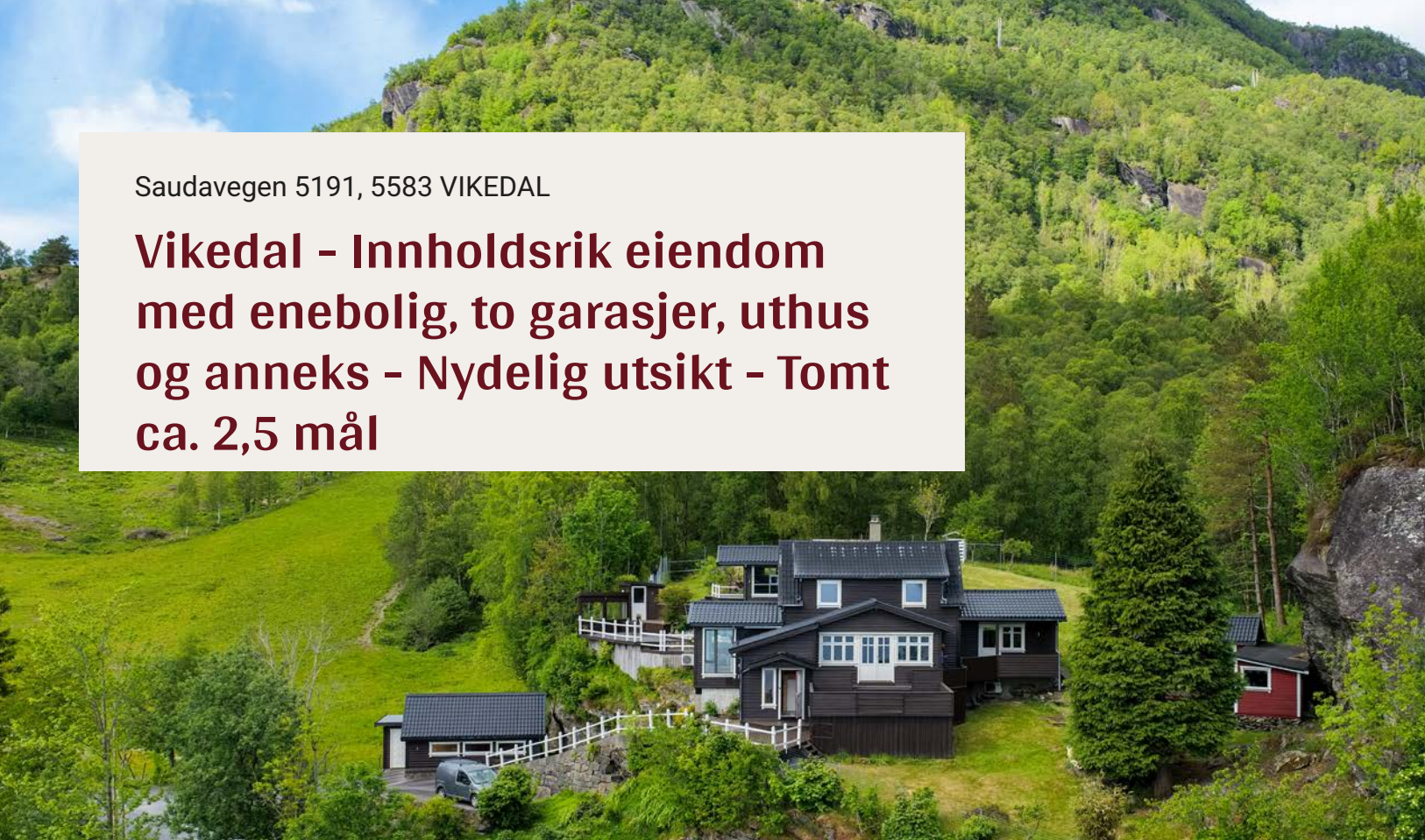


Saudavegen 5191, 5583 VIKEDAL

**Vikedal - Innholdsrik eiendom
med enebolig, to garasjer, uthus
og anneks - Nydelig utsikt - Tomt
ca. 2,5 mål**



aktiv.



Eiendomsmegler

Kurt Inge Nybru

Mobil 915 23 026

E-post kurt.nybru@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sauda
Skulegata 13, 4200 Sauda. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 790 000,-
Omkostn.: Kr 71 100,-
Total ink omk.: Kr 2 861 100,-
Selger: Kristina Hundseid

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1938
BRA-i/BRA Total 164/293 kvm
Tomtstr.: 2446.2 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 43, bnr. 59
Oppdragsnr.: 1402250027

Innholdsrik eiendom med enebolig, to garasjer, uthus og anneks - Nydelig utsikt - Tomt ca. 2,5 mål

Meget innholdsrik eiendom i Vikedal; her har en enebolig, to garasjer (en bobilgarasje / ekstra takhøyde), anneks og uthus med flere boder. Flott opparbeidet tomt på nesten 2,5 mål.

Eneboligen har et soverom på hovedplan og tre soverom i 2. etasje. Opprinnelig oppført i 1938, med tilbygg fra 2003 og 2007. Anneks innredet med stue/soverom og mye bodplass i uthus.

Meget flott utsikt ut over fjorden og gode solforhold.

Idyllisk hage med mye boltreplass. Bekk som renner gjennom hagen. Flott opparbeidet med blomsterbed med elvestein og terrasser på flere nivå. Inngjerdet hage (for hund). Muligheter for å gå tur direkte fra eiendommen og opp til Hestanipen.

Eiendommen kan passe for fritidsbruk så vel som fastboende. Bør sees for riktig inntrykk av uteområde og utsikt!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	74
Tinglyst bestemmelse om vei, vann og gjerdeplikt.	79
Bygningstegninger	81
Boligmappa	91
Manglende ferdigattest	93
Kommunale gebyrer	94
Renovasjonsgebyr	95
Vann og avløp	96
Eiendomsrapport	97
Eiendomskart	102
Planopplysninger	104
Kommuneplankart	106
Vegstatuskart	110
Formuesverdi	111
Budskjema	118

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 164 m²

BRA - e: 129 m²

BRA totalt: 293 m²

TBA: 87 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 129 m²

BRA-i: 35 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

87 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 79 m² Garasje 1 og garasje 2

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 19 m² Soverom, stue

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 31 m² Boder

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Avvik dagslysflate soverom 1 etasje,

Takhøyde 1 etasje 2,19m (varierende)

Takhøyde loft 2,41m (varierende)

Areal måling er utført ved bruk av laser på stedet.

Sjakter, garderober og lignende er medtatt i arealmåling. Det er den faktiske bruken av rommet på befaringstidspunkt som brukes i utarbeidelse av tilstandsrapport.

Bruken av rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift men dette er ikke undersøkt av undertegnede.

Entre ligger på et nivå lavere enn 1 etasje ellers, men er medtatt som areal tilhørende 1 etasje. Takhøyde kjeller er under 1,9 meter, og dermed ikke målbart areal. Beregning av TBA er omtrentlig.

Terrasser ligger over flere nivå, men all terrasse TBA er medtatt for 1 etasje. Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Skjevheter i gulv vanskeliggjør eksakt arealmåling. Avvik kan forekomme.

Selger har ikke fremlagt godkjente byggetegninger. Nødvendig dokumentasjon foreligger ikke, faktisk bruk av bolig og det som faktisk er byggemeldt er ikke undersøkt. Det tas spesifikk forbehold om ikke godkjente tegninger og rom. Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger. Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger og dette vil resultere i kostnader.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2446.2 m²

Beliggenhet

Sydvestvendt tomt med meget flott utsikt over fjorden. Solrik beliggenhet.

Eiendommen ligger på en høyde, over hovedvegen ca 1 km fra Vikedal sentrum. Stor og landlig tomt, med mye boltreplass. Grenser mot skog/grøntareal / turløype.

Muligheter for å ta turen opp til Hestanipen med start fra eiendommen.

Asfaltert innkjørsel/ parkeringsareal foran garasjene og asfaltert oppkjørsel til huset.

Det er lagt varmekabel i en stripe i oppkjørselen til huset.

Utstrakt bruk av natursteinsmur, elvestein, blomsterbed og stor hage/plen.

Ca 1,0-1,5 km til sentrum med butikk, kafe/servering, båthavn, strand, fotballbane, sandvolleybane, pumptrack m.m. Vikedal har barne- og ungdomsskole og barnehage.

I sommerhalvåret er det et rikt kulturliv med flere festivaler og arrangement.

Adkomst

Direkte adkomst fra Saudavegen.

Bebyggelsen

Nærliggende område består av skog/beite/landbruksareal. På motsatt side er det hovedsakelig fritidsbebyggelse.

Skolekrets

Vikedal

Bygningssakkyndig

Bjørsvik Takst & Eiendom AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i 1938 og senere tilbygg fra 2003 og 2007.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 05.05.2025 av Bjørsvik takst & eiendom AS teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Noe fukt i kjeller

Skjeve gulv enkelte plasser.

Har vært mus i kjeller. Maur observert ved inngangsparti.

Innhold

Enebolig:

1. etasje: Bad, Entré, Gang, Spisestue, Stue, Kjøkken, Soverom

Loft: Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Gang

Kjeller: Vaskerom

Garasje:

To garasjer

Anneks:

Soverom, stue

Uthus:

Boder

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om

forhold som har fått TG 2 og TG 3.

UTVENDIG

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Takrenne og nedløp i plast. Trekonstruksjon som er utvendig kledd med liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av laminat, furugulv og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Bad - 1 etasje

Veggene har fliser og trepanel. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vaskerom - kjeller

Betonggulv. Malt grunnmur som vegger. Malte plater i tak. Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av fjell. Bygningen har betonggrunnmur. Forstøtningsmurer er av naturstein og betong. Skrånet terreng. Opparbeidet plen og beplantning.

Vannforsyning fra privat brønn. Avløp er tilkoblet septiktank. Septiktanken er av betong.

Forhold som har fått TG3, STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Utvendig > Nedløp og beslag

Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Påvist taknedløp med sprekk.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Høyde rekkverk er målt til 0,83, mens dagens krav er 1m. Midlertidige søyler montert under terrasse. Terrassebord med råteskade. Åpninger i rekkverk som kan medføre fall ned fra terrasse. Høydeforskjeller over 0,5 meter, uten sikring. Råteskade i vindu levegg (mot vest)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Påvist knirk i gulv. Etasjeskille gynger noe ved belastning. Åpninger i tetting rundt etasjeskille, soverom 1 etasje.

Høyde rekkverk er målt til cirka 78cm, mens dagens krav er 90 cm (loftstrapp). Åpning mellom trinn er målt til 20,5 cm (loftstrapp).

Spor etter mott i kjellertrapp. Mangler rekkverk langs kjeller/loftstrapp. Lav frihøyde.

Innvendig > Innvendige trapper

Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke montert rekkverk. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

Vurdering av avvik: Det er avvik: Sentralstøvsuger fungerer ikke. Det er sentralstøvsuger punkter, som ikke er tilkoblet rørføring.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Vurdering av avvik: Det er avvik: Høyde rekkverk er lavt ved parkering. Åpninger i rekkverk er større enn dagens krav. Skjevheter natursteinsmur.

Spekk i betong. Setninger i grunn, like innenfor forstøtningsmur betong.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv

Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell

Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Ingen form for membran. Kuving i plater himling grunnet fuktighet. Naturlig ventilasjon.

Forhold som har fått TG IU, KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Gulv og vegger er av beting. Ikke trevirke det kan utføres fuktmåling i.

Forhold som har fått TG2, AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Taktekking

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på

taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekking er bøyd på taktekking halvtak terrassedør spisestue. Det er taktekking mot sør, som ikke er besiktiget.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Åpninger i museband.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik: Det er avvik: Spor etter mus. Mott i trevirke.

Utvendig > Vinduer

Vurdering av avvik: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Merke i innvendig karm spisestue, etter innvendig kondens.

Utvendig > Dører

Vurdering av avvik: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Hovedytterdør tar i karm. Symtom på punktert glass hovedytterdør. Stedvis svelling i utvendige glasslister hovedytterdør.

Terrassedør spisestue tar i karm. Terrassedør stue, tar i karm. Utvendig skade i brystning terrassedør stue. Utvendige glasslister terrassedør stue, som ikke klemmer/tetter som tiltenkt.

Utvendig svelling nederst på brystning terrassedør soverom. Åpning mellom karm og dørblad terrassedør stue. Kjellerdør tar i karm og innvendig tak. Skader på deler av karm kjellerdør.

Innvendig > Overflater

Vurdering av avvik: Det er avvik: Stedvis ufagmessig arbeid

Innvendig > Radon

Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Pipe og ildsted

Vurdering av avvik: Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen. Rennemerke langs pipeløp.

Innvendig > Rom Under Terreng

Vurdering av avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Innvendig > Kryp Kjeller

Vurdering av avvik: Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller. Kryp kjeller under spisestue har ikke tilkomst for inspeksjon.

Symtom på dårlig lufting i krypkjeller under soverom 1 etasje. Åpninger i stubbegulv. Midlertidige søyler.

Innvendig > Innvendige dører

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dører på loft tar i karm.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Ikke ventilasjon i spisestue.

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner - spisestue

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Det foreligger ikke dokumentasjon/informasjon på at det er utført total rehabilitering av det elektriske anlegg. Ja Grunnet alder må det utføres en utvidet el-kontroll på hele det elektriske anlegg. Eventuelle avvik må utbedres.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Vurdering av avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det må påregnes at det stedvis mangler utvendig fuktsikring. Ikke montert overgangslist i overgang knotteplast/grunnmur.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Vurdering av avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tomteforhold > Terrengforhold

Vurdering av avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Vurdering av avvik: Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tomteforhold > Septiktank

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Vindu og dør står i våtsone dusjkabinett. Trepanel er ikke fuktbestandig, og må ikke utsettes for fukt.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran. Det er gjennomføringer vegg som ikke er tettet

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er ikke bruk av silikon i overgang baderomsinnredning og vegg. Noe svelling i skapfronter baderomsinnredning.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon

Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Elektrisk avtrekk er skjult ved bruk av beslag (ukjent om elektrisk avtrekk fungerer).

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

To garasjer samt oppstillingsplass på egen eiendom.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

To varmepumper og vedovn i stue. Ellers elektrisk oppvarming.

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 790 000

Kommunale avgifter

Kr 13 142

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, tilsyn slamanlegg, slamavgift, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær

Kr 548 722

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 194 889

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 43, bruksnummer 59 i Vindafjord kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1160/43/59:

13.08.1953 - Dokumentnr: 301374 - Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

27.04.1983 - Dokumentnr: 303499 - Bestemmelse om bebyggelse

Vegvesenets betingelser vedtatt

19.03.1985 - Dokumentnr: 302499 - Bestemmelse om gjerde

(se vedlagt dokument)

12.11.1984 - Dokumentnr: 10169 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1160 Gnr:43 Bnr:1

Eiendommen opprinnelig festetomt nr. 1.

06.04.2005 - Dokumentnr: 2880 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.1985 - Dokumentnr: 2499 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:1160 Gnr:43 Bnr:1

Bestemmelse om vannrett (se vedlagt dokument)

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er mottatt tegninger på enebolig hovedetasje samt garasje. Det er ikke mottatt tegninger på anneks og 2. etasje av eneboligen.

I eiendomsrapport samsvarer oppmålt areal med eiendomsrapport (det kommunen har i sitt register). Det skal likevel i utgangspunktet foreligge tegninger på alle etasjer og bygg. Det kan derfor ikke dokumenteres hvilken bruk som er godkjent ut over det som er mottatt av bygningstegninger. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei til tomtegrense.

