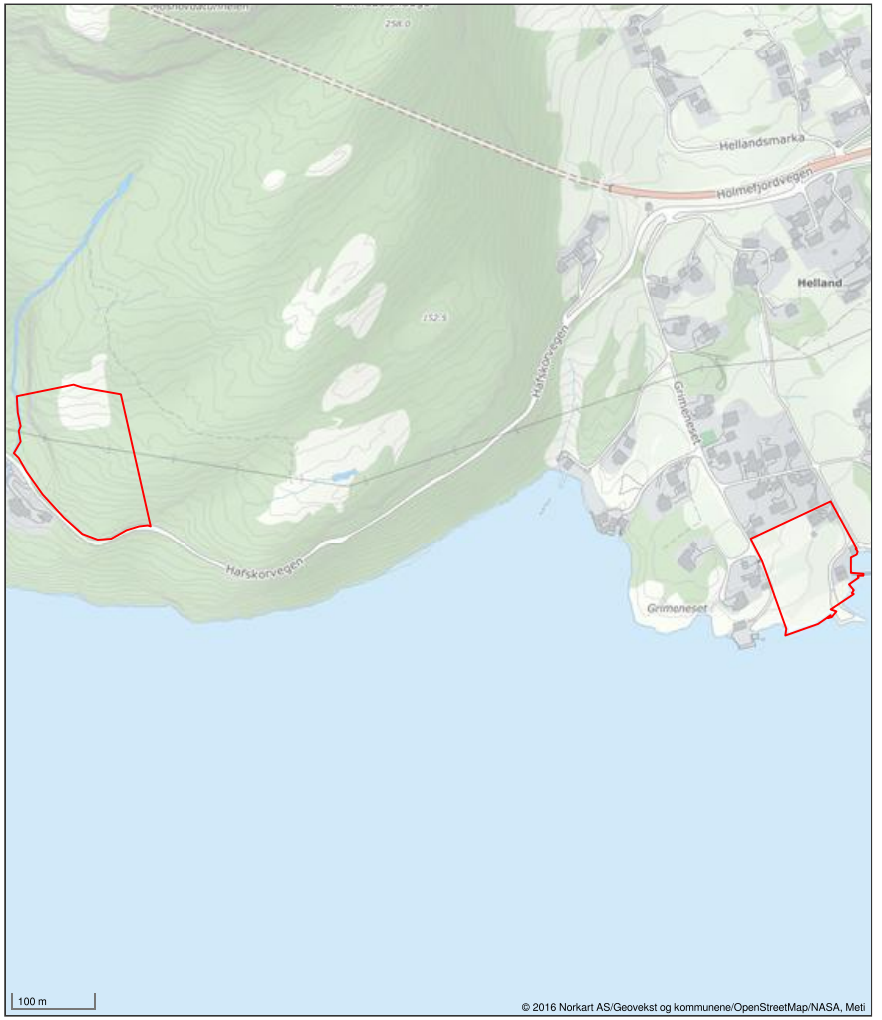
Bygning

Godkjent byggemelding kartmålt (usikker)

Godkjent byggemelding

Utskriftsdato: 20.08.2024

Oversiktskart for eiendom 4624 - 119/12//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

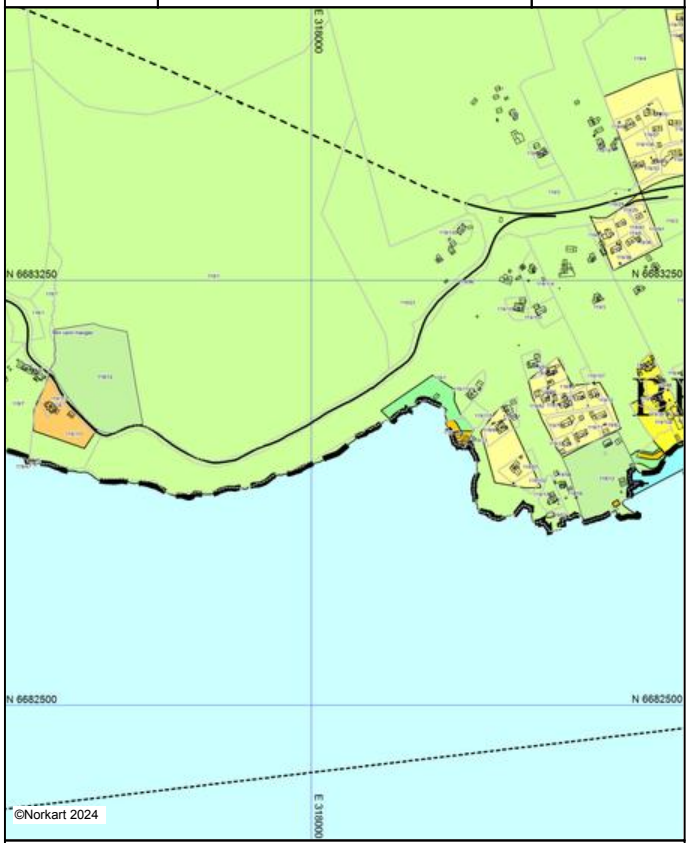
Bjørnafjorden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 119/12
Adresse: Grimeneset 37
Dato: 20.08.2024
Målestokk: 1:7500

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

Kommuneplan-Bygningar og anlegg (PBL20(
- Bygningar og anlegg - noverande
- Bustader - noverande
- Bustader - framtidig
- Fritidsbusetnad - noverande

Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11·
- Grøntstruktur - noverande

Kommuneplan-Landbruks-,natur- og frilufts
- LNFR - areal - noverande

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyra
- Friluftsområde - noverande

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Planen si avgrensing
- Grense for arealformål
- Hovudveg - noverande
- Hovudveg tunnel - noverande
- Farled - noverande
- Abc Påskrift områdenamn
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

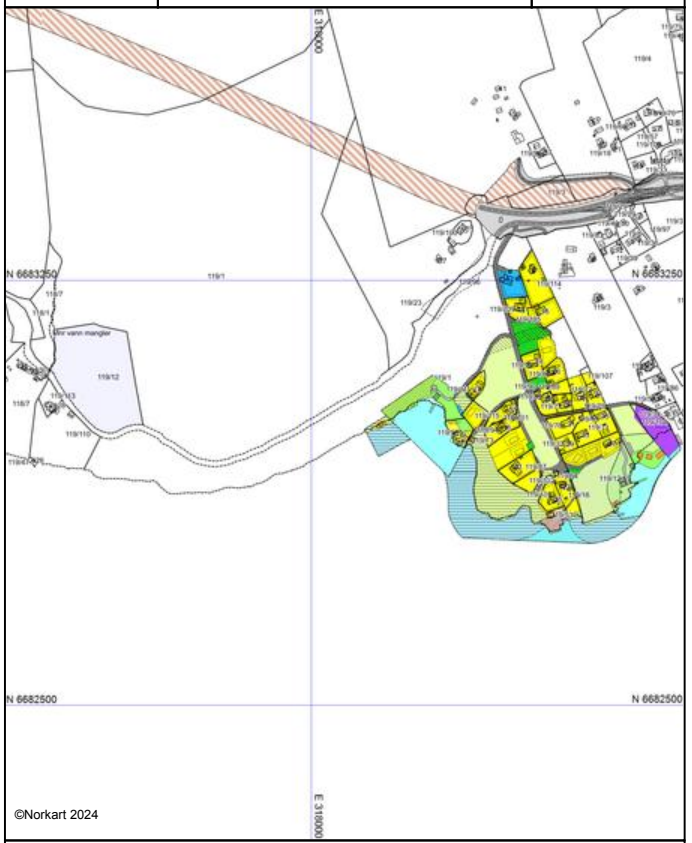
Bjørnafjorden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 119/12
Adresse: Grimeneset 37
Dato: 20.08.2024
Målestokk: 1:7500

N

UTM-32



©Norkart 2024

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

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for industri/lager
- Område for fritidsbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkes
- Områder for herberger og bevertningssteder
- Bevertning
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg
- Annet felles areal for flere eiendommer
- Annet kombinert formål
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse
- Uthus/naust/badehus
- Kjøreveg
- Kai
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Landbruksformål
- Skogbruk
- Friluftsformål
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørend
- Friluftsområde
- Kombinerte formål i sjø og vassdrag
- Faresone - Ras- og skredfare

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støttemur
- Strandlinje sjø
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift radius

FUSA KOMMUNE

REGULERINGSFØRESEGNER

TIL

REGULERINGSPLAN GRIMENESET
Del av Gnr. 19, bnr. 1, 3 og 12 m/fl.

§ 1 Reguleringsplanen omfattar areal som vist på kart i mål: 1:1000, dagsett 09.08.05.

A **Byggjeområde** (Plan- og bygningslova § 25.1)
- 110. Bustadar.
- 140. Industriområde.
- 152. Naust.
- 180 Utleige
- 182. Bevertning/selskapslokale.

B **Landbruksområde** (Plan- og bygningslova § 25.2)
- 210. Område for jord- og skogbruk.
- 299. Opplagsplass for trevirke.

C **Offentleg trafikkområde**
- 390 Trafikkområde i sjø (Plan- og bygningslova § 25.3)

D **Spesialområde** (Plan- og bygningslova § 25.6)
- 613. Friluftsområde.
- 614. Friluftsområde i sjø
- 690. Område for boss.

E **Fellesområde** (Plan- og bygningslova § 25.7)
- 710. Felles veg.
- 720. Felles gangveg.
- 730. Felles parkering.
- 750. Felles leikeareal.
- 780. Felles grøntareal.

Byggjeområde:

§ 2 Bustadane kan oppførast i max 2 etasjar på grunnmur eller kjellar der terrenget høver for det. Alle bustadane som får kjellar kan innreia kjellarhusværa. Max mønehøgde 9,0 m.

§ 3 Bygningane skal ha hovedtakform som møna tak, og tilpassast området med omsyn til storleik, tomteplassering og uttrykk. Takvinkel 22°-45°.

§ 4 Utleigesbustadar kan oppførast i max 1 ½ etasje på grunnmur.
Max mønehøgde 6,5m.

§ 5 Naust sitt bruksareal skal ikkje overstiga 40m2.
Ved oppføring av fleire naust skal desse grupperast i grupper på to til tre naust.
Naust i rekkje skal forskyvast i høve til kvarandre.

Naust skal ikkje innreiast til varig opphald.
Det skal ikkje gjevast bruksendring frå naust til fritidsbustad/hyttenaust/rorbu.

Naust (tidlegare næringsbygg) på 19/53 kan innreiast til lettare næring/ service som helsestudio eller tilsvarande.

Privat kai 741 på 19/53 kan brukast som næringsområde i tilknyting til sjøretta og landbruksretta produksjon, og som uteområde til helsestudio eller tilsvarande.

§ 6 182. Bevertning/selskapslokale (eldre løe).

§ 7 140 Industriområde består av eksisterande landdel og fylling i sjø til høgde med eksisterande kai. Område skal brukast til snuområde og parkering for kjøretøy samt lagerplass og oppføring av lettare bygg.
Max mønehøgde 6,5m.
Dersom det ikkje vert oppnådd avtale med Holmefjord Lakseprodukter AS om kjøp av område kan området gå tilbake til 614 friluftsområde i sjø, 613 friluftsområde med naust 4,5,6 og 7 og 210 landbruksområde.

Fellesområde:

§ 8 **Felles parkeringsplass:**
Felles parkeringsplass er felles for alle som har eigedom i området.

§ 9 **Felles vegar:**
Har 5 m reguleringsbreidde med breiddeutviding i kurver.

Fellesveg 1: Felles for alle som har eigedomar i området og for hovedbruket til landbruksdrift/ skogsdrift, samt for Holmefjord Lakseprodukter AS
Fellesveg 2: Som fellesveg 1.
Fellesveg 3: Felles for alle som har eigedom tilknytt denne vegen.
Fellesveg 4: Felles for alle som har eigedom med vegrett tilknytt denne vegen.
Fellesveg 5: Felles for alle som har eigedom tilknytt denne vegen.
Fellesveg 6: Felles for alle som har eigedom tilknytt denne vegen.
Fellesveg 7: Felles for alle som har eigedom tilknytt denne vegen.
Fellesveg 8: Felles for alle som har eigedom tilknytt denne vegen.
Fellesveg 9: Fellesveg til opplagsplass og naust. Vegrett etter tingrettdom.
Fellesveg 10: Fellesveg til naust.

§ 10 **Felles leikeplass:**
Felles leikeplass er felles for alle tomtane innanfor området.

§ 11 **Felles grøntareal:**
Er felles for alle bustadane i feltet. Arealet skal ikkje brukast til oppstilling/parkering av bilar og maskiner m.m.

Fellesføresegner:

§ 12 **Bustadane/utleigebustadane skal:**
- vera tilknytt offentleg vassleidning.
- vera tilknytt felles, privat avløpsanlegg med utslepp og eigne slamavskiljarar.

§ 13 Kommunen skal ved handsaming av byggjemeldinga sjå til at eitkvart bygg får ei god form og materialval, og at bygg i same området får ei harmonisk utforming med omsyn til arkitektur og material.

§ 14 På privat kai kan det kun drivast lettare næring som handverk, enklare montasje og bearbeiding.

§ 15 Eksisterande vegetasjon skal i størst mogleg grad takast vare på. Spesielle furuer skal sikrast.

§ 16 Mindre vesentlege unntak frå desse reguleringsføresegnene kan, der særlege grunnar talar for det, tillatast av Kommunen innanfor ramma av Bygningslova og Bygningsvedtektene for Fusa Kommune.

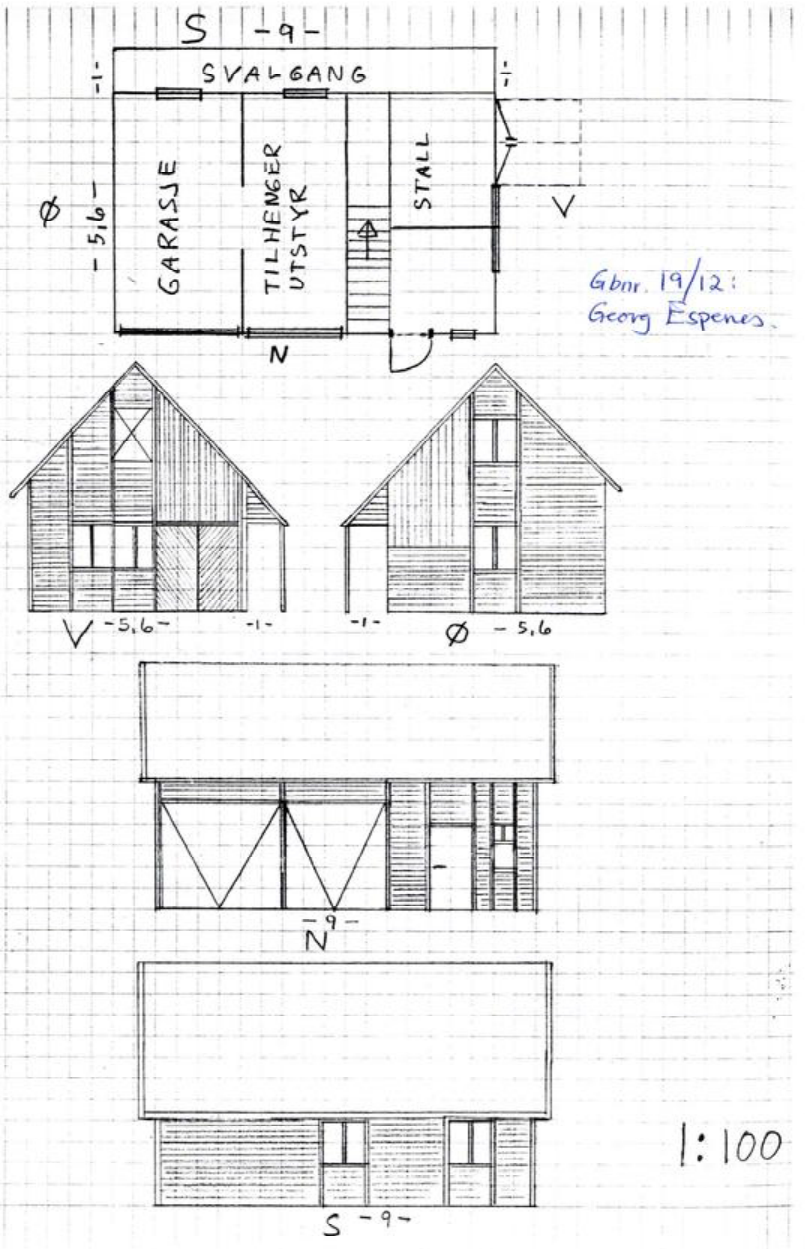
§ 17 Det kan vera automatisk freda kulturminne skjult under markoverflata. Dersom det kjem fram funn eller konstruksjonar i samband med graving, må arbeidet straks stansast og fylkeskommunen få melding slik at det kan gjennomførast gransking på staden, jfr. Lov om kulturminner § 8 2.ledd.

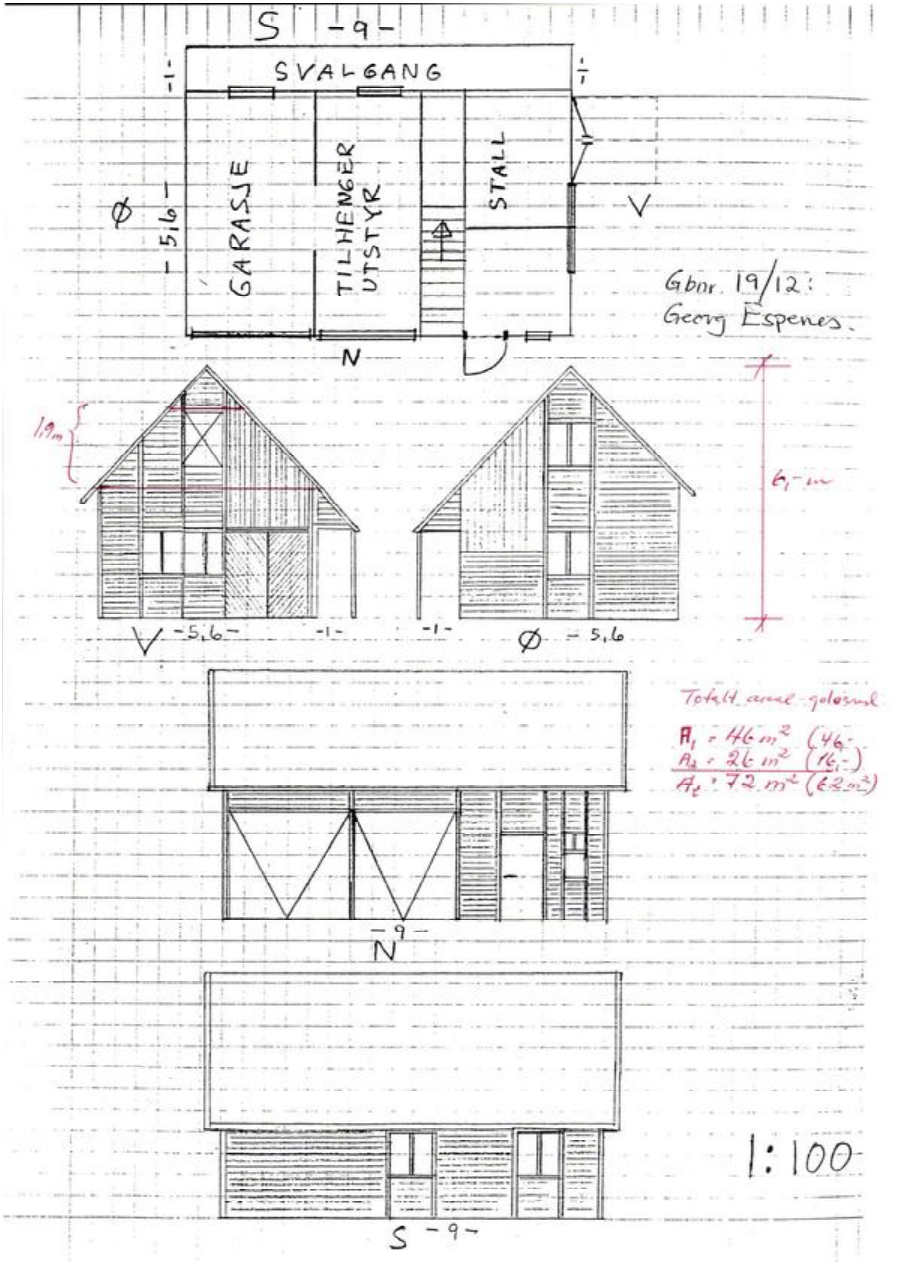
§ 18 Ingen kan byggja på tomtane før veg, vatn og avløp er etablert og leikeareala er tilrettelagt.

