

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Alexander Kvalevaag Skree

Mobil 476 52 597

E-post alexander.k.skree@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Haugesund

Haraldsgata 117, 5501 HAUGESUND. TLF. 905 75 590

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 790 000,-
Omkostn.: Kr 96 100,-
Total ink omk.: Kr 3 886 100,-
Selger: Oliver Vestbø
Helen Totlandsdal

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2013
BRA-i/BRA Total 135/135 kvm
Tomtstr.: 319.7 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 12, bnr. 113
Oppdragsnr.: 1509250107

Innbydende enebolig i rekke med fantastisk utsikt - Meget trivelig og solrikt uteområde -

Velkommen til Balahaugen 36 - presentert av eiendomsmegler Alexander Kvalevaag Skree v/Aktiv Eiendomsmegling!

En flott og innbydende enebolig i rekke med nydelig utsikt til fjorden! Boligen fremstår som lys og lettlig, er delikat innredet og har en praktisk planløsning. Den er innredet over to etasjer, og kan bl. a. skilte med to stuer, tre gode soverom, pen kjøkkeninnredning, samt energieffektiv oppvarming med varmepumpe i begge etasjer. Meget trivelig og solrikt uteområde, med utgang til terrasse i begge etasjer. Carport og sportsbod til oppbevaring (elbil-lader).

Attraktiv beliggenhet på Balahaugen i Sandeid, med kort vei til bl. a. skole, barnehage, butikk og flotte turområder.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	50
Tilstandsrapport	52
Egenerklæring	69
Energiattest	74
Nabolagsprofil	89
Budskjema	97

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 135 m²

BRA totalt: 135 m²

TBA: 63 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 66 m² Stue, to soverom, badrom (se pkt. ferdigattest - delvis ikke godkjent) og teknisk rom, vaskerom (ikke godkjent ref. pkt. ferdigattest).

1. etasje

BRA-i: 69 m² Entré/gang, badrom, soverom og stue/kjøkken.

TBA fordelt på etasje

Kjeller

54 m²

1. etasje

9 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Minus 1 m² pga. større trappeåpning.

Tilfredsstillende tilgang på dagslys kan ikke verifiseres ved rommets dagslysflate (vindu) utgjør minimum 10 % av bruksarealet. Dagslysflate for boligen er ikke ytterligere vurdert etter det er påvist ett avvik. Gjelder minimum soverom tilstøtende vaskerom u. etg.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

319.7 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er hovedsakelig opparbeidet med terrasse og asfaltert gårdsrom.

Arealet er hentet fra eiendomskart mottatt fra Vindafjord kommune.

Beliggenhet

Flott beliggenhet på Balahaugen i Sandeid, med nydelig utsikt til fjorden. Kort vei til skole, barnehage, butikk og bensinstasjon. Forøvrig fotballbane og lekeplass like i nærheten, samt flotte turområder.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Eiendommen ligger i et område hovedsakelig bestående av boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Schive Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fra tilstandsrapport:

Ukjent grunnmur. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Pulttak i trekonstruksjon. Taket er tekket med takbelegg av asfalt.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport fra takstmann for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

- Impression i Nedre Vats la membran, sparkla, flisla og malte. Halleraker rør hadde rørleggerjobben.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

- Badet nede var kun et skall og ikke gjort noe med. Membranen som var påbegynt ved byggeår var ikke godkjent. Derfor gjorde vi alt på nytt.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

- Det ble oppdaget under tilstandsrapport at det var fukt i vinduskarm i underetasje.

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

- Satt inn elbillader, byttet to termostater oppe, elektriske på badet nede. Helgevold Elektro AS.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Easee lader montert av Helgevold Elektro AS, 2021.

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)?

- Platting/terrasse med gjerde i underetasje har vi oppført selv.

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

- Platting nede er utført av oss selv/ufaglærte. Levegg i carport er også oppført av oss selv.

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

- Tilstandsrapport utført i mars 2025.

Innhold

Boligen er oppført over to etasjer, og inneholder:

1. etasje:

Entré/gang, baderom, soverom og stue/kjøkken m/utgang til terrasse.

Underetasje:

Stue m/utgang til terrasse, to soverom, baderom og teknisk rom, vaskerom (ikke godkjent ref. pkt. ferdigattest).

Carport og sportsbod.

Standard

1. etasje:

Lys og innbydende stue med store vindusflater mot den flotte utsikten. Åpen kjøkkenløsning som gir en romslig atmosfære. Utgang til terrasse med nydelig utsikt! Energieffektiv varmepumpe.

Pen og tidløs kjøkkeninnredning i lys utførelse. Kjøkkenet har integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys (hvitevarene på kjøkken medfølger). Godt med skap- og benkeplass.

Pent baderom innredet med fliser på gulv, samt baderomsplater på vegger.

Varmekabler i gulv. Vegghengt toalett, seksjon med servant og dusj.

Soverom av god størrelse. Praktisk garderobeløsning.

Entré/gang delvis innredet med fliser på gulv.

Underetasje:

Stue med utgang til romslig og solrik terrasse med flott utsikt.

Meget delikat baderom innredet med fliser på gulv, samt delvis på vegger. Stor seksjon med servant, badekar og vegghengt toalett.

To soverom hvorav ett er innredet med garderobeskap.

Vaskerom med innredning og servant (ikke godkjent ref. pkt. ferdigattest). Praktisk garderobesystem til oppbevaring.

Boligen er hovedsakelig innredet med parkett på gulv, samt malte vegger og tak.

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.

Forhold som har fått TG2:

- Nedløp og beslag: Avvik i beslagløsninger må utbedres.
- Veggkonstruksjon: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Innvendige overflater: Det er stedvis registrert knirk i parkett (mellom stue og gang).
- Overflater gulv vaskerom: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Overflater vegger og himling baderom 1. etasje: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er påvist avvik i fuger. Det ser ikke ut som vindu har tatt noe skade av plasseringen nærme dusj.
- Sluk, membran og tettesjikt baderom 1. etasje: Det foreligger ingen dokumentasjon på benyttet produkter som tettesjikt og type sluk mm. Det er heller ikke fremvist FDV-dokumentasjon.
- Vannledninger: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Varmesentral: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Gjelder varmepumpe 1.etg.

Forhold som har fått TG3:

- Overflater gulv baderom 1. etasje: Det er ved vanntest påvist større vannansamlinger, renner ikke mot sluk.

Se forøvrig kommentarer og begrunnelser i fullstendig tilstandsrapport.

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.

- Speil i stue medfølger ikke i salget.

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i carport (elbil-lader), samt eget gårdsrom.

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.

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.

Energi

Oppvarming

Varmepumpe x 2. Varmekabler i gulv på begge baderom, samt på vaskerom.

Energikarakter

B

Energifarge

Rød

Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 790 000

Kommunale avgifter

Kr 25 640

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Herav:

Avløp: Kr. 8 304,-

Eiendomsskatt: Kr. 7 151,-

Vann: Kr. 6 518,-

Renovasjon (HIM 2025): Kr: 3 667,-

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 684 509

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 738 034

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og velforening, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Velforening

Balahaugen velforening:

Det betales pt. kr. 300,- per år i velforeningsavgift.

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 12, bruksnummer 113 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:

1160/12/113:

12.07.2016 - Dokumentnr: 637139 - Bestemmelse iflg. skjøte
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

12.07.2016 - Dokumentnr: 637139 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:1160 Gnr:12 Bnr:114
Elektriske kraftlinjer
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett

26.11.2015 - Dokumentnr: 1106893 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1160 Gnr:12 Bnr:94

16.06.2016 - Dokumentnr: 542218 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:1160 Gnr:12 Bnr:114
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett

MEGLERS KOMMENTAR:

Eier av eiendommen har plikt til å være med på andel vedlikehold av felles private stikkledninger for vann, avløp, strøm mv. Videre er denne rettigheten/plikten tinglyst for Gnr. 12, Bnr. 114.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for enebolig, datert 02.09.2013.

At en ferdigattest foreligger betyr ikke nødvendigvis at arbeider som er utført på eiendommen i senere tid er godkjent eller byggemeldt.

Det er registrert endringer fra byggemeldte tegninger:

1. etasje:

Kjøkkenet er opprinnelig byggemeldt som soverom. Tiltaket er i utgangspunktet ikke søknadspliktig, men skal byggemeldes hos kommunen.

Underetasje:

Vaskerommet er byggemeldt som bod, og ikke bruksendret hos kommunen. Rommet er ikke godkjent til rom for varig opphold. Teknisk rom er nå en del av vaskerommet. Angående bad nede opplyser kommune at badet er utvidelse av bad er ok dersom arbeidet er utført i tråd med krava i byggteknisk forskrift (TEK17)

Levegg i carport er ikke byggemeldt/godkjent hos kommunen.

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.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.09.2013.

Vei, vann og avløp

Adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er omfattet av følgende planer:

Kommuneplaner:

Kommuneplanarealdel 2017-2029 Id 1160-2016-2026

Delarealer: 320m² KPHensynsonenavnH910 Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal: 320m² Boligbebyggelse, Nåværende

Delarealer: 271m² KPHensynsonenavnH220 KPStøy Gul sone iht. T-1442

Kommuneplaner under arbeid:

Kommuneplan - arealdel - under arbeid Id 1160202306

Reguleringsplaner:

Detaljregulering for Balabrekka bustadområde Id 1160-13-03

Delareal: 314 Boligbebyggelse-frittliggende-småhusbebyggelse

Delareal: 6m2 Kjørevei

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

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 konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

3 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

94 750 (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))

96 100 (Omkostninger totalt)

112 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

114 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 886 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 902 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 904 800 (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 96 100

Betalingsbetingelser

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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,3% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Kr. 6 000,- Fotograf

Kr. 4 000,- Kommunale opplysninger

kr. 17 900,- Markedspakke

Kr. 6 900,- Oppgjørshonorar

Kr. 2 000,- Søk eiendomsregister og elektronisk signering

Kr. 15 400,- Tilretteleggingsgebyr

Kr. 3 000,- Visninger/overtakelse per stk.