Privat vann/brønn

Privat septiktank.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område regulert til LNFR (landbruk-natur og fritidsformål)

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

69 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

71 100 (Omkostninger totalt)

87 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

89 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 861 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 877 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 879 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 71 100

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring

Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris vederlag tilsvarende kr. 49.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

5 250 Digital annonsering

6 000 Fotograf

3 190 Kommunale opplysninger

5 000 Oppgjørsvederlag

1 190 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

12 900 Tilretteleggingsgebyr

3 000 Vederlag visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 85 530

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 18750 for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Kurt Inge Nybru

Eiendomsmegler

kurt.nybru@aktiv.no

Tlf: 915 23 026

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Sauda, Skulegata 13

4200 Sauda

Tlf: 517 45 500

Salgsoppgavedato

01.06.2025







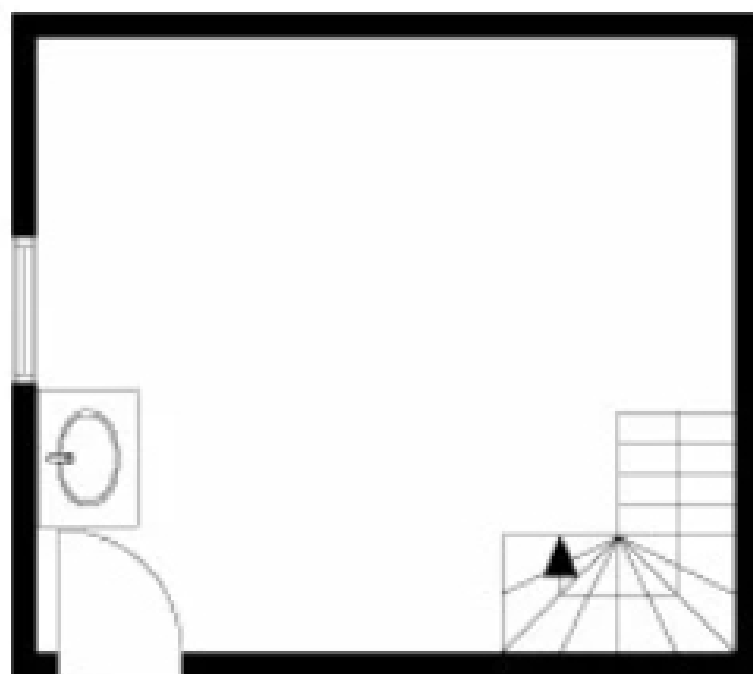
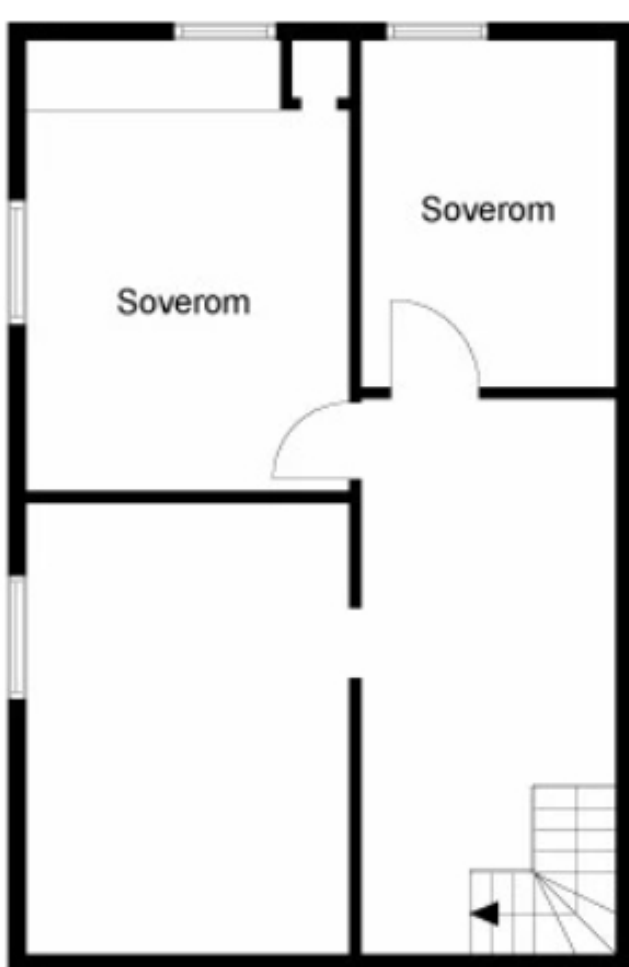








Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Kjeller

































Nabolagsprofil

Saudavegen 5191 - Nabolaget Vikedal - vurdert av 12 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Husdyreiere



Offentlig transport

🚏 Vikedal kai 12 min 🚶
Linje 150 1.1 km

✈️ Haugesund Karmøy 1 t 8 min 🚗

Skoler

Vikedal skule (1-10 kl.) 19 min 🚶
156 elever, 9 klasser 1.7 km

Ølen vidaregåande skule 15 min 🚗
310 elever 15.1 km

Lundeneset VGS 22 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Recharge Joker Vikedal 13 min 🚶

«Rolig og fin bygd»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Naboskapet

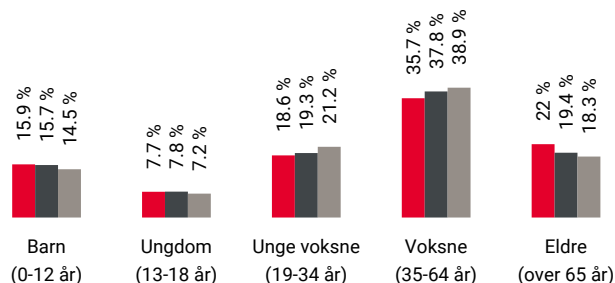
Godt vennskap 80/100



Kvalitet på skolene

Bra 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vikedal	596	296
Vindafjord kommune	8 775	4 487
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vikedal FUS barnehage (1-5 år) 16 min 🚶
47 barn 1.5 km

Sandeid barnehage (1-5 år) 6 min 🚗
55 barn 6.1 km

Imsland barnehage (1-5 år) 9 min 🚗
9 barn 10.5 km

Dagligvare

Joker Vikedal 14 min 🚶
PostNord 1.3 km

Coop Prix Vikedal 15 min 🚶
Post i butikk 1.4 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Gateparkering

Lett 88/100

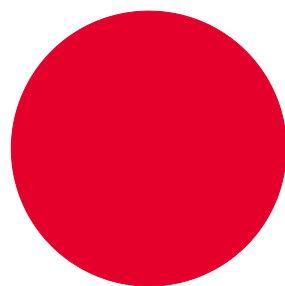
Sport

Vikedal idrettsanlegg 18 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... 1.6 km

Sandeid skule 6 min
Ballspill 6 km

Frisk Treningssenter 15 min

Boligmasse



100% enebolig

Varer/Tjenester



Ølen Senter

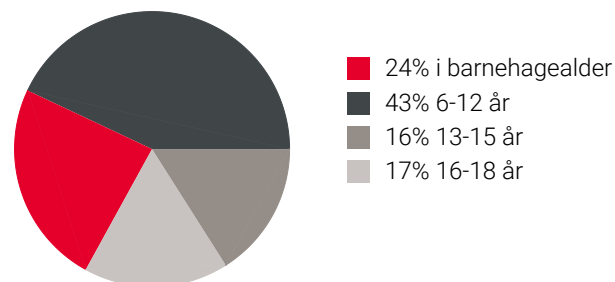
15 min



Apotek 1 Ølen

15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

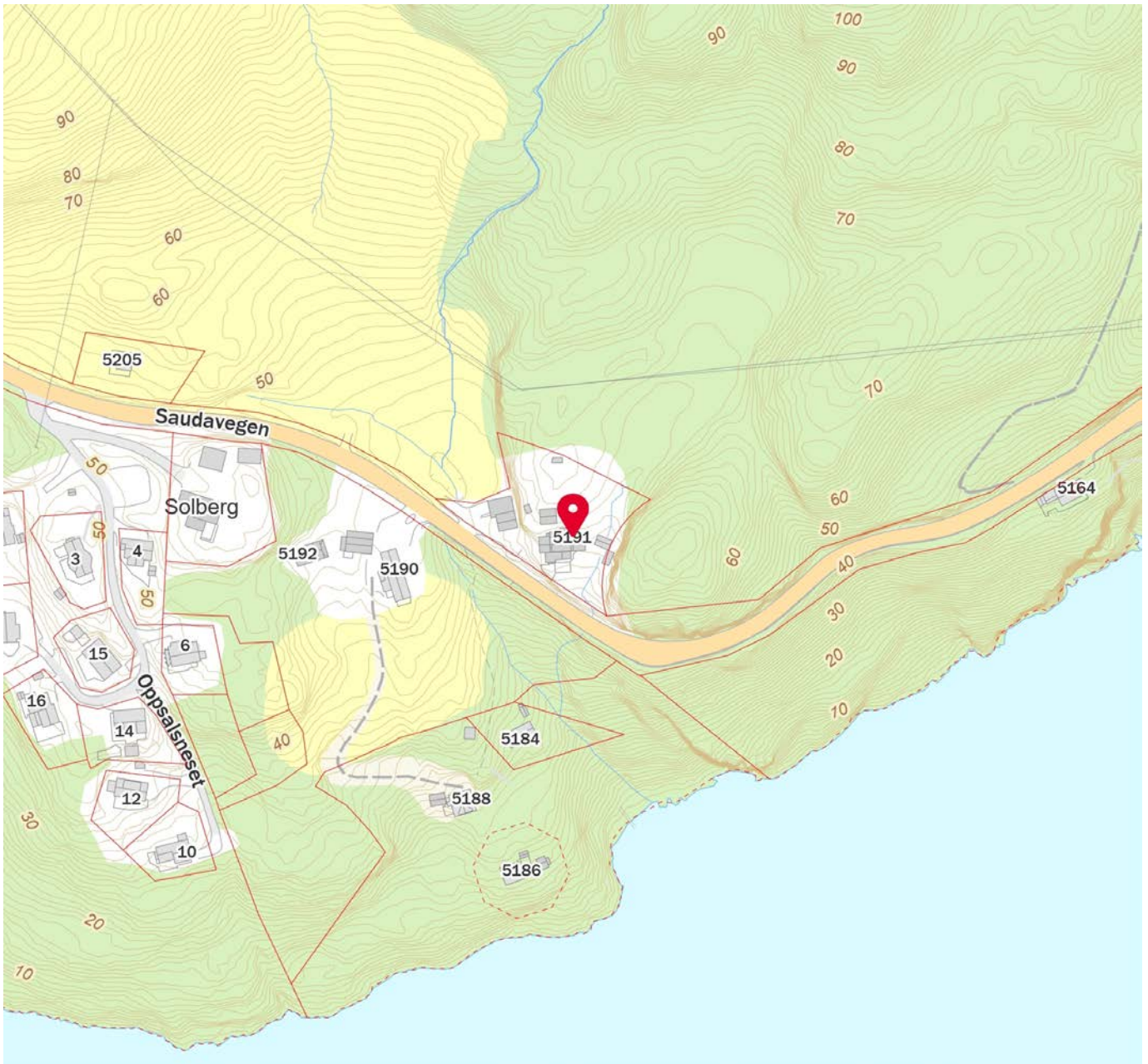
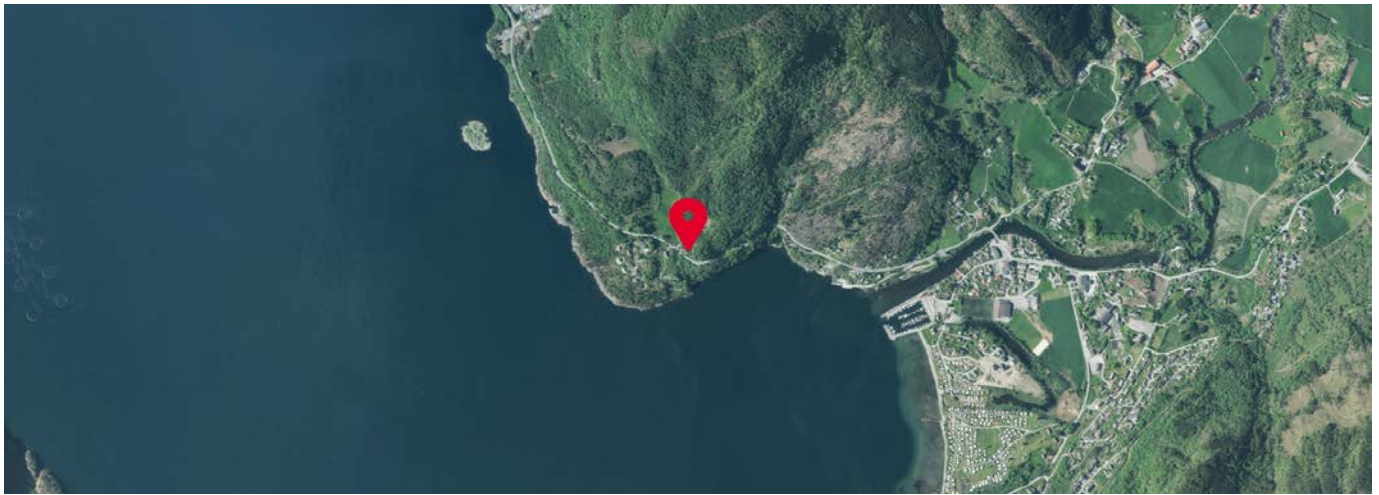


0% 43%

Vikedal
 Vindafjord kommune
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Saudavegen 5191, 5583 VIKEDAL



VINDAFJORD kommune



gnr. 43, bnr. 59

Sum areal alle bygg: BRA: 293 m² BRA-i: 164 m²



Befaringsdato: 05.05.2025

Rapportdato: 08.05.2025

Oppdragsnr.: 21440-1507

Referansenummer: YF1589

Autorisert foretak: Bjørsvik Takst & Eiendom AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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.

Bjørsvik Takst&Eiendom AS

Rapportansvarlig

Øyvind Steinnes
Uavhengig Takstingeniør
oyvind@bjorsviktakst.no
919 28 312



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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- 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 eksemplarframstilling 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.

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.



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.



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.



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.



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.



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

Enebolig inneholdende kjeller, 1 etasje og loft.
Dobbel garasje, uthus og anneks.

Det kan være beskrevet avvik i rapport som ikke trenger umiddelbar tiltak, og er mer ment som informasjon i denne omgang.

Undertegnede anbefaler å lese hele rapporten i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1938

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.
Takrenne og nedløp i plast.
Trekonstruksjon som er utvendig kledd med liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.
Skyvevindu i spisestue.
Malt ytterdør.
Malt terrassedør.
Kjellerdør i treutførelse.
Terrasser.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, furugulv og fliser.
Veggene har tapet, trepanel og malte plater.
Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har malt tretrapper og furutrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malt slett dør.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - 1 etasje

Veggene har fliser og trepanel.
Taket har panel.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med servant, toalett og dusjkabinett.
Det er naturlig ventilering.
Fuktmåling er utført, uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom - kjeller

Betonggulv.
Malt grunnmur som vegger.
Malte plater i tak.
Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.

Det er fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Luft til luft varmepumper
Varmtvannstanken er på 190 liter.
Sentralstøvsuger
Innvendig sikringsskap med automatsikring og AMS måler.
Røykvarsler og brannslukker

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.
Bygningen har betonggrunnmur.
Forstøtningsmur er av naturstein og betong.
Skrånet terreng.
Opparbeidet plen og beplantning.
Vannforsyning fra privat brønn.
Avløp er tilkoblet septiktank.
Septiktanken er av betong.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Selger har ikke fremlagt godkjente byggetegninger. Nødvendig dokumentasjon foreligger ikke, faktisk bruk av bolig og det som faktisk er byggemeldt er ikke undersøkt. Det tas spesifikk forbehold om ikke godkjente tegninger og rom. Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger. Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger og dette vil resultere i kostnader.

Garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Selger har ikke fremlagt godkjente byggetegninger. Nødvendig dokumentasjon foreligger ikke, faktisk bruk av bolig og det som faktisk er byggemeldt er ikke undersøkt. Det tas spesifikk forbehold om ikke godkjente tegninger og rom. Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger. Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger og dette vil resultere i kostnader.

