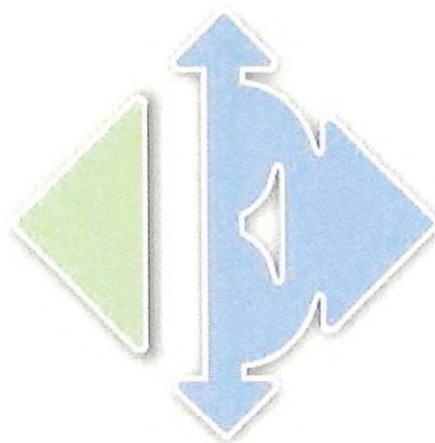


Enebolig
Perarekkjet 20
5430 Bremnes



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Thomas Angel Langli

Dato: 26/08/2025

Ringvegen 12

Stord 5412

93262288

thomas@langlitakst.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:100, Bnr: 107
Hjemmelshaver:	Harald Mæland
Seksjonsnr:	0
Festenr:	0
Andelsnr:	0
Tomt:	1427 m²
Konsesjonsplikt:	Ikke kjent
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	Ikke kjent
Forsikringsforhold:	Ikke kjent
Ligningsverdi:	Ikke kjent
Byggeår:	1983

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

05.08.2025

Der bygningsdelen ikke har tilstrekkelig synlighet eller bygningsdelen har tilkomst gis TGIU, dersom bygningsdelen ikke har passert sin aldersmessige forventede levetid. Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikke lar seg oppdage/konstatere med mindre huseier godtar hulltaking i konstruksjoner. Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget, men kan innhentes i enkelte tilfeller. Takkonstruksjoner og utlufting vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedvis/visuelle kontrolleringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befaringsdagen er det begrensede observasjonsmuligheter som følge av dette. Våtrom blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner og ved hullboring i tilstøtende vegger dersom dette er praktisk mulig å gjennomføre. Det kreves også en forhåndsgodkjenning av hjemmelshaver for å gjøre dette. Opplysninger fra selger blir også en del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran på grunn av smuss/groing etc. Det vil alltid fra takstmannen sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Opplysninger om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen blir innhentet fra selger. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold.

Forutsetninger:**Oppdragsgiver:**

Advokatfirmaet Responsa

Tilstede under befaringen:

Nei

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:

Tomtestørrelse er innhentet fra propcloud.

OM BYGGEMETODEN:

Grunnmurer er oppført i leca.

Reisverk i tre.

Saltak tekket med betongstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette.

ANNET:

Oppvarming:

Varmepumpe luft til luft.

Vedovn.

Varmekabler.

DOKUMENTKONTROLL:

Iht. NS3940 er det rommet sin bruk på befaringsdagen som skal være grunnlaget for klassifisering som primærdel/sekundærdel i rapporten. Hvis det f.eks er en bod (tilleggsdel) som er bruksendret til soverom (hoveddel) er det omfattet av byggesaksbestemmelsene i PBL, paragraf 20-1.

Isolasjon, brannteknisk og lyd mellom boenheter er ikke vurdert.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse se meglers opplysninger.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

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

Underetasje:

Vinyl og parkett på alle gulvflater.

Malt trepanel, malte panelplater og malt tapet på vegger.

Malt trepanel, malte panelbord og malte plater i himlinger.

1. etasje:

Tregulv, laminat og parkett på gulvflater.

Malt tapet og malt trepanel på veggflater.

Malt trepanel og malte plater i himlinger.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Det registreres noe slitasje på overflater som følge av alder. Utover dette har boligen for det meste normal bruksslitasje på overflatene. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligen skal selges.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er ikke opplyst om vesentlige endringer etter byggeår.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Underetasje	92	0	0	0	83	9
1. etasje	105	0	0	43	105	0
SUM BYGNING	197	0	0	43	188	9
SUM BRA	197					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje	0	42	0	0	0	42
Utvendig bod	0	12	0	0	0	12
SUM BYGNING	0	54	0	0	0	54
SUM BRA	54					

BRA-i:

Underetasje:

Gang, 2 boder, bad, vaskerom, kjellerstue, 1 soverom, oppholdsrom og gang.

1. etasje:

Entrè, gang, bad, 2 soverom, stue og kjøkken.

BRA-e:

Garasje og bod.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser.

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig.

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.

TBA er det totale arealet på treplattinger.