Kr. 545,- Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Kr. 260,- Utlegg utskrift av heftelser/servituter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 98 975,-

Alle beløp er inkl. mva. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 47 000,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Alexander Kvalevaag Skree

Partner / Eiendomsmegler
alexander.k.skree@aktiv.no
Tlf: 476 52 597

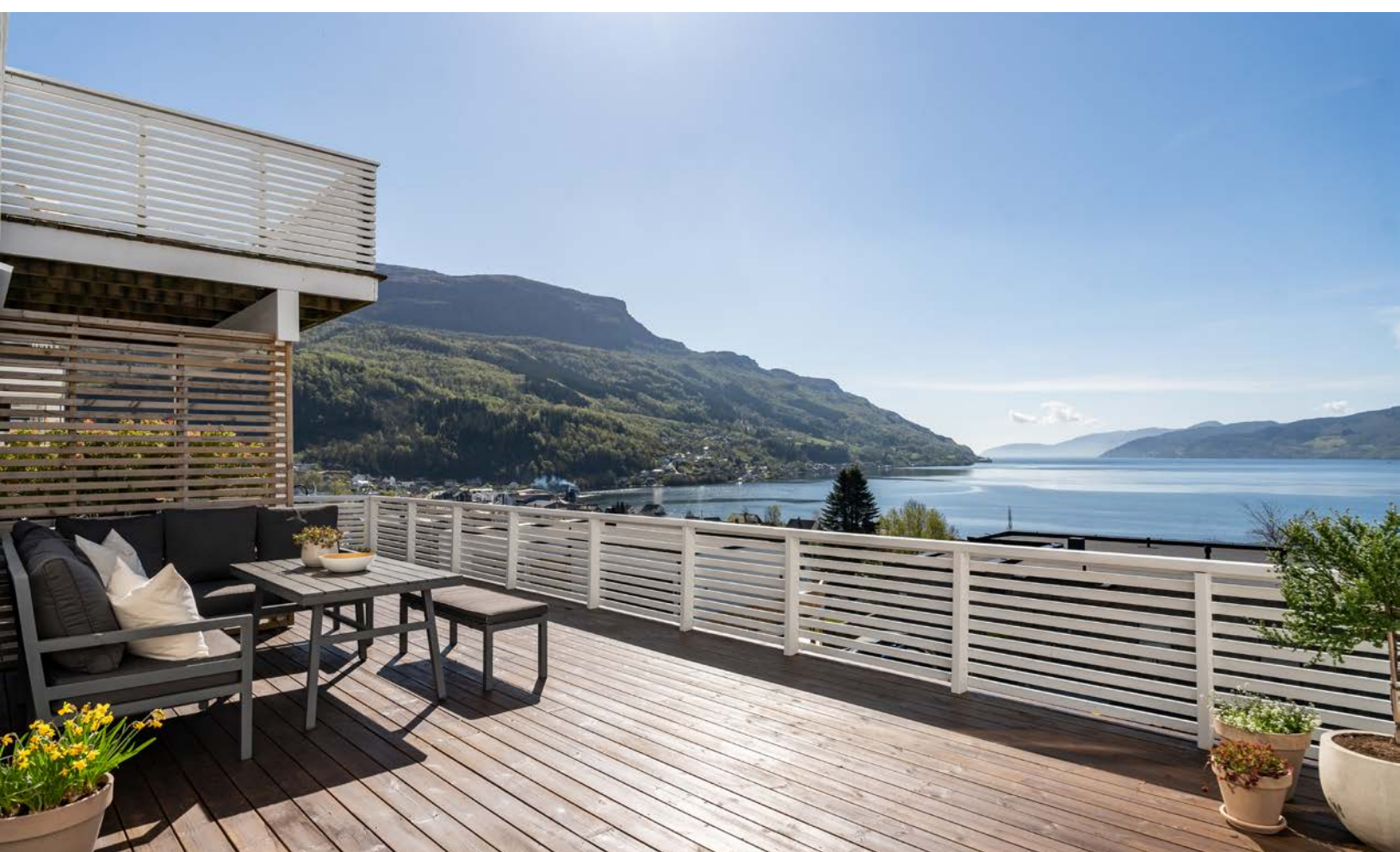
Ansvarlig megler

Alexander Kvalevaag Skree
Partner / Eiendomsmegler
alexander.k.skree@aktiv.no
Tlf: 476 52 597