Anneks

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Selger har ikke fremlagt godkjente byggetegninger. Nødvendig dokumentasjon foreligger ikke, faktisk bruk av bolig og det som faktisk er byggemeldt er ikke undersøkt. Det tas spesifikk forbehold om ikke godkjente tegninger og rom. Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger. Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger og dette vil resultere i kostnader.

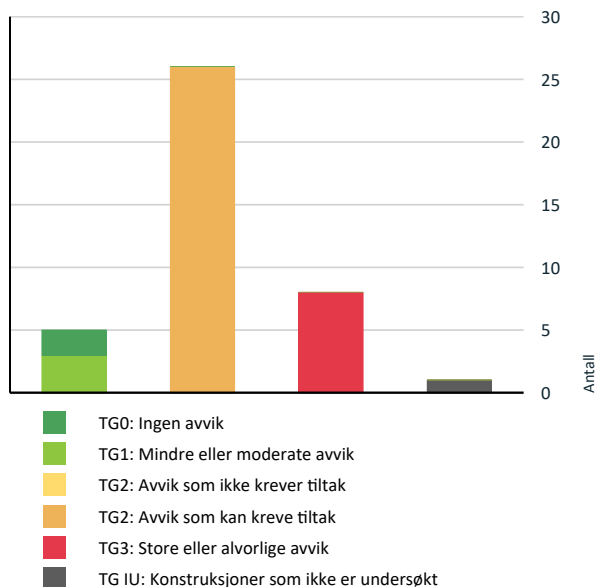
Uthus

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Selger har ikke fremlagt godkjente byggetegninger. Nødvendig dokumentasjon foreligger ikke, faktisk bruk av bolig og det som faktisk er byggemeldt er ikke undersøkt. Det tas spesifikk forbehold om ikke godkjente tegninger og rom. Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger. Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger og dette vil resultere i kostnader.

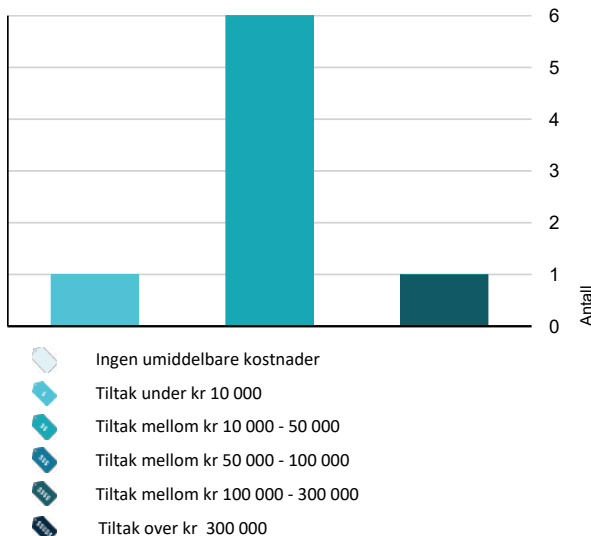
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Isolasjonsevne golv-vegg-tak-vindu og dør, samt luftlekkasje er ikke kontrollert.

Grad av utnyttning for tomt/eiendom er ikke undersøkt av undertegnede.

Utvendig stoppekran er ikke lokalisert/besiktiget/funksjonstestet.

Befaring begrenses til at det utføres visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysisk inngrep, og inspeksjon kun er utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjon.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Nedløp og beslag [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](#)

! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner - spisesue	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1938

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Jfr tilstandsrapport.

Tilbygg / modernisering

2003	Tilbygg	Tilbygg (ref tidligere salgsannonse)
2007	Tilbygg	Tilbygg (ref tidligere salgsannonse)
2013	Modernisering	Byttet vindu på loft.
2024	Modernisering	Byttet varmtvannstank

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av stål/aluminiumsplater.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekking er bøyd på takteking halvtak terrassedør spisestue.
Det er takteking mot sør, som ikke er besiktiget.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må takteking/undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Feil/mangler ved takteking kan føre til fuktinntregning.

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenne og nedløp i plast.
Pipe over tak er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Påvist taknedløp med sprekk.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat gjelder montering av snøfanger.

Tilkost og spikerslag er ikke medtatt i kostnadsestimat.

Ved snø/isfall fra takteking kan dette føre til skade på personer/husdyr.

Taknedløp med sprekk, bør byttes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Trekonstruksjon som er utvendig kledd med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Åpninger i museband.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Bordkledning som er avsluttet nær terreng, kan ha kortere levetid grunnet hyppigere fuktpåkjenning.

Åpninger i museband må tettes, for å sikre mot adkomst for mus via klaring mellom grunnmur og bordkledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Besiktiget fra inspeksjonsluke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Spor etter mus.

Mott i trevirke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens av symptom på aktivitet fra skadedyr er at det kan være pågående aktivitet i form av ganger og avføring i flere bygningsdeler i leiligheten/rekkehus uten at dette har vært merket/oppdaget tidligere. Aktivitet fra skadedyr kan være pågående i flere år før det blir oppdaget og aktivitet kan være veldig varierende. Noen år er det stor aktivitet, mens andre år holder skadedyr seg vekke fra boligen dette varierer med utvendige temperatur og flere andre forhold. Det må videre undersøkes å gjøre nødvendige sikringstiltak i boligen. Det kan ikke utelukkes skjulte skader i konstruksjon grunnet skadedyr. Det må iverksettes tiltak for å hindre tilkomst skadedyr. Eventuelle skader må utbedres.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.
Skyvevindu i spisestue (1 stk vindu)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Merke i innvendig karm spisestue, etter innvendig kondens.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

TG 2 Dører

Malt ytterdør.
Malt terrassedør.
Kjellerdør i treutførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Hovedytterdør tar i karm.

Symtom på punktert glass hovedytterdør.

Stedvis svelling i utvendige glasslister hovedytterdør.

Terrassedør spisestue tar i karm.

Terrassedør stue, tar i karm

Utvendig skade i brystning terrassedør stue.

Utvendige glasslister terrassedør stue, som ikke klemmer/tetter som tiltenkt.

Utvendig svelling nederst på brystning terrassedør soverom.

Åpning mellom karm og dørblad terrassedør stue.

Kjellerdør tar i karm og innvendig tak.

Skader på deler av karm kjellerdør.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Dører som tar i karm eller åpning mellom karm og dørblad, må justeres slik at fungerer som tiltenkt.

Dører som tar i karm, kan over tid medføre merskade på dør.

Dør med åpning mellom karm og dørblad, bør justeres slik at ikke kald trekk kommer inn via åpning.

Kjellerdør må påregnes og byttes i nær fremtid.

Utvendige glasslister som ikke tetter, må justeres slik at står som tiltenkt og tetter tilstrekkelig mellom karm og glass.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser.

Terrassebord og rekkverk i treutførelse.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Høyde rekkverk er målt til 0,83, mens dagens krav er 1m.

Midlertidige søyler montert under terrasse.

Terrassebord med råteskade.

Åpninger i rekkverk som kan medføre fall ned fra terrasse.

Høydeforskjeller over 0,5 meter, uten sikring.

Råteskade i vindu levegg (mot vest)

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det må påregnes og overflatebehandle terrassebord.

Råteskadet vindu må påregnes og byttes i nær fremtid.

Av sikkerhetsgrunner må åpninger i rekkverk lages mindre for å sikre

mot fall ut gjennom åpninger i rekkverk (stor fallhøyde)

Kostnadsestimat omfatter å lage åpninger i eksisterende rekkverk

mindre, slik at fall ut gjennom rekkverk ikke er mulig.

Montere sikring hvor høydeforskjell overstiger 0,5 meter.

Terrassebord med råteskader må byttes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bilde viser rekkverk med store åpninger, og stor fallhøyde utenfor.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, furugulv og fliser.

Veggene har tapet, trepanel og malte plater.

Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Stedvis ufagmessig arbeid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøper vurderer behov for modernisering/utbedring etter eget ønske/behov.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Deler av stue 1 etasje er kontrollert (målt 25 mm høydeforskjell)

Spisestue 1 etasje er kontrollert (målt 13 mm høydeforskjell)

Soverom sør/øst loft er kontrollert (målt 83 mm høydeforskjell)

Soverom sør/vest loft er kontrollert (målt 25 mm høydeforskjell)

Gulv mot grunn er ikke målt/kontrollert (vaskerom).

Kontroll høydeforskjell er utført som stikkprøver i opplyste rom, og avvik ut over påvist avvik kan ikke utelukkes.

Bygning er møblert ved kontrolltidspunkt, slik at det kan forekomme variasjoner mellom møblert og ikke møblert bygning.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Påvist knirk i gulv.

Etasjeskille gynger noe ved belastning.

Åpninger i tetting rundt etasjeskille, soverom 1 etssje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hvis du skal rette skjevheter med avrettingsmasse, må du først beregne dimensjonene på bjelkelaget. Kostnadsestimatet nedenfor gjelder berre retting av gulvet, og tar ikke hensyn til følgende:

: dimensjonering og forsterkning for økt vekt på eksisterende etasjeskille.

: bytte av overflater. De/re montering av overflater

: endring knyttet til løfting av dører og åpninger etc.

: utbedring av årsak til skjevheter.

Skal du gjøre en eller flere av disse tiltakene, kommer det ytterligere kostnader. Oppgitt kostnadsestimat er et grovt anslag.

Det er opp til eventuell kjøper og vurdere om ønsker og utføre tiltak mot høydeforskjell.

Konsekvens av skjeve gulv er at det kan være vanskelig å plasser møbler og/eller annen innredning på rommet.

Skjeve gulvet i en bolig kan også sees i sammenheng med konstruksjonsfeil/setninger, men dette må undersøkes nærmere og kan kreve destruktive tiltak (åpning av konstruksjoner/bygningsdeler) og større kostnader.

Kostnadsestimat gjelder rom: soverom sør/øst loft.

Åpninger i etasjeskille må tettes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Gulv soverom sør/øst loft.

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Konsekvens:

Påvirkning av radongass over tid, kan føre til økt risiko for helseplager.

Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Rennemerke langs pipeløp.

Konsekvens/tiltak

- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong.

Veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt.

Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Synlig grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Behov for vedlikehold, oppgradering og utbedringer. Årsaken eller årsakene til avviket er ikke avdekket da det går ut over undersøkelsesnivået i denne rapporten og konsekvens av dette er at det må gjøres ytterligere undersøkelser. Konsekvens av påvist avvik kan for eksempel være redusert brukstid og fuktskader.

Tilstandsrapport



! TG 2 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

Krypkjeller under spisetue har ikke tilkomst for inspeksjon.

Symtom på dårlig lufting i krypkjeller under soverom 1 etasje.

Åpninger i stubbegulv.

Midlertidige søyler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må etableres tilkomst til krypkjeller uten tilkomst, for å besiktige konstruksjon samt utelukke eventuelle avvik.

Krypkjeller er en risikokonstruksjon.

Bedre ventilering må etableres i krypkjeller som er besiktiget.

Åpninger i stubbegulv må tettes for å sikre mot trekk/tilkomst skadedyr.

Konstruksjon må jevnlig besiktiges.



! TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapper og furutrapp.

Lagt belegg i trinn (loftstrapp)

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Høyde rekkverk er målt til cirka 78cm, mens dagens krav er 90 cm

(loftstrapp)

Åpning mellom trinn er målt til 20,5 cm (loftstrapp)

Spor etter mott i kjellertrapp.

Mangler rekkverk langs kjeller/loftstrapp.

Lav frihøyde.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

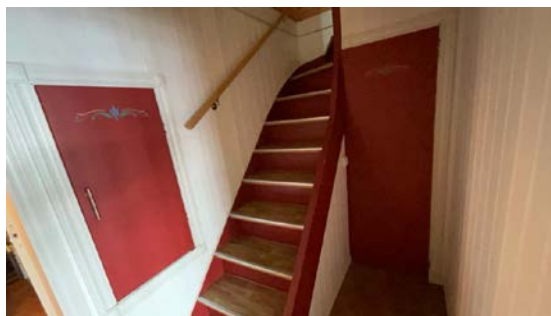
Manglende rekkverk må monteres.

Kostnadsestimat omfatter montering av enkelt plassbygd rekkverk langs kjeller/loftstrapp.

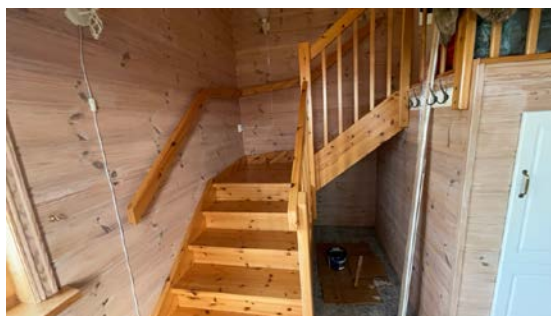
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kjellertrapp.



Loftstrapp.



Nivåtrapp 1 etasje.

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malt slett dør.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dører på loft tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er enkelte dører som må justeres for å sikre at dører fungerer som tiltenkt, samt at det ikke kan bli skader på dører da dørblad tar i karm.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er ukjent.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Ukjent alder.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og trepanel.
Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsone (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vindu og dør står i våtsone dusjkabinett.
- Trepanel er ikke fuktbestandig, og må ikke utsettes for fukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vindu/dør må ikke utsettes for fukt, da overflater ikke er fuktbestandig (fuktpåkjennning kan føre til fuktskader). Dersom endrer fra dusjkabinett til dusjdører, må overflater byttes til fuktbestandig materiell/overflater.

1 ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Det er målt til 3 mm motfall, fra topp sluk til topp gulv ved dør, målt over ein avstand på 226cm.
Det er ikke oppbrett membran ved dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende oppbrett membran ved dør kan medføre at eventuell lekkasjevann/vannsløp ved dør, kan renne ut ved dør og føre til fuktskader utenfor våtrom.

Motfall på gulv kan føre til vann som renner til steder hvor det kan oppstå skader/fuktskader i konstruksjon.

Hvis du skal rette skjevheter med avrettingsmasse, må du først beregne dimensjonene på bjelkelaget.

Kostnadsestimatet nedenfor gjelder berre retting av gulvet, og tar ikke hensyn til følgende:

: dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskille.

: bytte av overflater. De/re montering av overflater

: endring knyttet til løfting av dører og åpninger etc.

Skal du gjøre en eller flere av disse tiltakene, kommer det ytterligere kostnader.

Opgitt kostnadsestimat er et grovt anslag.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran.

Det er gjennomføringer vegg som ikke er tettet

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

I NS3600:2018 tabell 1 oppgis det at våtrom som ikke oppfyller dokumentasjonskrav skal gis TG2.

Gjennomføringer vegg må tettes for å sikre mot fuktinntregning til vegg/konstruksjon (kan føre til fuktskader)

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke bruk av silikon i overgang baderomsinnredning og vegg.
- Noe svelling i skapfronter baderomsinnredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Monter silikon i overgang baderomsinnredning og vegg, for å hindre fuktinntregning som kan føre til fuktskader på innredning.

1 ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Elektrisk avtrekk er skjult ved bruk av beslag (ukjent om elektrisk avtrekk fungerer)

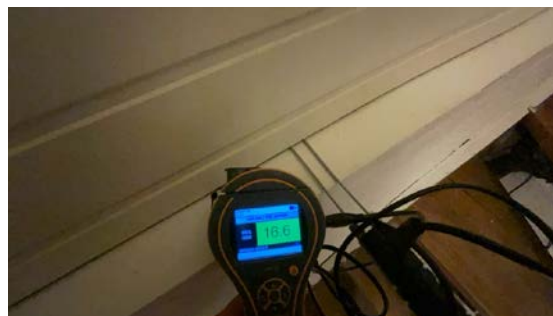
Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1 ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er utført, uten å påvise unormale forhold.
Fuktmåling er utført i vegg mellom kjellertrapp og bad (i vegg våtsone ved baderomsinnredning)
Fuktmåler er justert for nordisk gran.