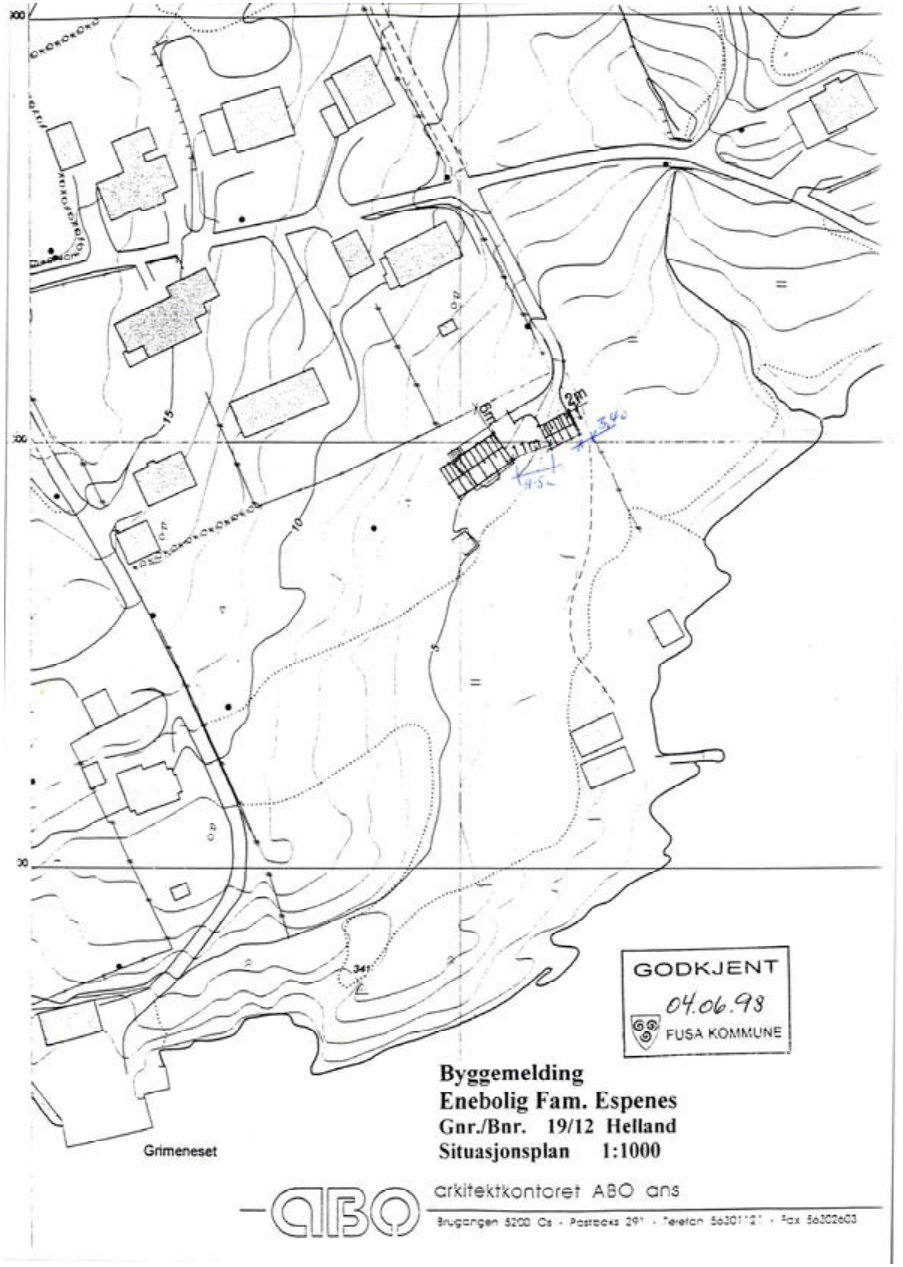
§ 19 All fylling i sjø skal før arbeidet tar til godkjennast av kystverket.

§ 20 Samfunnssikkerheit:
Før det vert bygt naust langs stranda i vest, skal nødvendig sikring i samsvar med geologisk rapport, byggjemeldast og utførast.

Rev.: 16.08.07
Rev. 27.03.07
Rev. 01.03.07
Rev. 05.12.05
Rev. 18.08.05
Eikelandsosen, 09.08.05.
Harald Bjørndal


S -9-
SVALGANG
GARASJE
TILHENGER UTSTYR
STALL
Ø -5,6-
V
N
Gbnr. 19/12:
Georg Espenes.
V -5,6-
Ø -5,6
N -9-
S -9-
1:100


S -9-
SVALGANG
GARASJE
TILHENGER UTSTYR
STALL
Ø -5,6-
V
N
Gbnr. 19/12:
Georg Espenes.
1,9m
6,1 m
V -5,6-
Ø -5,6
N -9-
S -9-
Totalt areal golvarea
A1 = 46 m² (46,-)
A2 = 26 m² (16,-)
At = 72 m² (62 m²)
1:100


GODKJENT
04.06.98
FUSA KOMMUNE
Byggemelding
Enebolig Fam. Espenes
Gnr./Bnr. 19/12 Helland
Situasjonsplan 1:1000
Grimeneset
arkitektkontoret ABO ans

Ulovlighetssaka gjeldande gbnr 119/12 er ikkje ferdig behandla av Bjørnafjorden kommune.

Eigar vil få tilsendt svar på behandlinga.

18.09.2024

Vh Hildegunn Øpstad

-----Opprinnelig melding-----
Fra: Ambita Kundeservice <no-reply@ambita.com>
Sendt: fredag 13. september 2024 13:18
Til: Mona Kristin S Hovdenes <mho@bjornafjorden.kommune.no>
Emne: Melding vedr. ordre #8000368

Ny melding om din Infoland®-ordre #8000368

Ordre referanse: 37-0063/24

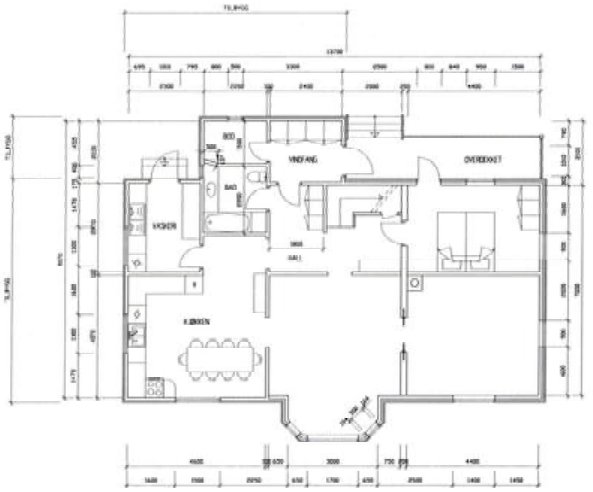
13-09-2024 13:18:04 Kan dere sende bekreftelse på at ulovlighetssaken er avsluttet?

For eventuelt å svare på henvendelsen, logg inn i infoland, og skriv inn ny melding på den aktuelle ordren.
Dette er en automatisk generert melding, vennligst ikke svar på denne.

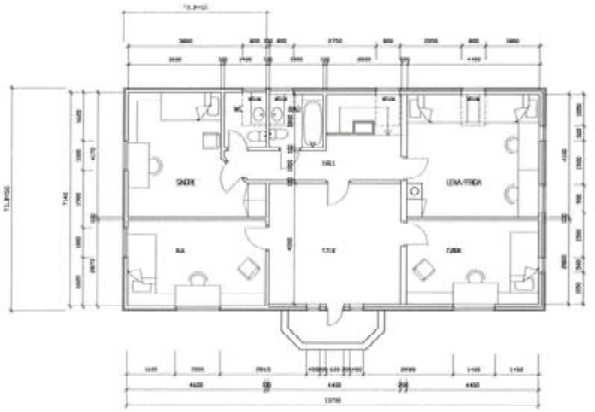
Productdata

Matrikkel: 4624/119/12/0/0 Id: 151030544 Label: Grimeneset 37, 5640 EIKELANDSOSEN H0101 Type: ENEBOLIG Bygningstype: 111 ENEBOLIG Etasjer: 3 Bruksareal_bygning: 214.0 Adresse: Grimeneset 37, 5640 EIKELANDSOSEN Etasjekode: H0101 Bruksareal: 214.0 Andelseier0: Georg Peder Espenes Andelseier1: Inger Marianne Espenes Plassering: Ikke relevant Etasjeplassering: Ikke relevant Gjennomgående: Ikke relevant Bygningsnummer: 175292586 Enheter: 1 Et Informasjon

Denne e-posten kjem frå ein avsendar utanfor organisasjonen. Ikkje klikk på lenker eller opne vedlegg med mindre du kjenner til avsender og at innhaldet er trygt.



Endret plan 1. etasje



Endret plan 2. etasje

SYGGEMELDINGSTEGNING

GODKJENT
04.06.98
FUSA KOMMUNE

Eneboelig Fam. Espenes
Selland

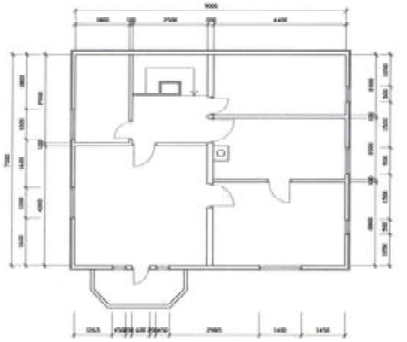
Endret plan 1.- og 2.etasje

ABO arkitektkontoret AS Fusa

08



Eksisterende plan 1. etasje



Eksisterende plan 2. etasje

SYGGEMELDINGSTEGNING

GODKJENT
04.06.98
FUSA KOMMUNE

Eneboelig Fam. Espenes
Selland

Eksist. plan 1.- og 2. etasje

ABO arkitektkontoret AS Fusa

03



Fasade nord



Fasade vest

GODKJENT
04.06.98
FUSA KOMMUNE

Enebolig Fam. Espeness
Helkind
Fasader
nord og øst
A, 11
ABO arkitektkontoret ABO ans



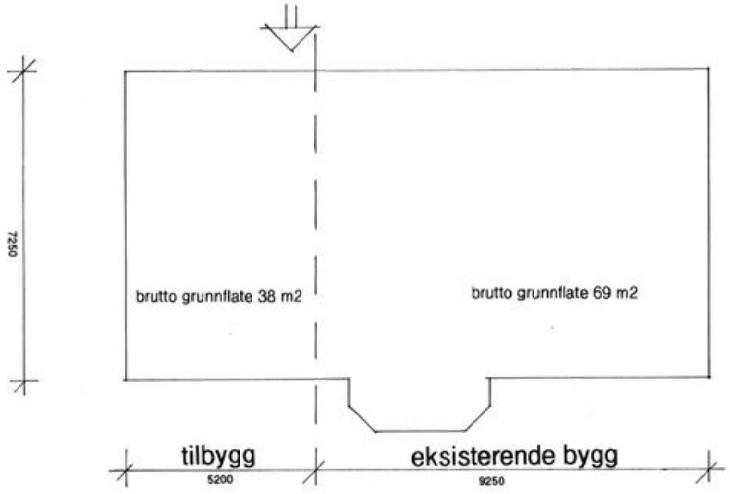






GODKJENT
04.06.98
FUSA KOMMUNE

Eksisterende fasader 1:100



Byggemelding
Enebolig Fam. Espenes
Gnr./Bnr. 19/12 Helland
Grunnriss bygningsvolum 1:100

arkitektkontoret ABO ans
Brugangen 5200 Os - Postboks 291 - Telefon 56301121 - Fax 56302603



Fasade syd



Fasade øst

GODKJENT
04.06.98
FUSA KOMMUNE

Enebolig Fam. Espenes
Helland
Fasader
syd og vest
A.10



Fasade sør



Fasade øst

Byggemelding
Enebolig Fam. Espenes
Gnr./Bnr. 19/12 Helland
Fasadetegn. Bygningsvolum 1:100

arkitektkontoret ABO ans
Brugata 5200 Os - Postboks 291 - Telefon 56301121 - Fax 56305601

Skatteetaten

Dato
23.08.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4624 BJØRNAFJORDEN

Gnr 119 Bnr 12 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Grimeneset 37, 5640 EIKELANDSOSEN

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig:	kr 649 591
Som sekundærbolig:	kr 2 468 446

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	LYNGHEIM	Beregnet areal	35668.3
Etablert dato	04.07.1917	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.04	Antall teiger	2
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje vegkant		

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Bruktstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	119/12
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Opplysninger fra eldre dokument	30.10.2008 30.01.2024	89/06 M 12/15		119/1, 119/12, 119/16, 119/54, 119/103
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Opplysninger fra eldre dokument	19.11.1982 10.03.2023	49/81 M 2/43		119/1, 119/12, 119/63, 119/71
Skyldeling Skyldeling	04.07.1917			119/1, 119/12

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6682916.78	318497.75		Ja	13296.7	Hjelpelinje vannkant (VA)
Eiendomsteig	6683068.08	317642.74	0	Nei	22371.6	Hjelpelinje vannkant (VA), Hjelpelinje vegkant (VE)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ESPENES GEORG PEDER F120250*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	GRIMENESET 37 5640 5640 EIKELANDSOSEN	Bosatt (B)
ESPENES INGER MARIANNE F280453*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	GRIMENESET 37 5640 5640 EIKELANDSOSEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Grimeneset 37 — Adressetilleggsnavn:

Poststed	5640 EIKELANDSOSEN	Kirkesogn	07021001 Fusa
Grunnkrets	504 Helland	Tettsted	
Valgkrets	8 Eikelandsosen		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	175292586		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	175292586	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	17.04.2000
3	20273402		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	15.04.2004
4	175292608		Naust båthus sjøbu (183)	Tatt i bruk (TB)	
5	175292616		Naust båthus sjøbu (183)	Tatt i bruk (TB)	
6	175292624		Naust båthus sjøbu (183)	Tatt i bruk (TB)	
7	175292594		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Bygning revet/brent (BR)	

1: Bygning 175292586: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	214
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	214
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		12.10.2005

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Grimeneset 37	H0101	119/12	214	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	55	0	55	0	0	0
H01	1	89	0	89	0	0	0
K01	0	70	0	70	0	0	0

2: Bygningsendring 175292586-1: Tilbygg, Tatt i bruk 17.04.2000

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	94
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	94
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	06.07.1998	04.09.1998
Igangsettingstillatelse	10.02.1999	30.03.1999
Tatt i bruk	17.04.2000	07.06.2000

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Grimeneset 37	-	119/12	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	22	0	22	0	0	0
H01	0	40	0	40	0	0	0
K01	0	32	0	32	0	0	0

3: Bygning 20273402: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 15.04.2004

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	46
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	46
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat ikke innlagt	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Annen energikilde	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	10.06.1999	28.07.1999
Igangsettingstillatelse	10.06.2000	19.04.2004
Tatt i bruk	15.04.2004	19.04.2004

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	119/12	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	46	46	0	0	0

4: Bygning 175292608: Naust båthus sjøbu (183), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	30

Kulturminne	Nei	BRA Totalt	30
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		22.05.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Annet enn bolig		H0101	119/12	30	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	30	30	0	0	0

5: Bygning 175292616: Naust båthus sjøbu (183), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		12.10.2005
Endre bygningsdata	07.03.2023	07.03.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	119/12	-	-	-	-	-

6: Bygning 175292624: Naust båthus sjøbu (183), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	

Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		22.05.2006
Endre bygningsdata	07.03.2023	07.03.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	119/12	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	0	0	0	0	0

7: Bygning 175292594: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Bygning revet/brent

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Bygning revet/brent		22.05.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	119/12	-	-	-	-	-

BJØRNA FJORDEN KOMMUNE

BYGNINGSOPPLYSNINGAR – Eigedomsopplysningar til meklar

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	119/12
Adresse:	Grimeneset 37, 5640 EIKELANDSOSEN

Ferdigattest/mellombels bruksløyve:		
Ligg det føre ferdigattest på eigedomen?	☐JA ☒NEI	kopi av ferdigattest følgjer vedlagt
Viss ikkje det ligg føre ferdigattest; ligg det føre mellombels bruksløyve?	☐JA ☒NEI	kopi av mellombels bruksløyve følgjer vedlagt

Godkjente teikningar:	
For byggemeldt bygning sender kommunen kopi av godkjente teikningar dersom dette ligg føre.	☐JA ☒NEI (manglar i arkivet)

Tilsyn:	
Er det som følgje av kommunen sin tilsynsfunksjon etter plan – og bygningslova gitt andre pålegg som ikkje er utført så langt kommunen har data om dette?	☒JA kopi av gitt(e) pålegg følgjer vedlagt ☐NEI

Vassforsyning og avlaupstilhøve:	
Er eigedomen kopla til offentleg vassforsyning?	☒JA ☐NEI

Har eigedomen godkjent utslepp? (gjeld alle eigedomar bygd etter 1972 og eldre eigedomar som har fått pålegg om å utbetra eksisterande avlaup)	☒JA ☐NEI ☐Ukjent
Dersom eigedomen har eit godkjent utslepp er dette til:	☒Privat eineanlegg ☐ Privat fellesanlegg ☐Offentleg

BJØRNA FJORDEN KOMMUNE

Tilkomst til eigedomen:	
☐Offentleg ☐Ikkje opparbeidd veg	☒Privat ☐Tilkomst til eigedomen er ukjend

Utleige:		
Har eigedomen meir enn ein godkjent bueining?	☐JA ☒NEI	
	Viss ja kor mange?	

Andre merknader:
Eldre bygg, finn ikkje teikningar eller ferdigattest/mellombels bruksløyve for bygget i byggesaksarkivet.

BJØRNAFJORDEN KOMMUNE

BRANNVERNOPPLYSNINGAR – Eigedomsopplysningar til meklar

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	119/12//
Adresse:	Grimeneset 37, 5640 EIKELANDSOSEN

Faste tankanlegg på eigedomen som brannvesenet har tilsynsheimel for:	
☒NEI	
☐JA	
Dersom ja er dette:	
Er det gitt avvik/merknad i høve til eksisterande tankanlegg	☐NEI ☐JA

Andre avvik/merknad	
Er det gitt avvik/merknad etter lov om BEL (Brann- og eksplosjonsvernloven)?	☒NEI ☐JA

Kommentarar

BJØRNAFJORDEN KOMMUNE

Kommunale gebyr – Eigedomsopplysningar til meklar

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	119/12
Adresse:	Grimeneset 37

Ubetalte gebyr	
☐JA ☒NEI	
Storleik:	Forfall:

I år er årleg kommunalt standardgebyr medrekna MVA for bygde eigedomar som er knytt til kommunalt/interkommunalt organisert tenestetilbod:

Type gebyr
☒ Vatn
☐ Avløp
☐ Abonnement offentleg utslepp
☒ Tømming av slamavskiljar
☒ Tilsyn private anlegg
☒ Feiing/brannverntilsyn
☐ Festeavgift
Sum gebyr: 11 191,98

Antall terminar:
☒ 4 ☐ 12

Vassmålar: ☐ Ja ☒ Nei

Dersom abonnenten har vassmålar vil årsgebyret variere etter forbruk og summen av gebyr er for inneverande år.

Abonnenten kan ved ulike tiltak påverke gebyrstorleiken slik at dei kan bli noko mindre eller større enn standardgebyra.

Hovedforfall for kommunale gebyr 31.03, 30.06, 30.09 og 31.12. Abonnenten kan og velge å ha 12 terminar.

BJØRNAFJORDEN KOMMUNE

PLANSTATUS – Eigedomsopplysningar til meklar

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	119/12
Adresse:	Grimeneset 37, 5640 EIKELANDSOSEN

For eigedomen eller delar av eigedomen gjeld følgjande planar/planvedtak:

KOMMUNEPLAN	
Arealbruken for eigedomen er fastsett til:	LNF

KOMMUNEDELPLAN	
☐JA ☒NEI	
Eigedomen er avsett til:	

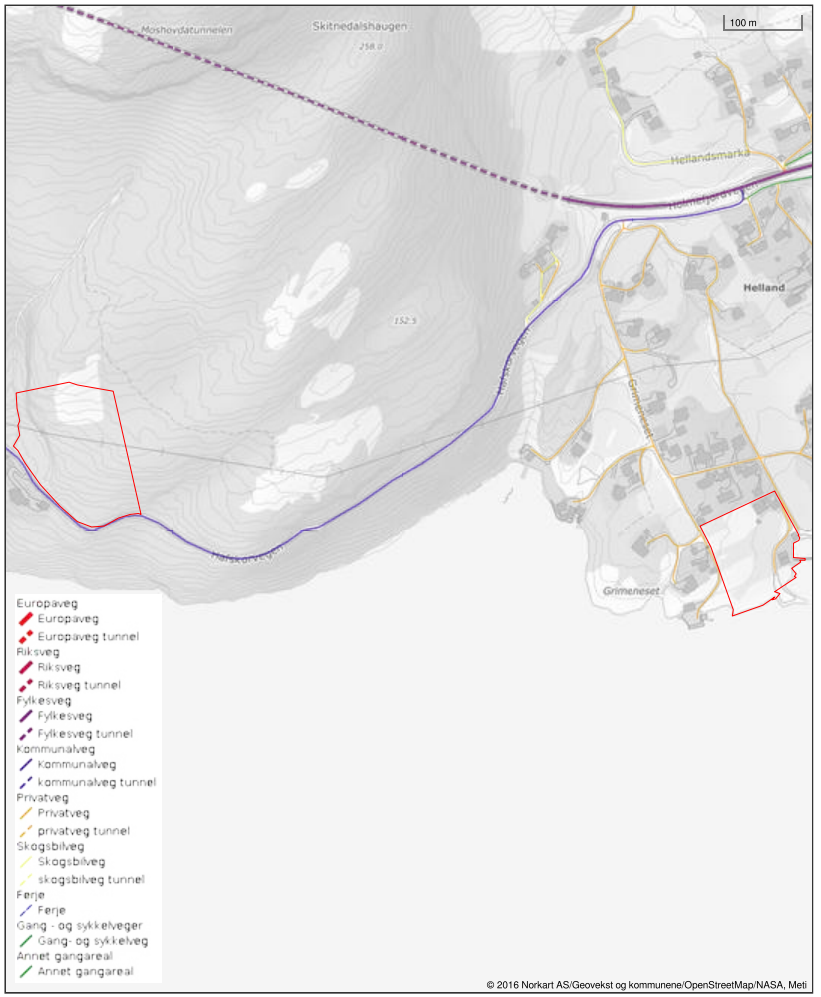
REGULERINGSPLAN	
☒ Eigedomen er regulert til :	Bustad og LNF
☒ Eigedomen er ikkje regulert	Utmarksteig

MINDRE ENDRINGAR som vedkjem eigedomen
☒Oppdatert i plankart / Ikkje aktuelt
☐Ikkje oppdatert i plankart (Tilleggsdokumentasjon lagt ved)

PÅGÅANDE PLANAR Er eigedomen del i eit pågåande planarbeid eller er det starta planarbeid innan 100 m som vedkjem eigedomen?	
☐JA ☒NEI	
Kommentar / Anna:	

Utskriftsdato: 20.08.2024

Vegstatuskart for eiendom 4624 - 119/12//



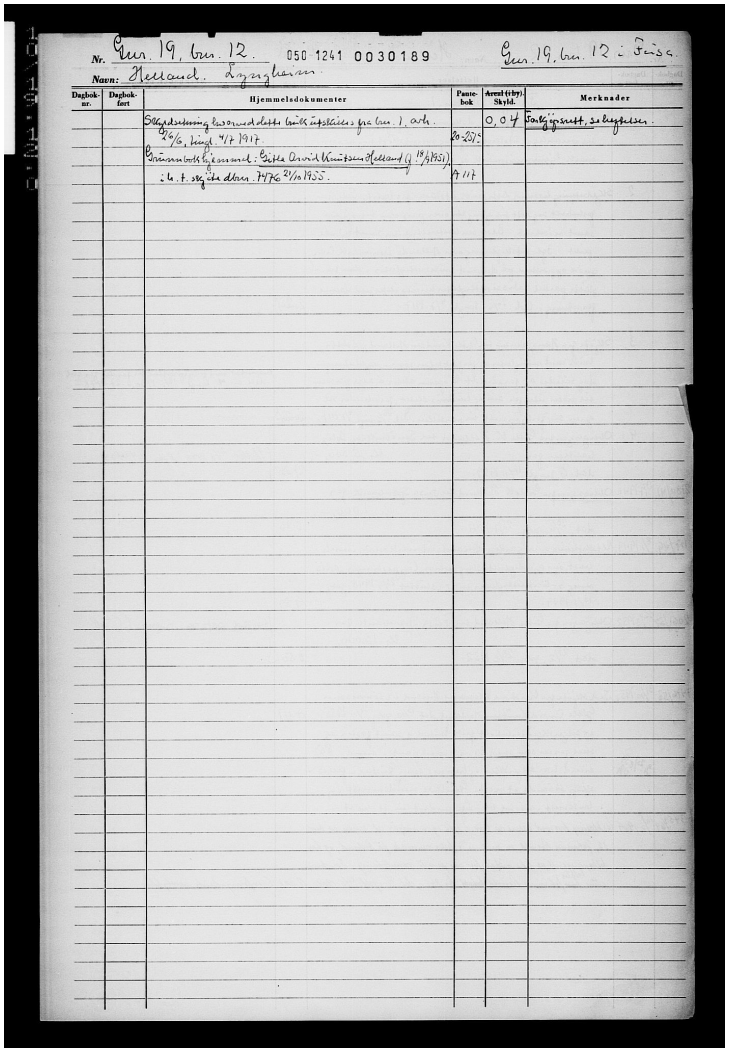
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Bjørnafjorden (4624), Gnr 119 / Bnr 12: Lyngheim Grimeneset 37

www.digitalarkivet.no

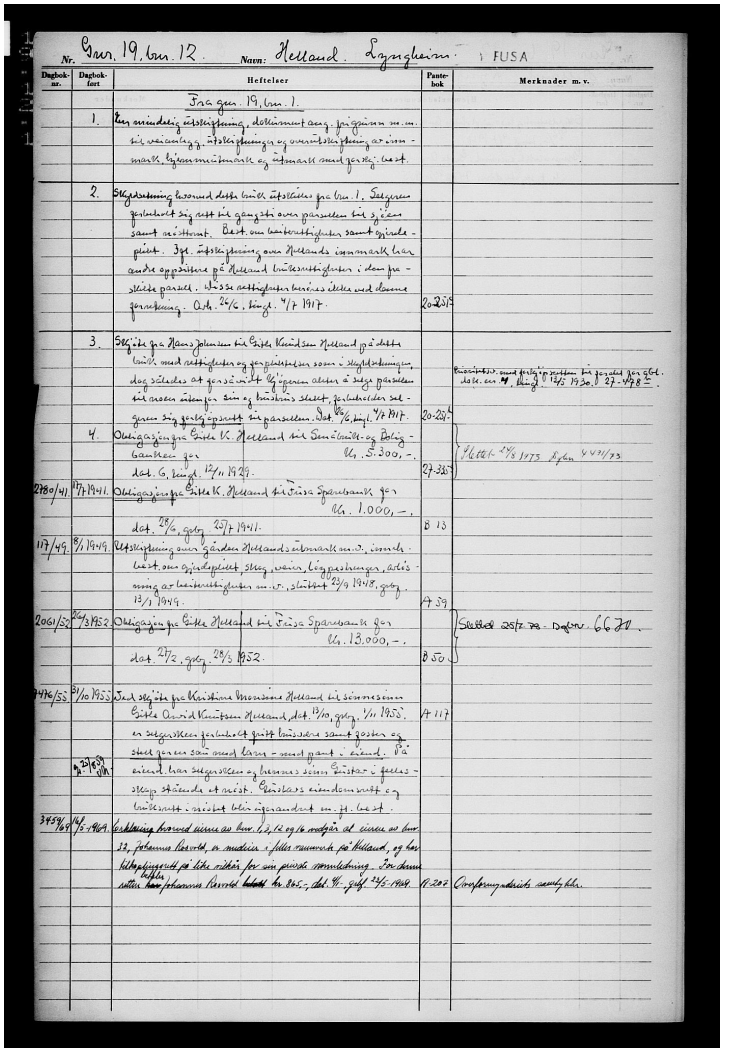
Innholdsliste

SAB, Midhordland sorenskriveri, Tinglysing (II), Panteregister, Grunnboksblad, Panteregister - Grunnboksblader. Fusa : Grunnboksblader for Fusa kommune pr. 1991, gnr 19, bnr 12	3
SAB, Midhordland sorenskriveri, Tinglysing (II), Panteregister, Grunnboksblad, Panteregister - Grunnboksblader. Fusa : Grunnboksblader for Fusa kommune pr. 1991, gnr 19, bnr 12	4



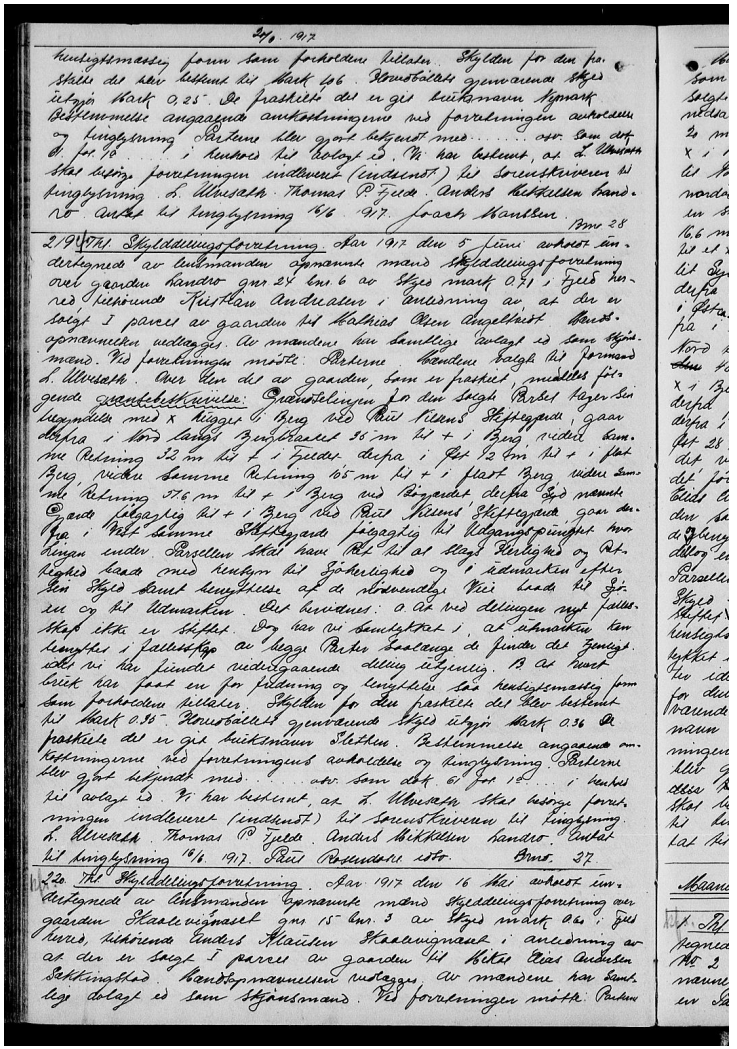
Nr. Gnr. 19, bnr. 12. 050 1241 0030189 Gnr. 19, bnr. 12 i Fusa.
Navn: Helland. Lyngheim.

Dagbok-nr.	Dagbok-fort	Hjemmelsdokumenter	Pante-bok	Arend (tbr) Skyld.	Merknader
		Skyldsetning hvorved dette bruk utskilles fra bnr. 1, anb.		0,04	Forkjøpsrett se skyldsetn.
		24/6, kngl. 4/7 1917	20-234		
		Grunnboksf. gjennomf.: Birkeland Arvid Knutsen Helland (f. 18/8 1933) i h. t. skjøte datert 7476 21/10 1955.	A 117		

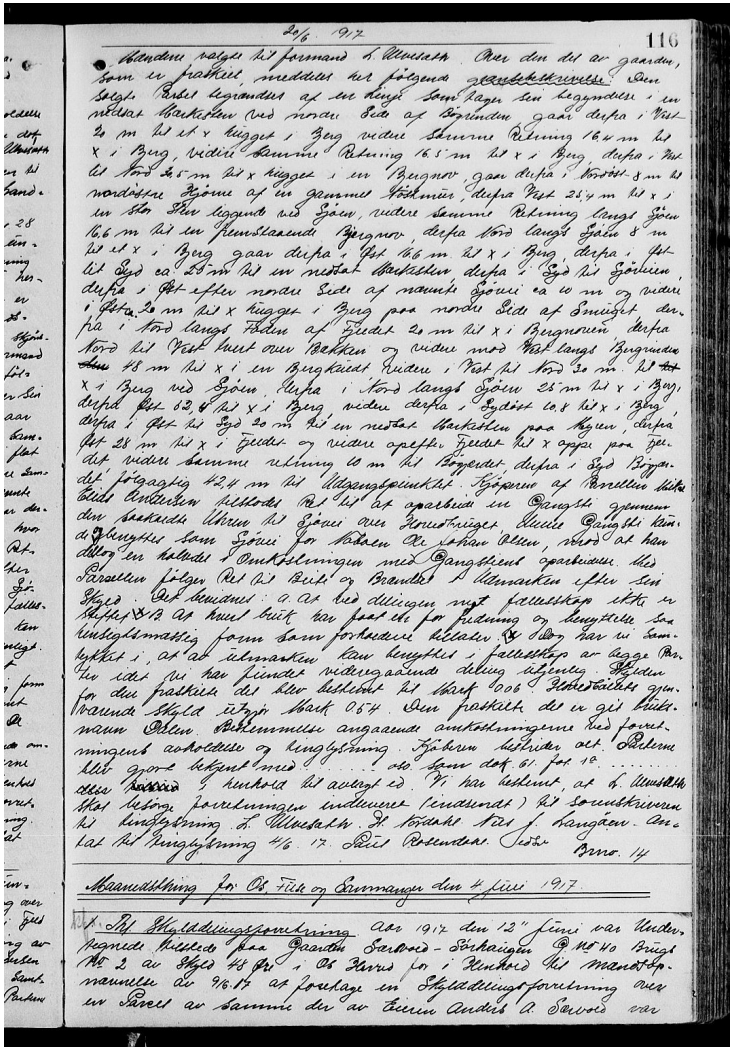


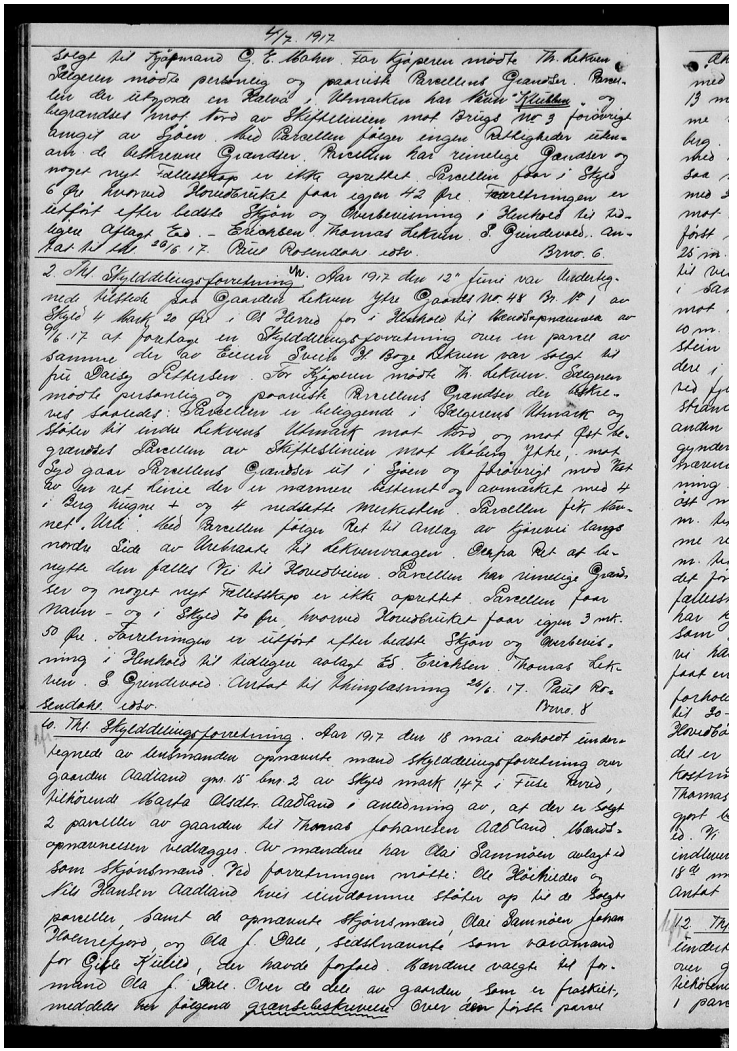
Nr. Gnr. 19, bnr. 12. Navn: Helland. Lyngheim. i FUSA

Dagbok-nr.	Dagbok-fort	Hefteleser	Pante-bok	Merknader m.v.
		Fra gnr. 19, bnr. 1.		
	1.	Ekspropriasjonsskjøte, dokument vedr. ekspropriasjon m.m. til veganlegg, utskilling og overføring av diverse mark. Gjelder mindre mark og ubetydelig areal.		
	2.	Skyldsetning hvorved dette bruk utskilles fra bnr. 1. Selgeren forbeholder sig rett til gangsti over parsellen til sjøen samt vei-retter. Best. om konsesjonsfrihet samt odlingsplikt. Jfr. utskilling av mindre Hellands grunnmark hvis andre opplysninger på Helland bruksenhetsgruben i denne forbindelse parsell. Disse rettigheter bortfaller ved denne forretning. Dat. 24/6, kngl. 4/7 1917.	20-234	
	3.	Skjøte fra Hans Johansen til Birkeland Knudsen Helland på dette bruk med rettigheter og forpliktelser som i skyldsetningen, dog således at forsåvidt angår selgerens adgang å bygge på parsellen til arbeidere tilknyttet sin og brukshavers skeftet, forholdsvis selgeren sig forkjøpsrett til parsellen. Dat. 24/6, kngl. 4/7 1917.	20-234	Konsesjon i med frigivelse for forvalt. jfr. lov av 31, kngl. 17/5 1935. J 27-1988 =
	4.	Obligasjon fra Birkeland K. Helland til Sunnhordland og Ytre Sogn Bank for Kr. 5.300,-. dat. 6. kngl. 12/11 1929.	27-385	Slettet 24/8 1973 Aksn 4491/73
2780/41	17/7 1941.	Obligasjon fra Birkeland K. Helland til Fusa Sparebank for Kr. 1.000,-. dat. 28/6, gdkj 25/7 1941.	B 13	
117/49	8/1 1949.	Klarstilling av gården Hellands utmark m.v. vedr. best. om gjerdeplikt, steng, veiers bygningsmessige utførelse m.v., skjøtet 29/9 1948, gdkj. 13/1 1949.	A 39	
2061/52	26/3 1952	Obligasjon fra Birkeland Helland til Fusa Sparebank for Kr. 13.000,-. dat. 27/2, gdkj 28/3 1952.	B 50	Skjøtet 2057 m. - Dagbok 6671.
7476/55	21/10 1955	Delskjøte fra Karoline Mordsine Helland til sønnesønnen Birkeland Arvid Knutsen Helland, dat. 13/10, gdkj. 1/11 1955. en selgerskåen forbeholdt gratis brønnsrør samt gangsten og steet gjeren som med klaring - samt gamt - ærend. På ærend har selgerskåen og hennes sønn Birkeland i fellesskap stående et møst. Eiendommen bortfaller ved eiendomsrett og bruksrett - overført blir inforandret om. jf. best.	A 117	
3459/67	16/5 1967	Erklæring hvorved vilkår av bnr. 1, 2, 4 og 5 medgår til vilkår av bnr. 32, Johannes Reersted, er medlem i felles eiendom på Helland, og har tilbakeføringsrett på dette vilkår for en gjeldsordning. For denne settes kan Johannes Reersted bortfaller bnr. 865, dat. 11. gdkj. 24/5-1968	R 202	Overføringsadresse samfylket.



Arkivverket
Midhordland sorenskriveri, AV/SAB-A-3001/1/G/Gb/Gbd/L0004: Pantebok nr. II.B.d.4, 1916-1918, s. 116





4/7 1917

Solgt til Kjøpmann C. E. Bakker. For Kjøperen møtte Th. Dekken. Selgeren møtte personlig og paaraabt Parcellens Grandser. Bemerke der at skjøte en Feiltø, Utmarken har Skjøn "Fjellen". Omgrandset mot Nord av Skjellesmeen mot Brigd No 3 forøvrigt omgit av Gjæm. Med Parcellen følger ingen Fellesgrader eller andre Rettigheder. Parcellen har rimelige Grandser og noget nyt Fellesskap er ikke oprettet. Parcellen fører i Skyld 6 Øre, hvorved Konsortiet paa egen 42 Øre. Forretningen er utført efter bedste Skjøn og Overbevisning i Henhold til Tingloven af Ed. - Eidkarsen. Thomas Dekken. S. Grundevad. Anført for Rett 30/6 17. Paul Rosendahl. sstr.

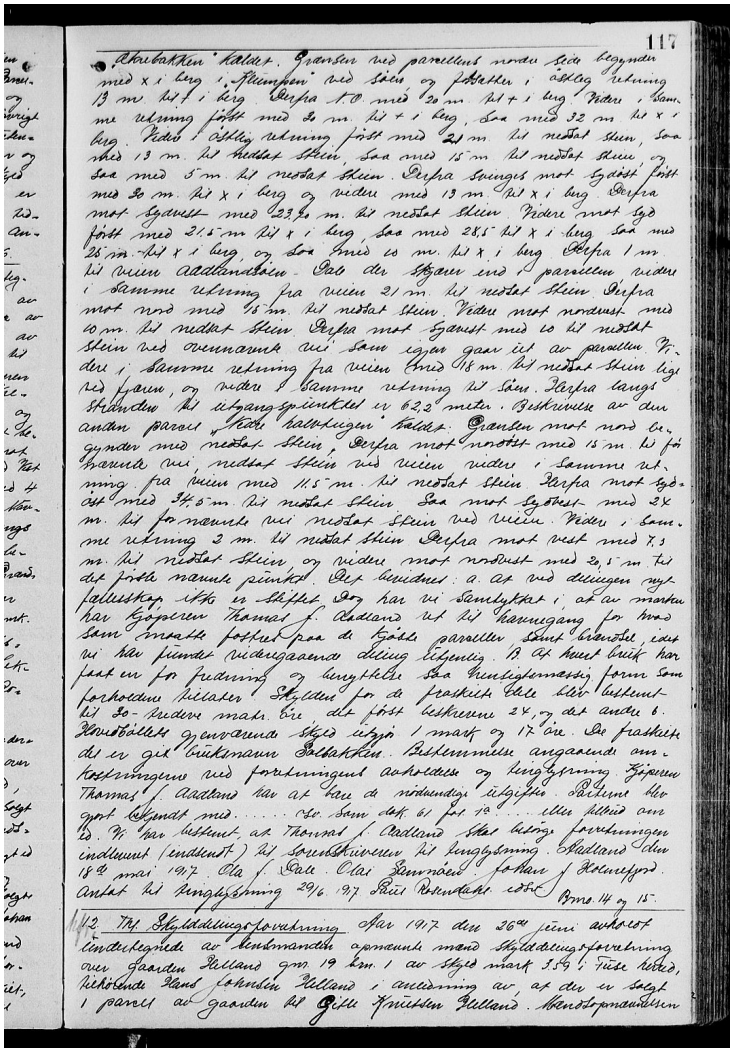
Bmo. 6.

2 Th. Skyldsettings forretning. Aar 1917 den 12te juni var undertegnede lovkyndig Lensmand Dekken efter Grandes No. 48 Bl. M. 1, av Skyld 4 Mark 20 Øre, af Parts for i Henhold til Konsortiaavtale av 7/6 17 at forrette en Skyldsettings forretning over en parcel av samme der paa Eiendom Enoch K. Boge Dekken paa Selgers vegne fik Parcel Pedersen. For Kjøperen møtte Th. Dekken. Selgeren møtte personlig og paaraabt Parcellens Grandser der utvist ved saadanne. Parcellen er beliggende i Selgerens Utmark og skjøtes til under Dekkens Utmark mot Nord og mot Øst Selgerens Grandser. Parcellen av Skjellesmeen mot Nordvest Gjæm, mot Syd gaar Parcellens Grandser ut i Gjæm og forøvrigt med Rett Ev. Gar ut denne der i marken Betemt og avmerket med 4 i Berg hugne + og 4 meddelte Merkestein. Parcellen fik Nummer 1. Ank: Med Parcellen følger Ret til Anlæg av Gjærde langs nordre Side av Veibanen til Dekkenvraagen. Derfra Ret at benytte den fælles Vei til Konsortiet. Parcellen har rimelige Grandser og noget nyt Fellesskap er ikke oprettet. Parcellen fører Matr - og i Skyld 7½ Øre, hvorved Konsortiet faar igjen 3 mt. 50 Øre. Forretningen er utført efter bedste Skjøn og Overbevisning i Henhold til tidligere avlagt Ed. Eidkarsen. Thomas Dekken. S. Grundevad. Anført til Tinglæsning 29/6. 17. Paul Rosendahl. sstr.

Bmo. 8

10 Th. Skyldsettings forretning. Aar 1917 den 18 mai avholdt undertegnede av Lensmanden opnævnte mænd Skyldsettingsforretning om Gaarden Aadland gnr 15 bnr 2 av Skyld mark 1,47 i Fitjo Herred, tilhørende Enken Aasta Aadland i anledning av, at der er Solgt 2 parceller av gaarden til Thomas Johansen Aadland. Vedkommende opnævnelse vedlægges. Av mændene har Ola Samnøen valgt til Skjønsmand. Ved forretningen møtte: Ole Kolbeinsen og Nils Hansen Aadland hvis underskrifter staar op til de Solgte parceller, samt de opnævnte Skjønsmænd, Ola Samnøen, Johan Vikingfjord, og Ola J. Dale, sidstnævnte som varamand for Gulle Knudsen Fitjo, der havde forfødt. Mændene valgte til formand Ola J. Dale. Over de to av gaarden som er fraskilt, meddeler ved følgende grandeskjønnet. Over den første parcel

med 13 m
me
berg.
sted
Saa
med 2
mot
fjøst
25 m.
til Ve
i Saa
mot
10 m.
Stein
der i
ved fj
Stadn
andan
gynder
parcel
ning
at m
m. h
me v
m. h
det fø
fallesk
har
Sam
vi ha
fast en
forhold
til so-
Konsbø
de er
kostni
Thomas
gjort
ds. Vi
indlevet
18de m
Anført
1/12 Th
indlevet
over
Nilsbøen
i parc

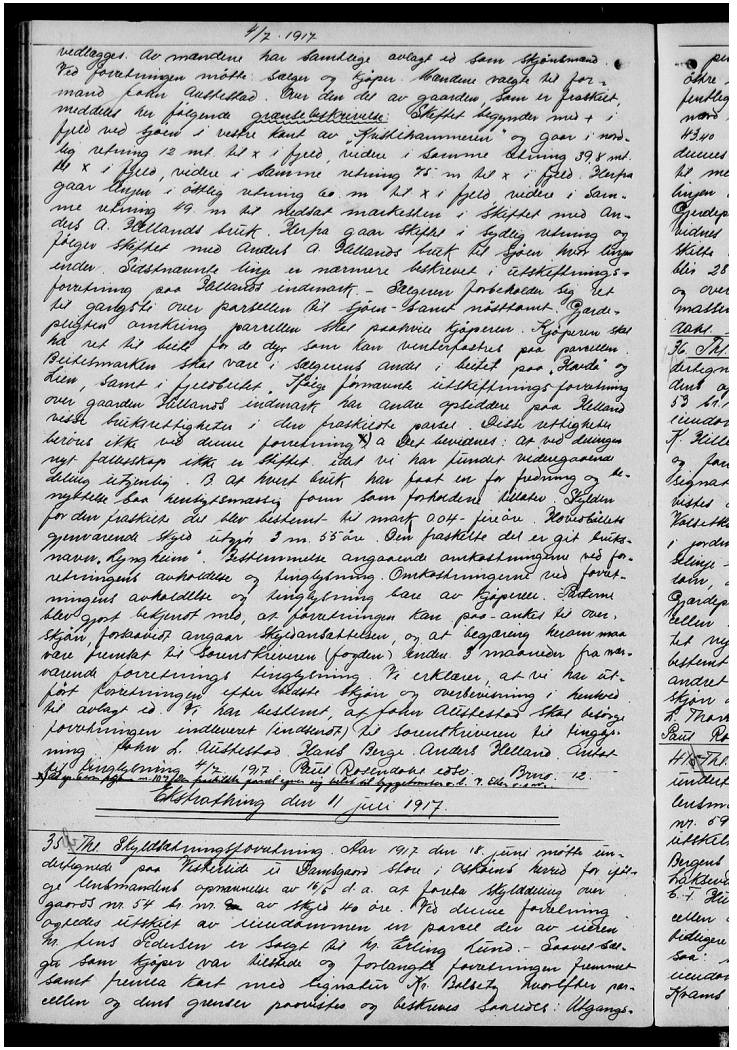


117

Skrabakken" kaldet. Grænsen ved parcellens nordre Side begynder med X i Berg i Skrumpen ved Sæls og følger i østlig retning 13 m. ht i Berg derfra 10 m. med 20 m. ht + i Berg Nedre i Samme retning fortt med 8 m. ht + i Berg, saa med 32 m. ht X i Berg. Vedre i østlig retning fortt med 21 m. ht nedtat Stein, saa med 13 m. ht nedtat Stein, saa med 15 m. ht nedtat Stein, og saa med 5 m. ht nedtat Stein. Derfra svinges mot Sydøst fortt med 8 m. ht X i Berg og videre med 13 m. ht X i Berg. Derfra mot Sydvest med 23½ m. ht nedtat Stein Nedre mot Syd fortt med 21.5 m. ht X i Berg, saa med 28.5 ht X i Berg saa med 28 m. ht X i Berg og saa 10 med 10 m. ht X i Berg Derfra i m. ht Veien Aadlandsæin. Dals der Skjøtet ind i parcellen videre i samme retning fra veien 21 m. ht nedtat Stein Derfra mot nord med 15 m. ht nedtat Stein. Vedre mot nordvest med 10 m. ht nedtat Stein Derfra mot Sydvest med 10 ht nedtat Stein ved ovennævnte vei. Saa igjen gaar det av parcellen N. der i Samme retning fra veien 18 m. ht nedtat Stein ligg ved Sæen, og videre i Samme retning ht Sæ. Derfra langs Skrabakken ht utgangspunktet er 62.2 meter. Bestemmelse av den andan parcel Fitjo halvdelen" kaldet. Grænsen mot nord begynder med nedtat Stein. Derfra mot Nordøst med 15 m. ht fra Veien vei, nedtat Stein ved veien videre i Samme retning fra veien med 11.5 m. ht nedtat Stein. Derfra mot Sydøst med 3½ m. ht nedtat Stein Saa mot Sydvest med 2X m. ht fra nævnte vei nedtat Stein ved veien. Videre i Samme retning 2 m. ht nedtat Stein Derfra mot vest med 7.3 m. ht nedtat Stein, og videre mot nordvest med 2.5 m til det første nævnte punkt. Det bemerkes: a. at ved dennegen nyt fallesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i, at av marken har Gjæreren Thomas J. Aadland ret til Kjørevei fra hvad sam maatte fortsat paa de Fjæste parceller Skjøt Grandsel, idet vi har pureat vidergaaende delingslegenlig. B. At huset Brick har fast ur for fredning og benyttelse saa Vandledningsmassig form som forholdene tillater. Skyldet for de praskilte Sale blir bestemt til 50 - hvoren mark Bro. de første beskrevne 24, og det andre 6. Konsortiets gjenværende Skyld utgjør 1 mark og 17 øre. De praskilte ds er gitt Betegnelsen Fitjo halvdelen. Bestemmelsen angaaende omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysning Gjæreren Thomas J. Aadland har at bære de nødvendige utlegg for. Retten blev gjort bekjendt med ..... Ole Sam dok 61 for 12 ... ellers tilstod som ds. Vi har bestemt, at Thomas J. Aadland skal betale forretningen indlevert (endtlevert) til Sorenskriveren til tinglysning. Aadland 18de mai 1917. Ola J. Dale. Ola Samnøen. Johan J. Vikingfjord. Anført til tinglysning 29/6 1917 Paul Rosendahl sstr.

Bmo 14 og 15.

1/12 Th. Skyldsettings forretning. Aar 1917 den 26de juni avholdt undertegnede av lensmanden opnævnte mænd Skyldsettingsforretning over Gaarden Fitjo gnr 19 bnr 1 av Skyld mark 3.59 i Fitjo Herred, tilhørende Hans Johnsen Fitjo i anledning av, at der er Solgt 1 parcel av gaarden til Gulle Knudsen Fitjo. Mændene

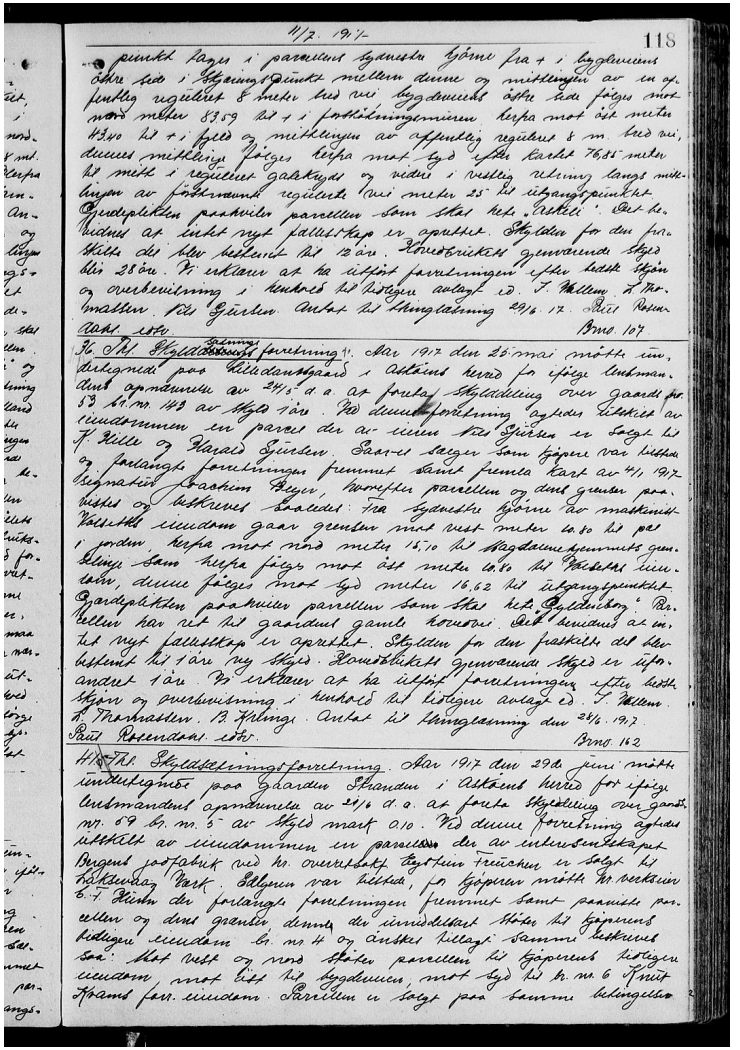


4/7. 1917

vedlegges. Av mandatet har samtlige avlagt ed som skjønsmænd. Ved forretningen møtte: Sælger og kjøper. Mandatet valgte til formand fadder Aakkestad. Over den del av gaarden som er fraskilt, meddeles nu følgende grandebeskrivelse: Skjellet begynder mot n. i fjeld ved gaard i vestre kant av "Fjeldhammeren" og gaar i nordlig retning 12 m. bl.a. x i fjeld, videre i samme retning 39,8 m. bl.a. x i fjeld, videre i samme retning 75 m. bl.a. x i fjeld. Herfra gaar linjen i østlig retning 60 m. bl.a. x i fjeld, videre i samme retning 49 m. til vadstat markstein i skjellet mod Anders A. Hellands bruk. Herfra gaar skjellet i sydlig retning og følger skjellet mod Anders A. Hellands bruk til gjerde mot linjen ender. Saasmaame linje er nærmere beskrevet i utskiftningsforretning paa Hellands indmark. - Selgeren forbeholder sig ret til gangvei over parsellen til gjerde-Samt mødtsamt. Gaardspligten anking parsellen skjer praktisk kjøperen. Kjøperen skal ha ret til brøst for a dyr saa han vederlagsfrit paa parsellen. Beitesmarken skal være i selgerens andel i beitet paa Hardø og Øen, samt i fjeerbruket. Skjøt fornævnte utskiftnings forretning over gaarden Hellands indmark har anført opstaaen paa Hellands vestre bruksrettigheter i den fraskilte parsel. Disse rettigheter herimot ikke ved denne forretning. Det er bemerket: at ved denne nyt fællesskap ikke er skjellet. Det vi har fundet nødvendig deling utsendig. I at hvert bruk har fast en for pudsning og vedlikeholdelse saa vedtægtsmæssig form som forholdene tilsiger. Skjellen for den fraskilte del er bestemt til mark 004- fire øre. Hovedbrukets gjenværende skjeld utgjør 3 m. 55 øre. Den fraskilte del er git brukernavn. Kyrkheime". Bestemmelse angaaende anskaffelsen ved forretningens avholdelse og lysglytning. Omkostningene ved forretningens avholdelse og lysglytning har av kjøperen. Saaledes blev gjort bekjendt mb, at forretningen kan paa-anket til over. Skjøn, forkastet angaar skjelsanskjellen, og at begjæring herom maa være fremkat til Sorenskriveren (fogden) kendte 3 maaneder fra varsel forretnings lysglytning. Vi erklærer, at vi har utført forretningen efter bestemt skjøn og overbevisning i henhold til avlagt ed. Vi har bestemt, at foran Aakkestad skal bekjendtgjøre forretningen indtrevet (indført?) til Sorenskriveren til lysglytning. Aakan d. Aakkestad. Hans Berge. Anders Helland. Anton Lysglytning 4/7. 1917. Paul Rosendahl. eds. Bmo. 12.

Eidsgathring den 11 juni 1917.

35 Th. Skyldsættelsesforretning. Aar 1917 den 18. juni møtte undertegnede paa Kirkelien i Skaanevik skog i Askøens herred for efter Lensmandens opmaaning av 16/6 d.a. at forete skyldsætning over gaard nr. 54 bn. nr. [illegible] av skyld 40 øre. Ved denne forretning afgrædes utskiftet av lensmandsmen en parcel der av eieren Th. Lind Pedersen er solgt til kjøberen Ludvig Lund. Saavel Selgeren som kjøperen var tilstede og forlangte forretningen fremmet samt fremla kart med signatur Th. Balsett. Hvorefter parcellen og dens grænser prøvedes og bestemtes saaledes: Utgangs-

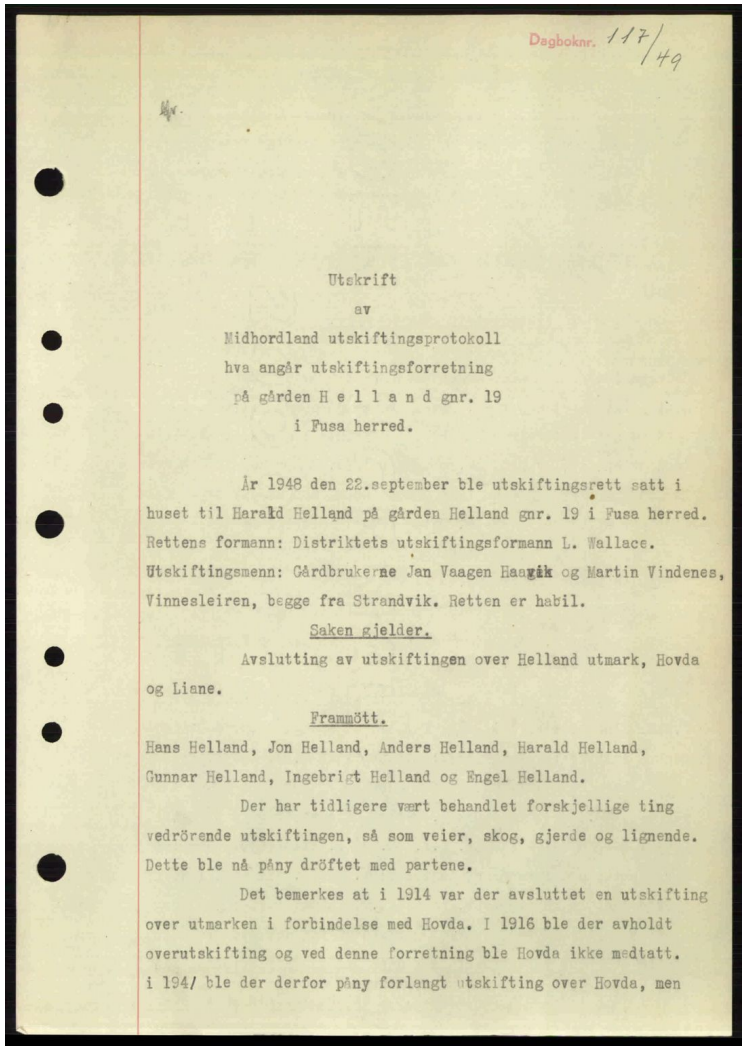


4/7. 1917 118

punkt tages i parcellens sydøstre hjørne fra n. i byggemens østre side i skjellet mellem denne og mellemgjen av en offentlig regulert 8 meter bred vei byggemens østre side følges mod nord 83,9 bl.a. n. i fortidsmindemerken herfra mot øst 43,40 bl.a. n. i fjeld og mellemgjen av offentlig regulert 8 m. bred vei, denne mellemgjen følges herfra mot syd 7 stk. kartet 76,35 meter til midt i regulert gadelyst og videre i vestlig retning langs mellemgjen av fortidsmindet regulerte vei meter 35 til utgangspunktet. Grundeplikten paahviler parcellen som skal hete "Kirkeli". Det bemerkes at intet nyt fællesskap er oprettet. Skyldsen for den fraskilte del blev bestemt til 12 øre. Hovedbrukets gjenværende skyld blir 28 øre. Vi erklærer at ha utført forretningen efter bedste skjøn og overbevisning i henhold til lovgjen avlagt ed. T. Mellem. I Thorbrastein. B. Kvalvog. Anton til skyldsætning 29/6. 17. Paul Rosendahl. eds. Bmo. 107

Th. Skyldsættelses forretning. Aar 1917 den 25 mai møtte undertegnede paa Kirkelandsgaard i Askøens herred for efter Lensmandens opmaaning av 24/5 d.a. at foreta skyldsætning over gaards nr. 53 bn. nr. 143 av skyld 1 øre. Ved denne forretning afgrædes utskiftet av lensmandsmen en parcel der av eieren Th. Kille og Harald Gjerden. Saavel selger som kjøper var tilstede og forlangte forretningen fremmet samt fremla kart av 4/1 1917 signatur Bastian Øygen, hvorefter parcellen og dens grænser paa bedste og bestkjendte maade fra Gjendens hjørne av matrikulert Vadsetts lensmandsgaard gaar grænsen mot vest meter 20,80 bl.a. n. i jorden, herfra mot nord meter 15,70 til byggemens sydvestre grænse. Denne som herfra følges mot øst meter 20,80 til Vadsetts lensmandsgaard, denne følges mot syd meter 16,62 til utgangspunktet. Grandeplikten paahviler parcellen som skal hete Gjellestein i Par. Kjøperen har ret til gaardens gamle kjøreveie. Det bemerkes at intet nyt fællesskap er oprettet. Skyldsen for den fraskilte del blev bestemt til 1 øre ny skjeld. Hovedbrukets gjenværende skjeld er uforandret 1 øre. Vi erklærer at ha utført forretningen efter bedste skjøn og overbevisning i henhold til lovgjen avlagt ed. T. Mellem. I Thorbrastein. B. Kvalvog. Anton til skyldsætning den 24/6. 1917. Paul Rosendahl. eds. Bmo. 162

H. Th. Skyldsættelsesforretning. Aar 1917 den 29de juni møtte undertegnede paa Gaarden Skaanevik i Askøens herred for efter Lensmandens opmaaning av 21/6 d.a. at foreta skyldsætning over gaards nr. 69 bn. nr. 5 av skyld mark 010. Ved denne forretning afgrædes utskiftet av lensmandsmen en parcel der av eieren Skaanevik Bergens postfabrik ved hr. overretssakf. Aagotnes tvistesaken er solgt til Kirkeland Park. Eieren var tilstede, og kjøperen møtte ved bestyrer G.T. Rieln der forlangte forretningen fremmet samt fremla parcellen og dens grænser dannet ved lensmandsmaalet. Skjellet begynder ved lensmandsmerket nr. 4 og ender ved gaards nr. 69 bn. nr. 6 Knut Skaanes gaard. Lensmandsmen. Parcellen er solgt paa samme betingelser



Dagboknr. 117/49

Utskrift
av
Midhordland utskiftingsprotokoll
hva angår utskiftingsforretning
på gården H e l l a n d gnr. 19
i Fusa herred.

År 1948 den 22.september ble utskiftingsrett satt i huset til Harald Helland på gården Helland gnr. 19 i Fusa herred. Rettens formann: Distriktets utskiftingsformann L. Wallace. Utskiftingsmenn: Gårdbrukerne Jan Vaagen Haavik og Martin Vindenes, Vinnesleiren, begge fra Strandvik. Retten er habil.

Saken gjelder.

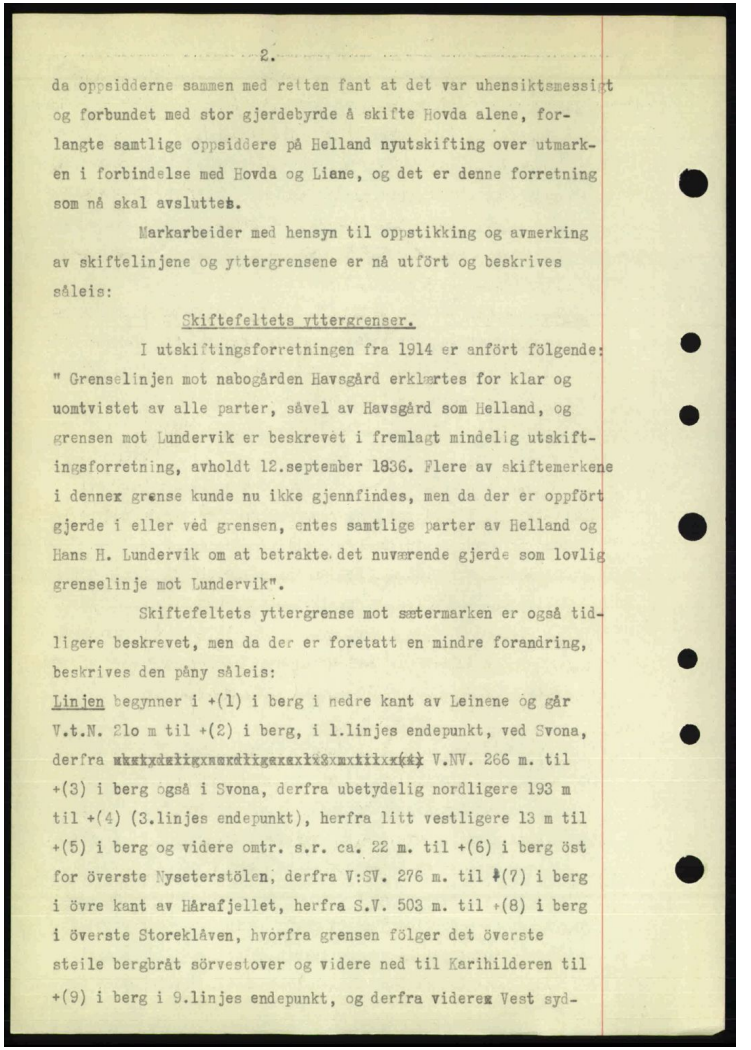
Avslutting av utskiftingen over Helland utmark, Hovda og Liane.

Frammött.

Hans Helland, Jon Helland, Anders Helland, Harald Helland, Gunnar Helland, Ingebrigt Helland og Engel Helland.

Der har tidligere vært behandlet forskjellige ting vedrörende utskiftingen, så som veier, skog, gjerde og lignende. Dette ble nå pånу dröftet med partene.

Det bemerkes at i 1914 var der avsluttet en utskifting over utmarken i forbindelse med Hovda. I 1916 ble der avholdt overutskifting og ved denne forretning ble Hovda ikke medtatt. i 194/ ble der derfor pånу forlangt utskifting over Hovda, men



2.

da oppsidderne sammen med retten fant at det var uhensiktsmessigt og forbundet med stor gjerdebyrde å skifte Hovda alene, forlangte samtlige oppsiddere på Helland nyutskifting over utmarken i forbindelse med Hovda og Liane, og det er denne forretning som nå skal avsluttes.

Markarbeider med hensyn til oppstikking og avmerking av skiftelinjene og yttergrensene er nå utfört og beskrives såleis:

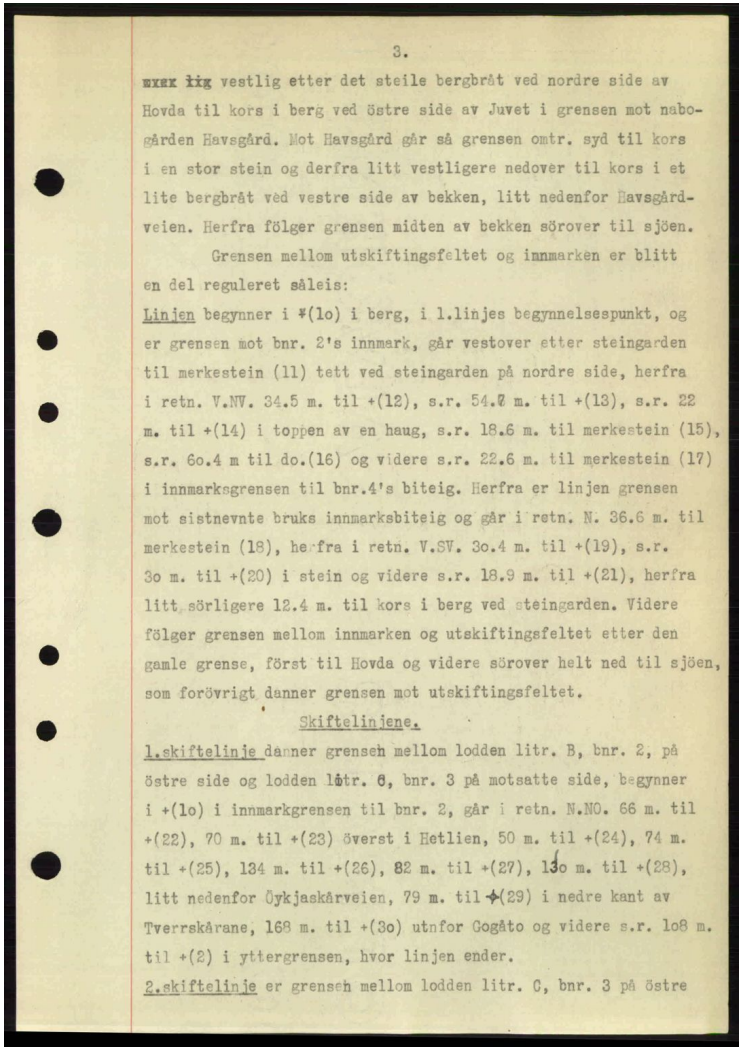
Skiftefeltets yttergrenser.

I utskiftingsforretningen fra 1914 er anfört följende: " Grenselinjen mot nabogården Havsgård erklærtes for klar og uomtvistet av alle parter, såvel av Havsgård som Helland, og grensen mot Lundervik er beskrevet i fremlagt mindelig utskiftingsforretning, avholdt 12.september 1836. Flere av skiftemerkene i denne grense kunde nu ikke gjennfindes, men da der er oppfört gjerde i eller ved grensen, entes samtlige parter av Helland og Hans H. Lundervik om at betrakte det nuværende gjerde som lovlig grenselinje mot Lundervik".

Skiftefeltets yttergrense mot sætermarken er også tidligere beskrevet, men da der er foretatt en mindre forandring, beskrives den pånу såleis:

Linjen begynner i +(1) i berg i nedre kant av Leinene og går V.t.N. 2lo m til +(2) i berg, i 1.linjes endepunkt, ved Svona, derfra ~~[illegible]~~ V.NV. 266 m. til +(3) i berg også i Svona, derfra ubetydelig nordligere 193 m til +(4) (3.linjes endepunkt), herfra litt vestligere 13 m til +(5) i berg og videre omtr. s.r. ca. 22 m. til +(6) i berg öst for överste Nyseterstölen, derfra V:SV. 276 m. til +(7) i berg i övre kant av Hårafjellet, herfra S.V. 503 m. til +(8) i berg i överste Storeklåven, hvörfra grensen följer det överste steile bergbråt sörvestover og videre ned til Karihilderen til +(9) i berg i 9.linjes endepunkt, og derfra videre Vest syd-

Arkivverket
Midhordland sorenskriveri, AV/SAB-A-3001/1/G/Gb/Gbi/L0016: Pantebok nr. A59-61, 1948-1949, Dagboknr: 117/1949



~~xxxx xix~~ vestlig etter det steile bergbråt ved nordre side av Hovda til kors i berg ved östre side av Juvet i grensen mot nabogården Havsgård. Mot Havsgård går så grensen omtr. syd til kors i en stor stein og derfra litt vestligere nedover til kors i et lite bergbråt ved vestre side av bekken, litt nedenfor Havsgårdveien. Herfra följer grensen midten av bekken sörover til sjöen.

Grensen mellom utskiftingsfeltet og innmarken er blitt en del reguleret såleis:

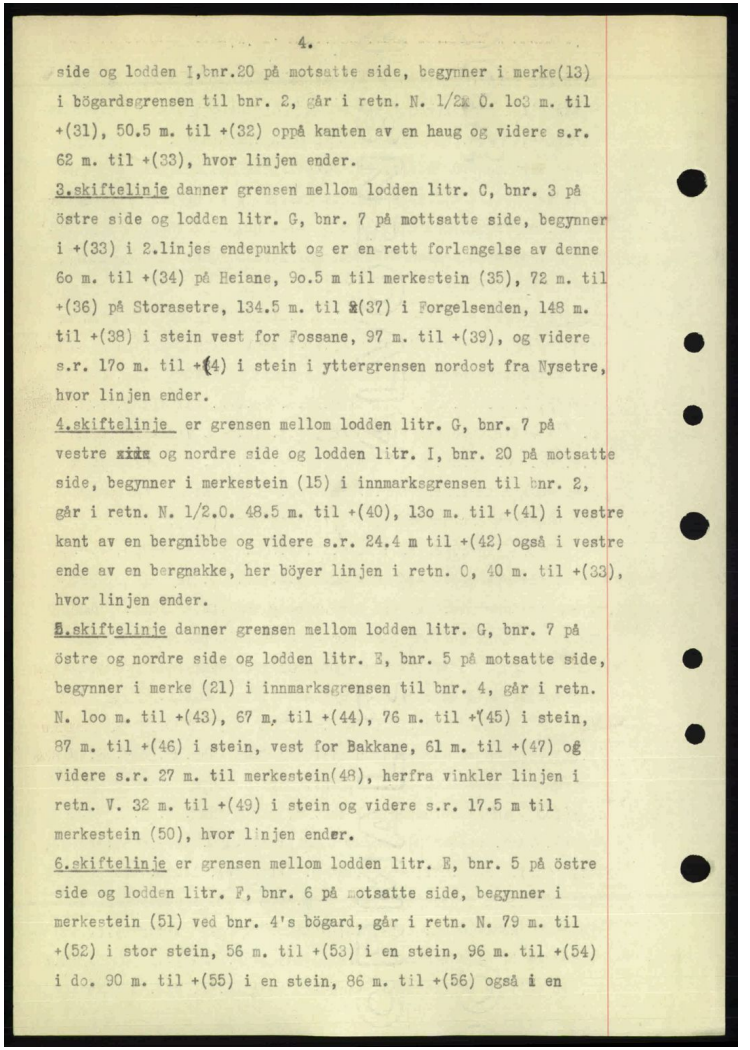
Linjen begynner i #(1o) i berg, i 1.linjes begynnelsespunkt, og er grensen mot bnr. 2's innmark, går vestover etter steingarden til merkestein (11) tett ved steingarden på nordre side, herfra i retn. V.NV. 34.5 m. til +(12), s.r. 54.7 m. til +(13), s.r. 22 m. til +(14) i toppen av en haug, s.r. 18.6 m. til merkestein (15), s.r. 6o.4 m til do.(16) og videre s.r. 22.6 m. til merkestein (17) i innmarksgrensen til bnr.4's biteig. Herfra er linjen grensen mot sistnevnte bruks innmarksbiteig og går i retn. N. 36.6 m. til merkestein (18), herfra i retn. V.SV. 3o.4 m. til +(19), s.r. 3o m. til +(20) i stein og videre s.r. 18.9 m. til +(21), herfra litt sörligere 12.4 m. til kors i berg ved steingarden. Videre följer grensen mellom innmarken og utskiftingsfeltet etter den gamle grense, först til Hovda og videre sörover helt ned til sjöen, som forövrigt danner grensen mot utskiftingsfeltet.

Skiftelinjene.

1.skiftelinje danner grensen mellom lodden litr. B, bnr. 2, på östre side og lodden litr. ~~6~~, bnr. 3 på motsatte side, begynner i +(1o) i innmarkgrensen til bnr. 2, går i retn. N.NO. 66 m. til +(22), 70 m. til +(23) överst i Hetlien, 50 m. til +(24), 74 m. til +(25), 134 m. til +(26), 82 m. til +(27), 13o m. til +(28), litt nedenfor Öykjaskårveien, 79 m. til +(29) i nedre kant av Tverrskårane, 168 m. til +(3o) utnfor Gogåto og videre s.r. 1o8 m. til +(2) i yttergrensen, hvor linjen ender.

2.skiftelinje er grensen mellom lodden litr. C, bnr. 3 på östre

Arkivverket
Midhordland sorenskriveri, AV/SAB-A-3001/1/G/Gb/Gbi/L0016: Pantebok nr. A59-61, 1948-1949, Dagboknr: 117/1949



side og lodden I,bnr.20 på motsatte side, begynner i merke(13) i bögardsgrensen til bnr. 2, går i retn. N. 1/2~~x~~ Ö. 1o3 m. til +(31), 50.5 m. til +(32) oppå kanten av en haug og videre s.r. 62 m. til +(33), hvor linjen ender.

3.skiftelinje danner grensen mellom lodden litr. C, bnr. 3 på östre side og lodden litr. G, bnr. 7 på mottsatte side, begynner i +(33) i 2.linjes endepunkt og er en rett forlengelse av denne 6o m. til +(34) på Heiane, 9o.5 m til merkestein (35), 72 m. til +(36) på Storasetre, 134.5 m. til ~~2~~(37) i Forgelsenden, 148 m. til +(38) i stein vest for Fossane, 97 m. til +(39), og videre s.r. 17o m. til +(4) i stein i yttergrensen nordost fra Nysetre, hvor linjen ender.

4.skiftelinje er grensen mellom lodden litr. G, bnr. 7 på vestre ~~xixx~~ og nordre side og lodden litr. I, bnr. 20 på motsatte side, begynner i merkestein (15) i innmarksgrensen til bnr. 2, går i retn. N. 1/2.O. 48.5 m. til +(40), 13o m. til +(41) i vestre kant av en bergnibbe og videre s.r. 24.4 m til +(42) også i vestre ende av en bergnakke, her böyer linjen i retn. O, 40 m. til +(33), hvor linjen ender.

5.skiftelinje danner grensen mellom lodden litr. G, bnr. 7 på östre og nordre side og lodden litr. E, bnr. 5 på motsatte side, begynner i merke (21) i innmarksgrensen til bnr. 4, går i retn. N. loo m. til +(43), 67 m. til +(44), 76 m. til +(45) i stein, 87 m. til +(46) i stein, vest for Bakkane, 61 m. til +(47) og videre s.r. 27 m. til merkestein(48), herfra vinkler linjen i retn. V. 32 m. til +(49) i stein og videre s.r. 17.5 m til merkestein (50), hvor linjen ender.

6.skiftelinje er grensen mellom lodden litr. E, bnr. 5 på östre side og lodden litr. F, bnr. 6 på motsatte side, begynner i merkestein (51) ved bnr. 4's bögard, går i retn. N. 79 m. til +(52) i stor stein, 56 m. til +(53) i en stein, 96 m. til +(54) i do. 90 m. til +(55) i en stein, 86 m. til +(56) også i en

stein og videre s.r. 28 m. til merkestein (50) i 5.linjes endepunkt, hvor linjen ender.

7.skiftelinje danner grensen mellom lodden litr. G, bnr. 7, på östre side og lodden litr. F, bnr. 6 på motsatte side, begynner i merkestein (5o) i 6.linjes endepunkt, og er en rett forlengelse av denne i retn. N. 112.5 m til +(57) i stein, 25o.5 m til +(58) ved foten av fjellet og videre s.r. ca. 65 m. til yttergrensen, hvor linjen ender.

8.skiftelinje er grensen mellom lodden litr. F, bnr. 6 på östre side og lodden litr. D, bnr. 4 på motsatte side, begynner i bögarden til bnr. 6, går i retn. N.l.V. ca. 1 m. til +(59), s.r. 29 m. til +(6o), 113 m. til +(61), 85 m. til merkestein (62) på Hestebakken, 116 m. til +(63), 4o m. til +(64) i en stein i överste kant av Svarteberguren, 128 m. til +(65) i berg, 96 m. til +(66) på en haug nordöst fra Svarteberget og videre s.r. 22o m. til yttergrensen, hvor linjen ender.

9.skiftelinje i Hovda danner grensen mellom lodden litr. D, bnr. 4 på östre og nordre side og lodden litr. A, bnr. 1 på motsatte side, begynner i gammel kors i bergvegg i innmarksgrensen mellom bnr. 1 og 4, går i s.r. som denne sydvestover ca. 26.5 m. til merkestein (67) litt ovenfor den gamle steingard, her böyer linjen i retn. N.NV. 7o.2 m til +(68) tett ved en lös steinblokk, 169 m. til +(69) på kanten av et bråt, ca. 53 m. til +(7o) på Skitnedalshaugen og videre 121.5 m. til +(9) ved Karihilderen i yttergrensen hvor linjen ender.

1o.skiftelinje danner grensen mellom lodden litr. A, bnr. 1 på östre og nordre side og lodden litr. H, bnr. 12 på motsatte side, begynner ved den off. veis eiendom, går i retn. N.NV. til +(71) i bergvegg ca. 6 m. fra veibanen, videre s.r. 42 m. til +(72) i stein på kanten av et bråt, 25 m. til +(73) på överste bråtkant, og videre 89 m. til +(74) i flatt berg, herfra i retn. V.NV. 57.8 m. til +(75) i en bergvegg, videre i retn. omtr. V. etter foten

Arkivverket
Midhordland sorenskriveri, AV/SAB-A-3001/1/G/Gb/Gbi/L0016: Pantebok nr. A59-61, 1948-1949, Dagboknr: 117/1949

av bergveggen 49 m. til +(76) i överste vestre kant av et nordgående bergbråt, omtr. s.r. ca 27 m. til +(77) i vestre kant av en stor stein og videre s.r. ca. 4 m. til grenseelven mot gården Havsgård, hvor linjen ender.

De anförte avstander er horisontale mål som er ~~xxxx~~ målt direkte med band eller tatt av utskiftingskartet.

De beskrevne kompasretninger er likeledes tatt av utskiftingskartet. Hvor linjeböyning ikke uttrykkelig er anfört går skiftelinjene i rett linje. ~~xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx~~ S.r. er forkortelse for samme retning. Hvor ikke annet er nevnt står merkekrossene i fjell eller berg.

Utloddingen.

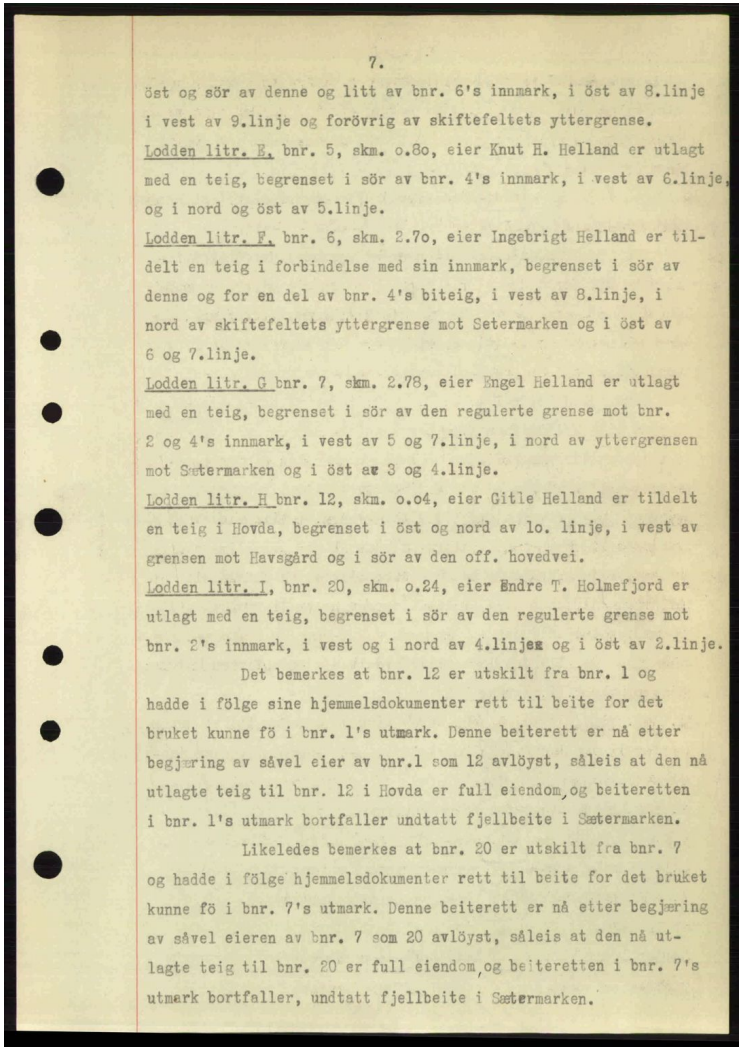
Ved den nå foretatte utskifting har hvert av etternevnte bruk fått sin lodd i skiftefeltet utlagt således:

Lodden litr. A, bnr. 1, skm. 3.59, eier Hans Solheim er tildelt en sammenhengende teig, bestående av Hovda og Liane, begrenset av egen innmark, 9.skiftelinje, yttergrensen til Hovda, grensen mot gården Havsgård og Holldalen, 1o.linje og forövrigt av sjöen. Gjennom teigen fra brukets innmark til grensen mot gården Havsgård går den off. hovedvei, hvis grenser og rettigheter er uberört ved denne forretning.

Lodden litr. B, bnr. 2, skm. 1.51, eier Jon S. Helland er utlagt med en teig i forbindelse med sin innmark, begrenset i sör av denne i vest av 1.skiftelinje, i nord av yttergrensen mot setermarken og i öst av nabogården Lundervik.

Lodden litr. C, bnr. 3, skm. 2,78, eier Anders Helland er tildelt en teig, begrenset i sör av bnr. 2's innmark, i vest av 2 og 3.linje, i nord av yttergrensen mot Setermarken og i öst av 1.linje.

Lodden litr. D, bnr. 4, skm. 3.27, eier Harald Helland er utlagt med en teig i forbindelse med sin innmark, begrenset i



7.

öst og sör av denne og litt av bnr. 6's innmark, i öst av 8.linje i vest av 9.linje og forövrig av skiftefeltets yttergrense.

Lodden litr. E, bnr. 5, skm. o.8o, eier Knut H. Helland er utlagt med en teig, begrenset i sör av bnr. 4's innmark, i vest av 6.linje, og i nord og öst av 5.linje.

Lodden litr. F, bnr. 6, skm. 2.7o, eier Ingebrigt Helland er tildelt en teig i forbindelse med sin innmark, begrenset i sör av denne og for en del av bnr. 4's biteig, i vest av 8.linje, i nord av skiftefeltets yttergrense mot Setermarken og i öst av 6 og 7.linje.

Lodden litr. G bnr. 7, skm. 2.78, eier Engel Helland er utlagt med en teig, begrenset i sör av den regulerte grense mot bnr. 2 og 4's innmark, i vest av 5 og 7.linje, i nord av yttergrensen mot Sætermarken og i öst av 3 og 4.linje.

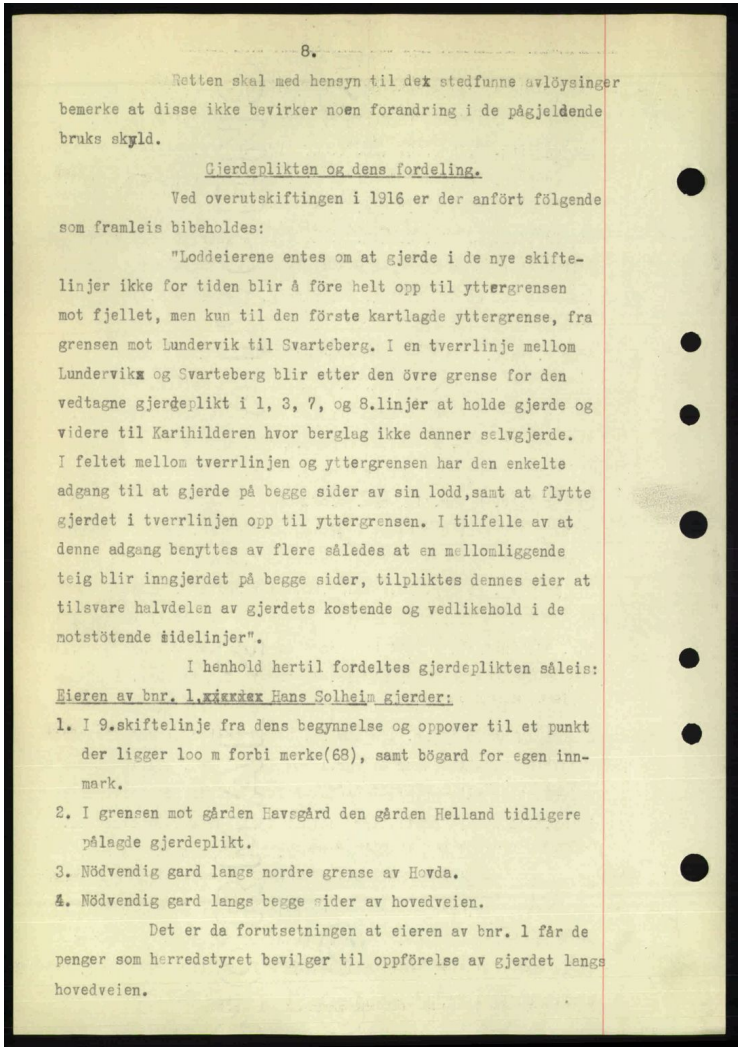
Lodden litr. H bnr. 12, skm. o.o4, eier Gitle Helland er tildelt en teig i Hovda, begrenset i öst og nord av lo. linje, i vest av grensen mot Havsgård og i sör av den off. hovedvei.

Lodden litr. I, bnr. 20, skm. o.24, eier Endre T. Holmefjord er utlagt med en teig, begrenset i sör av den regulerte grense mot bnr. 2's innmark, i vest og i nord av 4.linjen og i öst av 2.linje.

Det bemerkes at bnr. 12 er utskilt fra bnr. 1 og hadde i følge sine hjemmelsdokumenter rett til beite for det bruket kunne fö i bnr. 1's utmark. Denne beiterett er nå etter begjæring av såvel eier av bnr.1 som 12 avlöyst, såleis at den nå utlagte teig til bnr. 12 i Hovda er full eiendom, og beiteretten i bnr. 1's utmark bortfaller undtatt fjellbeite i Sætermarken.

Likeledes bemerkes at bnr. 20 er utskilt fra bnr. 7 og hadde i følge hjemmelsdokumenter rett til beite for det bruket kunne fö i bnr. 7's utmark. Denne beiterett er nå etter begjæring av såvel eieren av bnr. 7 som 20 avlöyst, såleis at den nå utlagte teig til bnr. 20 er full eiendom, og beiteretten i bnr. 7's utmark bortfaller, undtatt fjellbeite i Sætermarken.

Arkivverket
Midhordland sorenskriveri, AV/SAB-A-3001/1/G/Gb/Gbi/L0016: Pantebok nr. A59-61, 1948-1949, Dagboknr: 117/1949



8.

Retten skal med hensyn til dex stedfunne avlöysinger bemerke at disse ikke bevirker noen forandring i de pågjeldende bruks skyld.

Gjerdeplikten og dens fordeling.

Ved overutskiftingen i 1916 er der anfört følgende som framleis bibeholdes:

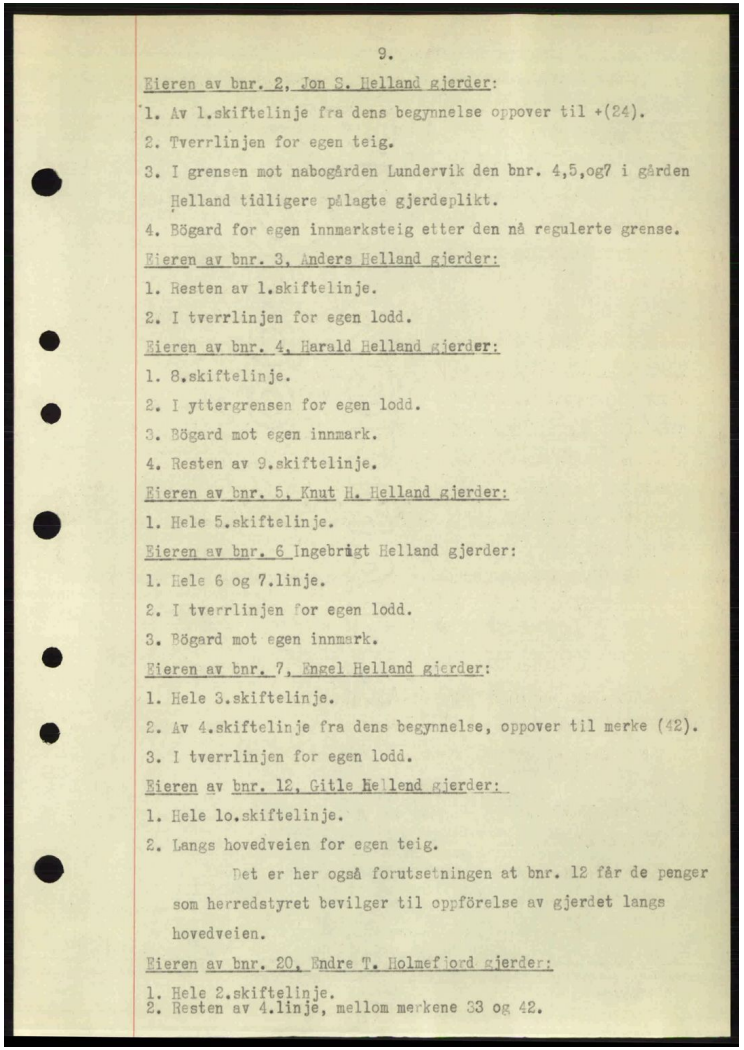
"Loddeierene entes om at gjerde i de nye skiftelinjer ikke for tiden blir å före helt opp til yttergrensen mot fjellet, men kun til den förste kartlagde yttergrense, fra grensen mot Lundervik til Svarteberg. I en tverrlinje mellom Lundervikx og Svarteberg blir etter den övre grense for den vedtagne gjerdeplikt i 1, 3, 7, og 8.linjer at holde gjerde og videre til Karihilderen hvor berglag ikke danner selvgjerde. I feltet mellom tverrlinjen og yttergrensen har den enkelte adgang til at gjerde på begge sider av sin lodd, samt at flytte gjerdet i tverrlinjen opp til yttergrensen. I tilfelle av at denne adgang benyttes av flere således at en mellomliggende teig blir inngjerdet på begge sider, tilpliktes dennes eier at tilsvare halvdelen av gjerdets kostende og vedlikehold i de motstötende sidelinjer".

I henhold hertil fordeltes gjerdeplikten såleis:

Eieren av bnr. 1,xkjxrxex Hans Solheim gjerder:

1. I 9.skiftelinje fra dens begynnelse og oppover til et punkt der ligger loo m forbi merke(68), samt bögard for egen innmark.
2. I grensen mot gården Havsgård den gården Helland tidligere pålagde gjerdeplikt.
3. Nödvendig gard langs nordre grense av Hovda.
4. Nödvendig gard langs begge sider av hovedveien.

Det er da forutsetningen at eieren av bnr. 1 får de penger som herredstyret bevilger til oppförelse av gjerdet langs hovedveien.



9.

Eieren av bnr. 2, Jon S. Helland gjerder:

1. Av 1.skiftelinje fra dens begynnelse oppover til +(24).
2. Tverrlinjen for egen teig.
3. I grensen mot nabogården Lundervik den bnr. 4,5,og7 i gården Helland tidligere pålagte gjerdeplikt.
4. Bögard for egen innmarksteig etter den nå regulerte grense.

Eieren av bnr. 3, Anders Helland gjerder:

1. Resten av 1.skiftelinje.
2. I tverrlinjen for egen lodd.

Eieren av bnr. 4, Harald Helland gjerder:

1. 8.skiftelinje.
2. I yttergrensen for egen lodd.
3. Bögard mot egen innmark.
4. Resten av 9.skiftelinje.

Eieren av bnr. 5, Knut H. Helland gjerder:

1. Hele 5.skiftelinje.

Eieren av bnr. 6 Ingebrigt Helland gjerder:

1. Hele 6 og 7.linje.
2. I tverrlinjen for egen lodd.
3. Bögard mot egen innmark.

Eieren av bnr. 7, Engel Helland gjerder:

1. Hele 3.skiftelinje.
2. Av 4.skiftelinje fra dens begynnelse, oppover til merke (42).
3. I tverrlinjen for egen lodd.

Eieren av bnr. 12, Gitle Hellend gjerder:

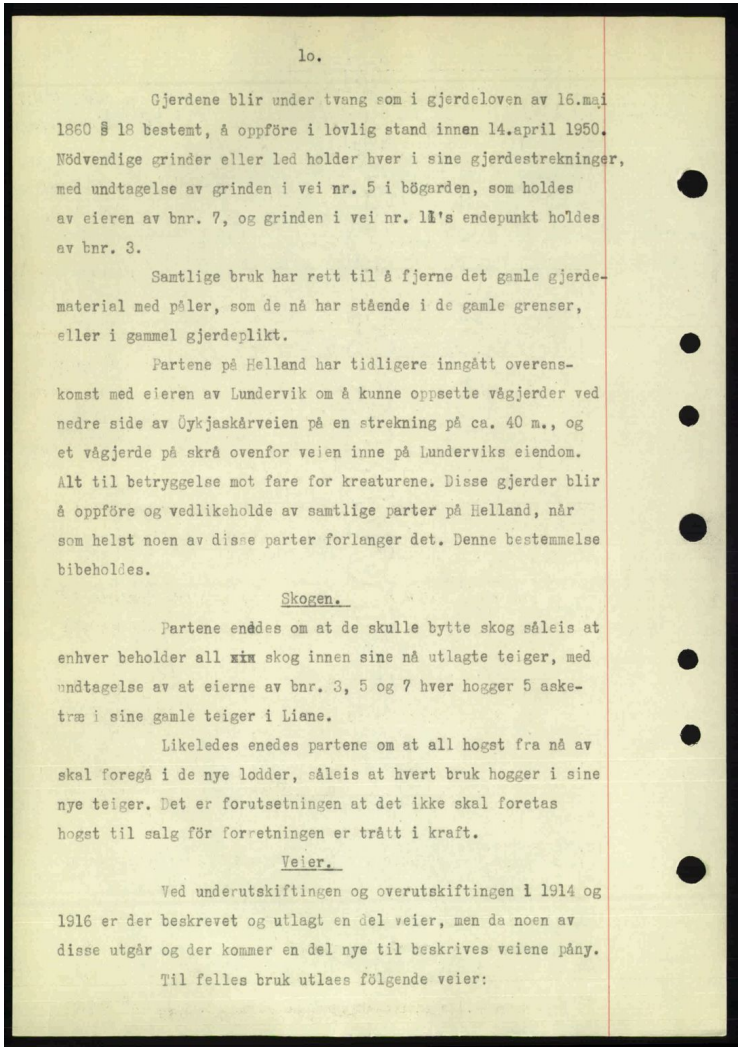
1. Hele 10.skiftelinje.
2. Langs hovedveien for egen teig.

Det er her også forutsetningen at bnr. 12 får de penger som herredstyret bevilger til oppförelse av gjerdet langs hovedveien.

Eieren av bnr. 20, Endre T. Holmefjord gjerder:

1. Hele 2.skiftelinje.
2. Resten av 4.linje, mellom merkene 33 og 42.

Arkivverket
Midhordland sorenskriveri, AV/SAB-A-3001/1/G/Gb/Gbi/L0016: Pantebok nr. A59-61, 1948-1949, Dagboknr: 117/1949



lo.

Gjerdene blir under tvang som i gjerdeloven av 16.mai 1860 § 18 bestemt, å oppföre i lovlig stand innen 14.april 1950. Nödvendige grinder eller led holder hver i sine gjerdestrekninger, med undtagelse av grinden i vei nr. 5 i bögarden, som holdes av eieren av bnr. 7, og grinden i vei nr. 11's endepunkt holdes av bnr. 3.

Samtlige bruk har rett til å fjerne det gamle gjerdemateriał med påler, som de nå har stående i de gamle grenser, eller i gammel gjerdeplikt.

Partene på Helland har tidligere inngått overenskomst med eieren av Lundervik om å kunne oppsette vågjerder ved nedre side av Öykjaskårveien på en strekning på ca. 40 m., og et vågjerde på skrå ovenfor veien inne på Lunderviks eiendom. Alt til betryggelse mot fare for kreaturene. Disse gjerder blir å oppföre og vedlikeholde av samtlige parter på Helland, når som helst noen av disse parter forlanger det. Denne bestemmelse bibeholdes.

Skogen.

Partene enèdes om at de skulle bytte skog såleis at enhver beholder all xix skog innen sine nå utlagte teiger, med undtagelse av at eierne av bnr. 3, 5 og 7 hver hogger 5 asketræ i sine gamle teiger i Liane.

Likeledes enedes partene om at all hogst fra nå av skal foregå i de nye lodder, såleis at hvert bruk hogger i sine nye teiger. Det er forutsetningen at det ikke skal foretas hogst til salg för forretningen er trått i kraft.

Veier.

Ved underutskiftingen og overutskiftingen i 1914 og 1916 er der beskrevet og utlagt en del veier, men da noen av disse utgår og der kommer en del nye til beskrives veiene pány.

Til felles bruk utlaes följende veier:

Arkivverket
Midhordland sorenskriveri, AV/SAB-A-3001/1/G/Gb/Gbi/L0016: Pantebok nr. A59-61, 1948-1949, Dagboknr: 117/1949

Vei 1. Gangsti og rekstervei, begynner ved Kleivaled ved bnr. 4's innmark og går utover Hovda, etter den synbare og tidligere benyttede vei, til grensen mot gården Havsgård.

Vei 2. Gangsti og rekkevei, samt kjörevei på vinterföre, begynner ved bögardsleet til bnr. 4 og går over Heiane, Jonsvollen, og videre oppgjennom Öykjaskåro til fjellet.

Vei 3. Gangsti og rekkevei, begynner i vei nr. 2 ved Heiane, går over Tausakloppen og Åsen til fjellet.

Vei 4. Gangsti og rekkevei, begynner i vei nr. 3 på bnr. 5's eiendom og går oppover etter den gamle, synbare og tidligere benyttede vei, forbi Nysæterstölen til fjellet. I linje nr. 5 kan veien omlegges såleis at grind kan spares. Skulle dette vise seg å være vanskelig kan gjerdet flyttes ut der hvor det krysser veien.

Vei 5. Kjörevei, begynner i innmarksvei nr. 4's endepunkt ved bögarden til bnr. 4's biteig, går etter den gamle vei oppover til vei nr. 3.

Vei 6. Kjörevei, begynner i innmarksvei nr. lo ved bögarden til bnr. 6, går etter den tidligere utlagte vei oppover til vei nr. 3.

Vei 7. Gangsti og rekkevei, begynner i vei nr. 2 ved Öykjaskåro, går etter den gamle og synbare vei oppover til Gogåto og fram til yttergrensen.

Vei 8. Gangsti og rekkevei, begynner i vei nr. 2 på Jonsvöllen, går oppover etter den tidligere benyttede og synbare vei, til vei nr. 4 ved Nyseterstölen.

Vei 9. Gangsti og rekkevei, begynner i 6.skiftelinje og går på bnr. 5's eiendom til vei nr. 4 på Flatabakkane.

Vei lo. Kjörevei, begynner i hovedveien ovenfor Revhuset og går oppover dalen på bekvemmeste og lagligste plass, xxxxxi og som i store trekk er påvist i marken,og videre helt fram til kulturbeiteanlegget på Berg. Veien bör helst

Arkivverket
Midhordland sorenskriveri, AV/SAB-A-3001/1/G/Gb/Gbi/L0016: Pantebok nr. A59-61, 1948-1949, Dagboknr: 117/1949

oppstikkes av veiingeniör.

Vei 11. På innmarken, begynner i hovedveien og går etter bnr. 6's gamle tunvei og videre opp til innmarksvei nr. 2, og går östover etter denne over bnr. 4's biteig til grinden i grensen mot bnr. 2's innmark. Herfra går veien etter en nærmere kxxx påvist veiplan fram til bnr. 3's utmark.

Vei 12. På innmarken, begynner i innmarksvei nr. 2 på bnr. 6's eiendom, går oppover denne til utmarksvei nr. 6.

Vei 13. Kjörevei, begynner i vei nr. lo på Hovda og går på bekvemmeste sted vestover til bnr. 12's lodd.

Da den eiendom som bnr. 4 hadde i Liene nå er utlagt til bnr. 1, skulle den ved innmarksutskiftingen utlagte vei nr. 13 være unödvendig, hvorfor det bestemtes at denne slöyfes.

Veier nr. 2,5,6,lo,11,12 og 13 er utlagt som kjöreveier i en bredde av 2.5 m foruten gröfter og skråninger og plass til nödvendige stikkrenner. De övrige veier er utlagt med en bredde av 1.5 m. veibane.

Veiarbeider.

De her utlagte veier nr. 5,6,lo,11 og 12 må opparbeides som gode kjöreveier for hjulredskaper til foran beskrevne bredde. De må forsynes med fornödne sidegröfter og stikkrenner, dessuten må de påfylles med et tilstrekkelig pukklag. I alle böyninger og kurver kan veiene utvides hvis det er nödvendig for å komme fram med hest og vogn.

De veier i utmarken som ikke er bestemt opparbeidet, kan opparbeides til nevnte bredde og utenom veibanen kan anlegges nödvendige sidegröfter.

Hensiktsmessige omlegninger av alle de her nevnte veier og gangstier skal det være anledning å foreta, hvor det kan skje uten nevneverdig skade for grunnens vedkommende. Finnes omlegging allikevell påkrevet, kan den foretas etter at skadens er-

Arkivverket
Midhordland sorenskriveri, AV/SAB-A-3001/1/G/Gb/Gbi/L0016: Pantebok nr. A59-61, 1948-1949, Dagboknr: 117/1949

statning er fastsatt ved skjönn.

Materialer til veienes opparbeidelse kan tas i ~~xxxi~~ ~~xxxkekxx~~ selve veibanen eller i bergknauser og fjæl i nærheten av samme.

Vei nr. 6 og 12 opparbeides og vedlikeholdes av eierne av bnr. 5 og 6 med 1/2 del hver.

Vei nr. 11 opparbeides og vedlikeholdes fra innmarksgrensen mellom bnr. 2 og 4 og opp til bnr. 3's utmark, av eieren av bnr. 3 med 5/6 og bnr. 20 med 1/6.

Som leder eller formann for veie nr. 6 og 12 fungerer eieren av bnr. 6 og får vei nr. 10, eieren av bnr.1 eller den som vedkommende eiere antar eller bemyndiger hertil.

Under opparbeidelsen av foran beskrevne kjöreveier påhviler det de arbeidspliktige å holde amunisjon og arbeidsredskaper i samme forhold som for opparbeidelsen bestemt.

Den som er uttatt som leder eller formann for opparbeidelsen og vedlikeholdet av veiene skal ha rett til å tilsi de arbeidspliktige til arbeidet, likesom denne etter 4 dagers varselsfrist kan bestemme når arbeidet skal påbegynnes og hvor lang hver arbeidstermin skal være, dog ikke over 12 dagsverk pr. mann pr. år. Der kan ikke kreves foretatt veiarbeider i de ordinære onnetider.

Skulle noen av de arbeidspliktige forsömme sin plikt og undlate å delta i arbeidet eller vedlikeholdet av foranbeskrevne kjöreveier etter at det fornödne varsel er gitt, så forholdes hermed som veiloven av 21. juni 1912 § 90 foreskriver.

Inntil de nye veier er opparbeidet kan de gamle veier benyttes.

Löypestrenger.

Eieren av bnr. 7 har rett til löypestrengfeste på bnr.5's utmarkslodd på Flaskarehaugen, samt veirett dertil.

Eieren av bnr. 3 gis rett til ett nedre löypestreng-

Arkivverket
Midhordland sorenskriveri, AV/SAB-A-3001/1/G/Gb/Gbi/L0016: Pantebok nr. A59-61, 1948-1949, Dagboknr: 117/1949

feste på bnr. 7's eiendom, øst på Storsætre, i nærheten av festet for den felles streng fra Storsætre til bögarden. Videre gis bnr. 3 rett til et nedre strengfeste på bnr. 7's eiendom ved bögarden.

I tilfelle av at fellesskapet med löypestreng for bnr. 3 og 7, fra Storsætre til bögarden, på bnr. 7's eiendom, skal opphöre, gis bnr.3 rett til feste for löypestreng fra Storsæter til bögarden med både övre og nedre feste på bnr. 7's eiendom.

Opparbeidelse av vei nr. lo.

Vei nr. lo opparbeides i sådant forhold:

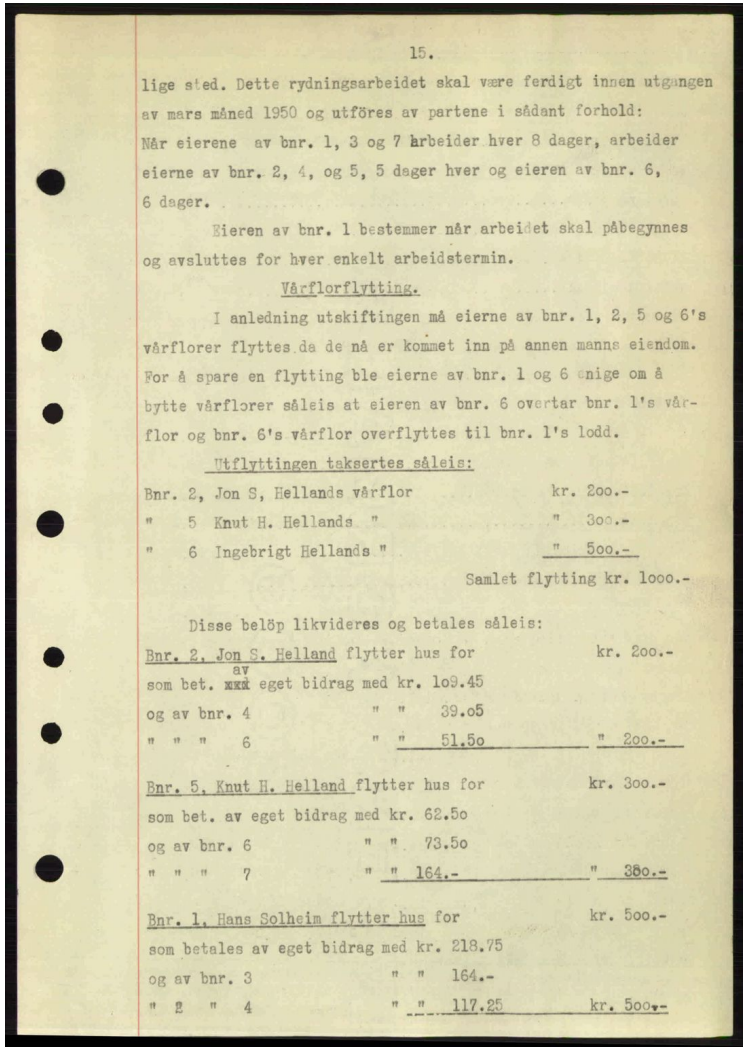
Eieren av bnr. 1 med 6/34
" " " 2 " 3/34
" " " 3 " 6/34
" " " 4 " 5/34
" " " 5 " 3/34
" " " 6 " 4/34
" " " 7 " 6/34
" " " 12 " 1/34

Veien vedlikeholdes av eieren av bnr. 1.

Rydding av kulturbeite.

Ved tidligere avtale er der bestemt at partene på Helland skal hjelpe eieren av bnr. 1 til å rydde opp i en del av hans nye utmark for anlegg av kulturbeite. I henhold hertil ble det bestemt at det förste felt som skal opprydde blir i det parti som egner seg for kulturbeite som ligger nedenfor hovedveien fra Holdalen östover ca. 30 m. forbi bnr. 5's slåtte. Videre ble der bestemt at partene skal rydde et parti på 20 dekar på det sted som eieren av bnr. 1 anviser. Ryddingen skal utföres såleis at all skog og brake skal hogges og deretter fjernes fra feltet. Eieren av bnr. 1 bestemmer om avfallet skal brennes eller transporteres til nermeste belei-

Arkivverket
Midhordland sorenskriveri, AV/SAB-A-3001/1/G/Gb/Gbi/L0016: Pantebok nr. A59-61, 1948-1949, Dagboknr: 117/1949



lige sted. Dette rydningsarbeidet skal være ferdigt innen utgangen av mars måned 1950 og utføres av partene i sådant forhold: Når eierene av bnr. 1, 3 og 7 arbeider hver 8 dager, arbeider eierne av bnr. 2, 4, og 5, 5 dager hver og eieren av bnr. 6, 6 dager.

Eieren av bnr. 1 bestemmer når arbeidet skal påbegynnes og avsluttes for hver enkelt arbeidstermin.

Vårflorflytting.

I anledning utskiftingen må eierne av bnr. 1, 2, 5 og 6's vårflorer flyttes da de nå er kommet inn på annen manns eiendom. For å spare en flytting ble eierne av bnr. 1 og 6 enige om å bytte vårflorer således at eieren av bnr. 6 overtar bnr. 1's vårflor og bnr. 6's vårflor overflyttes til bnr. 1's lodd.

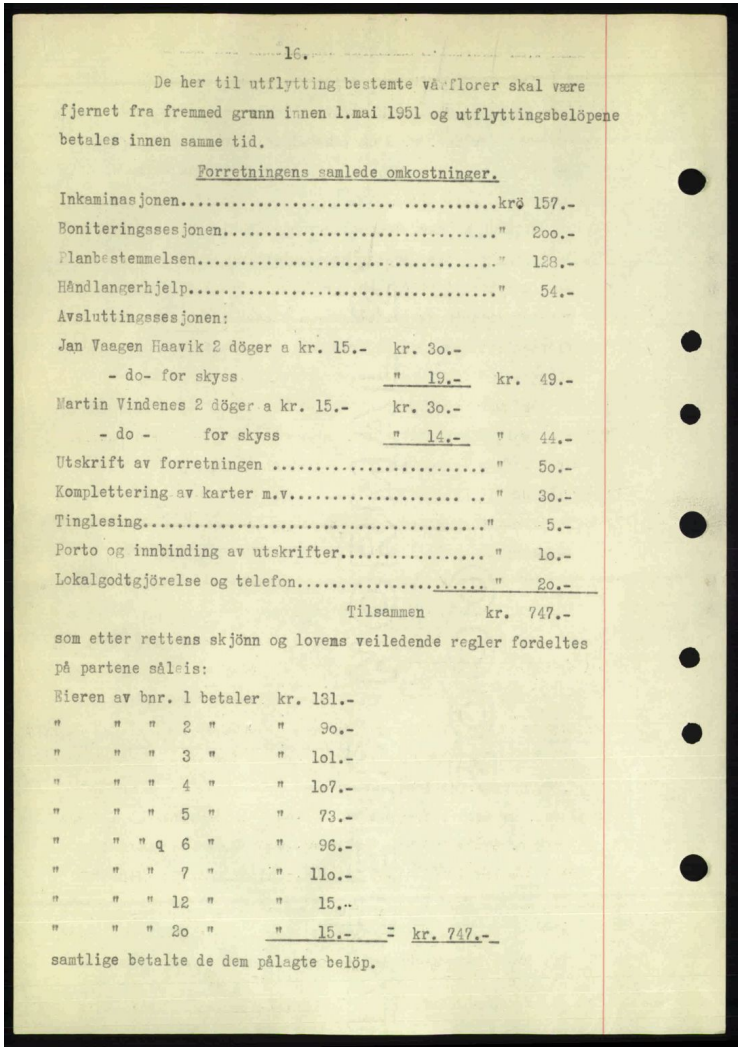
Utflyttingen taksertes således:

Bnr. 2, Jon S, Hellands vårflor		kr. 2oo.-
" 5 Knut H. Hellands "		" 3oo.-
" 6 Ingebrigt Hellands "		" 5oo.-
	Samlet flytting	kr. 1ooo.-

Disse beløp likvideres og betales således:

Bnr. 2, Jon S. Helland flytter hus for		kr. 2oo.-
som bet. av eget bidrag med kr.	1o9.45	
og av bnr. 4 " "	39.o5	
" " " 6 " "	51.5o	" 2oo.-
Bnr. 5, Knut H. Helland flytter hus for		kr. 3oo.-
som bet. av eget bidrag med kr.	62.5o	
og av bnr. 6 " "	73.5o	
" " " 7 " "	164.-	" 3oo.-
Bnr. 1, Hans Solheim flytter hus for		kr. 5oo.-
som betales av eget bidrag med kr.	218.75	
og av bnr. 3 " "	164.-	
" 2 " 4 " "	117.25	kr. 5oo.-

Arkivverket
Midhordland sorenskriveri, AV/SAB-A-3001/1/G/Gb/Gbi/L0016: Pantebok nr. A59-61, 1948-1949, Dagboknr: 117/1949



De her til utflytting bestemte vårflorer skal være fjernet fra fremmed grunn innen 1.mai 1951 og utflyttingsbeløpene betales innen samme tid.

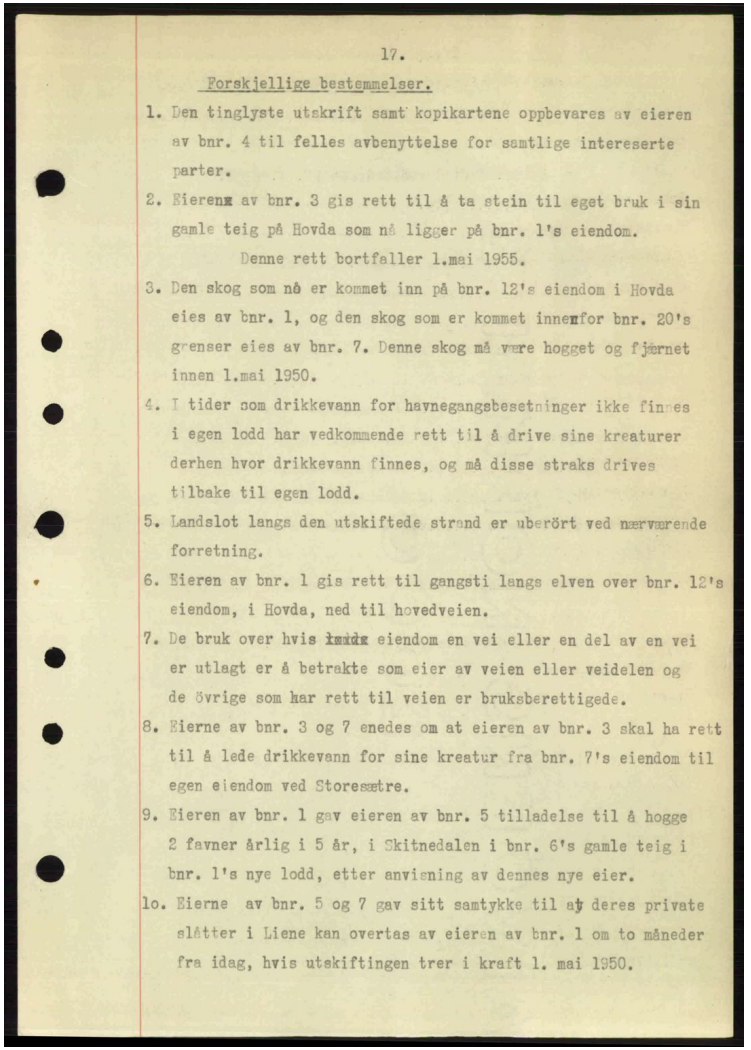
Forretningens samlede omkostninger.

Inkaminasjonen		kr. 157.-
Boniteringssesjonen		" 2oo.-
Planbestemmelsen		" 128.-
Håndlangerhjelp		" 54.-
Avsluttingssesjonen:		
Jan Vaagen Haavik 2 döger a kr. 15.-	kr. 3o.-	
- do- for skyss	" 19.-	kr. 49.-
Martin Vindenes 2 döger a kr. 15.-	kr. 3o.-	
- do - for skyss	" 14.-	" 44.-
Utskrift av forretningen		" 5o.-
Komplettering av karter m.v.		" 3o.-
Tinglesing		" 5.-
Porto og innbinding av utskrifter		" 1o.-
Lokalgodtgjörelse og telefon		" 2o.-
	Tilsammen	kr. 747.-

som etter rettens skjönn og lovens veiledende regler fordeltes på partene således:

Eieren av bnr. 1 betaler		kr. 131.-
" " " 2 "		" 9o.-
" " " 3 "		" 1o1.-
" " " 4 "		" 1o7.-
" " " 5 "		" 73.-
" " " 6 "		" 96.-
" " " 7 "		" 11o.-
" " " 12 "		" 15.-
" " " 2o "	" 15.-	= kr. 747.-

samtlige betalte de dem pålagte beløp.

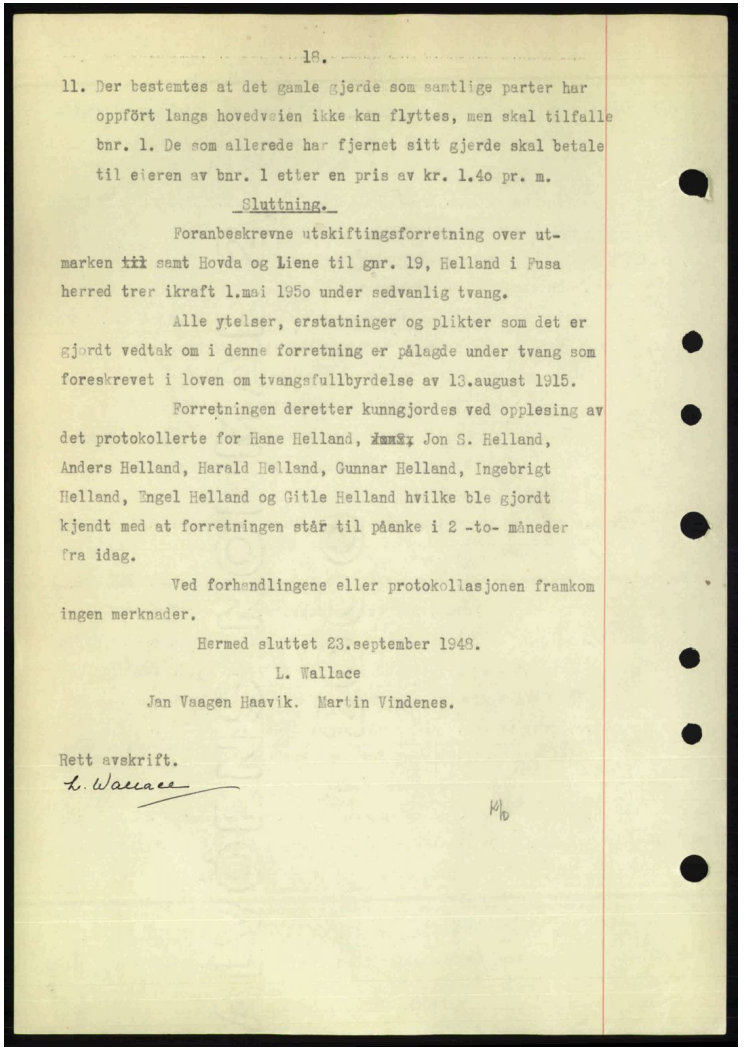


17.

Forskjellige bestemmelser.

1. Den tinglyste utskrift samt kopikartene oppbevares av eieren av bnr. 4 til felles avbenyttelse for samtlige intereserte parter.
2. Eierenx av bnr. 3 gis rett til å ta stein til eget bruk i sin gamle teig på Hovda som nå ligger på bnr. 1's eiendom.
   Denne rett bortfaller 1.mai 1955.
3. Den skog som nå er kommet inn på bnr. 12's eiendom i Hovda eies av bnr. 1, og den skog som er kommet innenfor bnr. 20's grenser eies av bnr. 7. Denne skog må være hogget og fjernet innen 1.mai 1950.
4. I tider som drikkevann for havnegangsbesetninger ikke finnes i egen lodd har vedkommende rett til å drive sine kreaturer derhen hvor drikkevann finnes, og må disse straks drives tilbake til egen lodd.
5. Landslot langs den utskiftede strand er uberört ved nærværende forretning.
6. Eieren av bnr. 1 gis rett til gangsti langs elven over bnr. 12's eiendom, i Hovda, ned til hovedveien.
7. De bruk over hvis ~~kxxdx~~ eiendom en vei eller en del av en vei er utlagt er å betrakte som eier av veien eller veidelen og de övrige som har rett til veien er bruksberettigede.
8. Eierne av bnr. 3 og 7 enedes om at eieren av bnr. 3 skal ha rett til å lede drikkevann for sine kreatur fra bnr. 7's eiendom til egen eiendom ved Storesætre.
9. Eieren av bnr. 1 gav eieren av bnr. 5 tilladelse til å hogge 2 favner årlig i 5 år, i Skitnedalen i bnr. 6's gamle teig i bnr. 1's nye lodd, etter anvisning av dennes nye eier.
10. Eierne av bnr. 5 og 7 gav sitt samtykke til at deres private slåtter i Liene kan overtas av eieren av bnr. 1 om to måneder fra idag, hvis utskiftingen trer i kraft 1. mai 1950.

Arkivverket
Midhordland sorenskriveri, AV/SAB-A-3001/1/G/Gb/Gbi/L0016: Pantebok nr. A59-61, 1948-1949, Dagboknr: 117/1949



18.

11. Der bestemtes at det gamle gjerde som samtlige parter har oppfört langs hovedveien ikke kan flyttes, men skal tilfalle bnr. 1. De som allerede har fjernet sitt gjerde skal betale til eieren av bnr. 1 etter en pris av kr. 1.4o pr. m.

Sluttning.

Foranbeskrevne utskiftingsforretning over utmarken ~~til~~ samt Hovda og Liene til gnr. 19, Helland i Fusa herred trer ikraft 1.mai 195o under sedvanlig tvang.

Alle ytelser, erstatninger og plikter som det er gjordt vedtak om i denne forretning er pålagde under tvang som foreskrevet i loven om tvangsfullbyrdelse av 13.august 1915.

Forretningen deretter kunngjordes ved opplesing av det protokollerte for Hane Helland, ~~kxxx~~ Jon S. Helland, Anders Helland, Harald Helland, Gunnar Helland, Ingebrigt Helland, Engel Helland og Gitle Helland hvilke ble gjordt kjendt med at forretningen står til påanke i 2 -to- måneder fra idag.

Ved forhandlingene eller protokollasjonen framkom ingen merknader.

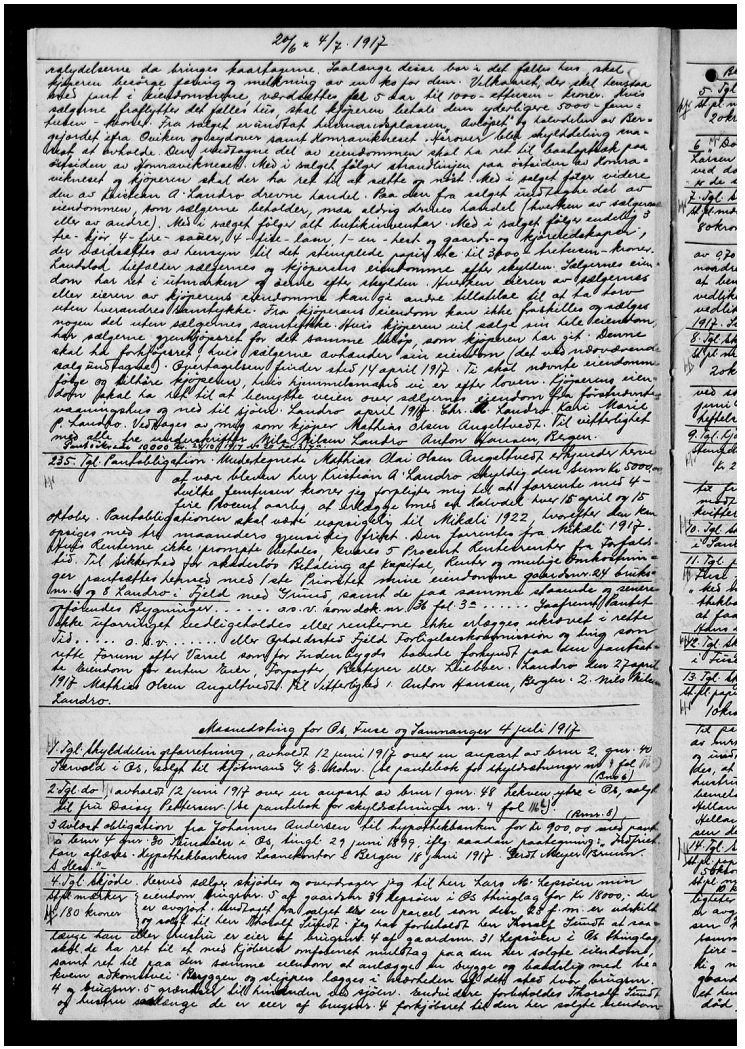
Hermed sluttet 23.september 1949.

L. Wallace

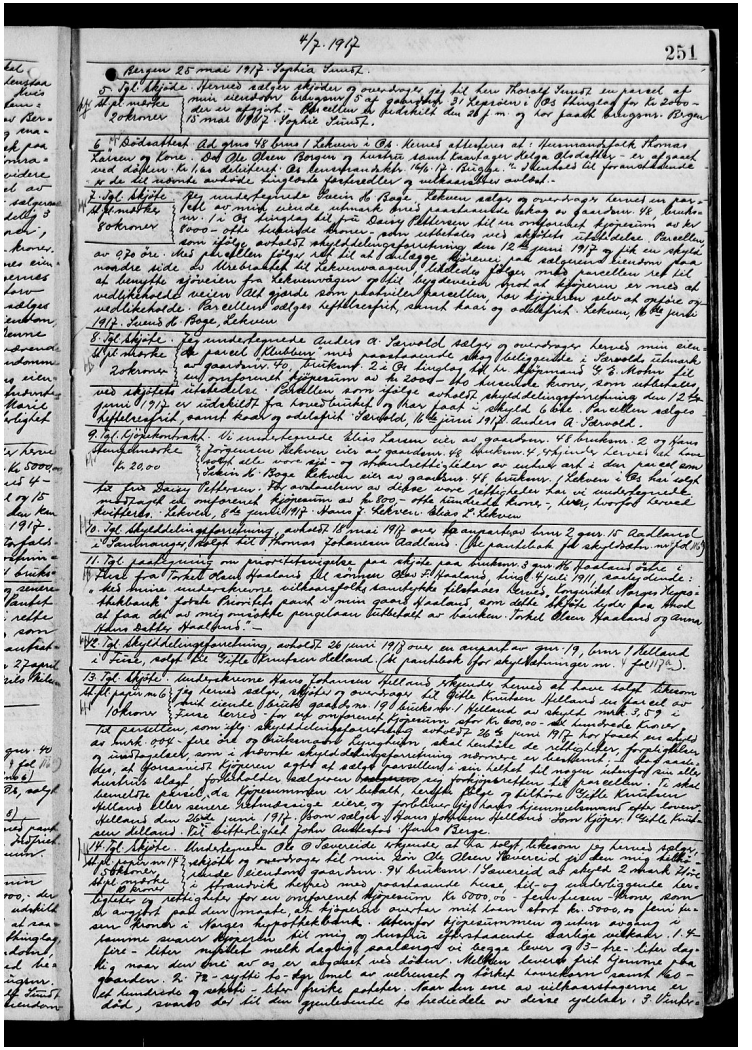
Jan Vaagen Haavik. Martin Vindenes.

Rett avskrift.
L. Wallace

Arkivverket
Midhordland sorenskriveri, AV/SAB-A-3001/1/G/Gb/Gbb/L0020b: Pantebok nr. II.B.b.20b, 1917-1918, s. 251



Arkivverket
Midhordland sorenskriveri, AV/SAB-A-3001/1/G/Gb/Gbb/L0020b: Pantebok nr. II.B.b.20b, 1917-1918, s. 251



Kartverket

HARDANGER EIGEDOMSMEKLING AS
V/SEBASTIAN GJERDE
GROVA 10
5600 NORHEIMSUND

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 37-0063/24
Vår referanse: 3560068/24704856
Bestilling: C3 2024-08-21 (6) 42

Dato
21.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3459	50	16.5.1969	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4624 BJØRNAFJORDEN	119	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. 1969/3459/50
Uthentet 2024-08-21 09:59
Side 1 av 2

Dokumentet er i dag ettersendt mot gebyr kr. 20,- , beregnet med det dobbelte av den manglende avgift i henhold til lov av 6. august 1897 § 2, jfr. lov av 11. april 1885 § 3 a. HAUGALAND SORENSKRIVARKONTOR, Haugesund, 16/5-1969.

Dagbok nr. 3459/69.

F R Å S E G N

Underskrivne, eigarar av br.nr. 1, 3, 12 og 16 av gnr. 19 Helland i Fusa, vedgår med dette at br.nr. 32 av gnr. 19, eigar Johannes Rosvold, er medeigar i vårt felles vassverk på Helland, då han har kjöpt part i dette og soleis har tilkoplingsrett på like vilkår for sin private vassleiing. For denne retten betaler Johannes Rosvold kr. 865,- kroner ottehundresekstifem -.

Eikelandsosen, 4. januar 1969.

Hans H. Helland. (s)
eigar av br.nr. 1

Anders Helland.(s)
br.nr. 3

br.nr. 12

Gustav Helland (s)
br.nr. 16

Knut G. Helland

Hjördis Helland

Fusa overformynderi
Johannes Vik (s)
(form.)

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/3459/50
Uthentet 2024-08-21 09:59
Side 2 av 2

Kartverket

HARDANGER EIGEDOMSMEKLING AS
V/SEBASTIAN GJERDE
GROVA 10
5600 NORHEIMSUND

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 37-0063/24
Vår referanse: 3560067/24704851
Bestilling: C3 2024-08-21 (6) 43

Dato
21.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4065	50	23.3.2005	JORDSKIFTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4624 BJØRNAFJORDEN	119	1	0	0

[X] 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

www.kartverket.no

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. 2005/4065/50
Uthentet 2024-08-21 09:59

Doknr: 4065 Tinglyst: 23.03.2005 Emb. 050
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
2 3 MARS 2005
MIDHORDLAND TINGRETT
DAGBOKNR.: 4065

Nord- og Midhordland jordskifterett

Rettsbok

Tinglysingsutdrag

Sak nr. 29/2002-12.00
Helland

Begynt: 08.10.2003
Slutta: 19.01.2005

Gnr. 19 i Fusa kommune

Dette er eit rettkjent utdrag av rettsboka som inneheld alle opplysningar av varig verdi og som skal tinglysast, jf. jordskiftelova § 24 fyrste ledd.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/4065/50
Uthentet 2024-08-21 09:59

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2005/4065/50
Uthentet 2024-08-21 09:59

Rettsbok
for
Nord- og Midhordland jordskifterett

Den 08.10.2003 vart saksførebuande rettsmøte halde i huset til Inger M. Espenes og Georg Espenes i Fusa kommune.

Rettsformann: Saksoppnemnd jordskiftedommar Olav Bruflot.

Til dette saksførebuande rettsmøte er det ikkje innkalla jordskiftemeddommarar.

Protokollførar: Rettsformann.

Sak nr.: 29/2002 - 12.00 - HELLAND.

Partar:
Eigar av gnr. 19/1, Oddvar Helland, 5640 EIKELANDSOSEN
Eigar av gnr. 19/3, Anders Helland jr., 5640 EIKELANDSOSEN
Eigar av gnr. 19/4, Øyvind Helland, 5640 EIKELANDSOSEN
Eigar av gnr. 19/12, Georg Peder Espenes, 5640 EIKELANDSOSEN
Eigar av gnr. 19/12, Inger Marianne Espenes, 5640 EIKELANDSOSEN

Prosessfullmektig:
Advokat Ivar Winjum, Postboks 344 Sentrum,, 5804 BERGEN
Representerer Anders Helland, Øyvind Helland
Advokat Øyvind Kvåle, Sandvenvegen 39B, 5600 NORHEIMSUND
Representerer Georg Peder Espenes, Inger Marianne Espenes

Rekvirent: Inger M. Espenes og Georg Espenes

Alle eigedommar i Fusa kommune.

Saka gjeld: Rettsutgreiing for vegrett, naustrett og opplagsplass, avløysing av bruksrettar.

.....

Retten oppfordra partane til å inngå ei minneleg semje om ordning av bruken i omtvista område, og orienterte dei om at saka ikkje vil verte tatt opp til handsaming av retten før i 2. halvdel av år 2004.

.....

Den 27.04.2004 vart rettsmøte halde i møtelokale i 2. etasje i Fjord'n Senter i Eikelandsosen i Fusa kommune.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2005/4065/50
Uthentet 2024-08-21 09:59

Rettsformann: Saksoppnemnd jordskiftedommar Olav Bruflot.

Jordskiftemeddommarar:
1. Tove Hille
2. Eldbjørg Heggland

Protokollførar: Rettsformann.

Sak nr.: 29/2002 - 12.00 - HELLAND.

Partar:
Eigar av gnr. 19/1, Oddvar Helland, 5640 EIKELANDSOSEN
* Eigar av gnr. 19/3, Anders Helland jr., 5640 EIKELANDSOSEN
* Eigar av gnr. 19/4, Øyvind Helland, 5640 EIKELANDSOSEN
\# Eigar av gnr. 19/12, Georg Peder Espenes, 5640 EIKELANDSOSEN
\# Eigar av gnr. 19/12, Inger Marianne Espenes, 5640 EIKELANDSOSEN

Prosessfullmektig:
* Advokat Ivar Winjum, Postboks 344 Sentrum,, 5804 BERGEN
Representerer Anders Helland jr., Øyvind Helland
\# Advokat Øyvind Kvåle, Sandvenvegen 39B, 5600 NORHEIMSUND
Representerer Georg Peder Espenes, Inger Marianne Espenes

Rekvirent: Inger M. Espenes og Georg Espenes

Alle eigedommar i Fusa kommune.

Saka gjeld: Rettsutgreiing og avløysing av bruksrettar.

Til behandling: Rettsutgreiing.

.....

Slutning:

Sak 29/2002-12.00 Helland i Fusa vert fremma som rettsutgreiingssak.

I medhald av jordskiftelova § 17 avsa jordskifteretten samrøystes slik

DOM

i følgjande tvistar:

- Tvist mellom bnr. 12 mot bnr. 3 og bnr. 4, om bnr. 3 og bnr. 4 kan la andre nytte sjøvegen over bnr. 12 ned til nausta.

- Tvist mellom bnr. 12 mot bnr. 3 og bnr. 4 om kor mange køyretøy bnr. 3 og 4 kan parkere på bnr. 12 i samband med bruk av vegretten.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/4065/50
Uthentet 2024-08-21 09:59

- Tvist mellom bnr. 12 mot bnr. 3 og bnr. 4, om bnr. 12 har rett til å nytte den gamle sjøvegen over bnr. 3 og bnr. 12 lenger ned mot sjøen enn der bnr. 12 i dag har avkøyrsle til tunet.

- Tvist mellom bnr. 12 mot bnr.3, om bnr. 3 kan ha flytebrygge liggandes ved enden av steinbrygga.

- Tvist mellom bnr. 12 mot bnr. 3, om bnr. 3 kan ha ile liggandes ut frå brygga..

- Tvist mellom bnr. 12 mot bnr. 3 og bnr. 4, om innhaldet av bruksrett til opplagsplass ved sjøen som bnr. 3 og bnr. 4 har på bnr. 12.

.....

Slutning:

1. *Gnr. 19 bnr. 3 og bnr. 4 sin bruksrett til sjøvegen over gnr. 19 bnr. 12 omfattar ikkje rett for bnr. 3 eller bnr. 4 til å gi andre løyve til å nytte omtvista sjøveg i samband med fritidsaktivitetar.*

2. *Gnr. 19 bnr. 3 har rett til å parkere 1 -eit- køyretøy ved sitt naust på gnr. 19 bnr. 12, eller å ha traktor med tilhengar ståande ved sitt naust og opplagsplass i samband med opptak eller utsetting av båt eller lovleg bruk av opplagsplass.*

3. *Gnr. 19 bnr. 4 har rett til å parkere 1 -eit- køyretøy ved sitt naust på gnr. 19 bnr. 12, eller å ha traktor med tilhengar ståande ved sitt naust og opplagsplass i samband med opptak eller utsetting av båt eller lovleg bruk av opplagsplass.*

4. *Gnr. 19 bnr. 12 har rett til å nytte sjøvegen over bnr. 3 og over bnr. 12.*

5. *Gnr. 19 bnr. 3 kan ha flytebrygge liggande ved steinkaia som går ut frå bnr. 12.*

6. *Gnr. 19 bnr. 3 kan ha ile liggande ved steinkai som går ut frå bnr. 12 eller ved flytebrygga.*

7. *Gnr. 19 bnr. 3 og bnr. 4 sin rett til opplagsplass på bnr. 12 omfattar rett til å legge opp tømmer og andre varer som vert transportert sjøvegen til og frå bnr. 3 og bnr. 4.*

8. *Gnr. 19 bnr. 3, Anders Helland dy, og gnr. 19 bnr. 4, Øyvind Helland, skal kvar betale kr. 12.400,- til eigar av gnr. 19 bnr. 12. innan 2 veker etter at dommen er forkynt, med tillegg av høgaste lovlege rente for forsinka betaling i medhald av forsinkelsesrentelova § 3 første ledd første punktum frå forfall til betaling skjer.*

Partane har prosedert på både fremming av jordskiftesak etter jordskiftelova §§ 1 og 2, samt flytting og avløysing av bruksrettar.

Handsaming av fremming av jordskiftesak vert utsatt inntil dom i rettsutgreiinga er rettskraftig. Då held sak 29/2002-12.00 fram med vurdering av fremming av sak etter jordskiftelova §§ 1 og 2, samt eventuell vurdering av avløysing og/eller flytting av bruksrettar.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/4065/50
Uthentet 2024-08-21 09:59

.....

Dato: 19.01.2005
Stad: Lokala til jordskifteretten i Bergen.
Sak nr.: 29/2002-12.00 Helland
Saka gjeld: Krav om sak etter jordskiftelova §§ 1 og 88a.
Dette møtet gjeld: Trekking av saka

.....

Jordskifteretten drøfta saka i einerom, og i h.h.t. jordskiftelova § 12, 4. ledd, avsa retten slik

ordskurd

om trekking av saka.

Etter jordskiftelova § 12, 4. ledd, kan krav om sak for jordskifteretten takast tilbake så lenge saka ikkje er fremma. Dette gjeld sak etter jordskiftelova § 1 med virkemiddel som nemnd i § 2. Denne saka er kravd både som rettsutgreiing etter jordskiftelova § 88a og som ordningssak etter jordskiftelova § 1. Rettsutgreiinga er fremma og avslutta med rettskraftig dom. Jordskifteretten har så langt ikkje handsama fremming av ordningssaka. Det er rekvirenten som kan trekke saka. I denne saka er det eigarane av gnr. 19 bnr. 12 som er rekvirentar.

Eigarane av gnr. 19 bnr. 3, 4 og 12 har i prosesskriv datert 09. og 13.12.2004, oppgitt at dei har inngått slik avtale:

"1. *Forutan det som er avgjort ved Nord- Midhordland jordskifterett sin domsslutning av 02.11.04, skal følgjande gjelda:*
   a. *Vegretten for gnr. 19 bnr. 12 over gnr. 19 bnr. 3, jfr. slutningen pkt. 4, gjeld kun for ein eigedom.*
   b. *Opplagsplassen, jfr. slutningen pkt. 7, skal av eigarane av gnr. 19 bnr. 3 og 4 ikkje nyttast til bålbrenning. Opplagsplassen skal kun nyttast til det føremål som går fram av slutningen pkt. 7. På dette grunnlag trekkjer eigar av gnr. 19 bnr. 12 attende kravet om avløysing.*
   c. *Flytebrygga og ilen, jfr. slutningen pkt. 5 og 6, skal ikkje hindre tilflott til naustet på gnr. 19 bnr. 12, og flytebrygga kan ikkje gjerast større eller gjevast endra plassering i forhold til situasjonen i dag.*
   d. *Eigar av gnr. 19 bnr. 12 kan, når han ønskjer det, leggja om gnr. 19 bnr. 3 og 4 sin vegrett over gnr. 19 bnr. 12, men på ein slik måte at tilkomsttilhøva ikkje vert dårlegare enn i dag.*
2. *Jordskiftesaka vert heva. Kvar av partane ber eigne sakskostnader utover det som er bestemt i slutningen pkt. 8. Kostnadene til jordskifteretten vert delt med ein halvpart på kvar.*"

Dei kjem deretter med slik felles påstand:

"*Saka vert heva.*"

Det har ikkje kome merknader frå andre partar til at saka vert trekt.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/4065/50
Uthentet 2024-08-21 09:59

.....

Slutning

1. Sak 29/2002-12.00 i Fusa kommune er heva som trekt.

2. Dei ovenfornemnde beløpa skal betalast så snart som råd og innan 15 - femten- dagar til Nord- og Midhordland jordskifterett, pb. 7316, 5020 Bergen, kontonr. 7874 06 58262. Etter denne tid vil summen verte tvangsinndriven, jf. jordskiftelova § 91.

3. Ordskurden kan påkjærast til lagmannsretten etter jordskiftelova § 61 h.

Forkynning.
Forkynning skjer etter reglane for postforkynning. Ankereglane følgjer forkynninga.

Tinglysing.
Saka skal tinglysast på gnr. 19 bnr. 1, 3, 4 og 12 i Fusa kommune.

.....

Retten heva, saka trekt
Bergen, 19.01.2005

Olav Bruflot (s)
Saksoppnemnd jordskiftedommar

Rett utskrift



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/4065/50
Uthentet 2024-08-21 09:59

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Hardanger

Grova 10, 5600 Norheimsund

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

Ønsker du å vite mer om dette – eller kanskje trenger du en ny verdivurdering?

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***



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)

På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

Klageorgan

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

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If 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.

Pris

Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak

If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

STIHL STUDIO NO

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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

Husk at også 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: 37-0063/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Grimeneset 37 5640 EIKELANDSOSEN

Betegnelse: Gnr 119, bnr 12 (ideell andel 1/1) i Bjørnafjorden 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