Aktiv Haugesund AS, Haraldsgata 117
5527 Haugesund
Tlf: 905 75 590

Salgsoppgavedato

30.04.2025























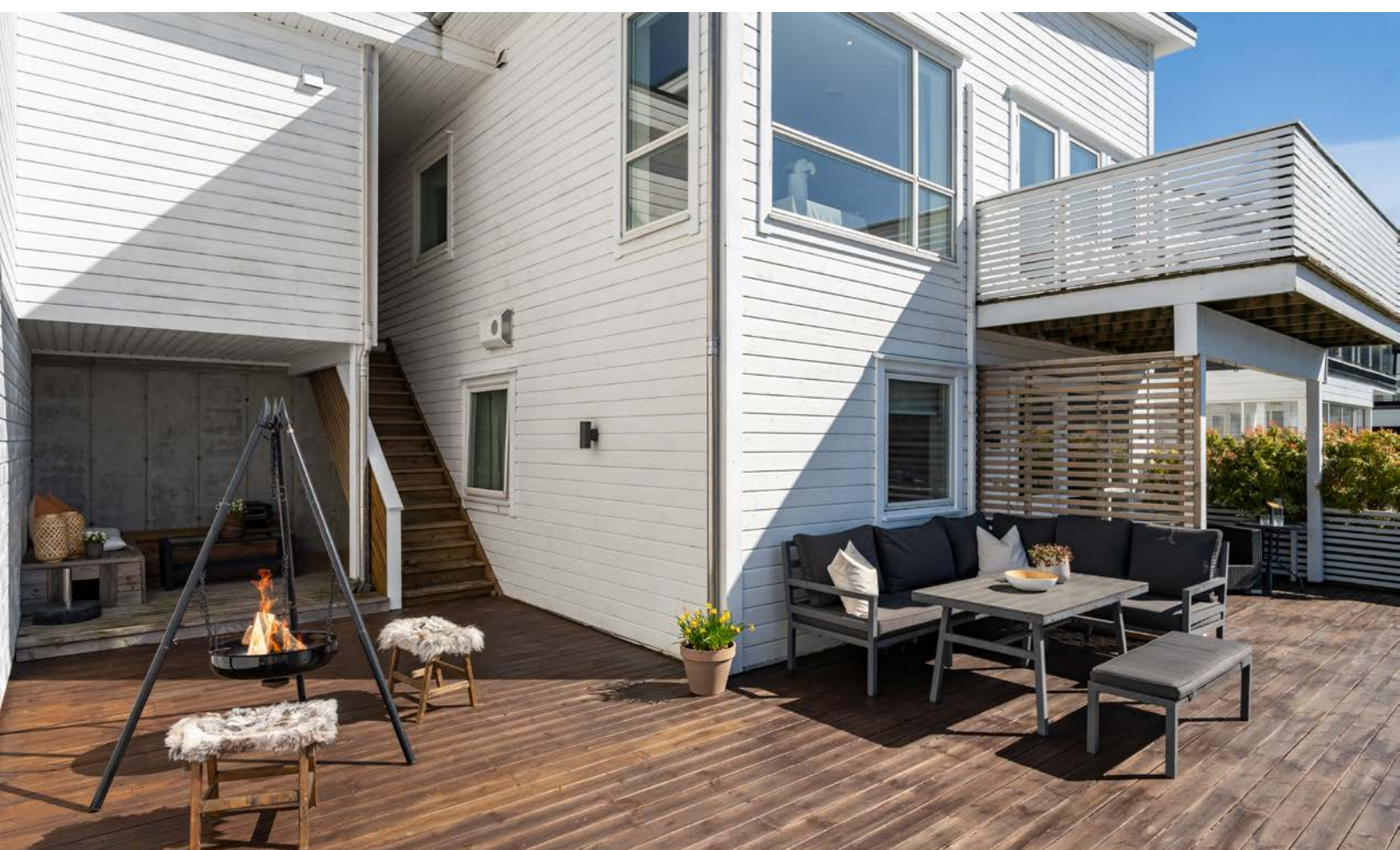






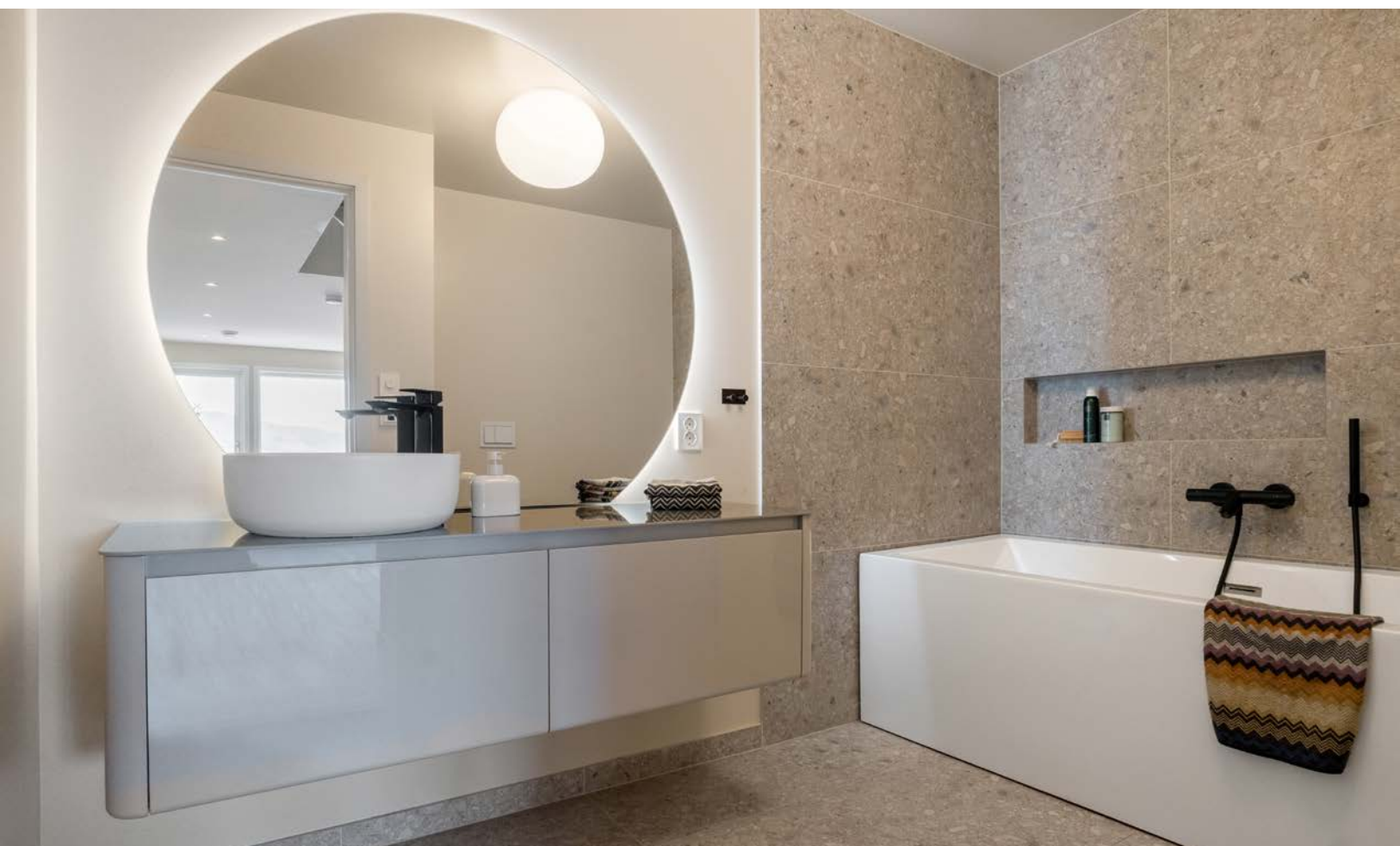














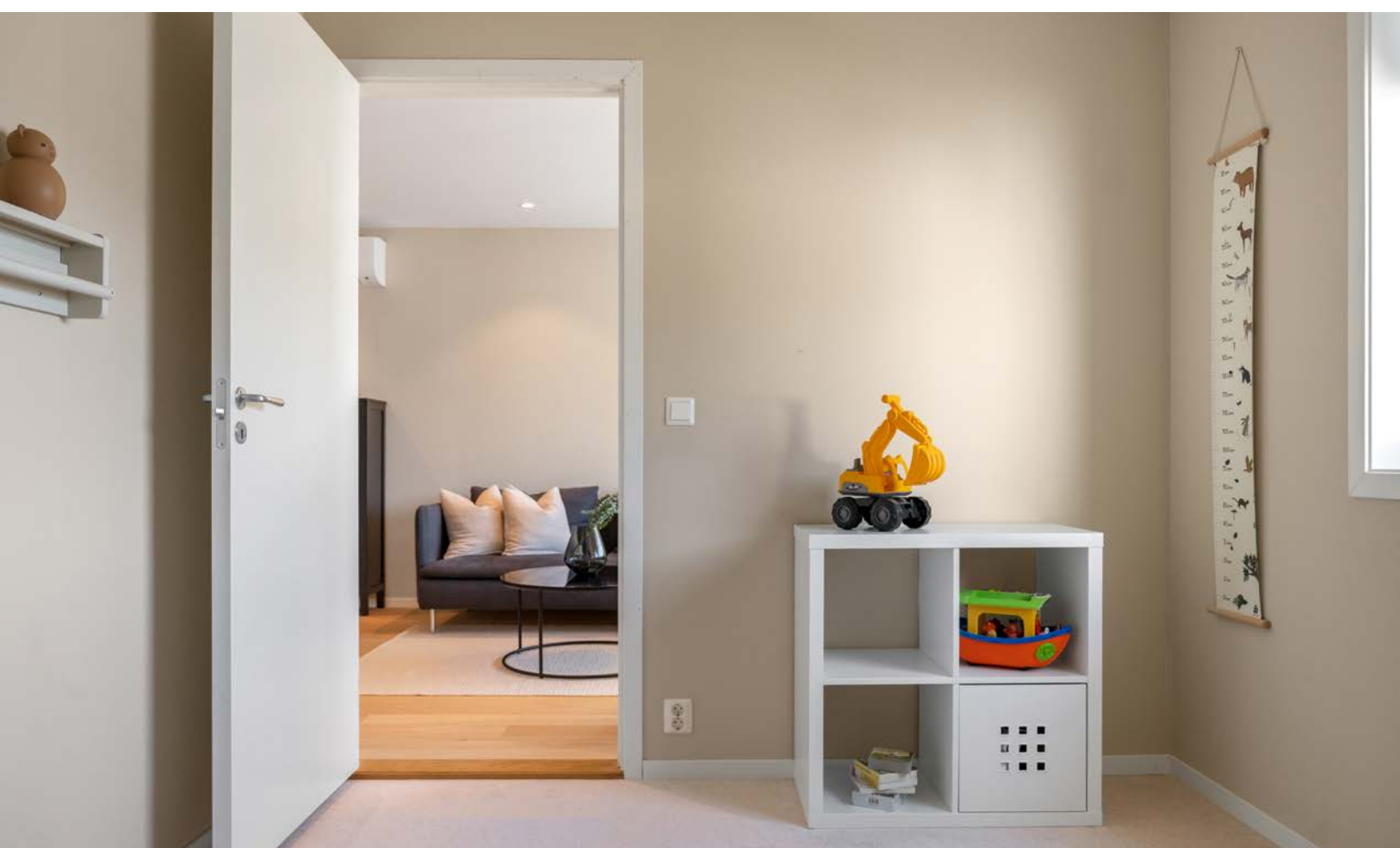
















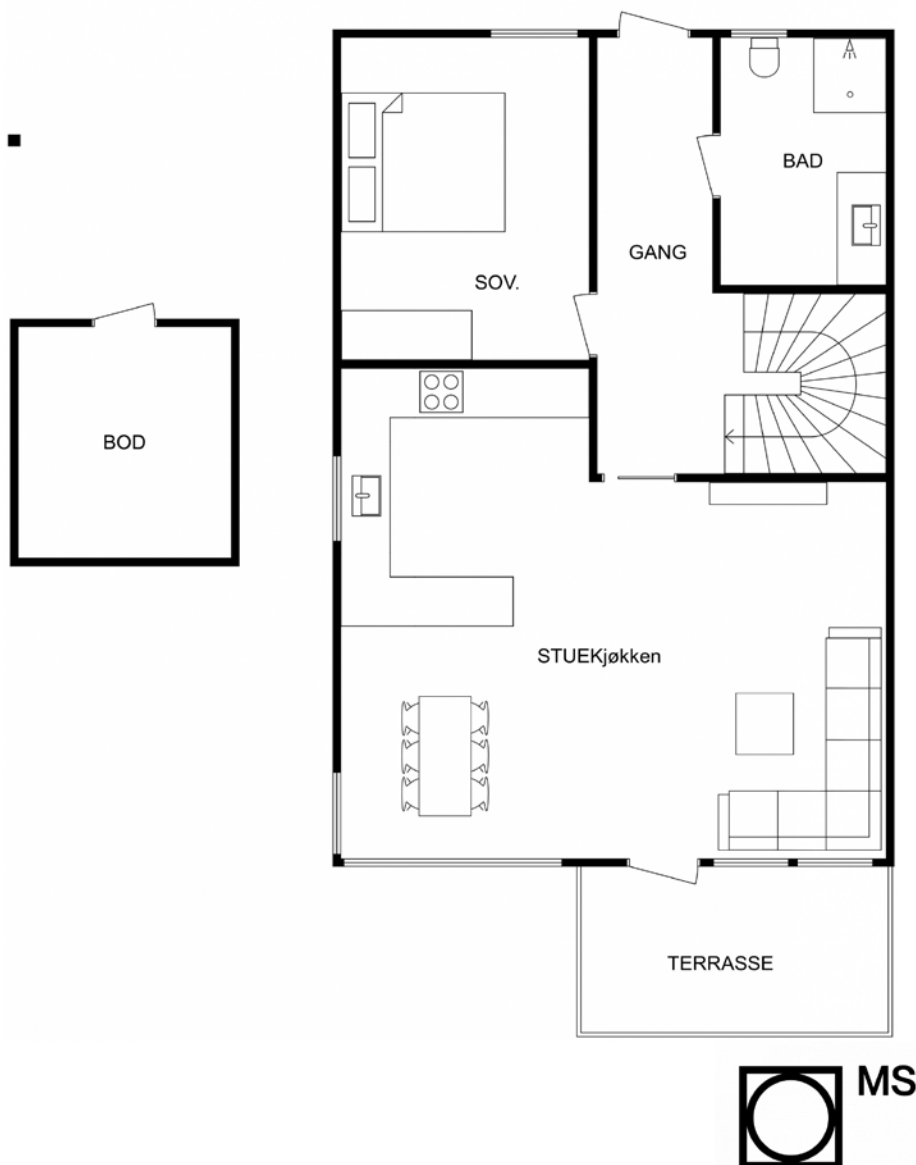






Plantegning

Balahaugen 36 Hovedplan

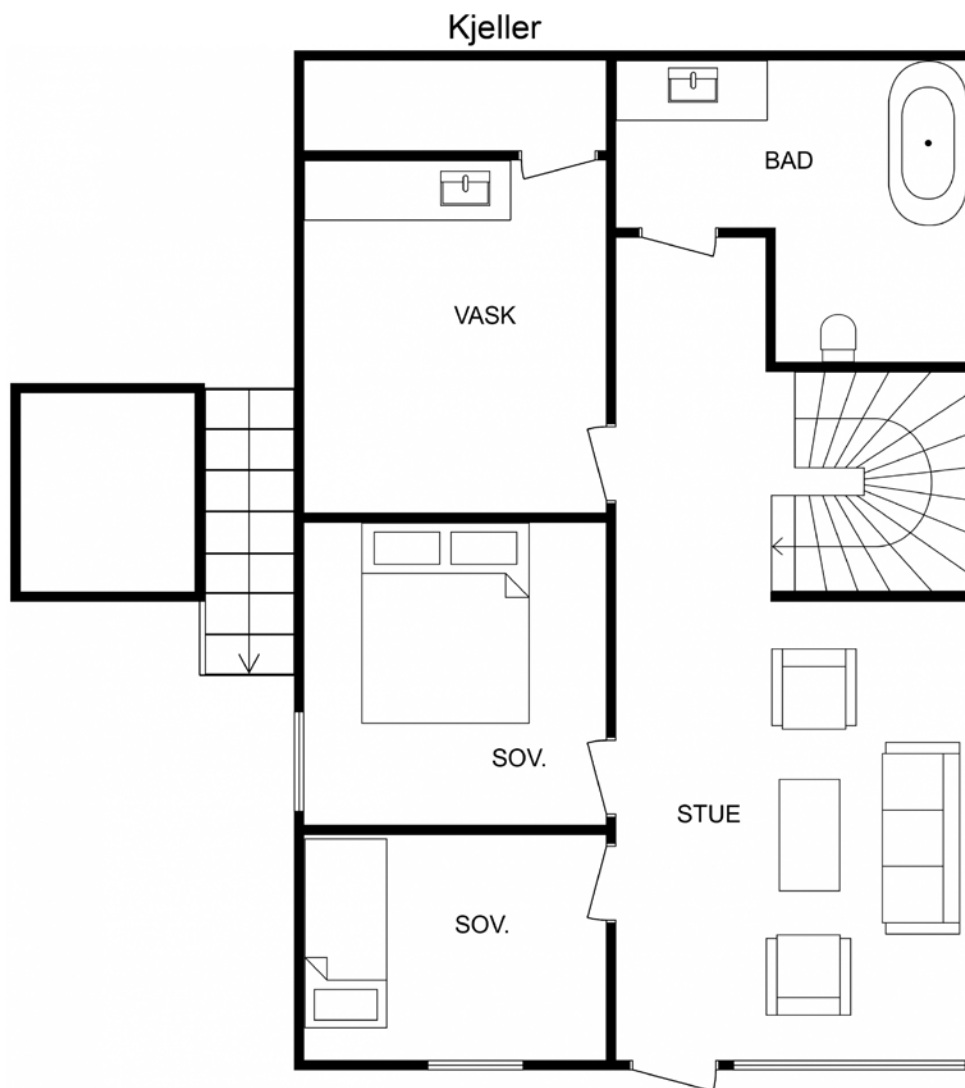


TEGNINGEN ER MENT SOM ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING.
AVVIK KAN FOREKOMME.

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

Plantegning

Balahaugen 36



TEGNINGEN ER MENT SOM ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING.
AVVIK KAN FOREKOMME.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport



📍 Balahaugen 36, 5585 SANDEID

📖 VINDAFJORD kommune

gnr. 12, bnr. 113

Sum areal alle bygg: BRA: 142 m² BRA-i: 135 m²



Befaringsdato: 31.03.2025

Rapportdato: 28.04.2025

Oppdragsnr.: 20763-3115

Referansenummer: LV1685

Foretak: Schive Takst AS

Takstingeniør: Odd Schive Kiperberg

Vår ref:



Medlem av



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Schive Takst

Schive Takst er lokalisert i Haugesund og leverer primært tjenester på Haugalandet, Sunnhordaland, Hardanger og Ryfylke.

Tilstandsrapporter av boliger og hytter utgjør hovedtyngden av leverte tjenester, men vi kan også være behjelpelig med verdisetting, reklamasjonsrapporter, overtakelseforretning og generell rådgivning.

Våre kunder er privatpersoner, advokater, eiendomsmeglere, sameier, borettslag og firma.

Schive Takst er registrert som ekspert hos Enova og tilfredsstiller kompetansekrav for samtlige felt, sett bort i fra vurdering kjel for fossilt brensel med nominell effekt høyere enn 100kW. www.Takst2.com

Rapportansvarlig



Odd Schive Kiperberg
Uavhengig Takstingeniør
schive@takst2.com
476 39 549



ENERGIMERKING
BYGG



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.

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 lovliggheit (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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Forutsetninger til rapport:

Iht. SINTEF Byggforsk er normal levetid for de fleste elementer i et bygg 20-40 år. Våtrom har levetid opptil 20-30 år. Det må påregnes svikt iht. forventet levetid, samt merke seg at levetiden varierer, slik noen bygningsdeler varer lengre og andre kortere.

Det er kun tilstandsgrader som settes iht. NS3600. Skjønnsmessige vurderinger kan forekomme, slik det blir samsvar med forskrift før standard. Programvaren IVIT kan også forårsake upresissheter. Rapporten prøver kun å tilfredsstille minstekrav til tilstandsrapporter, med evt. tilleggsundersøkelser om det er bestilt.

Interesserte oppfordres spesielt til å sjekke slitasjegrad på overflater og innredninger, samt høre om det er knirk i gulv (som er påregnelig i konstruksjoner av- eller i tre).

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Selveier enebolig (i kjede)

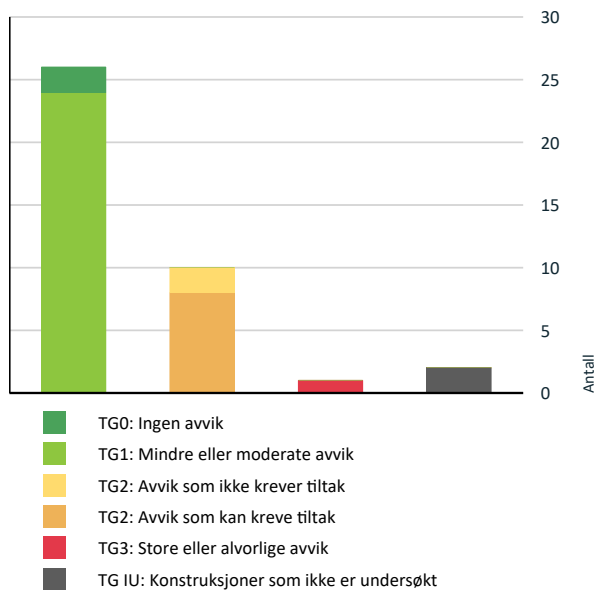
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Mellom annet teknisk rom er byttet plassering på i u.etg.

Bod er delvis i bruk som vaskerom + teknisk rom.

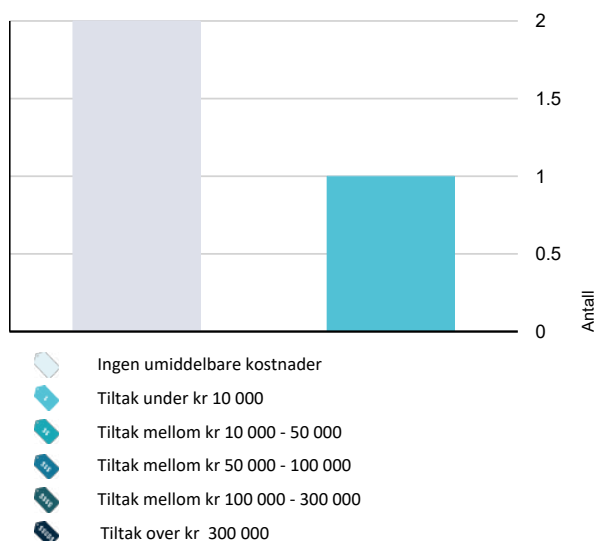
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveier enebolig (i kjede)

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIER ENEBOLIG (I KJEDE)



Byggeår
2016

Kommentar
Byggeår er hentet fra eiendomsverdi (kilde ikke oppgitt - byggeår er usikkert).

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekking med takbelegg av asfalt.

Tekkingen er besiktet ved lett bruk av drone uten å påvise vesentlige feil som manglende tekking eller større skader.

Undertak antas generelt å vare like lenge som primærtaktekking, uten nærmere undersøkelser. Undertak og lekter er ikke funnet sikkerhetsmessig forsvarlig og kontrollere på befaring.