KJELLER > VASKEROM

1 TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Betonggulv.

Malt grunnmur som vegger.

Malte plater i tak.

Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Ingen form for membran.

Kuving i plater himling grunnet fuktighet.

Naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet må moderniseres.

Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Pris er et estimat og det må innhentes eksakt pris fra utførende for å få eksakt pris.

Pris fra utførende vil variere ut fra ønsket utførelse, metodevalg, type overflater, teknisk utstyr, utstyr, varmekilde og liknende.

Arbeid/kostnader med rør og elektro er ikke medtatt i kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > VASKEROM

1 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Gulv og vegger er av beting.

Ikke trevirke det kan utføres fuktmåling i.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er frysenskap, oppvaskmaskin og komfyr ved befaring.
Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.
Ikke tilkoblet rørskap.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Økt alder på vannrør øker faren for skade/lekkasje på vannrør.
Brudd/skader på vannrør vil føre til vann/fuktskader.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Ikke ventilasjon i spisestue.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Konsekvens av mangelfull ventilasjon på et eller flere rom i bygning, er at innemiljø kan påvirkes negativt med at det samles mye fuktighet, og at luft blir tung. Mye fuktighet i luften gir lett vekst grunnlag for sopp, noe som kan medføre helseplager over tid.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Luft til luft varmepumpe.
Foreligger ikke servicehistorikk.

Årstall: 2006 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Det bør utføres service på varmepumpe for å sikre levetid for varmepumpe.

TG 2 Andre VVS-installasjoner - spisestue

Luft til luft varmepumpe.
Ukjent servicehistorikk.

Årstall: 2008 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Det bør utføres service på varmepumpe for å sikre levetid for varmepumpe.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 190 liter.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

TG 3 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sentralstøvsuger fungerer ikke.
Det er sentralstøvsuger punkter, som ikke er tilkoblet rørføring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat omfatter og fjerner sentralstøvsuger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



1 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.

Innvendig sikringsskap med automatsikring og AMS måler.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Det foreligger ikke dokumentasjon/informasjon på at det er utført total rehabilitering av det elektriske anlegg.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Det er ukjent bruk av elektrikere for tidligere eier.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jernfryser og punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. 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 Grunnet alder må det utføres en utvidet el-kontroll på hele det elektriske anlegg.
Eventuelle avvik må utbedres.

Generell kommentar

Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll.



Skap er plassert i gang loft.

1 TG 0 Branntekniske 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 forenklete 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.

Røykvarsler og brannslukker

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Synlig utvendig knotteplast ved bad.
Ukjent utførelse/alder på knotteplast/resterende.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det må påregnes at det stedvis mangler utvendig fuktsikring.
Ikke montert overgangslist i overgang knotteplast/grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende overgangslist mellom knotteplast og grunnmur, kan føre til fuktinntregning inn mellom knotteplast/grunnmur.
Drenering/fuktsikring må undersøkes nærmere, for å avklare sammenheng mellom symptom på fukt i kjeller og manglende drenering.
Det kan ikke utelukkes at det må utføres arbeid med drenering for å sikre mot fukt i kjeller (bruken av kjeller er avgjørende).

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekk må undersøkes nærmere for å undersøke omfang, dybde og eventuell svekkelse i bæreevne.

Det kan ikke utelukkes at det må utføres tiltak med sprekk i forhold til overnevnte forhold.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein og betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Høyde rekkverk er lavt ved parkering.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens krav.

Skjevheter natursteinsmur.

Sprekk i betong.

Setninger i grunn, like innenfor forstøtningsmur betong.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Av sikkerhetsgrunner må åpninger i rekkverk lages mindre for å sikre mot fall ut gjennom åpninger i rekkverk (stor fallhøyde)
Kostnadsestimat omfatter å lage åpninger i eksisterende rekkverk mindre, slik at fall ut gjennom rekkverk ikke er mulig.

Årsak til setning må undersøkes/avklares nærmere for å avklare årsak til setning.

Dersom muligheter for videre setning, må det utføres tiltak for å hindre videre utvikling.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Terrengforhold

Skrånet terreng.

Opparbeidet plen og beplantning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Terreng på baksiden av bolig må jevnlig følges med på for å undersøke/avklare at vann ikke ledes til grunnmur. Dersom vann ledes til grunnmur, må vann ledes bort grunnmur. Vann som ledes til grunnmur medføre ekstra fuktbelastning på grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannforsyning fra privat brønn.
Avløp er tilkoblet septiktank.
Vannprøve sist tatt i 2014

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av betong.
Ukjent alder.
Selger opplyser at fungerer som tiltenkt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2001

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Normal standard for alder/byggemåte.

Vedlikehold

Bygg er ikke tilstandsvurdert.

Beskrivelse

Dobbel garasje.

Betonggulv.

Ringmur i betongutførelse.

Yttervegger i treutførelse, som er utvendig kledd med liggende bordkledning.

Saltak/pulttak tekket med metallplater og sarnafil.

Vindu med karm i tre.

Ytterdører.

Leddets garasjeporter tilkoblet elektrisk portåpner.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Anneks



Anvendelse

Byggeår

2006

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Normal standard etter alder/ byggemåte.

Vedlikehold

Bygg er ikke tilstandsvurdert.

Beskrivelse

Anneks.

Innvendig gulv er Laminat.

Veggene har trepanel.

UåInnvendig tak har trepanel.

Malt ytterdør.

Malt vindu med karm av tre.

Yttervegger i treutførelse, som er utvendig kledd med bordkledning.

Saltak tekket med metallplater.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Moderat standard etter alder/byggemåte.

Vedlikehold

Bygg er ikke tilstandsvurdert.

Beskrivelse

Uthus med flere boder.

Bjelkelag mot grunn.

Yttervegger i treutførelse, som er utvendig kledd med bordkledning.

Saltak/pulttak tekket med metallplater og asfaltapp.

Vindu med karm av tre.

Innvendig lagt terrassebord som gulv (belegg i en av boder)

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

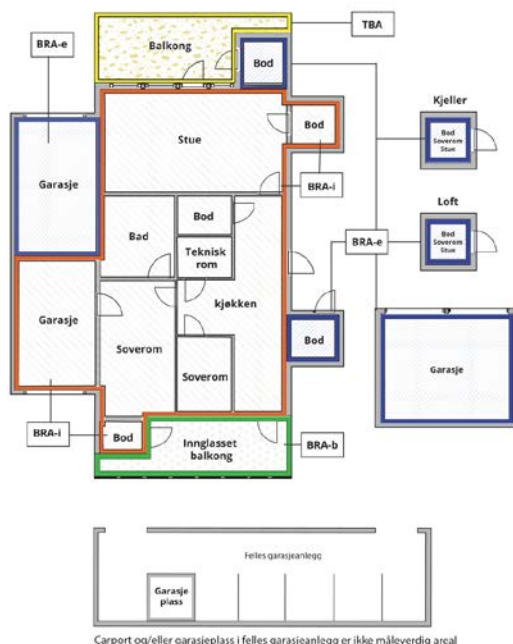
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bod
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 opplyses 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Loft	35			35	
1 Etasje	129			129	87
Kjeller					
SUM	164				87
SUM BRA	164				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Gang		
1 Etasje	Bad, Entré, Gang, Spisestue, Stue, Kjøkken, Soverom		
Kjeller	Vaskerom		

Kommentar

Areal måling er utført ved bruk av laser på stedet.

Sjakter, garderobeskap og lignende er medtatt i arealmåling.

Det er den faktiske bruken av rommet på befaringstidspunkt som brukes i utarbeidelse av tilstandsrapport.

Bruken av rommet kan være i strid med byggt teknisk forskrift men dette er ikke undersøkt av undertegnede.

Entre ligger på et nivå lavere enn 1 etasje ellers, men er medtatt som areal tilhørende 1 etasje.

Takhøyde kjeller er under 1,9 meter, og dermed ikke målbart areal.

Beregning av TBA er omtrentlig.

Terrasser ligger over flere nivå, men all terrasse TBA er medtatt for 1 etasje.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Skjevheter i gulv vanskelig gjør eksakt arealmåling. Avvik kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Selger har ikke fremlagt godkjente byggetegninger. Nødvendig dokumentasjon foreligger ikke, faktisk bruk av bolig og det som faktisk er byggemeldt er ikke undersøkt. Det tas spesifikk forbehold om ikke godkjente tegninger og rom. Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger. Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger og dette vil resultere i kostnader.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se under tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Avvik dagslysflate soverom 1 etasje,

Takhøyde 1 etasje 2,19m (varierende)

Takhøyde loft 2,41m (varierende)

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		79		79	
SUM		79			
SUM BRA	79				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		Garasje, Garasje 2	

Kommentar

Arealer er oppmålt med laser på stedet.
Nivåforskjell.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Selger har ikke fremlagt godkjente byggetegninger. Nødvendig dokumentasjon foreligger ikke, faktisk bruk av bolig og det som faktisk er byggemeldt er ikke undersøkt. Det tas spesifikk forbehold om ikke godkjente tegninger og rom. Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger. Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger og dette vil resultere i kostnader.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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:

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		19		19	
SUM		19			
SUM BRA	19				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		Soverom, Stue	

Kommentar

Arealer er oppmålt med laser på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Selger har ikke fremlagt godkjente byggetegninger. Nødvendig dokumentasjon foreligger ikke, faktisk bruk av bolig og det som faktisk er byggemeldt er ikke undersøkt. Det tas spesifikk forbehold om ikke godkjente tegninger og rom. Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger. Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger og dette vil resultere i kostnader.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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: Avvik rømningsvindu soverom.

Uthus

Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		31		31	
SUM		31			
SUM BRA	31				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, Bod 2, Bod 3	

Kommentar

Arealer er oppmålt med laser på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Selger har ikke fremlagt godkjente byggetegninger. Nødvendig dokumentasjon foreligger ikke, faktisk bruk av bolig og det som faktisk er byggemeldt er ikke undersøkt. Det tas spesifikk forbehold om ikke godkjente tegninger og rom. Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger. Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger og dette vil resultere i kostnader.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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:

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	164	0
Garasje	0	79
Anneks	19	0
Uthus	0	31

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2025	Øyvind Steinnes	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1160 VINDAFJORD	43	59		0	2446.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Saudavegen 5191

Hjemmelshaver

Hundseid Kristina

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i Vikedal - Vindafjord kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Tinglyste/andre forhold

Eiendom ligger i støysoner "gul sone"

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.05.2025		Gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Finnes ikke		Nei
Tegninger			Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampspærren 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 branntekniske 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 fukttinnhold 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 omsluttete 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 godkjenning 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 godkjenning 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

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/YF1589>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sauda	
Oppdragsnr.	
1402250027	

Selger 1 navn
Kristina Hundseid

Gateadresse	
Saudavegen 5191	

Poststed	Postnr
VIKEDAL	5583

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1402250027

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 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
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1402250027

- 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

Tilleggs kommentar

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 næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1402250027

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristina Hundseid	15ad480036747070a0cce6f ab97cc2ea299b94a6	07.05.2025 04:53:35 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1402250027

- 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>



Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 2 før blanketten utfylles.

Skøyte¹

DACBOKFØRT
19. MAR 85 02499
SORENSKRIVEREN I
KARMSUND

Eigedomen/Eigedomane

Matrikelnummer²

Kommune

Gnr. 43

Bnr. 59

Vindafjord

Vert overdrege frå

Namn

Fødselsnummer³
Dag - mnd. - år - personnr.

Torleif Grimås

03 10 32

TIL

Namn

Fødselsnummer³
dag - mnd. - år - personnr.

Lovise Hansen

05 02 18

KJØPESUMMEN KR. 33.825,- er oppgjort på avtalt måte.

Har ektemaken ikkje skrive under (jfr. den stipla lina nedanfor), må den som utferdar skøytet — ved å kryssa ut ei av rutene nedanfor — gje slik fråsegn:

☒ Eg er ugift.☐ Eg er gift, men overdraginga gjeld ikkje sams bustad. Heller ikkje er yrket til ektemaken eller til baa ektemakane knytt til eigedomen.

Vikedal, 31/12-84.

Stad

Dato

Underskrifta til utferdaren

Underskrifta til ektemaken⁴Fødselsnr.⁵

Eg/vi* stadfester⁶ at utferdaren og ektemaken er over 20 år, og har skrive under eller vedkjent seg underskrifta si på dette dokumentet medan eg/vi* var tilstades. Eg/vi* er myndig(e) og busett(e) i Noreg.

Vitneunderskrift

Vitneunderskrift

John Grimås

Ta oppatt med blokkbokstavar
21 02 44

Helena Grimås

Ta oppatt med blokkbokstavar
14 05 46



Merknader vedrørende overdraging:

1. Gjerdeplikta påkviler eigar av gnr. 43, bnr. 59 og skal til ei kvar tid haldast vedlike tilfredsstillane som stengsel mot beitedyr.
2. Adkommst ved gamal veg punkt 1, jfr. målebrev, til bnr. 1 skal ikkje stengjast eller hindrast.
3. Bnr. 59 har adgang til vatn for 1 husstand frå bnr. 1. Eigar av bnr. 59 må tilpassa seg og eventuelt bera kostnad ved naudsynt omlegging for framtidig bedre utnytting^{av} jord- og skogbrukressursane til bnr. 1.