EIERSKIFTERAPPORT™

GARASJE / UTHUS:

Dobbel frittstående garasje med elektrisk port.

Takhøyde på 278 cm.

Støpt grunnmur og plate.

Reisverk i tre.

Takkonstruksjon er utført som pulttak teknet med papp.

Innvendige vegger og himlinger er kledd med gips.

Garasjen er ikke tilstandsvurdert.

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Thomas Angel Langli

Takstmann/Byggmester/Energirådgiver

26/08/2025



LANGLI TAKST AS

TAKSERING - OG RÅDGIVINGSTJENESTER

Thomas Angel Langli

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Grunnmur av støpt betong eller leca.

Visuell kontroll over bakkenivå ga ingen tegn til sprekker eller svikt i grunnmuren. Fremstår i normalt god stand.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Nedgravd drensssystem er ikke synlig.

Vurderingen av drenering er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår

Merknader: Det registreres mindre sprekker i utvendig puss.

På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredsstillende fuktsikring, ved bruk av knotteplast og drensrør, lik dagens byggeskikk tilsier.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Det er ingen tilgjengelig krypekjeller i boligen.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrenget har stedvis fall inn mot boligen. Dette kan medføre en økt slitasje på utvendig drenering som kan resultere med fuktgjennomtrengning i grunnmur.

Merknader: Anbefaler at det etableres en drengroft på utsiden grunnmuren, som leder overflatevann bort fra konstruksjonen.



2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

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

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

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

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger oppført som bindingsverk, antatt isolert etter eldre krav.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Utvendige flater av malt liggende trepanel.

Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.

Merknader: Ingen merknader utover ta normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2 og 3 lags glass i trekarmer.

Terrassedører i tre med 2 lags glass.

Skyvedør til terrasse i tre med 2 lags glass.

Ytterdør/hoveddør i tre med 2 lags glass.

Kjellerdør i tre med 2 lags glass.

Vinduene ble visuelt undersøkt og

det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Viktig å merke seg at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

Merknader: De fleste vindu og dører er fra byggeår.

Noen av vinduene er skiftet den senere tid.

Vindu på ett rom i underetasje må skiftes.

Mulig punktering av 3-4 vindu men kan også være mangel på rengjøring.



4. Tak

TG 3 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
 Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
 Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
 Det ser tett ut rundt gjennomføringer.
 Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert på loft. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen. Det ble utført fuktmålinger ved stikkprøver at takkonstruksjonen fra loft, ingen merknader.

Taket er tekket med betongstein og fremstår i god stand, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen. Det gjøres oppmerksom på at det savnes snøfangere på takflaten over inngangsparti og terrasse. Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade.

Merknader: Det er ikke montert stigetrinn for tilgang til pipe.
 Snøfangere bør monteres.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekkning (taktekkningen)

Undertaket antas å være i fra 1983

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å undersøke undertak, lekter og tekkning. Overflatene er besiktiget fra bakkenivå og via bilder tatt på befaring. Tilstandsvurdering er gjort i pkt. 4,1.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft er kontrollert gjennom luke i gang.

Det er ventiler i gavlvegg.

Det er ingen synlig lufting i gesimser på innsiden av loft.

Det er etablert spalter i underkledning på utsiden.

Merknader: Musefelle er observert på loftet.
 Dette kan tyde på at det har vært skadedyr i boligen.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Utgang fra stue og kjøkken til terrasse i trekonstruksjoner.
Gulvflaten er tekket med trykkimpregnerte terrassebord.
Rekkverk i tre med liggende spiler.

Merknader: Ingen merknader utover at normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

7. Våtrom

7.1 Bad underetasje

TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Veggene er kledd med baderomsplater.
Malte panelbord i himling.
Vask med skapinnredning.
Speilskap.
Gulvstående toalett.
Dusjnisje med forheng.

Merknader: Overflatene har normal slitasje.
Blandebatteri på vask er løst og må festes eller byttes ut.



TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulvflaten er tekket med våtromsbelegg.
Fall er kontrollert med laser.
Det er ikke fall på gulvet.
Noe lokalt fall i dusjsone.
Det registreres noe ujevnheter i gulvoverflaten.

Merknader: Terskel mangler spalte for tilluft.