Normal levetid for asfalttakbelegg ca. 25 år.

Tak er kun observert fra bakkenivå og/eller drone, vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen.



! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av metall. Beslag av metall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Parapet beslag er utført med overlappsskjøt og fraviker anbefalt metode som er falsing (SINTEF Byggforsk. Beslag - figursamling for byggeplass - 2019).

Konsekvens/tiltak

- Avvik i beslagløsninger må utbedres.

Beslag skal primært fungere som avrenningsskjerm i en tottrinnetning, og må:

- Medvirke til at minst mulig nedbør kommer inn til vind sperre- eller tettesjiktet bak- lede nedbør bort fra konstruksjonene
- Slippe ut/inn luft for ventilering av hulrom og luftespalter
- Tåle de klimatiske og mekaniske påkjenningene de blir utsatt for
- Være utformet og festet slik at de ikke skader eller blir skadet av materialene i tilstøtende bygningsdeler

Fravikende detaljer vil normalt føre til svakere oppnåelse av funksjon og/eller redusert levetid.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Pulttak i trekonstruksjon.

Konstruksjonen er begrenset kontrollert fra inspeksjonsluke med kamera, uten å påvises negative forhold.

Merk at kontrollen er begrenset utført.

! TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Spesielt et vindu stue u.etg er det tendens til litt fuktskade/råte.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



TG 1 Dører

Ytterdører i tre.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trekonstruksjon.

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.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Rekkverk hovedetasje er ca. 95 cm og ca. 5 cm lavere enn minste krav til høyde på rekkverk.

Terrasse u.etg har lavere rekkverk, samt dette muliggjør klatring.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggeomsetningspunktet.
- Beslag må skiftes ut/monteres.

Formåle med beslag er å beskytte mot fuktinntrengning/oppsamling og sikre tilstrekkelig lufting. Bruk av beslag forenkler/muliggjør også nødvendig vedlikehold som maling og evt. utskiftning av kledning.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, samt noe belegget og teppe på soverom u.etg.

Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Boligen var møblert på befaring. Eier opplyser at det ikke kjennes til vesentlige skader som er skjult, men tar forbehold mot evt. mindre fukt- eller bruksmerker ettersom det ikke er gjennomført noen særskilt kontroll av overflater som er skjult.

Skruehull etter bilder, møbler og generell slitasje/bruksmerker må forventes. Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje og/eller mindre skjønnhetsfeil kan være subjektiv.

Overflater er ikke nærmere vurdert i denne rapport, enn hva som fremkommer under de spesielle rom/konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

**Det er stedvis registrert knirk i parkett (mellom stue og gang).

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller antatt utført av trebjelkelag som normalt for byggeår. Gulv på grunn er antatt utført av betong som normalt for byggeår.

Det måles ca. 7 mm skeivhet gjennom hele rommet på stue/kjøkken 1.etg. Mindre gliper under gulvlister.

Det måles ca. 7 mm skeivhet gjennom hele rommet på soverom 1.etg.

Det måles ca. 10 mm skeivhet gjennom hele rommet på stue u.etg.

Det måles ca. 5 mm skeivhet gjennom hele rommet på soverom mot terrasse u.etg.

Det tas forbehold om ytterligere skeivheter da boligen var møblert på befaring, og målinger er utført ved stikktakninger.

Det er ved stikktakninger ikke målt skjevheter gjennom hele rommet på over 15 mm som evt. ville blitt vurdert som vesentlig og gitt TG2 iht. NS 3600.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er rom under terreng med utført vegger som er kledd.