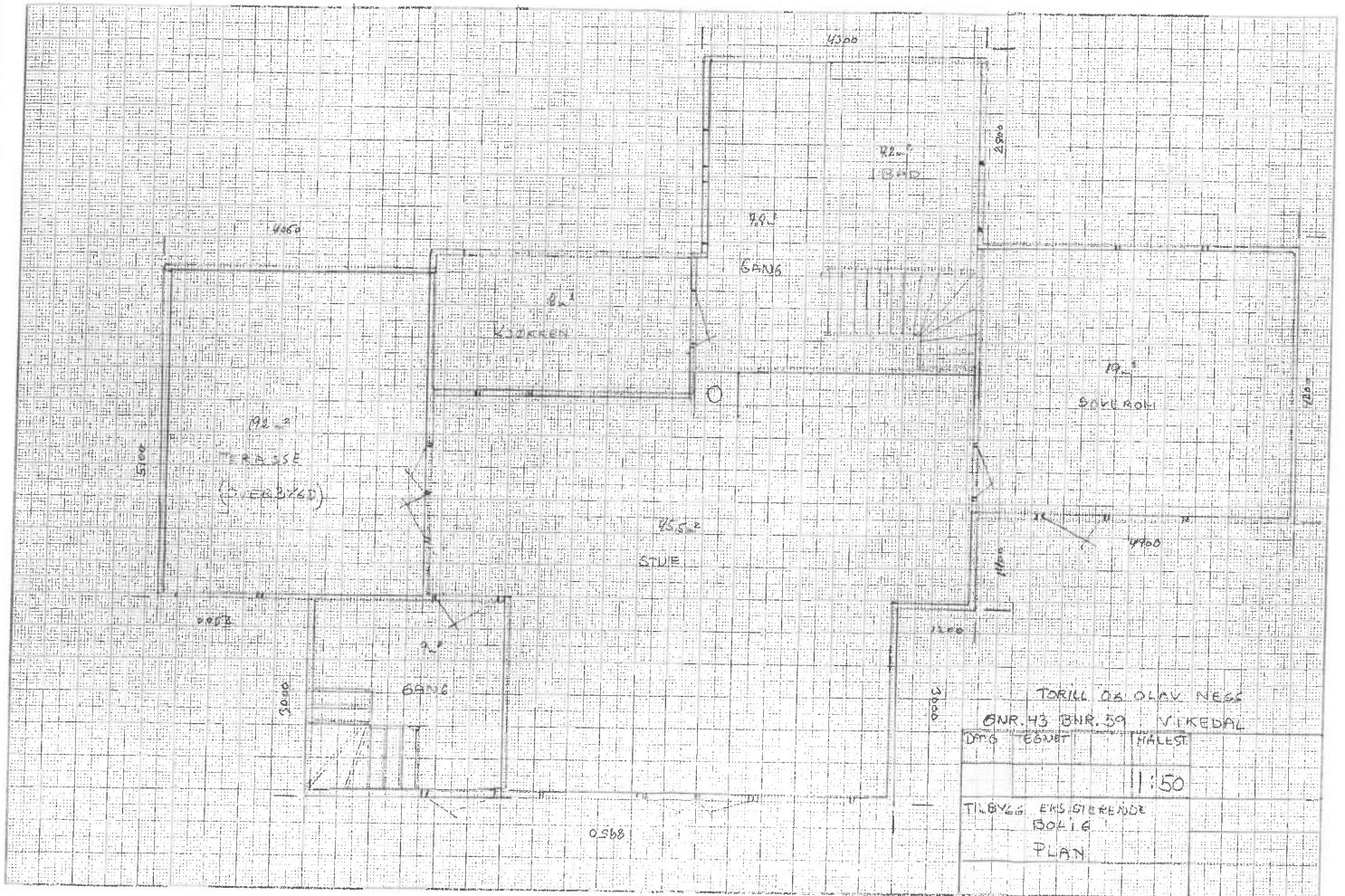
Vikedal 31/12 1984

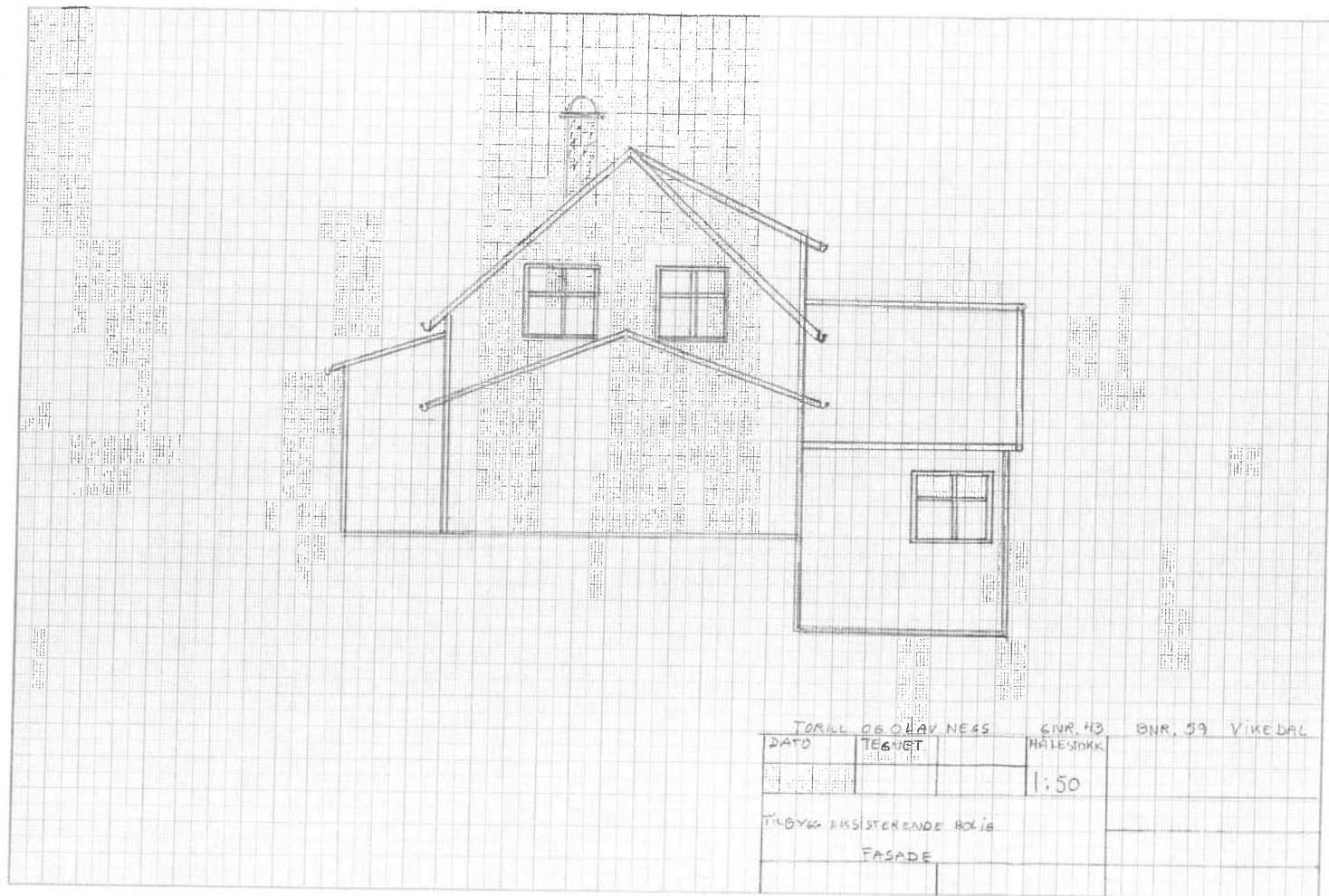
Forleif Grimas

TINGLYST

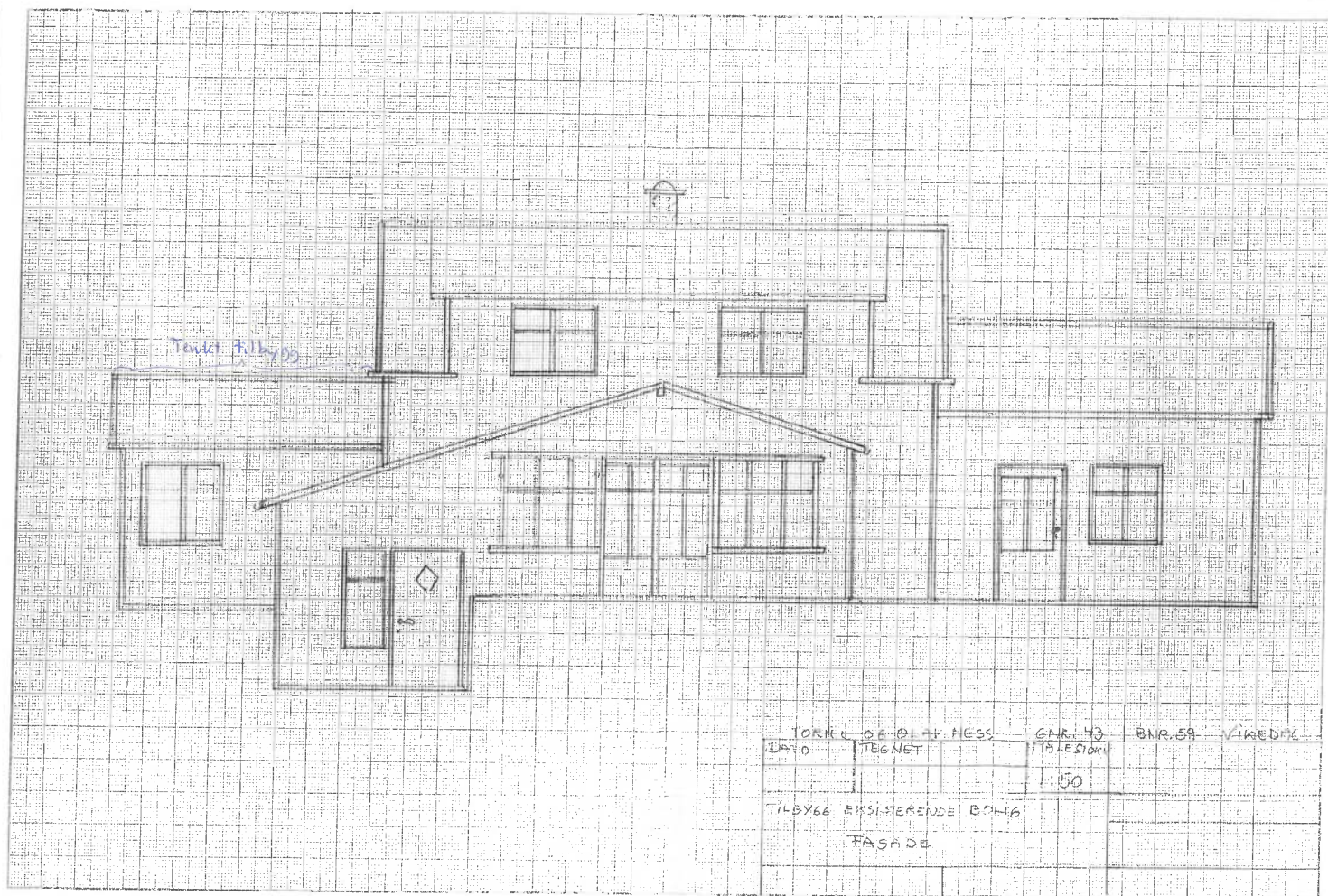
Gebyr betalt med kr.
Dok.avgift betalt med kr.
Merknad etter toll. § 11:

250.-
660.-



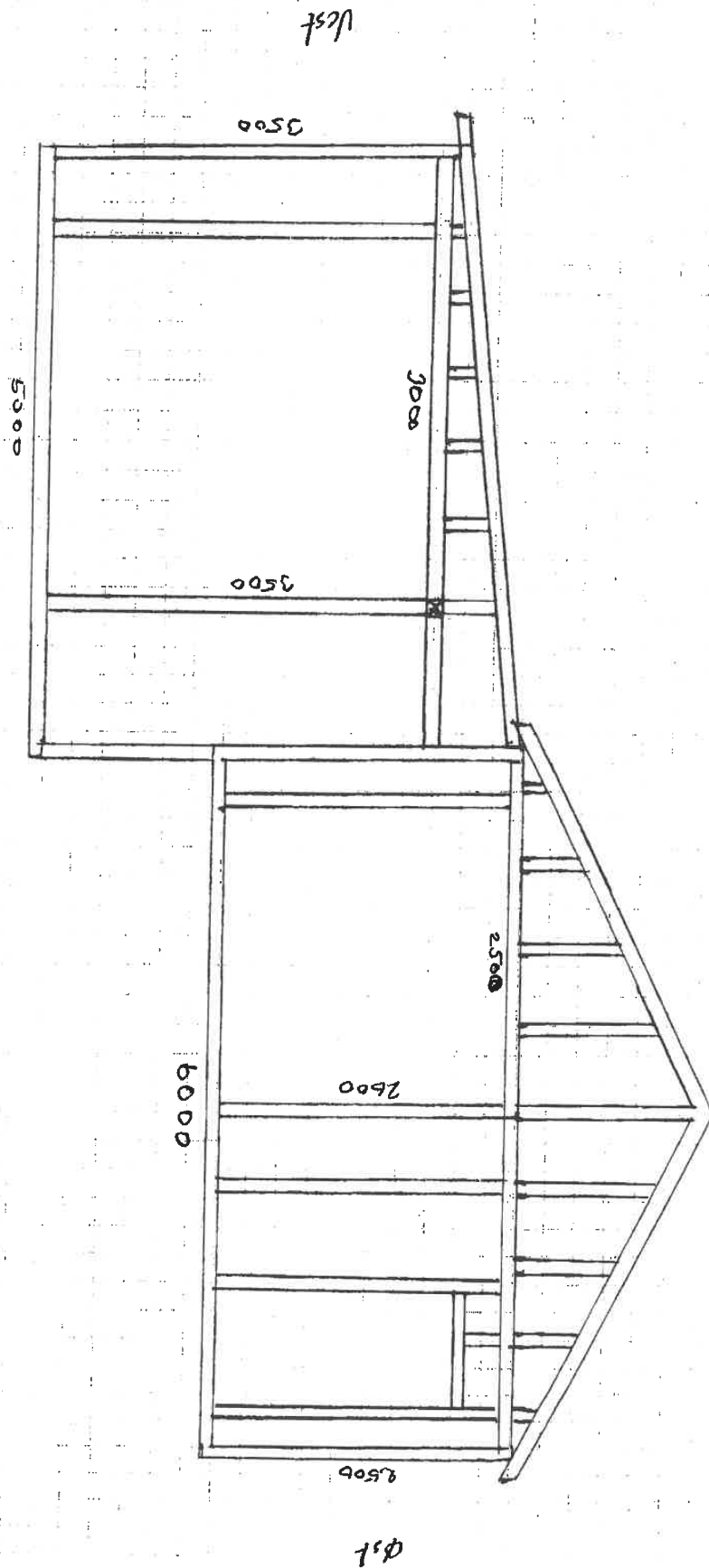


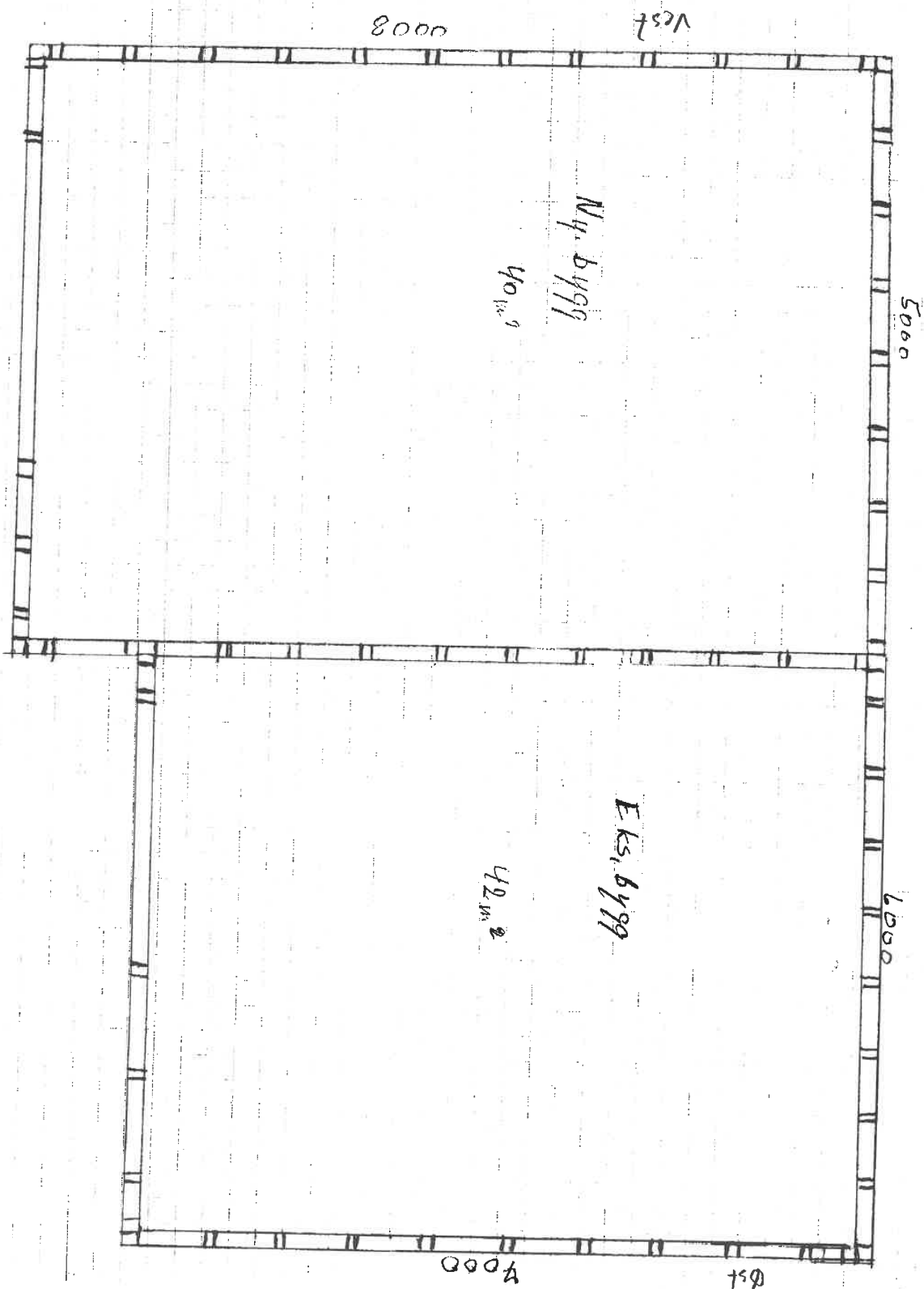
TORILL OSLOHAY NESS		SNR. 43	BNR. 59 VIKEDAL
DATE	TEGNET	MÅLSTOKK	
		1:50	
TILBYGG EKISTERENDE BOLIG			
FASADE			