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Skj

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vinylbelegg på gulv fungerer som tettesjikt ved gulvet. Det gjøres oppmerksom på at vinyl er en bygningsdel som har en naturlig bruksslitasje over tid med en forventet levetid, da den ikke er tildekket med fliser. Vinylbelegget fremstår forøvrig i normalt god stand, ved visuell besiktigelse.

Hullboring er foretatt i vegg i gang.

Det er foretatt fuktkontroll i ramme. Ingen avvik.

Merknader: Ingen merknader utover normal slitasje.

7.2 Vaskerom**TG 2** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Veggflater er kledd med malte panelplater.

Malt trepanel i himling.

Vaskeromsinnredning med laminat benkeplate og nedfelt vask i stål.

Opplegg for vaskemaskin.

Merknader: Det er ikke etablert mekanisk avtrekk
Utførelse belegg på vegg er ikke forskriftsmessig utført.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulvflaten er tekket med våtromsbelegg.

Fall er kontrollert med laser.

Det er ca 10 mm fall fra dør til gang til begynnelse innredning.

Noe mer fall lokalt rundt sluk.

Merknader: Fall på gulv er ikke ihht dagens forskrift.
Fall fungerer med dagens løsning.

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Skj

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vinylbelegg på gulv fungerer som tettesjikt ved gulvet. Det gjøres oppmerksom på at vinyl er en bygningsdel som har en naturlig bruksslitasje over tid med en forventet levetid, da den ikke er tildekket med fliser. Vinylbelegget fremstår forøvrig i normalt god stand, ved visuell besiktigelse. Hullboring er ikke foretatt grunnet manglende tilgang bak vask på befaringen. Fukt er kontrollert med pigger rundt våtsoner. Ingen avvik.

Merknader: Det mangler godkjent tetting på vegg bak vask. Sluken må rengjøres.



7.3 Bad 1. etasje

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Veggflatene er tekket med fliser.

Malte panelbord i himling.

Dusjhjørne i glass og aluminium.

Vask med skuffeinnredning.

Gulvstående toalett.

Merknader: Det mangler mekanisk avtrekk.

Toalett har en liten sprekke rundt ett skruehull.

Avløp i vask må renses.

Vindu er plassert i definert våtsone.

**TG 3** 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulvflaten er dekket med fliser.

Fall er kontrollert med laser.

Det er motfall på gulvflaten.

Høy profil til dusj vil hindre eventuelt overflatevann i å renne til sluk.

Merknader: Det er etablert en god og høy kant under dør.

Dersom denne er forskriftsmessig utført vil vann til slutt renne i sluk.

Dette kan kun kontrolleres ved å demontere fliser. Dette er ikke noe som blir gjort ved en tilstandsanalyse av bolig.

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre

destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er

en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Hullboring er foretatt i vegg bak dusj i soverom.

Fukt er kontrollert i ramme. Ingen avvik.

Merknader: Smøremembran under fliser har en forventet levetid på 10-15 år.

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

Vanninstallasjonen er fra ukjent

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Hvit foliert kjøkkeninnredning med benkeplate i sten materiale og nedfelt vask i kompositt.

Integrert platetopp, oppvaskmaskin, kaffemaskin og stekeovn.

Frittstående kjøøl og fryseskap med vanntilkobling.

Ventilator over platetopp.

Merknader: Ingen merknader utover normal slitasje på overflater.

9. Rom under terreng

9.1 Underetasje

TG 1 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Alle yttervegger er påført og kledd på innsiden med plater eller trepanel.

Himlinger er nedlektet og kledd inn med trepanel og plater.

Det er ikke funnet avvik utover alder og normal slitasje.

Merknader: Ingen merknader utover alder og normal slitasje på overflater.

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulvflatene i underetasje er av støpte betonggulv.

Overflatene er tekket med parkett og vinyl.

Tekkingen har normal slitasje.

Det er ikke avdekket fukt i gulvet.

Merknader: Ingen merknader utover alder og normal slitasje på overflater gulv.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Det er ventiler i vegger og vinduer.
 Rommene fremstår som greit ventilerte på befaringsdagen.
 Hullboring er foretatt i utforet yttervegg i oppholdsrom i underetasje.
 Fukt er kontrollert i ramme.
 Det er avdekket fuktighet på 16,7 vekt%

Merknader: Vegger under bakkenivå er alltid å betegne som en risikokonstruksjon da det ved eventuelt svikt i utvendig fuktsikring vil kunne oppstå? magasinerings av fukt.



10. VVS

TC 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ukjent
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
 Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.
 Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
 Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vanninstallasjoner er utført som rør i rør og noe kobber.
 Avløp ligger skjult i konstruksjonen og lar seg ikke kontrolleres.
 Mindre avløpsrør under vasker er kontrollert. Det er ingen indikasjoner på lekkasjer.
 Hovedstoppekran er lokalisert og funksjonstestet.
 VVS vurderes på bakgrunn av alder og visuelle observasjoner, da videre vurdering krever spesialkompetanse.

Merknader: Det er ikke opprettet dreneringshull til vannskap.
 Ved en eventuell lekkasje i rør i rør systemet er det en reel fare for at denne ikke vil bli oppdaget tidsnok.

**TG 1** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2008

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Bereder på 200 liter plassert på gulv i vaskerom.

Det er sluk i rommet.

Det er ingen tegn til drypp eller lekkasjer på befaringen.

Merknader: Ingen merknader utover alder på bereder.
Varmtvannsbereder har en forventet levetid på 15-30 år.
Med en anbefalt brukstid på 20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Det er ikke vannbåren varme i boligen.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i Ukjent

Det er ikke opplyst om det finnes nedgravd oljetank på eiendommen.
Eldre varmepumper luft til luft plassert på vegg i stue og i kjellerstue.
Varmepumpene er ikke funksjonstestet.

Merknader: Ingen merknader.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er ventilert gjennom ventiler i vegger og noen vindu.
Periodevis mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator og bad i underetasje.

Merknader: Boligen fremstår som greit ventilert på befaringsdagen.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ukjent

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i vegg i entrè.

Det elektriske anlegget er kun visuelt undersøkt og ikke kontrollprøvd på befaringen.

Undertegnede har ikke spesial kompetanse i det elektriske faget.

Stikkontakt i vaskerom har sprekkdannelser og må byttes ut.

Boligen bærer preg av for lite stikkontakter da det er brukt mange padder for å få nok uttak.

Merknader: Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på det elektriske anlegget.

Det anbefales på generelt grunnlag å få en autorisert elektriker til å

utføre en grundig gjennomgang av det elektriske anlegget.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

Det er ikke fremlagt egenerklæringsskjema fra eier.

Eier har ikke kommet med opplysninger til denne rapporten.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Anbefaler på generelt grunnlag ytterligere undersøkelser av VVS og elektro da undertegnede ikke har spesialkunnskap i disse fagene.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 settes grunnet alder på drenering.
1.3	Terrengforhold
	TG2 settes grunnet stedvis terrengfall inn mot bolig.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 settes da konstruksjonen er lite luftet. Anbefaler å etablere godt tilgang på lufting i gesimser.
7.1.2	Bad underetasje Overflate gulv
	TG2 settes grunnet manglende fall og manglende spalte under dør for tilluft.
7.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	TG2 settes grunnet manglende fagmessig og forskriftsmessig utførelse av oppbrett belegg på vegg. Fuktighet vil kunne komme bak belegget og inn i konstruksjonen.
7.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	TG2 settes grunnet lite fall til sluk.
7.3.1	Bad 1. etasje Overflate vegger og himling
	TG2 settes grunnet manglende mekanisk avtrekk, sprekke i toalett og at vindu er plassert i definert våtsone. Ved videre bruk av badet anbefales det å installere tett dusjkabinett.
7.3.3	Bad 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes grunnet alder på underliggende membran.
9.1.3	Underetasje Fuktmåling og ventilasjon
	TG2 settes grunnet funn av noe fukt i utforet vegg i underetasje. Anbefaler å ha jevnlig fuktkontroller i veggen.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 settes grunnet manglende dreneringshull på vannskap. Anbefaler å opprette dette.
10.5	Ventilasjon
	TG2 settes grunnet manglende mekanisk avtrekk fra vaskerom og bad i 1. etasje.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG3 settes grunnet behov for utskifting av ett vindu i underetasje. TG2 settes på øvrige vindu grunnet slitasje og alder. Utskiftinger må påregnes innen rimelig tid.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	TG3 settes da det mangler stige-trinn til pipe. Dette er noe brannvesenet krever for å foreta feiing og tilsyn. TG2 vurderes på manglende snøfangere. Det anbefales å montere dette.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
7.1.1	Bad underetasje Overflate vegger og himling
	TG3 settes da blandedbatteri på vask er løst og må festes eller eventuelt byttes.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 settes grunnet manglende godkjent tettesjikt bak vask. TG2 vurderes på manglende rengjøring av sluk.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000
7.3.2	Bad 1. etasje Overflate gulv
	TG3 settes grunnet motfall til sluk. Det må støpes nytt gulv med forskriftsmessig fall til sluk for at avviket kan lukkes. TG2 vurderes på gulvflaten grunnet alder og slitasje.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

Bud på gnr. 100, bnr. 107 i Bømlo kommune

Adresse: Perarekkjet 20, 5430 Bremnes

Jeg viser til mottatt prospekt på ovennevnte eiendom og senere befaring, og vil med dette komme med følgende bud på eiendommen slik den står:

Kr. _____ **Kr.** _____
med bokstaver

Jeg/vi er klar over at kostnadene med tinglysing av f.eks. skøyte (som p.t. er: kr 500,-), dokumentavgift (2,5% av kjøpesum), m.m. kommer i tillegg og må dekkes av meg/oss.

Dette budet er bindende frem til eiendommen er solgt, selv om det kommer inn høyere bud. Budet gjelder således som en kjøpekontrakt frem til tingretten har tatt endelig stilling i saken.

Dersom det ved avsluttende budrunde blir gitt muntlige eller skriftlige bud, gjelder disse på samme måte som dette budet.

Jeg har lest salgsprospektet og vet at salget er et tvangssalg etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven og at dette kan ha betydning for hvilke reklamasjonsregler som gjelder for kjøpet. Jeg er klar over at en ved tvangssalg gir et bud som må være bindende i minst seks uker frem i tid.

Budet er ikke bindende etter: _____ klokken: _____
Dato

Beløpet kan bli klart til betaling ca.: Dato: _____

Kryss av:

- ☐ Kjøpet blir lånefinansiert og finansieringstilsagn fra bank ligg ved
☐ Kjøper kontant og har lagt ved dokumentasjon på at jeg/ vi er søkekode

Bank og kontaktperson i bank:

Sted/dato:

Underskrift:

Skriv med blokkbokstaver:

Navn og fødselsnr.:

Adresse:

E-post:.....

Tlf. priv.:..... Mob.:..... Tlf. arb.:

Nina Straume

Fra: Kjell Petter Neset
Sendt: tirsdag 14. oktober 2025 12:26
Til: Nina Straume
Emne: VS: spørsmål kring eigedom

Fra: Emil Tranøy Aasheim <emil.aasheim@outlook.com>
Sendt: torsdag 2. oktober 2025 14:28
Til: Kjell Petter Neset <Kjell.Neset@responsa.no>
Emne: RE: spørsmål kring eigedom

Hei,

Eg stadfester dette, med forebehold om at ny eigar då ikkje lagar støy vedrørende plassering av hønsehus.

-Emil 😊

From: Kjell Petter Neset <Kjell.Neset@responsa.no>
Sent: 01 October 2025 13:10
To: Emil Tranøy Aasheim <emil.aasheim@outlook.com>
Subject: SV: spørsmål kring eigedom

Flott. Der går det jo fram at du har krav på å auke din eiga tomt. Garagen var ikkje nemnd og eg bad deg om erklæring for at du ikkje kjem til å ha motsegn mot at grunneigar av din eigedom har godteke bygg i grensa.

Det er vel likevel openbart at garagen vart bygd før du kjøpte og at du har sett dette på visning osv, men fint om du bare kan stadfeste at du vil godta dette om ny kjøpar har tenkt å ettersøke om godkjenning for garagen. Det er nok at du skriv til meg: «eg stadfester» i svar.

Når det gjeld gebyr så er det ulikt frå kommune til kommune og avhengig av tal påler du vil ha slått ned i grensa, men eg vil tru ca 15 000 kroner for å få fastsatt nye grenser i kartforretning med 3-4 påler.

Dette svarar dei nok raskt på i Bømlø kommune. Bare ring sentralbord og spør etter dei som har med kartforretningar å gjere.

Fint om du raskt kan gi svar på det med garagen slik at eg kan trygge potensielle naboar du vil få i framtida 😊

Med vennleg helsing

Kjell Petter Neset
advokat

ADVOKATFIRMAET
RESPONSA

Adr: Sæ 136, 5417 Stord
Telefon sentralbord: 53 45 40 00
Faks: 53 45 40 01
Epost: kjell.neset@responsa.no
Web: www.responsa.no

Fra: Emil Tranøy Aasheim <emil.aasheim@outlook.com>
Sendt: onsdag 1. oktober 2025 13:04
Til: Kjell Petter Neset <Kjell.Neset@responsa.no>
Emne: Re: spørsmål kring eigedom

Hei!

Då fekk eg tilsendt dokumentet. Det ligg vedlagt her 😊.

Veit du kva kostnaden for ny oppmåling og tinglysing av evt ny grense?

-Emil

Sendt fra [Outlook for iOS](#)

Fra: Kjell Petter Neset <Kjell.Neset@responsa.no>
Sendt: mandag, september 29, 2025 11:19 pm
Til: Emil Tranøy Aasheim <emil.aasheim@outlook.com>
Emne: SV: spørsmål kring eigedom

Supert. Ser eg opererte med feil gateadresse. Perarekkjet er jo korrekt 😊

Det viktigaste for meg i denne omgang er å få vite i kva grad eg kan trygge ein komande kjøpar på at garagen som er ført opp i grensa og mur som markerer ny grense er forhold du vart gjort kjent med og at du ikkje vil ha motsegner mot i framtida (betyr m.a.o at hønsehuset i forholdet mellom deg og nabo er avtala slik at det ligg på din grunn sjølv om dagens kart ikkje viser det slik).

Finn din eigedomsmeklar skriftleg info om dette er det flott, men kan du bare erklære at dagens faktiske situasjon for grense og bygningar (hønsehus/ uthus og garage) er ok for deg så er det nok for meg i denne omgang.

Med vennleg helsing

Kjell Petter Neset
advokat

ADVOKATFIRMAET
RESPONSA

Adr: Sæ 136, 5417 Stord
Telefon sentralbord: 53 45 40 00
Faks: 53 45 40 01
Epost: kjell.neset@responsa.no
Web: www.responsa.no

Fra: Emil Tranøy Aasheim <emil.aasheim@outlook.com>
Sendt: mandag 29. september 2025 18:04
Til: Kjell Petter Neset <Kjell.Neset@responsa.no>
Emne: RE: spørsmål kring eigedom

Hei!

Beklagar for seint svar – eg har sendt ei melding til eigedomsmeglaren som solgte meg bustaden, skal sjå om eg klare å finne kontrakta 😊

-Emil

From: Kjell Petter Neset <Kjell.Neset@responsa.no>
Sent: 25 September 2025 13:58
To: emil.aasheim@outlook.com
Subject: spørsmål kring eigedom

Viser til tlf samtale.

Eg har oppdrag for Haugaland og Sunnhordland tingrett i tvangssalsak der eg skal selje naboeigedomen dykkar (Vodlavegen 20).

Dagens eigar av eigedomen (Harald Mæland) har opplyst at han hadde avtale med eigar av Vodlavegen 22 (namn; Katla) om å endre grenser slik at uthus («hønsehus») kunne vera din eigedom og grense gå langs mur og han hadde då avtale om å få byggje garage i grensa.

Som du ser på vedlagte kommunale kart ser det no ut til at hønsehuset ligg på din nabo sin eigedom.

Eg må i salsoppgåve vite om eg kan legge til grunn slik avtale.

Sjølv om Harald Mæland hadde avtale med Katla om dette vil det nok vera viktig for ein kjøpar å vite om han kan lite på at du også kjenner til slik avtale og at du har akseptert at garagen ligg i grensa. For deg vil det kanskje ha fordel ved at du kan få flytta grensa slik at uthuset ligg på eigen grunn og for ein kjøpar kan kunnskap om dette gjera at han unngår framtidig trøbbel med deg og/ eller kommune i framtida for slike ting (garagen manglar ferdigattest).

Eg legg ved det kommunale kartet. Som nemnd skal eg prøve å få tak i den avtale om grensa som finnest, men du nemnde at meklar hadde vist noko til deg så fint om du sjekkar eigne papir også!

Har svært lyst å annonsere eigedomen til helga på Finn.no og håpar på at du kan gi svar i løpet av morgondagen!

Med vennleg helsing

Kjell Petter Neset
advokat

ADVOKATFIRMAET
RESPONSA

Adr: Sæ 136, 5417 Stord
Telefon sentralbord: 53 45 40 00
Faks: 53 45 40 01
Epost: kjell.neset@responsa.no
Web: www.responsa.no