Hulltaking utført i hjørne på tekniskrom og det er tørt (under 8 vektprosent fuktighet).

Tilstandsrapport



1 TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

UNDERETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Det måles ca. 10 mm fall fra belegg ved dør til stue til sluk.
Det måles ca. 0 mm fall fall fra belegg ved dør teknisk rom til sluk.

Gulvet vurderes tilnærmet flatt og det kan således ikke utelukkes at det stedvis er noe lokalt motfall.

Merk at målinger er utført ved stikktakninger, og det ikke kan utelukkes lokalt noen området med motfall eller lignende, spesielt i områder under innredninger, kabinett, o.l. Det tas spesifikt forbehold om varierende tilstand utover målinger som er beskrevet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Aktuell løsning fraviker preaksepterte ytelser, og medfører dermed redusert lekkasjesikkerhet og/eller bortledning av bruksvann ift. dagens krav. Det må gjøres nærmere undersøkelser vedr. hvor evt. lekkasjevann tar veien, og evt. montere automatisk lekkasjestopper.

UNDERETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

UNDERETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin og vask.

UNDERETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er målt fukt i utett gjennomføring avløp vask. Det er tørt.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: svak eller mangelfull dokumentasjon fra IMPRESSION MICHAL MESZYNSKI, men det er fremlagt noen bilder av tettesjikt, samt datablad for primer, maling og sparkel.

Videre har eier fremvist mail hvor det fremkommer "Garanti og reklamasjon gjelder 5 år. (25.03.2021-25.03.2026)"

Arbeidet ble utført av Impression e.l.

Våtrom krever vedlikehold og ettersyn og det bør jevnlig vurderes om rommet bør oppgraderes for å unngå utettheter i rommet. Normal tid før utskifting av våtrom er 15 - 30 år.

UNDERETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

UNDERETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm fra flis ved terskel til sluk under badekar.

Merk at målinger er utført ved stikktakninger, og det ikke kan utelukkes lokalt noen området med motfall eller lignende, spesielt i områder under innredninger, kabinett, o.l. Det tas spesifikt forbehold om varierende tilstand utover målinger som er beskrevet.

Evt. lokal fall er i beste fall svakt, men er ikke nærmere vurdert. pga. badekar.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

** Tettesystem fra Mapei. Fremvist sjekkliste mm.

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant med møbel, badekar og toalett.

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det er ikke tilkomst til vegger som blir belastet med direkte bruksvann. Det blir ikke vurdert som hensiktsmessig å foreta hulltaking tilstøtende andre deler som ikke blir belastet med direkte bruksvann.

Dette pga. evt. målinger ikke vil være representative for evt. tilstand bak overflater som har vært, eller er tiltenkt for direkte fuktbelastning.

ETASJE 1 > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon/ferdigattest.

Våtrom krever vedlikehold og ettersyn og det bør jevnlig vurderes om rommet bør oppgraderes for å unngå utettheter i rommet. Normal tid før utskitning av våtrom er 15 - 30 år.

ETASJE 1 > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

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

Det ser ikke ut som vindu har tatt noe skade av plasseringen nærme dusj.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

ETASJE 1 > BAD

! TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Gulvet er tilnærmet flatt utenfor grube. Det påvises motfall mellom dusj og vask.

Vurdering av avvik:

- Det er ved vanntest påvist større vannansamlinger, renner ikke mot sluk.

Det er motfall i området under vask.

Konsekvens/tiltak

- Det må lages avrenningsmulighet inn til dusj/sluk.

Aktuell løsning fraviker preaksepterte ytelser, og medfører dermed redusert lekkasjesikkerhet og/eller bortledning av bruksvann ift. dagens krav. Det bør gjøres nærmere undersøkelser vedr. hvor evt. lekkasjevann tar veien, og evt. montere automatisk lekkasjestopper.

Kostnaden gjelder automatisk lekkasjestopper.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE 1 > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på benyttet produkter som tettesjikt og type sluk mm.

Det er heller ikke fremvist FDV-dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke påvist unormal svekkelse, men fraværende dokumentasjon medfører økt risiko for manglende produktsamsvar mm. som kan gi redusert levetid, svekket lekkasjesikkerhet og/eller behov for generell oppgradering.

ETASJE 1 > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Toalett, dusjhjørne og servant med møbel.

ETASJE 1 > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE 1 > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

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

Det er ikke tilkomst til vegger med vanninstallasjoner eller vegger med krav til våtsone.

Det blir ikke vurdert som hensiktsmessig å foreta hulltaking tilstøtende andre deler som ikke inneholder vanninstallasjoner, er tiltenkt eller evt. tidligere har blitt belastet med direkte bruksvann, el

Dette pga. evt. målinger ikke vil være representative for evt. tilstand bak overflater som har- eller blir utsatt for direkte fuktbelastning.

KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Vannrør av plast (rør-i-rør system).
Stoppekran lokalisert i fordelerskap på vaskerom.
Normal levetid for vannledninger av PEX er 25 til 75 år.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Manglende merking medfører at evt. utskiftning vil bli mer krevende.

1 TG 1 Avløpsrør

Tilgjengelige avløpsrør av plast.
Evt. stakeluke er ikke kjent.
Løsning for lufting er ikke kjent, men antas tilfredsstillende ut i fra anlegget fungerer i dag.

Normal levetid for plastrør er 25-75 år, anbefalt brukstid er 50 år

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

1 TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe x 2.

2016 + ca. 2021 (underetasje).

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Gjelder varmepumpe 1.etg.

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

1 TG 1 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.

Elektrisk anlegg som er oppgradert med elbil lader.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Eier fremviser samsvar for installasjon av anlegget, samt for bad u.etg + elbil-lader.
3. 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
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens

Tilstandsrapport

elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekket samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

8. 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

9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

10. 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?

Nei

Generell kommentar

Selv om anlegget er under 20 år og det ikke funnet åpenbare avvik eller feil, anbefales det likevel generelt en kontroll av anlegget. Elkontroll av bolig kan i mange tilfeller gi billigere forsikring. Normal kontrollfrekvens er hvert femte år

! TG 0

Branntekniske forhold

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.

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 ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ingen synlig fuktsikring.

TG1 pga. alder.

! TG 1

Grunnmur og fundamenter

Ukjent grunnmur.

TG pga. alder.

! TG 0

Terrengforhold

Det er asfalterte overflater i øvre kant på boligen.

Resterende terreng er skjult og ikke vurdert.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

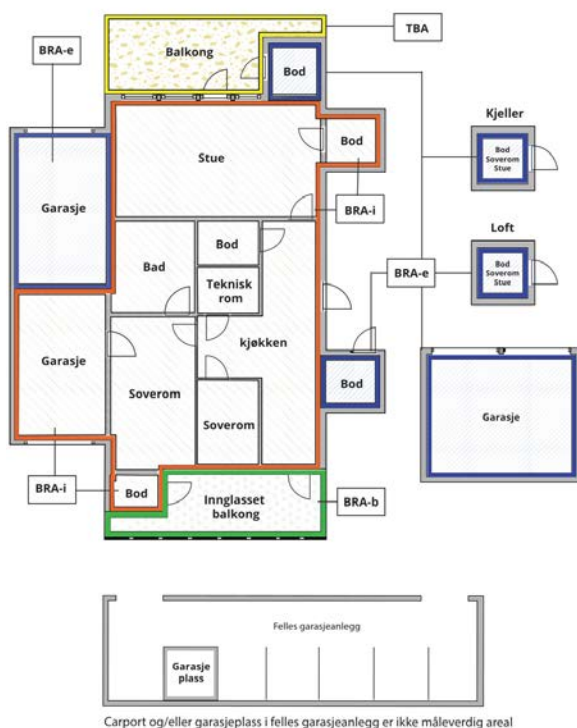
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan 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

Selveier enebolig (i kjede)

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	66			66	54
Etasje 1	69	7		76	9
SUM	135	7			63
SUM BRA	142				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Stue, Soverom, Soverom 2, Vaskerom, Teknisk rom, Bad		
Etasje 1	Gang, Bad, Stue, Stue/kjøkken		

Kommentar

Minus 1 m2 pga. større trappeåpning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Mellom annet teknisk rom er byttet plassering på i u.etg.

Bod er delvis i bruk som vaskerom + teknisk rom.

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?

Kommentar: 2021 - Varmepumpe u.etg. - Vestbø inneklima AS.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Tilfredsstillende tilgang på dagslys kan ikke verifiseres ved rommets dagslysflate (vindu) utgjør minimum 10 % av bruksarealet. Dagslysflate for boligen er ikke ytterligere vurdert etter det er påvist ett avvik. Gjelder minimum soverom tilstøtende vaskerom u.etg.

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)
Selveier enebolig (i kjede)	132	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.3.2025	Odd Schive Kiperberg	Takstingeniør
	Helen Totlandsdal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1160 VINDAFJORD	12	113		0	319.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Balahaugen 36

Hjemmelshaver

Totlandsdal Helen, Vestbø Oliver

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 100 000	2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	28.04.2025	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Haugesund	
Oppdragsnr.	
1509250107	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Helen Totlandsdal	Oliver Vestbø

Gateadresse	
Balahaugen 36	
Poststed	Postnr
SANDEID	5585

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: 1509250107

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Impression i Nedre Vats la membran, sparkla, flisla og malte. Halleraker rør hadde rørleggerjobben.
Arbeid utført av	Impression og Halleraker rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Badet nede var kun et skall og ikke gjort noe med. Membranen som var påbegynt ved byggeår var ikke godkjent. Derfor gjorde vi alt på nytt.
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det ble oppdaget under tilstandsrapport at det var fukt i vinduskarm i underetasje.
-------------	---

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

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

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Satt inn elbillader, byttet to termostater oppe, elektriske på badet nede.
Arbeid utført av	Helgevold Elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Easee lader montert av Helgevold Elektro AS, 2021
-------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Platting/terrasse med gjerde i underetasje har vi oppført selv.
-------------	---

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Platting nede er utført av oss selv/ufaglærte. Levegg i carport er også oppført av oss selv.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilstandsrapport utført i mars 2025

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

Document reference: 1509250107

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: 1509250107

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Helen Totlandsdal	a59441ab0b5421d490f755e ae895d66c8693313d	02.04.2025 19:31:52 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Oliver Vestbø	892b880cec770e4493dd9f1 3df869b35065a9f9e	02.04.2025 19:33:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

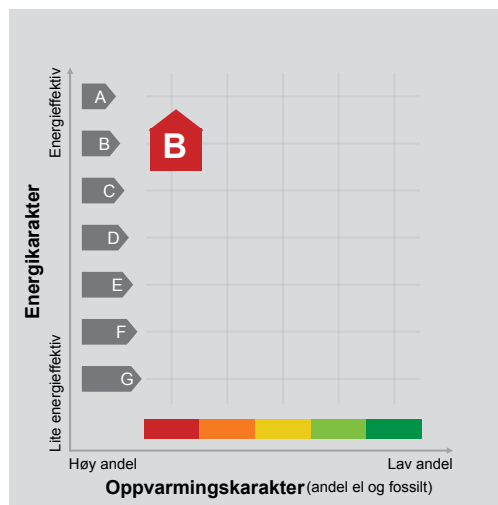
Document reference: 1509250107

- 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>

ENERGIATTEST



Adresse	Balahaugen 36
Postnummer	5585
Sted	SANDEID
Kommunenavn	Vindafjord
Gårdsnummer	12
Bruksnummer	113
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300545223
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-95148
Dato	20.03.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Vask med fulle maskiner

- Spar strøm på kjøkkenet
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Kjedet enebolig
Byggeår 2016
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 134
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ventilasjon Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 13: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

 VINDAFJORD KOMMUNE Kommunenr: 1160	FERDIGATTEST		
	Etter plan- og bygningslova (pbl)) LOV-2008-06-27-71, § 21-10		

Ansvarleg søker : Berge Sag & Trelast AS	Tiltakshavar : Gerhard Steinnes
--	---

Ferdigattest er gitt for			
Eigedom/adresse	Gnr/ Bnr: 12 / 113	Festenr	Seksjonsnr

SPESIFIKASJON			
Einebustad			
Vedtak gjort av: Eining Areal og Forvaltning		SaksID: 512/13	Vedtak dato: 02.09.2013
		Saksnr: 12/2977	
Dato sluttkontroll 01.07.2016	Kontrollansvarleg Berge Sag & Trelast AS		
Merknader	Kontrollansvarleg for utføringa har sørgt for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarleg stadfesta at kontroll er utført med tilfredsstillande resultat, slik vilkåra er sett for løyve og krav i, etter medhald av plan- og bygningslova.		
	Bygningen eller delar av denne må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld for (jfr. pbl § 20-1, 20-2) Bruksendring gjeld særskilt løyve (jfr. pbl 20 - 1).		
Underskrift			
Stad: SANDEID	Dato: 17.08.2016	Stempel/underskrift: Anne Sofie Sandvik Einingsleiar Areal og Forvaltning	

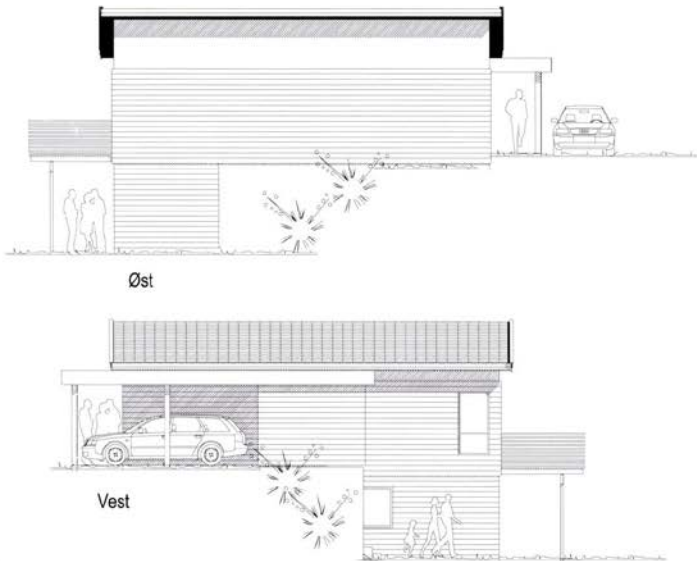
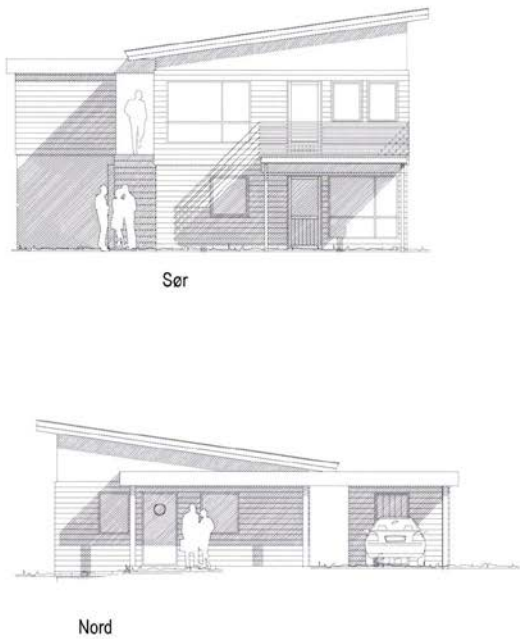
Faktura Kr. 1430,- vert ettersendt.

Postadr:
Østbøvegen 2
5585 Sandeid

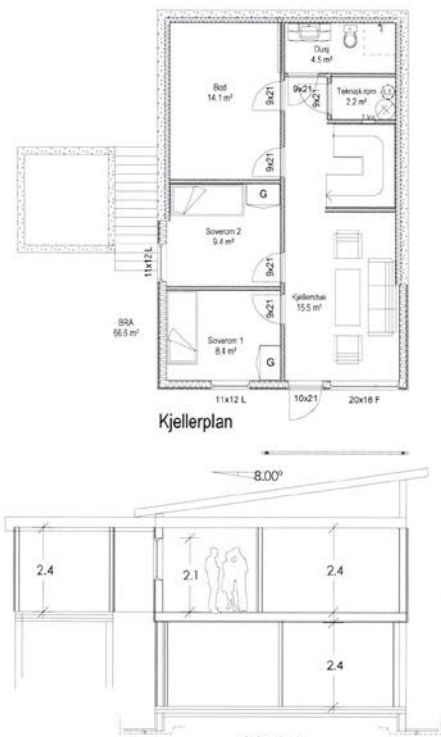
Sentralbord:
53 65 65 65

Organisasjonsopplysn:
Org.nr: 988 893 226
Bankgiro: 3201.53.19827

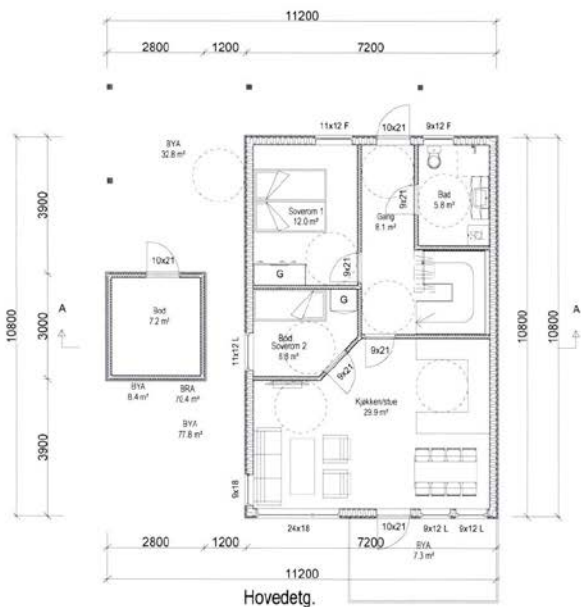
Nettadresser:
www.vindafjord.kommune.no
Epost:landbruk@vindafjord.kommune.no



☒ SKISSEPROSJEKT	d	flatt tak carport	Terje	19.12.12
☐ BYGGEMELDING	c	utvidet bod, carport 40cm	Terje	10.12.12
☐ ANSLUTSTEGNING	b	endret tak	Terje	28.09.12
☐ ARBEISTEGNING	a	1. utkast	Terje	27.09.12
REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SGN.	DATO
Byggherre: Berge sag og frelast as. (type Bala)				
Fasader Byggeadr: Balabrekka				
		G.NR.	B.NR.	KOMMUNE: Vindafjord
		TEGN. Terje	PROSJ.NR.	
		GODKJ.		bala_leiligheter
		MÅL 1 : 100	TEGN. NR.	
		DATO 12.09.12	502	
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTTILBEIELSE AV ARBEIDER SOM Omega IKT og H&E MEDVIRKER I				



Arealberegninger iht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			
	Prestage	Utvidet bebyggelse	Areal over carport	Sum BRA
U. etg. plan	66.6	0.0	0.0	66.6
H. etg. plan	70.4	7.2	40.1	117.7
SUM:	137.0	7.2	40.1	184.3
BYA:	77.8	8.4	40.1	126.3