qnr 43, bnr 59 Torill og Olav Ness

Mol 1:50





gnr 43, bnr 59 Torill og Olav Ness

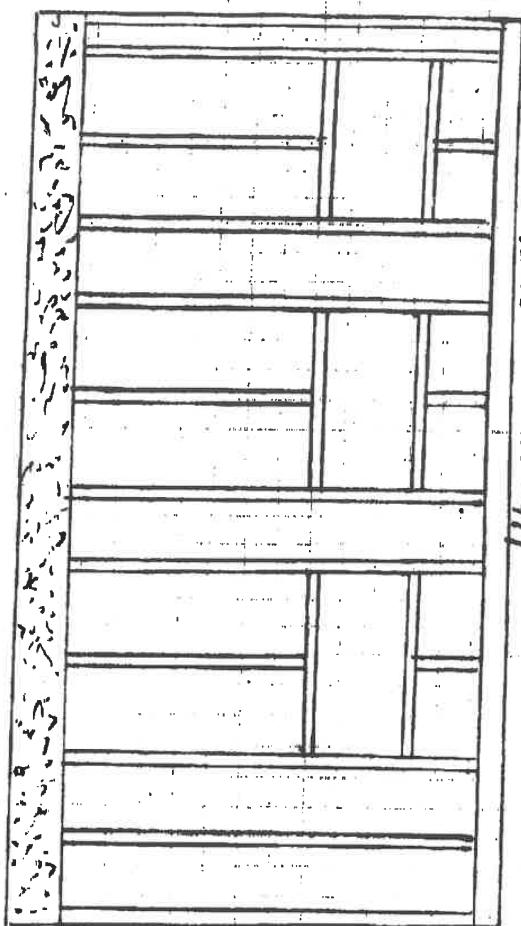
Møl 150

gruvs, bnr 59

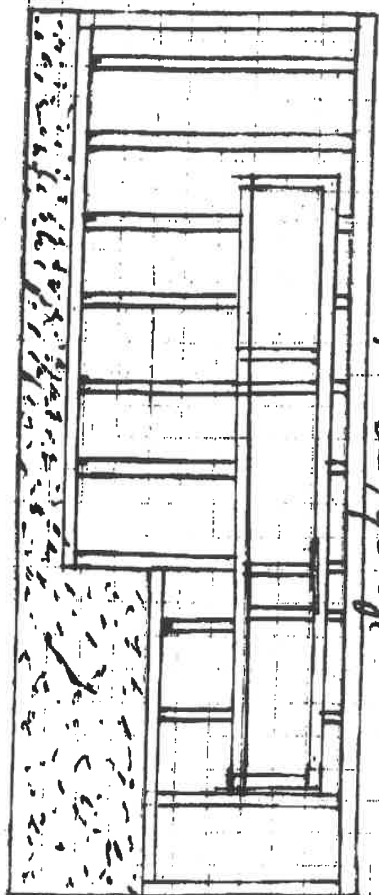
Tonill og Olav Ness

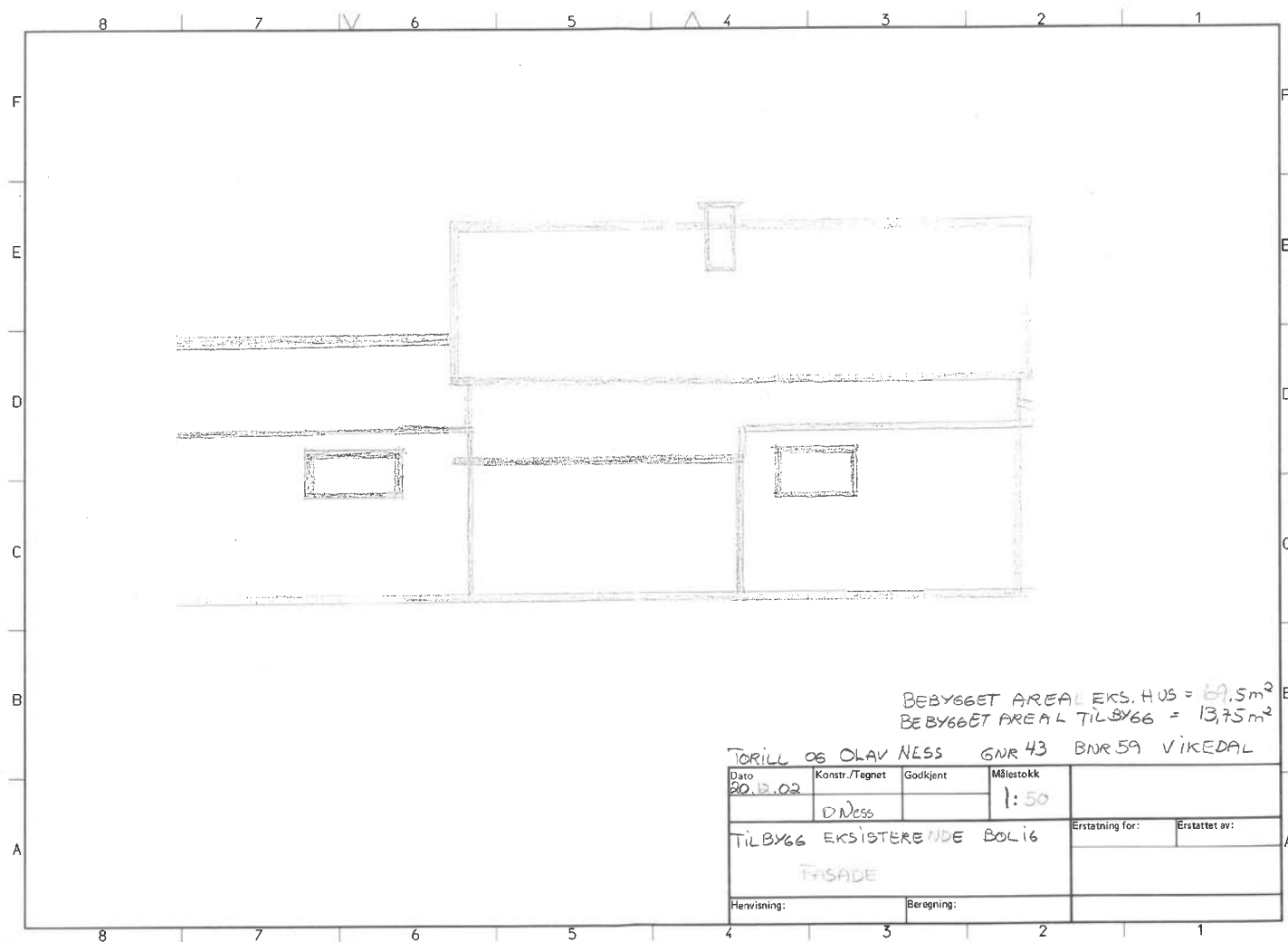
Hil 1:50

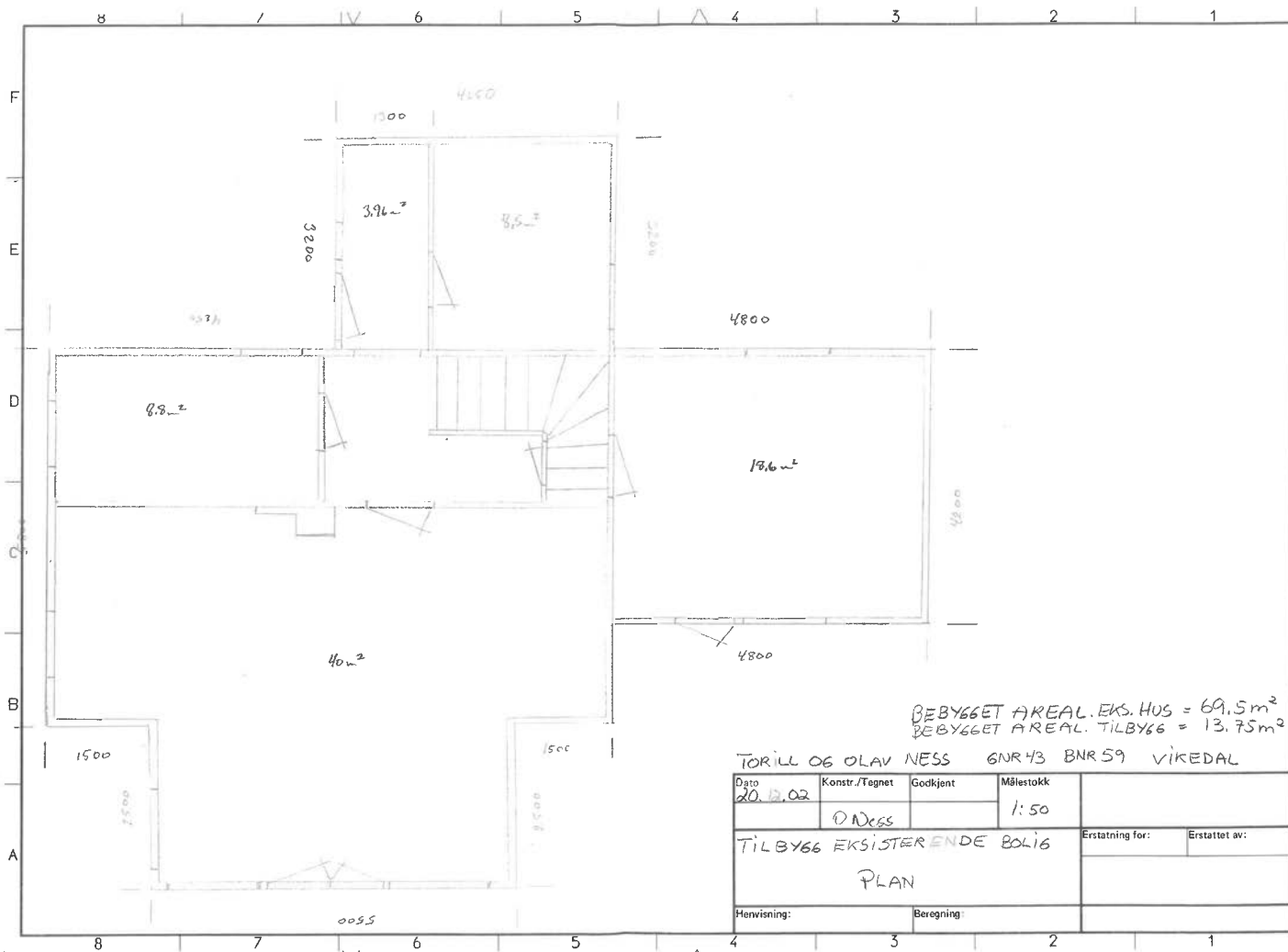
Fasad vest f. l. bygg

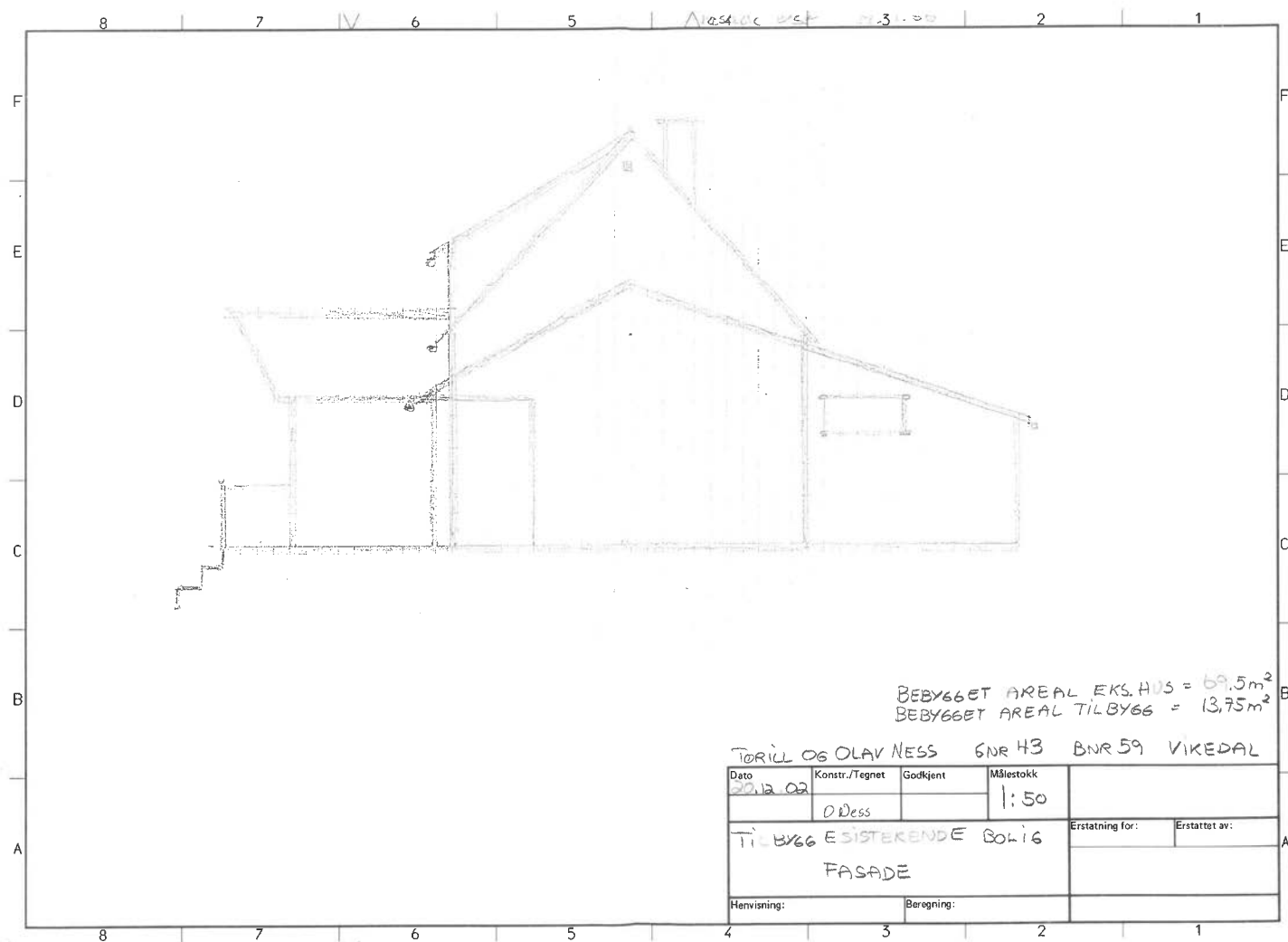


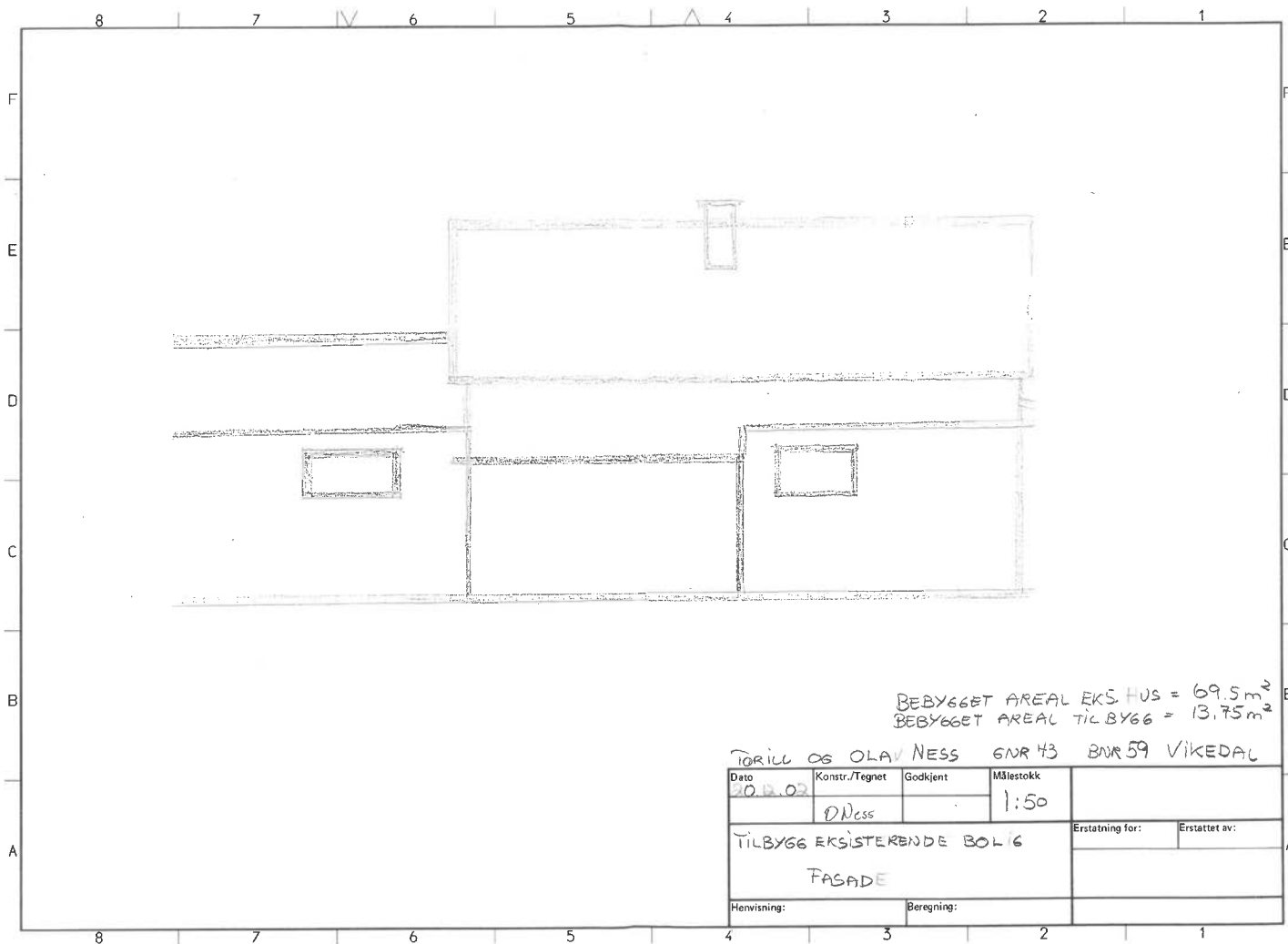
Fasad Øst Eke, garasje











SAMMENDRAG



Boligmappennummer: AOY8551
Matrikkel: 1160-43/59/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Kristina Hundseid



Adresse:
Saudavegen 5191,
5583 VIKEDAL

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 23 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Samsvarserklæring	HELGEVOLD ELEKTRO AS	Elektriiker	2017-04-07
15 - Servicejobb	HELGEVOLD ELEKTRO AS	Elektriiker	2017-04-07
Samsvarserklæring	HELGEVOLD ELEKTRO AS	Elektriiker	2018-02-15
15 - Servicejobb	HELGEVOLD ELEKTRO AS	Elektriiker	2018-02-15
15 - Servicejobb	HELGEVOLD ELEKTRO AS	Elektriiker	2018-02-15
15 - Servicejobb	HELGEVOLD ELEKTRO AS	Elektriiker	2018-02-15
15 - Servicejobb	HELGEVOLD ELEKTRO AS	Elektriiker	2018-02-15
15 - Servicejobb	HELGEVOLD ELEKTRO AS	Elektriiker	2018-02-15
15 - Servicejobb	HELGEVOLD ELEKTRO AS	Elektriiker	2018-02-15
15 - Servicejobb	HELGEVOLD ELEKTRO AS	Elektriiker	2018-02-15
15 - Servicejobb	HELGEVOLD ELEKTRO AS	Elektriiker	2018-02-15
15 - Servicejobb	HELGEVOLD ELEKTRO AS	Elektriiker	2018-02-15
15 - Servicejobb	HELGEVOLD ELEKTRO AS	Elektriiker	2018-02-15
15 - Servicejobb	HELGEVOLD ELEKTRO AS	Elektriiker	2018-02-15
15 - Servicejobb	HELGEVOLD ELEKTRO AS	Elektriiker	2018-02-15
15 - Servicejobb	HELGEVOLD ELEKTRO AS	Elektriiker	2018-02-15
15 - Servicejobb	HELGEVOLD ELEKTRO AS	Elektriiker	2018-02-15
15 - Servicejobb	HELGEVOLD ELEKTRO AS	Elektriiker	2018-02-15
15 - Servicejobb	HELGEVOLD ELEKTRO AS	Elektriiker	2018-02-15
EXXACT VRIBRYTER 2-POL 1-0 HV WDE002205	Dronning Helgevold 10 0230 Oslo	kundeservice@boligamappa.no	2018-02-15



Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
RS16/1 I VIPPEBRYTER PH ELKO AS	HELGEVOLD ELEKTRO AS	Elektriker	2018-02-15
RS16/2 I VIPPEBRYTER PH ELKO AS	HELGEVOLD ELEKTRO AS	Elektriker	2018-02-15
RS16/5 I KRONEV. PH ELKO AS	HELGEVOLD ELEKTRO AS	Elektriker	2018-02-15
RS/PIR2300 UNIVERSAL-120 PH 4861 ELKO	HELGEVOLD ELEKTRO AS	Elektriker	2018-02-15
RS1091 PT STIKK.2X16+J INF.PH ELKO AS	HELGEVOLD ELEKTRO AS	Elektriker	2018-02-15

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.

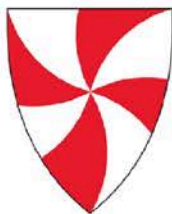


Post og besøk:

Postboks 2923 Solli
Dronning Mauds gate 10
0230 Oslo

Kontakt:

Telefon: 919 18 400
kundeservice@boligmappa.no



Vindafjord kommune

Utskriftsdato: 07.05.2025

Adresse: Rådhusplassen 1, 5580 Ølen

Telefon: 53 65 65 65

E-post: landbruk@vindafjord.kommune.no

Ferdigattest og mellombels bruksløyve

EM §6-7

Kjelde: Vindafjord kommune

Kommunenr.	1160	Gårdsnr.	43	Bruksnr.	59	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Saudavegen 5191, 5583 VIKEDAL								

Finst det ferdigattest på eigedomen?	ja ☐	nei ☒
Finst det mellombels bruksløyve på eigedomen?	ja ☐	nei ☒
Finst det ein søknad?	ja ☐	nei ☐
Merknad:		

ATTERHALD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan liggje føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde liner som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrenser som i mange tilfelle kan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnader.



Vindafjord kommune

Adresse: Rådhusplassen 1, 5580 Ølen

Telefon: 53 65 65 65

Utskriftsdato: 06.05.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vindafjord kommune

Kommunenr.	1160	Gårdsnr.	43	Bruksnr.	59	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Saudavegen 5191, 5583 VIKEDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Eiendomsskatt	5 896,60 kr
Feiing	621,00 kr
Slam	651,00 kr
Sum	7 168,60 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feiing /Branntilsyn	1 stk	742,00 kr	1/1	0 %	742,00 kr	371,00 kr
Tilsyn av slamanlegg	1 stk	886,00 kr	1/1	0 %	886,00 kr	443,00 kr
Eigedom Skatt/Takst	1535800 prom	4,00 kr	1/1	0 %	6 143,00 kr	3 071,50 kr
				Sum	7 771,00 kr	3 885,50 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

HIM IKS

Haugaland Interkommunale Miljøverk IKS

Telefon: 52 76 50 50

E-post : post@him.as



DATO: 07.05.2025

RENOVASJONGEBYR - Saldo forfalt til betaling for eiendom:

Gårds-/Bruksnr: 1160.43.59.0.0

Adresse: Saudavegen 5191

Eierkontakt: Kristina Hundseid

Eiendommen er ilagt følgende gebyr:

1 stk standard renovasjonsavgift kr 3.667,- inkl mva, da eiendommen er oppført med 1 boenhet

1 stk slamavgift bolig < 4,5 m3 tømming hvert 2. år kr 1.704,- inkl mva

HIM tilbyr forskjellige abonnementer og ulike størrelser på beholderne, men hver boenhet blir automatisk ilagt 1 stk. standard renovasjonsavgift

Renovasjonsgebyr faktureres forskuddsvis 3 ganger årlig.

Det er til enhver tid hjemmelshaver/eier av eiendommen, som er ansvarlig for at faktura blir betalt.

I forbindelse med et oppgjør av eiendommen må fordelingen skje mellom selger og kjøper. HIM fordeler ikke denne kostnaden, vi fakturerer kun hele terminer, i eiers navn.

Minner om at selger må avslutte eventuell avtalegiro/e-faktura i sin nettbank ved salg.

Viser til vår hjemmeside www.him.as for oversikt over satser på renovasjon og slamtømming. Prisene er oppdatert og gjelder for år 2025.

Dersom eiendommen har privat slamanlegg, vil kostnad for årlig slamtømming bli lagt til på faktura fra HIM. Vennligst undersøk med kommunen om det er evt. utestående avvik på slamtanken som megler bør gjøres kjent med.

Restansen utgjør kr 0,00 for år 2025 pr. 07.05.2025

Merknader :

Årsbeløpet viser beregnet avgift basert på nåværende abonnement.



Vindafjord kommune

Adresse: Rådhusplassen 1, 5580 Ølen

Telefon: 53 65 65 65

Utskriftsdato: 06.05.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vindafjord kommune

Kommunenr.	1160	Gårdsnr.	43	Bruksnr.	59	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Saudavegen 5191, 5583 VIKEDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

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		Beregnet areal	2446.2
Etablert dato	14.09.1984	Historisk oppgitt areal	2255
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- ☒ 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

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	21.01.2006	Var 1154 - 43/59/0/0		43/59
Grensejustering Grensejustering	26.04.2005			43/15 (-30), 43/59 (30)
Grensejustering Grensejustering	26.04.2005			43/1 (-160), 43/59 (160)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	14.09.1984			43/1 (-2255), 43/59 (2255)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6599551.92	323614.25	0	Ja	2446.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HUNDSEID KRISTINA F280489*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Saudavegen 5191 5583 5583 VIKEDAL	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Saudavegen 5191

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5583 VIKEDAL	Kirkesogn	06051001 Vikedal
Grunnkrets	401 Oppsal	Tettsted	
Valgkrets	5 VIKEDAL		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	172841953		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	172841953	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	27.06.2003

3	172841953	2	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	01.04.2007
4	17957686		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	21.12.2001
5	172841945		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	12.01.2005
6	172868223		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygning revet/brent (BR)	
7	172868231		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 172841953: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	139
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	139
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		18.12.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Saudavegen 5191	H0101	43/59	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	24	0	24	0	0	0
H01	1	115	0	115	0	0	0

2: Bygningsendring 172841953-1: Tilbygg, Tatt i bruk 27.06.2003

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	14
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	14
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	27.02.2003	03.03.2003

Igangsettingstillatelse	27.03.2003	03.03.2003
Tatt i bruk	27.06.2003	03.03.2003

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	43/59	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	14	0	14	0	0	0

3: Bygningsendring 172841953-2: Tilbygg, Tatt i bruk 01.04.2007

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	9
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	9
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	01.12.2006	10.01.2007
Igangsettingstillatelse	01.12.2006	19.01.2007
Tatt i bruk	01.04.2007	19.01.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	43/59	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	9	0	9	0	0	0

4: Bygning 17957686: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 21.12.2001

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	38
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	38
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	

Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	01.06.2001	15.06.2001
Igangsettingstillatelse	21.06.2001	15.06.2001
Tatt i bruk	21.12.2001	15.06.2001

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	43/59	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	38	38	0	0	0

5: Bygning 172841945: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 12.01.2005

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	44
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	44
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	12.01.2005	18.12.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	43/59	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	44	44	0	0	0

6: Bygning 172868223: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning revet/brent

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	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		18.12.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	43/59	-	-	-	-	-

7: Bygning 172868231: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	20
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	20
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		18.12.2006

Bruksenheter

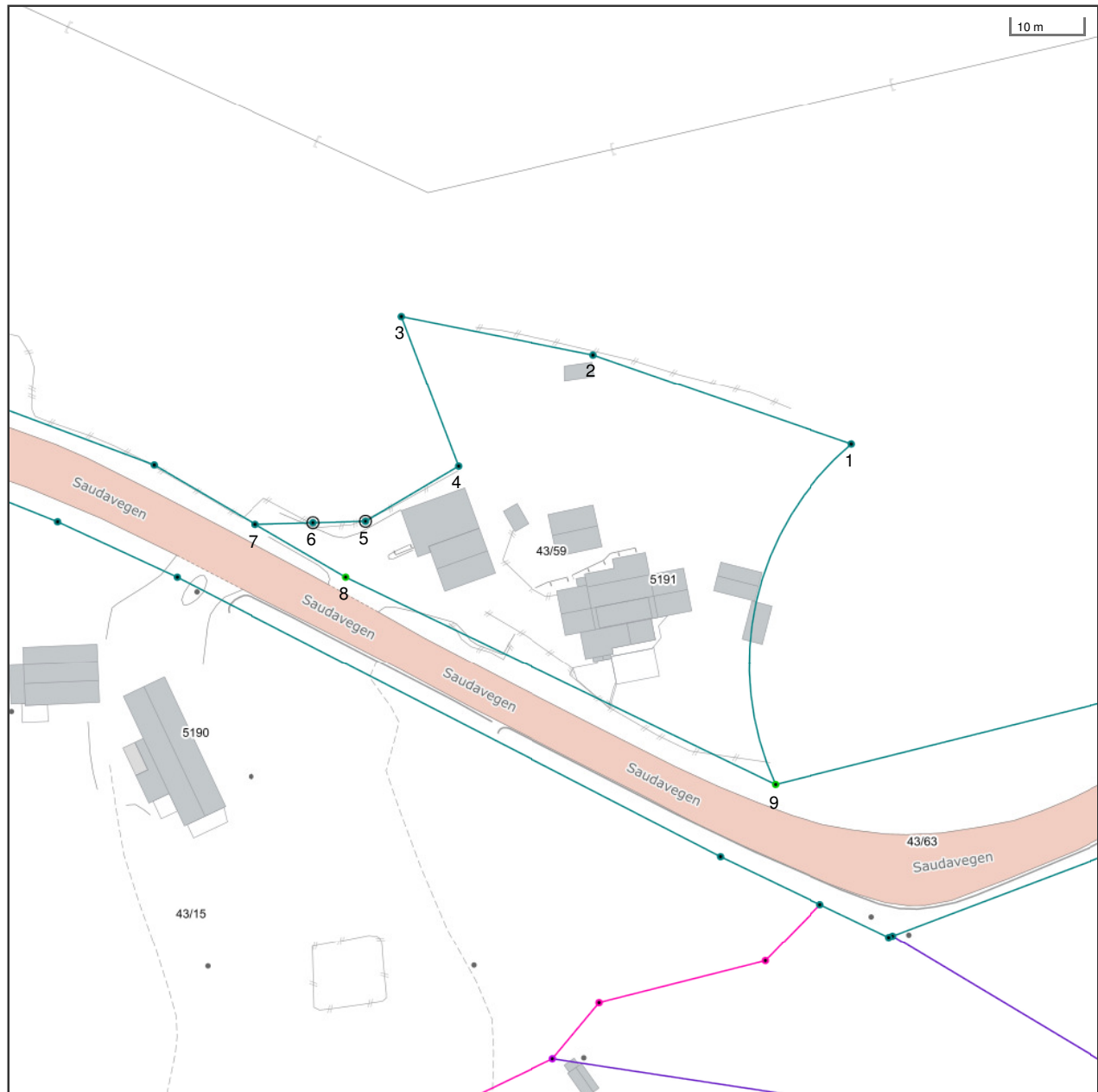
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	43/59	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	20	20	0	0	0