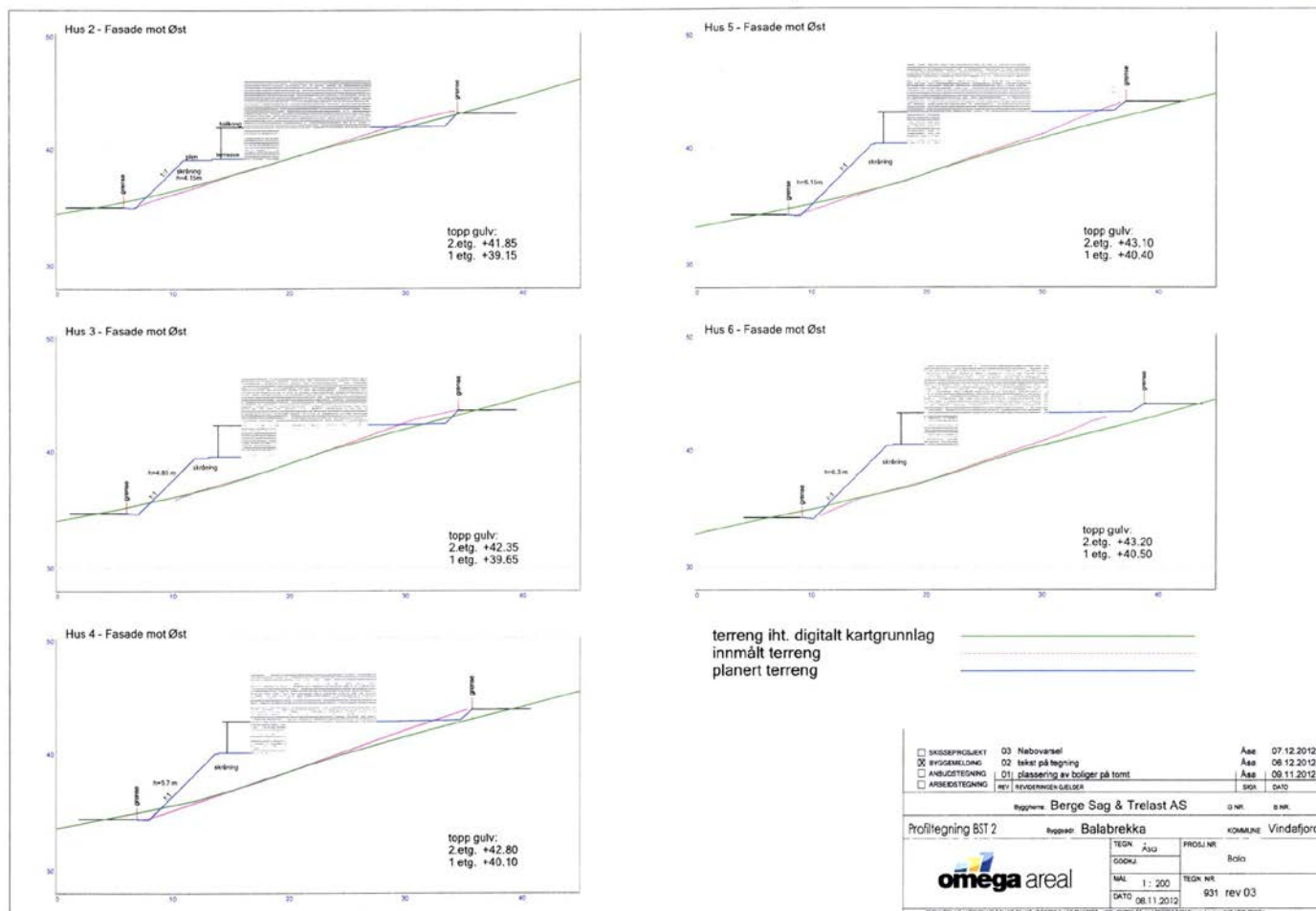


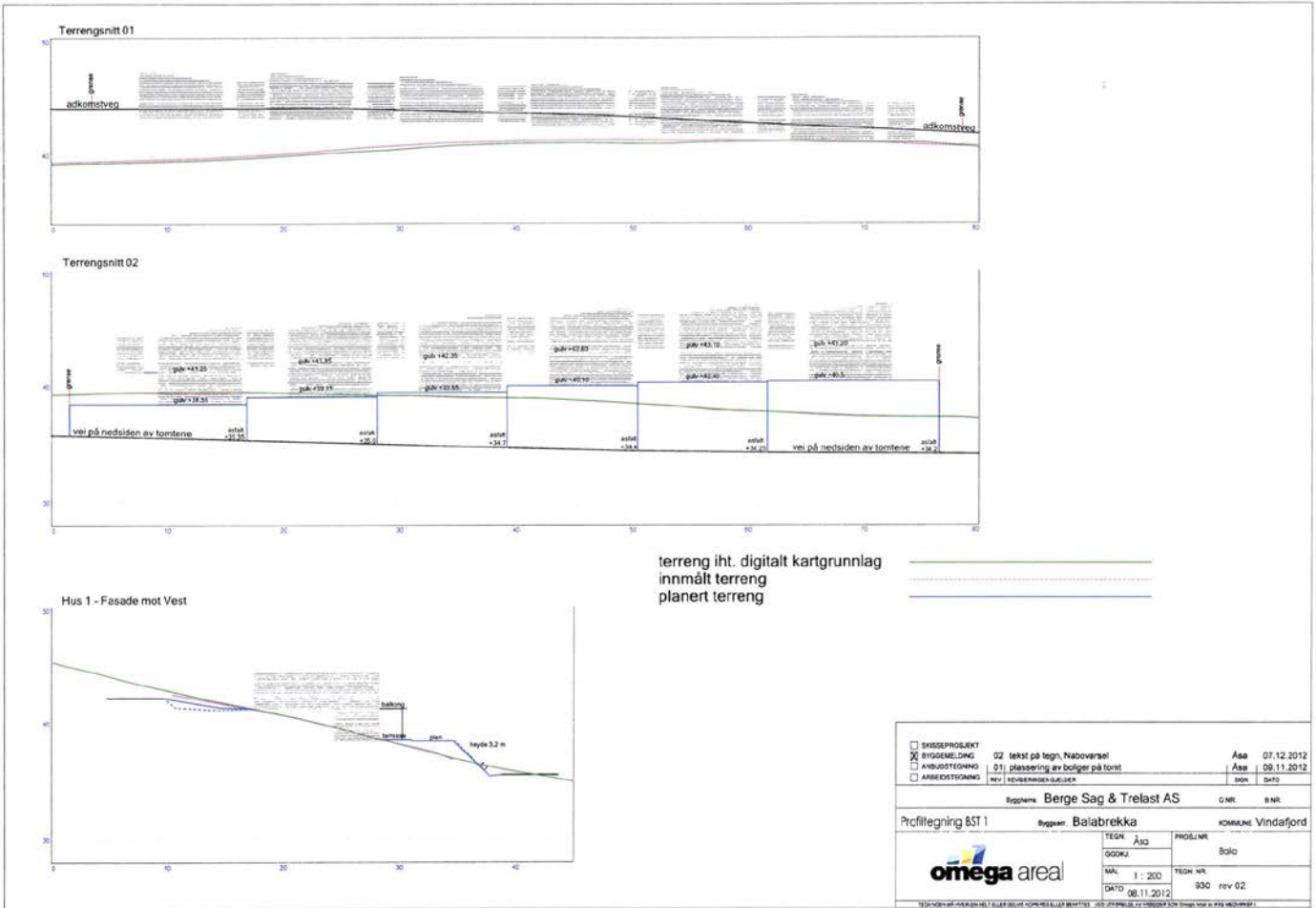
☒ SKISSEPROSJEKT	C	flatt tak carport	Terje	19.12.12
☐ BYGGEMELDING	b	utvidet bod carport 40cm	Terje	10.12.12
☐ ANBUDSTEGNING	a	1. utkast	Terje	27.09.12
☐ ARBEIDSTEGNING				

Byggherre	Berge sag og trelast as. (type Bala)			
Planer og snitt	Byggeadr.	Balabrekka	G.NR.	B.NR.
			TEGN.	PROSJEK.
			GOKKJ.	Terje
			MÅL	1 : 100
			DATO	12.09.12
			TEGN. NR.	501



TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTOFFENSLE AV ARBEIDER SOM Omega i AT og KKE MEDVIRKER I







Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1)

-  Område for bustader med tilhøyrande anlegg
-  Frittliggjande småhusbuseiendomsområde
-  Konsentrert småhusbuseiendomsområde
-  Offentleg administrasjon

Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 25,1)

-  Kjørveg
-  Anna veggrunn
-  Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)

-  Turveg

Reguleringsplan-Fareområde (PBL1985 § 25,1)

-  Høgspenningsanlegg (høgspenningslinje, transformatorstasjon)

Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1)

-  Grav- og urnelund
-  Anna spesialområde

Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1)

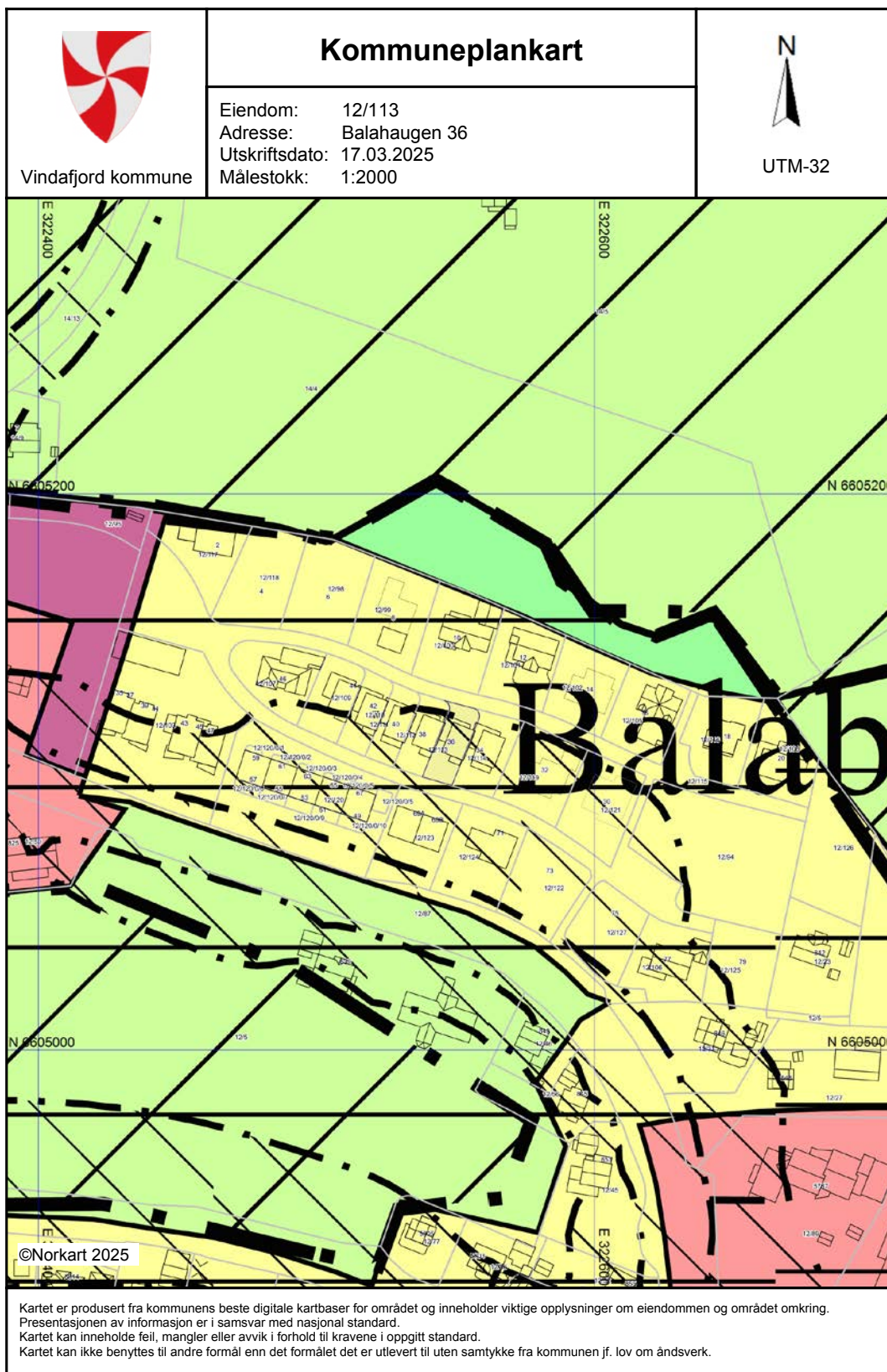
-  Felles avkjørsel
-  Felles leikeareal for barn

Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL1985 § 25,1)

-  Bustader - frittliggjande småhus

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2007

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde
-  Planens avgrensing
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggjeregrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/avstandslinje
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift breidde
-  Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift



Tegnforklaring

Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2001)

-  Bustader - noverande
-  Offentleg eller privat tenesteyting - noverande
-  Grav- og urnelund - noverande

Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11)

-  Friområde - noverande

Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsliv

-  Landbruks-, natur- og friluftslivsmål samt reir

Kommuneplan - Omsynsone (PBL2008 §11)

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

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008 §11)

-  Støysonegrense
-  Angitt omsynsgrense
-  Detaljeringsgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Påskrift områdenamn

Nabolagsprofil

Balahaugen 36

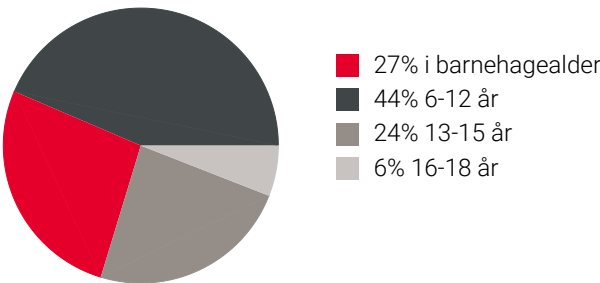
Offentlig transport

🚗 Helgelandsvegen Linje 150	4 min 🚶 0.3 km
✈️ Haugesund Karmøy	1 t 🚗
✈️ Stavanger Sola	2 t 28 min 🚗

Skoler

Sandeid skule (1-7 kl.) 104 elever, 7 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Ølen skule (1-10 kl.) 317 elever, 18 klasser	9 min 🚶 8.7 km
Ølen vidaregåande skule 310 elever	10 min 🚶 8.9 km
Lundeneset VGS	17 min 🚶

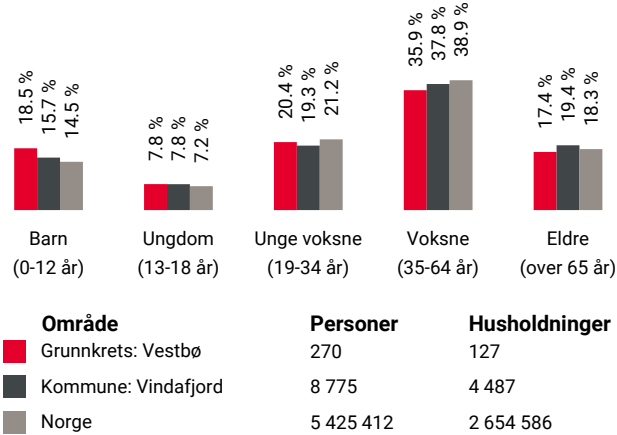
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	3%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

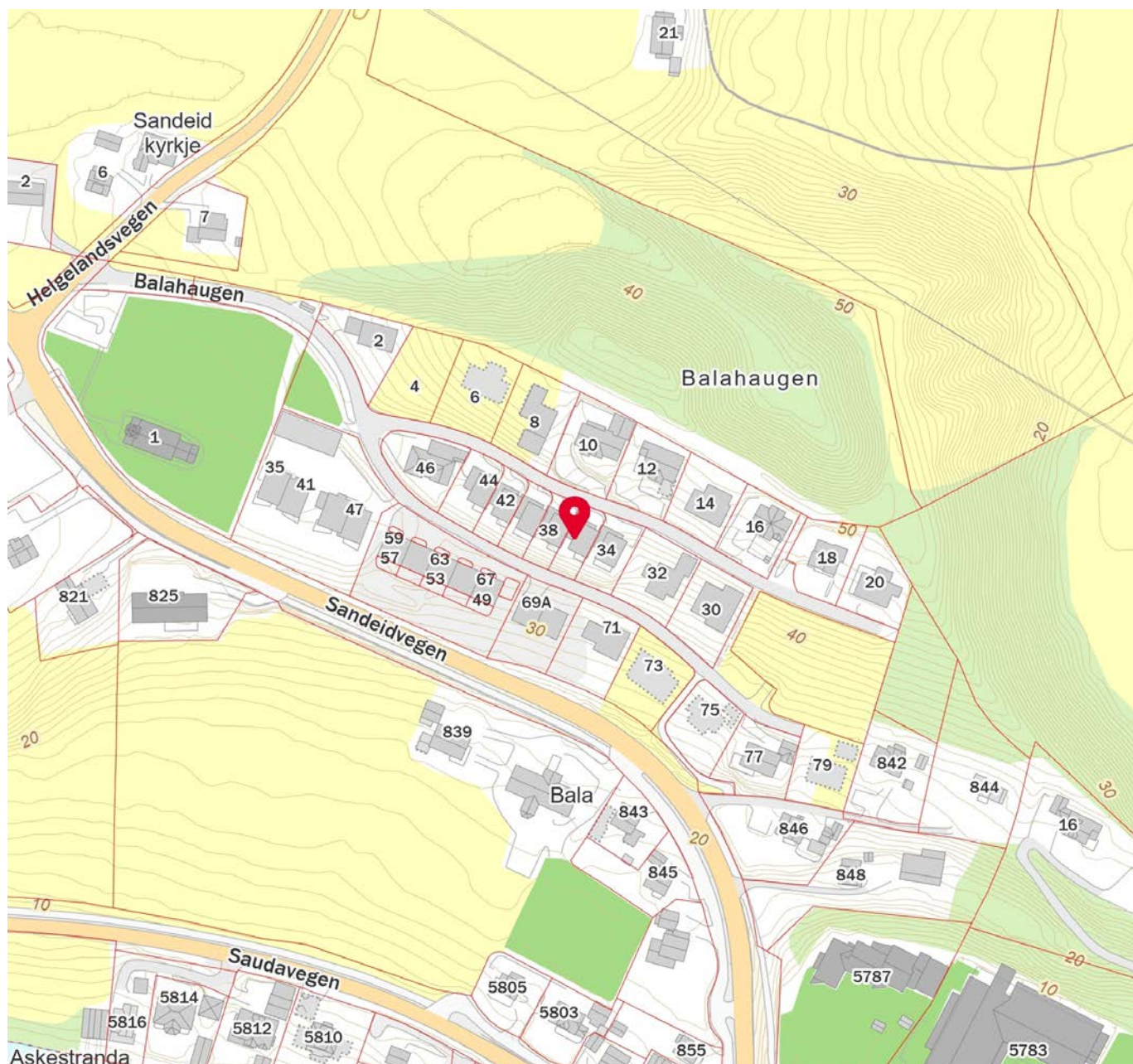
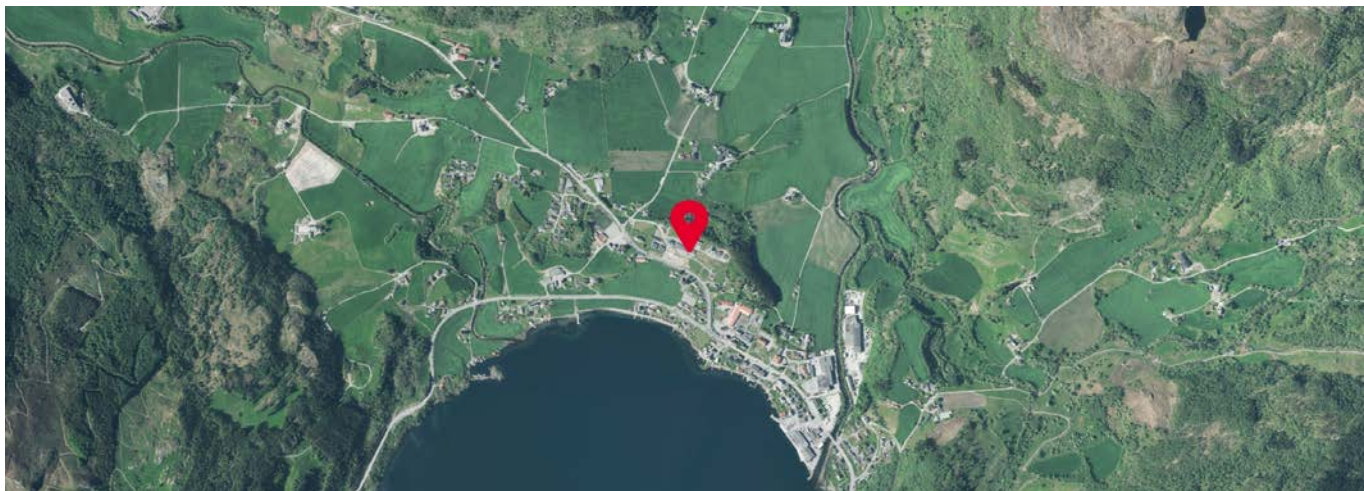
Sandeid barnehage (1-5 år) 55 barn	8 min 🚶 0.7 km
Vikedal FUS barnehage (1-5 år) 47 barn	10 min 🚶 8.2 km

Dagligvare

Coop Prix Sandeid Post i butikk, PostNord	15 min 🚶 1.2 km
Joker Vikedal PostNord	9 min 🚶 8 km

Sport

⚽ Sandeid kunstgrasbane Fotball	5 min 🚶 0.4 km
⚽ Sandeid skule Ballspill	11 min 🚶 0.9 km
🏊 Frisk Treningssenter	10 min 🚶
🏊 Trimmeriet Skjold	26 min 🚶



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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 tuner/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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen 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 ikraftttredelse 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: Balahaugen 36
5585 SANDEID

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Alexander Kvalevaag Skree

Telefon: 476 52 597
E-post: alexander.k.skree@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