Eiendomskart for eiendom 1160 - 43/59//



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	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	2 446,20 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6599551,92	Øst	323614,25

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6599563,41	323645,93	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	52,15	39,98
2	6599577,51	323610,55	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	38,09	
3	6599584,09	323584,14	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,22	
4	6599562,91	323591,1	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,29	
5	6599555,87	323577,85	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,00	
6	6599556,01	323570,57	13 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,28	
7	6599556,16	323562,53	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,04	
8	6599548,25	323574,74	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,55	
9	6599516,6	323633,12	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	66,41	



Vindafjord kommune

Adresse: Rådhusplassen 1, 5580 Ølen

Telefon: 53 65 65 65

Utskriftsdato: 06.05.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vindafjord kommune

Kommunenr.	1160	Gårdsnr.	43	Bruksnr.	59	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Saudavegen 5191, 5583 VIKEDAL								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

❗ Kommunedelplaner

❗ Reguleringsplaner

❗ Reguleringsplaner over bakken

❗ Reguleringsplaner bunn

❗ Bebyggelsesplaner

❗ Bebyggelsesplaner under bakken

❗ Kommunedelplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under bakken

❗ Reguleringsplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❗ Bebyggelsesplaner over bakken

❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

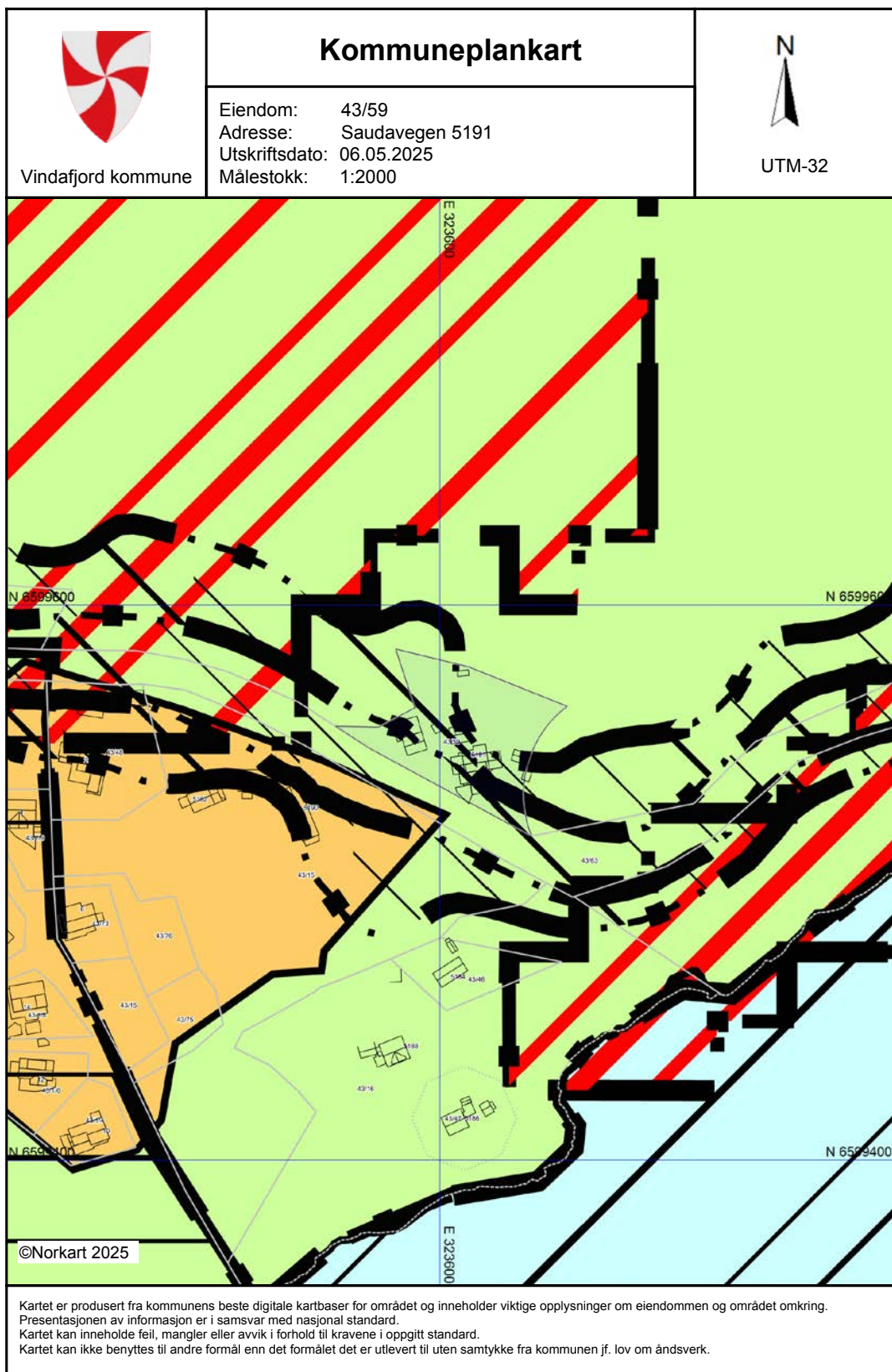
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1160-2016-2026
Navn	Kommuneplan arealdel 2017-2029
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1160/dokumenter/1303/F%3c3%b8resegner%202017.pdf
Delarealer	Delareal 2 446 m ² Arealbruk Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) (utgått), Nåværende
	Delareal 684 m ² KPHensynsonenavn H210 KPStøy Rød sone iht. T-1442
	Delareal 936 m ² KPHensynsonenavn H220 KPStøy Gul sone iht. T-1442

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1160202306
Navn	Kommuneplan - arealdel - under arbeid
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel



Tegnforklaring

Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008)

-  Fritidsbuseiendom - nåværende
-  Fritidsbuseiendom - nåværende

Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsliv

-  Landbruks-, natur- og friluftslivsmål samt reir
-  Landbruks-, natur- og friluftslivsmål samt reir

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyr

Kommuneplan - Omsynsone (PBL2008 §11)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Støysone - Rød sone etter T-1442
-  Støysone - Rød sone etter T-1442
-  Støysone - Gul sone etter T-1442
-  Støysone - Gul sone etter T-1442
-  Angitt omsynsone - omsyn landbruk
-  Angitt omsynsone - omsyn landbruk
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal framlei
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal framlei

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)

-  Faresonegrense
-  Faresonegrense
-  Støysonegrense
-  Støysonegrense
-  Angitt omsynsgrense
-  Angitt omsynsgrense
-  Detaljeringsgrense
-  Detaljeringsgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Grense for arealformål

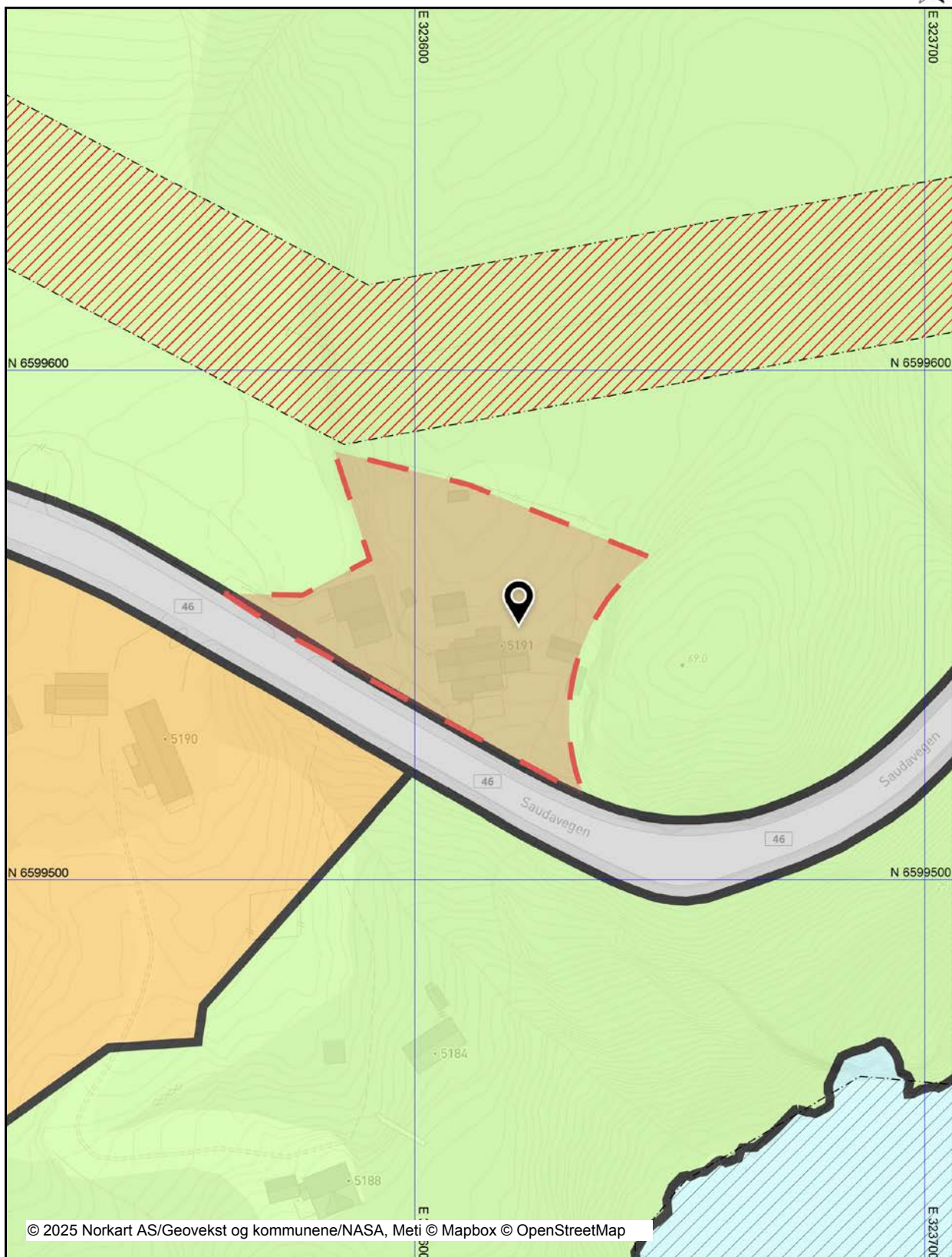


Kommuneplan under arbeid

Dato: 07.05.2025

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N



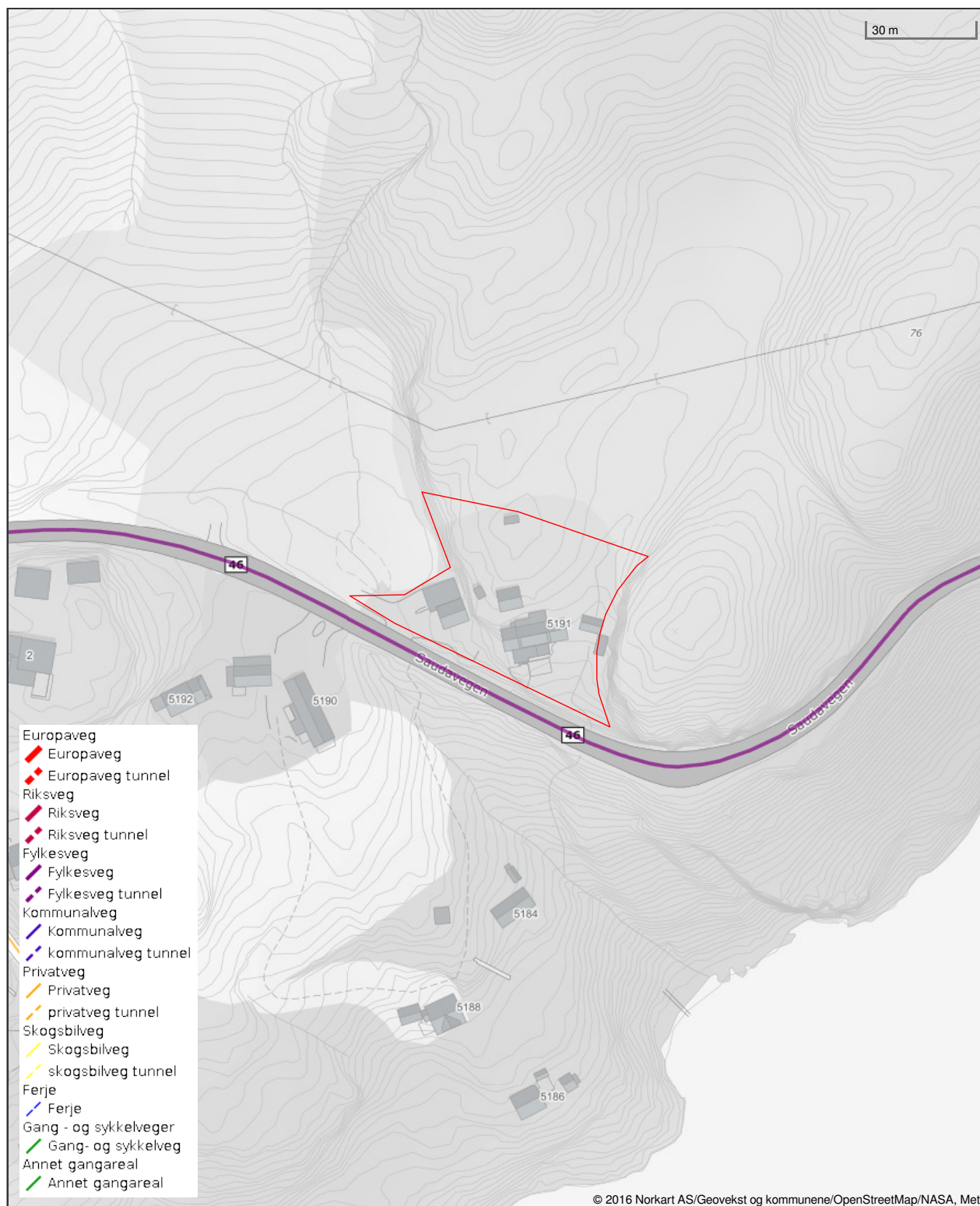
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

	<i>Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §11-1)</i> Fritidsbustad - noverande
	<i>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras</i> Køyreveg - noverande
	<i>Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsmål (PBL2008 §11-2)</i> LNFR-areal - noverande
	<i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §11-3)</i> Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strand
	<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i> Planområde
	Grense for arealmål
	<i>Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11-8)</i> Faresone - Høgspenningsanlegg (inkl høgspenningskablar)
	Angitt omsynsone - omsyn landbruk
	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal framleis gjelde
	<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)</i> Faresonegrense
	Angitt omsynsgrense
	Bandleggingsgrense
	Detaljeringsgrense



Vegstatuskart for eiendom 1160 - 43/59//



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.



Skatteetaten

Dato
08.05.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1160 VINDAFJORD

Gnr 43 Bnr 59 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Saudavegen 5191, 5583 VIKEDAL

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 548 722
Som sekundærbolig:	kr 2 194 889

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



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 eieendom (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-antennene 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. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning 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.

Nedenfor 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.
5. 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.

For eiendommen:

Adresse: Saudavegen 5191
5583 VIKEDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kurt Inge Nybru

Telefon: 915 23 026
E-post: kurt.nybru@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre