

aktiv.





Eiendomsmegler

Kurt Inge Nybru

Mobil 915 23 026

E-post kurt.nybru@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 490 000,-
Total ink omk.: Kr 2 553 600,-
Selger: Jon Gaute Høyland

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1884
BRA-i/BRA Total 169/169 kvm
Tomtstr.: 1867.5 m²
Soverom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 66, bnr. 14
Oppdragsnr.: 1402250008

Herskapelig og stor eiendom med flott beliggenhet - Naust og båtplasser

Sjelden anledning i Vikedal - et stykke historie fra 1884 - godt bevart innredning.

Innholdsrikt med 5 soverom i 2. etasje og 3-4 stuer/rom i 1. etasje. Stor og flott hage. Tomt 1,86 mål.

Skifertak ble lagt om i 2001 på ene siden og i 2020 på andre siden. Mesteparten av kledningen er original og godt vedlikeholdt (noe utskiftninger i 2024)

Bad ble renoverert i 2008. Vinduer er enkeltglass (originale fra 1884) som er godt malt og kittet. Bygningene er i område med spesielle krav til bevaring.

To piper som ikke er i bruk (krav om foring av pipeløp). Bjelkelag kjeller må skiftes. Se tilstandsrapport for mer info.

To båtplasser samt naust tilhørende eiendommen.

Selger har benyttet eiendommen som sommerhus.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	32
Tilstandsrapport	35
Egenerklæring	58
Eksisterende avtale båtforening	63
Tidligere avtale båtforeningen	64
Eiendomsgrenser	66
Bygningsopplysninger	69
Ferdigattest	70
Kommunale gebyrer	71
Matrikkelrapport	75
Vegstatuskart	79
Planopplysninger	80
Kommuneplankart	82
Reguleringsplankart	84
Reguleringsbestemmelser	86
Kommuneplan under arbeid	91
Brannrapport	93
Vann og avløp	95
Restanser kommunale gebyr	96
Formuesverdi	98
Budskjema	105

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 169 m²

BRA totalt: 169 m²

TBA: 3 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 104 m² Entré, Kjøkken, Spiskammers, Frokostrom, Bestestue, Peistue, Spisestue, Bad

BRA-i: 65 m² Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5, Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

3 m² Balkong

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 204 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Naust og uthus

Det er ikke utført oppmåling eller tilstandsvurdering av naust og uthus/garasje.

Uthus 26 kvm, gjengitt fra matrikkelrapport / registrert areal.

Kartoppmåling viser at bebygd areal/takflate er ca. 64 kvm. Det er antageligvis stått et uthus her opprinnelig som er revet. Selger kjenner ikke til årstall garasje ble oppført, men antageligvis på 1930-tallet.

Naust 39 kvm + 20 kvm loft, gjengitt fra matrikkelrapport / registrert areal..

Kartoppmåling viser at bebygd areal/takflate er ca. 55 kvm. Iflg. norges bebyggelse ble naust oppført i 1942

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det foreligger ikke tegninger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1867.5 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er oppmålt til 1.867,5 kvm - se vedlagte eiendomskart.
Ca. 34m av eiendommen grenser til elv.

Beliggenhet

Meget flott beliggenhet i Vikedal. Stor eiendom/hage, med ca 34m grense mot elv. Eiendommen ligger nær sentrum, båthavn og strand. Vikedal sentrum har dagligvare med Joker og Coop extra, samt serveringssted for mat og drikke på Vikedal kro / Biografen cafe. Ved campingplassen har en også serveringssted med Vikedal Vertshus. Båthavna er en populær gjestehavn, samt med tre campingplasser i bygda er det stort antall turister/gjester gjennom året. Ca. 600m sandstrand, langgrunt. Vikedalselva er kjent for laksefiske (fiskesone starter lenger oppe i elva).

Adkomst

Fra hovedvei Saudavegen tar en inn mot båthavna ved Joker. Eiendommen kommer da på høyre hånd. Se finn-kart for nærmere beskrivelse.

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av eneboliger, både fastboende og for fritidsbruk.

Bygningssakkyndig

Ivar Johannes Handeland

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er oppført i liggende tømmerkonstruksjon. Den er bordkledt med liggende høvlet trekledning av typen 8" enkeltfalset med staff.

Tak med skifer . Skifer er av typen lappskifer 12"x18 " med gavlstein.

Gjengitt fra "Vakre trehus i Rogaland"; Stilelementene er empire med innslag av sveitserornamentikk i inngangspartier på hagesiden. Størrelsen på disse husene gir rom for store stuer og flere kammers med stor sal på loftet, ofte inndelt i flere soverom. Dette huset ble bygget av Anders R. Vestbø. Han drev både skysstasjon, gjestgiveri, krambod og telefonsentral i dette huset. Dette forklarer hans behov for de mange rom huset har både i 1ste og 2. etasje.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Vvbereder, dusjkabinett, røropplegg - mer enn 10 år siden Kjøkken: Ny vvbereder 2024. Arbeid utført av Halleraker rør

Siden 1884 har det vært vann i kjeller under høy flo og mye regn. Kjeller er bygget for å tåle det.

Begge pipeløp er ute av bruk. Tilsynsmyndighet har krevet tiltak, f eks innsettelse av egen kanal/rør i pipene.

Alle gulv er skjeve, mur har de siste hundre år hatt synlige sprekker.

Det har vært mus tidlig om våren, men det er flere år siden siste musebesøk.

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

Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Mer enn 15 år siden: Skiftet el.tavle og deler av ledningsnett. Arbeid utført av Helgevold Elektro, Sandeid.

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

Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Utbedring av tak 2020. Arbeid utført av Opsal Bygg, Vikedal

Innhold

1. etasje: Entré, Kjøkken, Spiskammers, Frokostrom, Bestestue, Peistue, Spisestue, Bad
2. etasje: Gang, 5 soverom, bod

Uthus/garasje.

Naust med loft.

Standard

En historisk eiendom med ett historisk våningshus fra 1884.

Eier forteller at bygget har vært nyttet til bla. både pensjonat og telefonsentral m.m..

Mesteparten av utvendig kledning inkl. vinduer er fra byggeåret ! Slike bygg finns det ikke mange av i dag. Slike bygg bør behandles med respekt. Noe som nåværende eier siden 1986 har gjort.

Kledningen er malt og holdt godt vedlike. Råtne bord er blitt skiftet ut. Vinduer er kittet og malt. Og skifertak er lagt om to ganger.

Det som dessverre trekker ned en del, er bjelkelaget i kjelleren som har store fukt og råteskader og må skiftes. (Mer detaljer inne i rapport)

Innvendig er bygget som ett historisk museum. Det er omtrent som en 100-års vandring gjennom ulike tidsepoker når en studerer de ulike overflatene.

Veldig mye er beholdt originalt.

Registrerte tilstand anmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og

vedlikehold samt konstruksjon.

Se for øvrig kommentarer og begrunnelse senere i rapporten.

Det er ikke utført oppmåling eller tilstandsvurdering av naust og uthus/garasje.

Uthus 26 kvm, gjengitt fra matrikkelrapport / registrert areal.

Kartoppmåling viser at bebygd areal/takflate er ca. 64 kvm. Det er antageligvis stått et uthus her opprinnelig som er revet. Selger kjenner ikke til årstall garasje ble oppført, men antageligvis på 1930-tallet.

Naust 39 kvm + 20 kvm loft, gjengitt fra matrikkelrapport / registrert areal:.

Kartoppmåling viser at bebygd areal/takflate er ca. 55 kvm. Iflg. norges bebyggelse ble naust oppført i 1942

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 TG3, STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Utvendig > Vinduer

Vurdering av avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Vinduene har råteskader. Noen vinduer har fukt og råteskader.

Innvendig > Rom Under Terreng

Vurdering av avvik: Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig. Det ble avdekket mye råte i bjelkelaget.

Tomteforhold > Terrengforhold

Vurdering av avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Det største problemet er at grunnvannet stiger opp

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader

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

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Bjelkelag er ikke vurdert når det ikke er medtatt i forskrift til avhendingslova(tryggere bolighandel)NS 3600

Innvendig > Pipe og ildsted

Boligen har 2 stk piper. Det ble vedtatt fyringsforbud i 2023 pga krav om foring av

pipeløp

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

Utvendig > Nedløp og beslag

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Beslag rundt pipe var IKKE mulig å inspisere. Fra bakkenivå ser det ut som skifer går inn under sidene på pipen. Det må da være ett skjult beslag

Utvendig > Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/opsprukket trevirke/trepaneler.

Innvendig > Overflater

Vurdering av avvik: Det er påvist skader på overflater.

Innvendig > Radon

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

Innvendig > Kryp kjeller

Vurdering av avvik: Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er registrert symptom på sopp/råte.

Innvendig > Innvendige trapper

Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Innvendig > Innvendige dører

Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Dører fungerer. TG2 pga alder.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Sikringsskap ble skiftet på 90-tallet. Det anbefales generelt å få elektrisk anlegg kontrollert i forbindelse med kjøp av brukt bolig. Det lokale el-tilsyn (Haugaland Kraft) er offentlig kontrollmyndighet på el-anlegg.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

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

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Vurdering av avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning

Vurdering av avvik: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Avtrekk

Vurdering av avvik: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater vegger og himling

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

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet

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.

I utgangspunktet medfølger alt av møbler og inventar, men selger har rett til å ta med seg det en ønsker før overtakelse. Det som står igjen på eiendommen ved overtakelse vil overtas av kjøper. Båt i naust medfølger

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 på egen eiendom.

Diverse

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

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.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen kun har vært bebodd sommerhalvåret. For vinterbruk må kjøper selv gjøre undersøkelser og eventuelle tiltak for tilfredsstillende bruk.

Det er inngått avtale med Vikedal båtforening for disposisjonsrett av brygge. Se vedlagt avtale. Avtale- og opsjonsperiode 10+5 år er utløpt. Ny eier må selv eventuelt inngå ny avtale med båtforeningen.

Energi

Oppvarming

Elektrisk. Varmekabler på bad.

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 490 000

Omk. kjøper beskrivelse

2 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

62 250 (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))

63 600 (Omkostninger totalt)

79 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

82 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 553 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 569 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 572 300 (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.

Kommunale avgifter

Kr 23 529

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Avgifter er beregnet basert på dagens bruk som fritidsbolig. For eventuell permanent beboelse kan avgiftene endres.

Formuesverdi primær

Kr 169 648

Formuesverdi primær år

2023

Andre utgifter

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

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 66, bruksnummer 14 i Vindafjord kommune.

Offentligrettslig pålegg

Begge pipeløp har fyringsforbud (krav om foring).

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1160/66/14:

19.06.1984 - Dokumentnr: 5245 - Erklæring/avtale - AVTALE
VIKEDAL BÅTFORENING DISPONERER VESTBØKAIEN I 15 ÅR

04.03.2016 - Dokumentnr: 191526 - Jordskifte
Grensegangs sak 1210-2012-0022 Vikedal prestegaard gnr. 66
Gjelder denne registerenheten med flere

08.08.1890 - Dokumentnr: 906218 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1160 Gnr:66 Bnr:2
EIENDOMMEN OVERFØRT FRA ANNEN KOMMUNE
EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

24.06.1919 - Dokumentnr: 906140 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1160 Gnr:66 Bnr:28

EIENDOMMEN OVERFØRT FRA ANNEN KOMMUNE

EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

04.05.2004 - Dokumentnr: 4131 - Målebrev

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse , men det var ikke normalt å utstede dette på oppføringstidspunkt.

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

Det er ikke mottatt byggetegninger - ukjent om dette eksisterer noen plass. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Dagens planløsning og bruk har vært lik i alle år og offentlig registrert areal samsvarer med oppmålt areal.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål i kommuneplan og reguleringsplan.

Eiendommen er i område for bevaring av bygninger og kulturmiljø. Dette betyr at det foreligger strenge krav til å ivareta dagens fasade/eksteriør og det vil eventuelt måtte søkes om dispensasjon til fylket for endringer. Det finnes tilskuddsordninger for renovering/oppgradering av bevaringsverdige bygg. Se vedlagte reguleringsbestemmelser pkt 4.2.

Boligen er registrert med matrikkelkode 163 , våningshus benyttes til fritidsbolig. Det betales avgifter basert på fritidsbruk til kommunen.

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at hus og uthus er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Kommunen har opplyst at bygget har vernestatus, noe som kan medføre større restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og

kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

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.

Betalingsbetingelser

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

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

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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 5 250 Digital annonsering (finn.no, aktiv.no, sosiale medier)
- 5 000 Fotograf
- 3 190 Kommunale opplysninger
- 4 000 Oppgjørsvederlag
- 1 190 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 12 900 Tilretteleggingsgebyr
- 3 000 Vederlag visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 84 330

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

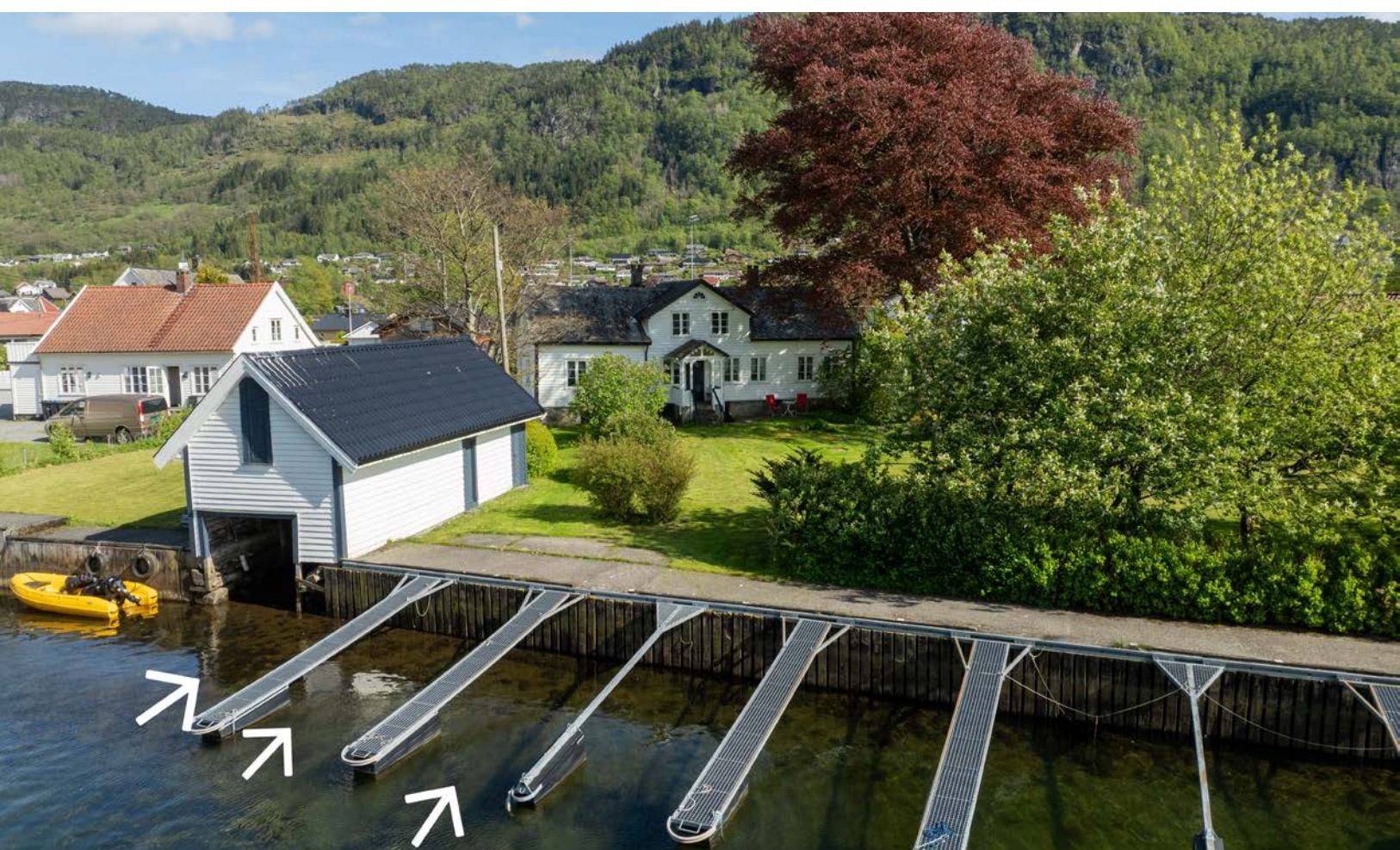
Oppdragsansvarlig

Kurt Inge Nybru
Eiendomsmegler
kurt.nybru@aktiv.no
Tlf: 915 23 026

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Sauda, Skulegata 13
4200 Sauda
Tlf: 517 45 500

Salgsoppgavedato

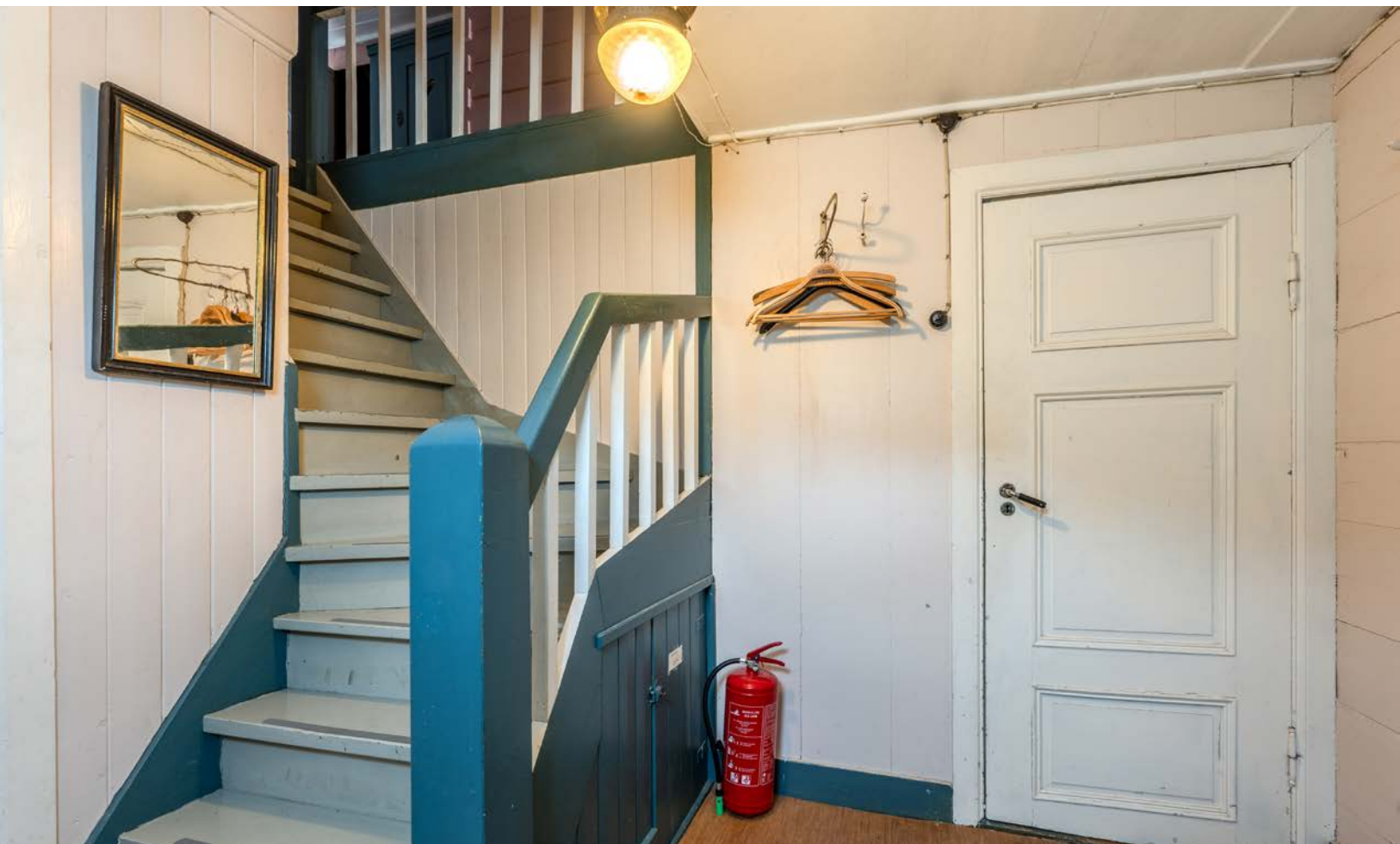
15.05.2025





























Vikedal

Vikedal ligger lenger fremme på riksvei 46 og er hovedsenteret i Vikedal prestegjeld. I denne delen av Ryfylke er det typiske ryfylkehuset kvist med saltak, ikke pultark. Det er flere eksempler på slike hus. Her er tatt med tre. Det ene (102) ligger sentralt i tettstedet på vei mot badeplass og campingplass. Det er bygget i 1884. Stilelementene er empire med innslag av sveitserornamentikk i inngangspartiet på hagesiden. Størrelsen på disse våningshusene gir rom for store stuer og flere kammer med stor sal på loftet, ofte inndelt i flere soverom. Dette huset ble bygget av Anders R. Vestbø. Han drev både skysstasjon, gjestgiveri, krambod og telefon-sentral i dette huset. Det forklarer hans behov for de mange rom huset har både i 1ste og 2. etasje. Også

nabohuset er severdig, selv om det ikke har en så intakt og spennende fasade. Det er bygget i 1860 og har vært bolig for lensmannen i Vikedal i en periode (102a).

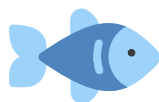


Nabolagsprofil

Holmen 27

Avstand til sjø

119 m



Offentlig transport

✈ Stavanger Sola	2 t 36 min	🚗
✈ Haugesund Karmøy	1 t 8 min	🚗
🚋 Osen Linje 150, 251	3 min	🚶 0.3 km
🚋 Vikedal Linje 150, 251	8 min	🚶 0.5 km

Avstand til byer

Sauda	48 min	🚗
Haugesund	1 t 1 min	🚗
Stavanger	2 t 28 min	🚗
Bergen	3 t 24 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Recharge Joker Vikedal	3 min	🚶
--------------------------	-------	---

Havner i området

- Vikedal båthavn
Drivstoff, matvarer



Aktiviteter

Skakke	29 min	🚗
--------	--------	---

Sport

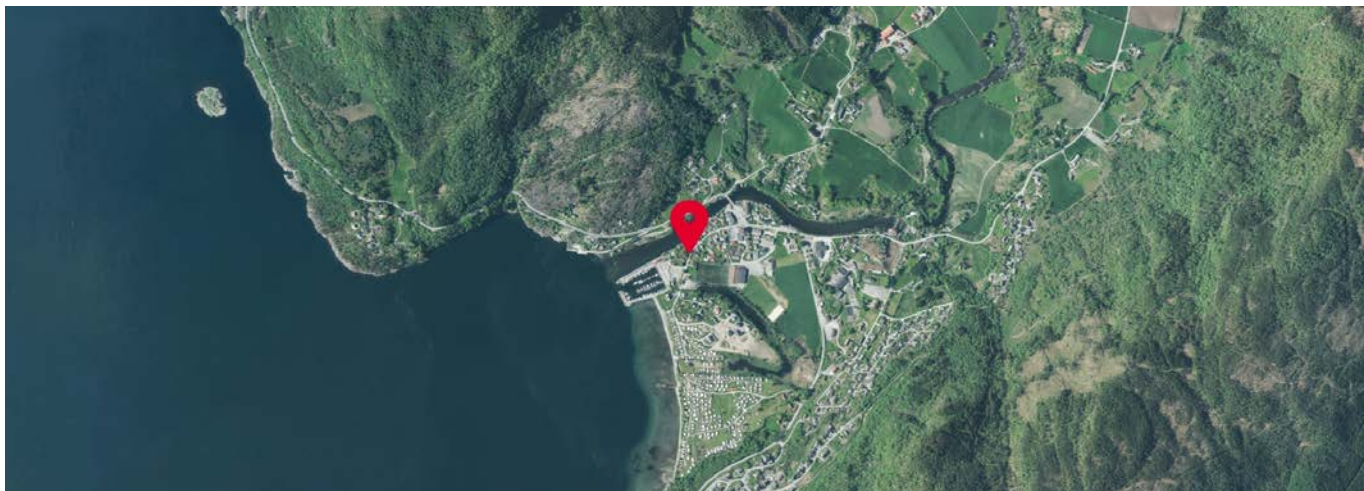
⚽ Vikedal idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	4 min	🚶 0.3 km
🏊 Frisk Treningssenter	18 min	🚗

Dagligvare

Joker Vikedal PostNord	3 min	🚶 0.2 km
Coop Prix Vikedal Post i butikk	5 min	🚶 0.3 km

Varer/Tjenester

📦 Ølen Senter	18 min	🚗
📦 Etne Senter	29 min	🚗
🏪 Apotek 1 Ølen	18 min	🚗
🌿 Ølen Vinmonopol	18 min	🚗



Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Holmen 27, 5583 VIKEDAL
 VINDAFJORD kommune
 gnr. 66, bnr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 169 m² BRA-i: 169 m²



Befaringsdato: 22.04.2025

Rapportdato: 02.05.2025

Oppdragsnr.: 20159-1365

Referansenummer: UM1111

Autorisert foretak: Byggmester/Takstingeniør Handeland AS

Sertifisert Takstingeniør: Ivar Johannes Handeland

Vår ref: Jon Gaute Høyland



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

Byggmester/Takstingeniør Handeland



Rapportansvarlig

Ivar Johs. Handeland

Ivar Johannes Handeland

Uavhengig Takstingeniør

post@takstmann-handeland.no

479 06 276



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

En historisk eiendom med ett historisk våningshus fra 1874. Eier forteller at bygget har vært nytt til bla. både pensjonat og telefonsentral m.m..

Mesteparten av utvendig kledning inkl. vinduer er fra byggeåret ! Slike bygg finns det ikke mange av i dag. Slike bygg bør behandles med respekt. Noe som nåværende eier siden 1986 har gjort.

Kledningen er malt og holdt godt vedlike. Råttne bord er blitt skiftet ut. Vinduer er kittet og malt. Og skifertak er lagt om to ganger.

Det som dessverre trekker ned en del, er bjelkelaget i kjelleren som har store fukt og råteskader og må skiftes. (Mer detaljer inne i rapport)

Innvendig er bygget som ett historisk museum. Det er omtrent som en 100-års vandring gjennom ulike tidsepoker når en studerer de ulike overflatene.

Veldig mye er beholdt originalt.

Registrerte tilstand anmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold samt konstruksjon.

Se for øvrig kommentarer og begrunnelse senere i rapporten.

Fritidsbolig - Byggeår: 1884

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen 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. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taket på vestsiden (mot hagen) ble lagt om i 2001 med bla. ny papp, strø og lekter. Det ble også skiftet ut en del sutaksbord. Eksisterende skifer ble gjenbrukt. I 2020 ble andre siden av taket lagt om på samme vis. Skifer er av typen lappskifer 12"x18" med gavlstein.

Svarte ståltaksrenner

Boligen er oppført i liggende tømmerkonstruksjon. Den er bordkledt med liggende høvlet trekledning av typen 8" enkeltfalset med staff. Noe råteskadet kledning ble skiftet ut i 2024 for kr. 47.000,- Men mesteparten er originalt !!

Kledningen er godt malt og vedlikeholdt. Det er nok brukt noe feil syntetisk maling opp gjennom tidene som har resultert i flassing. Men stort sett ser kledningen bra ut iht. sin høye alder.

Tak-konstruksjonen består av langsgående takåser som hviler på tømmervegger.

Det ble ikke avdekket store fukt og råteskader i tak-konstruksjonen. Men noe, spesielt rundt sløyser, ble det avdekket noe høyt fuktnivå. Det ble også avdekket en del gamle fuktmerker på tømmervegger. Disse har stort sett tørket opp. Dette mye pga at boligen ikke er isolert, men har trekkfulle tømmervegger som tørker ut fuktigheten. Vinduer er fra byggeåret 1884 !! Det er helt utrolig. Vinduene er godt malt og kittet/fuget.

Det ble målt høyt fuktnivå på noen. Men relativt veldig lite fukt og råteskader iht. alder.

Ved utskifting av vindu, er det krav til samme stil. Dvs sidehengslede karmer med kobla glass og kitta sprosser. Malte ytterdører skiftet på 90-tallet.

Utgang til en liten balkong på ca 3 m2 med takoverbygg mot hagen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater oser av nostalgi og historie med bla. originale tapeter og malte takbjelker.

Det ble lagt ny parkett i spisestue og bestestove i 2006.

Bjelkelag er ikke vurdert når det ikke er medtatt i forskrift til avhendingslova(tryggere bolighandel)NS 3600

Det var ikke krav til radonsperre eller radonmålinger når boligen ble oppført.

Boligen har 2 stk piper. Det ble vedtatt fyringsforbud i 2023 pga krav om foring av pipeløp.

Det er kjeller under ca 1/3 av boligen. Dvs under peistuen, spisestuen, bad og frokostrom.

Kjeller har jordgulv og synlige murvegger. Eier opplyste at grunnvannet av og til stiger opp slik at mye vann blir stående i kjeller før det trekker ned i jorden igjen. Dette har medført til STORE RÅTESKADER i bjelkelaget. Bjelkene er råttne og må skiftes.

Det er krypkjeller under ca 1/3 del. Dvs under bestestue, spiskammers og kjøkken.

Hva som er under midtgangene vet jeg ikke.

Tilstanden på bjelkelaget er mye bedre i krypkjeller enn i kjeller. Noe fukt og makkemjøl ble avdekket. Det bør derfor gjøres nærmere undersøkelser.

Malt tretrapp til loft

Originale malte heltre dører

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad ble pusset opp i 2008 for ca kr. 60.000.

Det ble bla. lagt varmekabler og gulvbelegg, malte vegg/takplater.

Innredet med gulvmontert wc og dusjkabinett samt enkel porselensvask.

Bjelkelaget under bad har store råteskader og må skiftes. Hvis dette kan gjøres fra kjeller, slipper en å gjøre noe på badet. Hvis ikke, så må hele gulvet rives. Det er derfor stor usikkerhet til hva som må gjøres på bad.

Malte plater på vegger og tak

Gulvet er flatt og har ikke fall til sluk.

Belegg er klemt ned i sluk med klemring

Innredning er ok.

Elektrisk ventilasjonsvifte i vegg

Det er mye fuktighet i bjelkelaget

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Plassbygd kjøkkenbenk med laminat benkeplate.

Avtrekk via ventil og vindu.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er stive kobberrør som vanntilførsel.

Avløp fra kjøkken er støpejern. Det usikkert hva som er fra bad.

Ventilasjon via ventiler

Ny varmtvannsbeholder i 2008 når bad ble pusset opp.

Under kjøkkenbenk ble en liten beholder skiftet i 2024.

Sikringskap ble skiftet på 90-tallet

Det ble installert nye seriekobla røykvarslere og brannslukningsapparat i 2023.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fundamentert på antatt god byggegrunn. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Det er ingen drenering rundt grunnmur.

35 cm bred grunnmur med sparestein som er pusset og malt.

Tomten er relativt flat.

Utvendig vann og avløpsledninger er IKKE sjekket.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

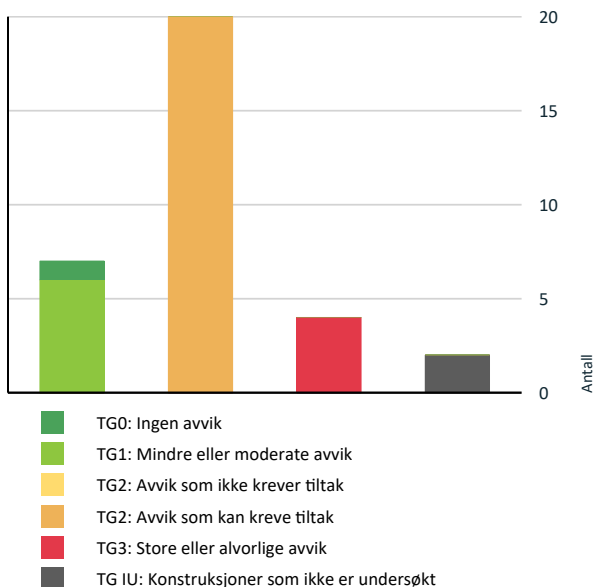
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

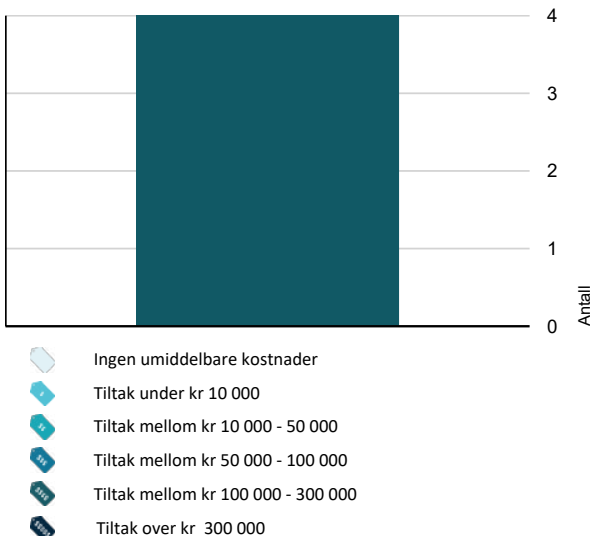
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Alle brukte boliger har slitasje, åpenbare og synlige feil og mangler og trenger ikke å være beskrevet.

-Referansenivå er forskrifter og byggeskikk som var gjeldene på byggetidspkt.

-Arealene er oppmålt innvendig /BRA)

-Det er ikke fremlagt dokumentasjon vedr. tetthet, lydmålinger o.l. i bygget eller vedr. termografering av bygget

-Det er ikke foretatt kontroll om bygget er endret ift. byggesøknad

-Ved besiktelse er det ikke mulig å dokumentere om det ligger fuktsperre i betonggulv eller hvor mye isolasjon som er brukt i gulv, vegger og tak. dersom tykkelse er oppgitt er det pga byggeskikk på byggetidspunkt.

-Det tas forbehold om skjulte feil og mangler i alle konstruksjoner som er innkledd (gulv, vegger og tak)

-Det tas forbehold om eventuelle fukt, råte og skadedyrstifeller i skjulte konstruksjoner (gulv, vegger og tak)

-Det tas forbehold i lecamurer vedr. smuldring, oppløsning av mur

-Bjelkelag er IKKE vurdert fordi det ikke står i instruksen til tryggere bolighandel

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje 1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1884

Anvendelse
Fritidsbolig

Standard

Store deler av bygget er originalt som feks kledning og vinduer. Råtne bord er skiftet ut . Skifertaket er lagt om. Innvendig er det også mye originalt.

Vedlikehold

Bygget er godt vedlikeholdt med maling.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen 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. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taket på vestsiden (mot hagen) ble lagt om i 2001 med bla. ny papp, strø og leker. Det ble også skiftet ut en del sutaksbord. Eksisterende skifer ble gjenbrukt. I 2020 ble andre siden av taket lagt om på samme vis. Skifer er av typen lappskifer 12"x18 " med gavlstein.

Nedløp og beslag

Svarte ståltaksrenner

Årstall: 2001

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Beslag rundt pipe var IKKE mulig å inspisere. Fra bakkenivå ser det ut som skifer går inn under sidene på pipen. Det må da være ett skjult beslag .

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Montering av snøfanger kan føre til at stein knekker. Huset har stått i ca 150 år uten snøfanger.

Piper er ikke bruk. Det derfor ikke nødvendig med tak-kroker til feier.

Veggkonstruksjon

Boligen er oppført i liggende tømmerkonstruksjon. Den er bordkledt med liggende høvet trekledning av typen 8" enkeltfalset med staff. Noe råteskadet kledning ble skiftet ut i 2024 for kr. 47.000,- Men mesteparten er originalt !!

Kledningen er godt malt og vedlikeholdt. Det er nok brukt noe feil syntetisk maling opp gjennom tidene som har resultert i flassing. Men stort sett ser kledningen bra ut iht. sin høye alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes utskiftning av noe kledning.



Vann som har tørket ned til 10 %



Gammel lekkasje tørket ned til 11 %

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Tak-konstruksjonen består av langsgående takåser som hviler på tømmervegger. Det ble ikke avdekket store fukt og råteskader i tak-konstruksjonen. Men noe, spesielt rundt sløyser, ble det avdekket noe høyt fuktnivå. Det ble også avdekket en del gamle fuktmerker på tømmervegger. Disse har stort sett tørket opp. Dette mye pga at boligen ikke er isolert, men har trekkfulle tømmervegger som tørker ut fuktigheten.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.



Konstruksjon loft



Noe fukt og råteskader tak

TG 3 Vinduer

Vinduer er fra byggeåret 1884 !! Det er helt utrolig. Vinduene er godt malt og kittet/fuget.

Det ble målt høyt fuktnivå på noen. Men relativt veldig lite fukt og råteskader iht. alder.

Ved utskiftning av vindu, er det krav til samme stil. Dvs sidehengslete karmen med kobla glass og kitta sprosser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Vinduene har råteskader.

Noen vinduer har fukt og råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Ny eier må vurdere sitt behov vedr. rehab eller utskiftning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Fuktnivå over 20 %



TG 1 Dører

Malte dører skiftet på 90-tallet.

Årstall: 1990

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til en liten balkong på ca 3 m2 med takoverbygg mot hagen.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Luftebalkong med original omramming og flott utsikt

Tilstandsrapport

INNENDIG

TG 2 Overflater

Overflater oser av nostalgi og historie med bla. originale tapeter og malte takbjelker.

Det ble lagt ny parkett i spisestue og bestestove i 2006.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Ny eier må vurdere sine behov for oppussing.



Bestestue

TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Bjelkelag er ikke vurdert når det ikke er medtatt i forskrift til avhendingslova(tryggere bolighandel)NS 3600

TG 2 Radon

Det var ikke krav til radonsperre eller radonmålinger når boligen ble oppført.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG IU Pipe og ildsted

Boligen har 2 stk piper. Det ble vedtatt fyringsforbud i 2023 pga krav om foring av pipeløp.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er kjeller under ca 1/3 av boligen. Dvs under peistuen, spisestuen, bad og frokostrom.

Kjeller har jordgulv og synlige murvegger. Eier opplyste at grunnvannet av og til stiger opp slik at mye vann blir stående i kjeller før det trekker ned i jorden igjen. Dette har medført til STORE RÅTESKADER i bjelkelaget. Bjelkene er råtne og må skiftes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det ble avdekket mye råde i bjelkelaget.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene

Hele bjelkelaget må skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bjelkelag i kjeller



Bjelkelag i kjeller

TG 2 Kryp kjeller

Det er krypkjeller under ca 1/3 del. Dvs under bestestue, spiskammers og kjøkken.

Hva som er under midtgangene vet jeg ikke.

Tilstanden på bjelkelaget er mye bedre i krypkjeller enn i kjeller. Noe fukt og makkemjøl ble avdekket. Det bør derfor gjøres nærmere undersøkelser.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er registrert symptom på sopp/råde.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport



Målt ca 20 % fukt i en bjelke.



Bjelker i krypkjeller



Bjelker i krypkjeller

TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp til loft

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

TG 2 Innvendige dører

Originale malte heltre dører

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dører fungerer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det gis TG 2 pga alder.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Bad ble pusset opp i 2008 for ca kr. 60.000.

Det ble bla. lagt varmekabler og gulvbelegg, malte vegg/takplater. Innredet med gulvmontert wc og dusjkabinett samt enkel porselensvask. Bjelkelaget under bad har store råteskader og må skiftes. Hvis dette kan gjøres fra kjeller, slipper en å gjøre noe på badet. Hvis ikke, så må hele gulvet rives. Det er derfor stor usikkerhet til hva som må gjøres på bad.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Malte plater på vegger og tak

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flatt og har ikke fall til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Belegg er klemt ned i sluk med klemring

Årstall: 2008

Kilde: Eier

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning er ok.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

ETASJE 1 > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Elektrisk ventilasjonsvifte i vegg

ETASJE 1 > BAD

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er mye fuktighet i bjelkelaget

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- De påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Plassbygd kjøkkenbenk med laminat benkeplate.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



ETASJE 1 > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Avtrekk via ventil og vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Det er stive kobberør som vanntilførsel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

! TG 2 Avløpsrør

Avløp fra kjøkken er støpejern. Det usikkert hva som er fra bad.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon via ventiler

! TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Ny varmtvannsbeholder i 2008 når bad ble pusset opp.
Under kjøkkenbenk ble en liten beholder skiftet i 2024.

Årstill: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

VV-tank skal kobles direkte til strøm, ikke via kontakt.

TO 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap ble skiftet på 90-tallet

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

Spørsmål til eier

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

elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales generelt å få elektrisk anlegg kontrollert i forbindelse med kjøp av brukt bolig. Det lokale el-tilsyn (Haugaland Kraft) er offentlig kontrollmyndighet på el-anlegg.

Generell kommentar

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 ikke den nødvendige kompetansen.

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

Det ble installert nye seriekoblede røykvarslere og brannslukningsapparat i 2023.

Tilstandsrapport

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

Fundamentert på antatt god byggegrunn. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

❗ TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ingen drenering rundt grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

❗ TG 2 Grunnmur og fundamenter

35 cm bred grunnmur med sparestein som er pusset og malt.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

❗ TG 3 Terrengforhold

Tomten er relativt flat.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det største problemet er at grunnvannet stiger opp

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



❗ TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vann og avløpsledninger er IKKE sjekket.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Naust



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje 1	104			104	3		104
Etasje 2	65			65		35	100
SUM	169				3	35	204
SUM BRA	169						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré, Kjøkken, Spiskammers, Frokostrom, Bestestue, Peistue, Spisestue, Bad		
Etasje 2	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5, Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Naust

Romfordeling

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

Garasje

Romfordeling

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

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)
Fritidsbolig	164	5
Naust	0	0
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2025	Ivar Johannes Handeland	Takstingeniør
	Jon Gaute Høyland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1160 VINDAFJORD	66	14		0	1867.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Holmen 27

Hjemmelshaver

Høyland Jon Gaute

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger idyllisk til nede ved elveløpet i Vikedal.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Området er regulert til bolig.

Boligen ligger i strøk med verneverdige boliger. Det foreligger egen reguleringsplan for denne delen. Det betyr at ved oppussing så skal utvendig byggestil og materialbruk i størst mulig grad tilbakeføres.

Boligen er fra 1884 og er registrert i SEFRAK registeret iflg. grunnboken. Sefrak står for: Sekretariatet for registrering av faste kulturminne i Norge.

Om tomten

Det er en stor flat tomt med stor hage som grenser ned til elven.

Tinglyste/andre forhold

1984/5245-1/47 ERKLÆRING/AVTALE

19.06.1984 AVTALE

VIKEDAL BÅTFORENING DISPONERER VESTBØKAIEN I 15 ÅR

2016/191526-1/200 JORDSKIFTE

04.03.2016 Grensegangs sak 1210-2012-0022 Vikedal prestegaard gnr. 66

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1890/906218-2/47 REGISTRERING AV GRUNN

08.08.1890 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:1160 GNR:66

BNR:2

EIENDOMMEN OVERFØRT FRA ANNEN KOMMUNE

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum

200 000

År

1987

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UM1111>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sauda	
Oppdragsnr.	
1402250008	
Selger 1 navn	
Jon Gaute Høyland	
Gateadresse	
Holmen 27	
Poststed	Postnr
VIKEDAL	5583
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1987
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	37
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If
Polise/avtalnr.	5875850

Document reference: 1402250008

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

Initialer selger: JGH

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Vvbereder, dusjkabinett, røropplegg - mer enn 10 år siden Kjøkken: Ny vvbereder 2024

Arbeid utført av

Halleraker rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vet for lite om dette. Vet heller ikke om byggemeldt.

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, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Siden 1884 har det vært vann i kjeller under høy flo og mye regn. Kjeller er bygget for å tåle det.

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

Beskrivelse

Begge pipeløp er ute av bruk. Tilsynsmyndighet har krevet tiltak, f.eks. innsettelse av egen kanal/rør i pipene.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Alle gulv er skjeve, mur har de siste hundre år hatt synlige sprekker.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært mus tidlig om våren, men det er flere år siden siste musebesøk

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

Mer enn 15 år siden: Skiftet el.tavle og deler av ledningsnettet

Arbeid utført av

Helgevold Elektro, Sandeid

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

Document reference: 1402250008

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utbedring av tak 2020
Arbeid utført av	Opsal Bygg, Vikedal

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

Beskrivelse	Eiend. ligger i regulert boligområde med bl.a. særlige krav til fasade, takvinkler, vinduer mv
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1402250008

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: 1402250008

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jon Gaute Høyland	82f53dece1ae1e63942638b e1496e07a16110e59	06.03.2025 11:15:05 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1402250008

- 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>

Mellom eieren av gnr 66 bnr 14 i Vindafjord (eieren) og Vikedal båtforening (båtforeningen) er det i dag inngått følgende avtale:

1. Båtforeningen disponerer bryggen på gnr 66 bnr 14, med den begrensning som følger av pkt 3. Disposisjonsretten varer i 10 år, med opsjon på forlengelse av disposisjonsretten på samme vilkår i ytterligere 5 år. Dersom ingen av partene sier opp avtalen senest ett år før 10-års fristen er ute, forlenges avtalen automatisk for opsjonstiden på 5 år. Det betales ikke vederlag for disposisjonsretten.
2. Båtforeningen skal legge ut flytebrygger ved bryggen. Første flytebrygge øverst ved sjøhuset skal begynne minst 3,5 meter fra sjøhuset. Flytebryggen skal der være bred nok til at man lett kan gå ut på den, og den skal begynne et trinn nedenfor bryggekannten slik at den ikke blir for bratt ved fjære. Alle flytebryggene skal festes forsvarlig til den faste bryggen. Flytebryggene skal være på plass til båtsesongen begynner våren 2010.
3. Eieren skal disponere båt-plassen mellom de to øverste flytebryggene og plassen mellom den øverste flytebryggen og sjøhuset. Resten av båt-plassene disponerer båtforeningen for sine medlemmer.
4. Båtforeningen har ansvar for alt vedlikehold av den faste bryggen og flytebryggene så lenge bryggen disponeres av foreningen. Det gjelder også den delen som disponeres av eieren. Foreningen har ansvar for nødvendig opprustning av bryggen i forbindelse med utlegging av flytebrygger.
5. Ved utløpet av disposisjonstiden kan eieren kreve flytebryggene fjernet. Båtforeningen kan også selv kreve å få fjerne flytebryggene. Eieren kan likevel kreve å få beholde de to øverste flytebryggene. Bryggen skal tilbakeleveres eieren i god stand.
6. Båtforeningen gis ikke rett til å disponere sjøhuset og skal heller ikke bruke bryggen eller hekken langs bryggen som lagringsplass. Båtforeningens medlemmer skal ikke kjøre eller parkere på bryggen eller eiendommen.
7. Avtalen kan tinglyses på eiendommen.

Vikedal, den .

Jon Høyland

Harald Pettersen

Beastien
& Reimers

AVTALE OM DISPONERING AV VESTBØKAIEN I VIKEDALSELVA

Mellom underskrivne eigarar av Vestbøkaien og Vikedal Båtforening er det inngått slik avtale:

Vikedal Båtforening disponerer Vestbøkaien, lengde 29 meter, bredde 2,5 meter av gnr. 66 bnr. 14 i Vindafjord med nødvendig adkomst, sjå vedlagte kartskisse. Kaien skal nyttast til båt-plass for medlemmene i Vikedal Båtforening. Båtforeninga betaler ikkje leige for disposisjonsretten.

Eigarane har oppført naust ved kaien, og dette har dei sjølv full disposisjonsrett over. Dei må sjølv ta seg av eventuelle vedlikehaldsarbeider på naustet og naustgrunnen. Dei har rett til ein båt-plass ved sida av naustet utan å betale båt-plassavgift.

Vikedal Båtforening disponerer kaien i 15 år frå 1. juli 1982. Eigarane skal likevel ha rett til å seie opp avtalen etter 10 år mot å betale Båtforeninga eit beløp som tilsvarar 1/3 av det Båtforeninga har investert i utbetring av kaien. Dersom eigarane vil nytte seg av denne retten, må dei gi Båtforeninga skriftleg melding om det seinast 1. juli 1991. Båtforeninga kan seie opp avtalen med 12 månaders oppseiingsfrist.

Dersom eigarane etter avtaleperioden framleis ønskjer å leige ut kaien til båt-plassføremål, skal Båtforeninga ha første retten til å inngå leigeavtale mot å betale ei rimeleg leige for kaien.

Vikedal Båtforening skal utbetre kaien og halde han vedlike. Dersom utbetringsarbeidet ikkje har tatt til innan 1. juli 1984 og ikkje er vestentleg fullført innan 1. juli 1985 kan eigarane seie opp avtalen med 3 månaders varsel.

Dersom Båtforeninga vert oppløyst eller seier opp avtalen, overtek eigarane kaien utan å betale noko for det Båtforeninga har investert i utbetring og vedlikehald av kaien. Når avtaletida er ute, overtek eigarane kaien utan noko form for betaling. Bryggeutstyr m.v. som ikkje er ein del av sjølve kaien er Båtforeninga sin eigedom.

Leigeavtalen skal tinglysast som hefte på eigedommen, gnr. 66 bnr. 14 i Vindafjord.

Vikedal/Stavanger, 26. juni 1982

for Vikedal Båtforening

Kjell B. Gilje
Kjell B. Gilje
formann

for eigarane av kaien

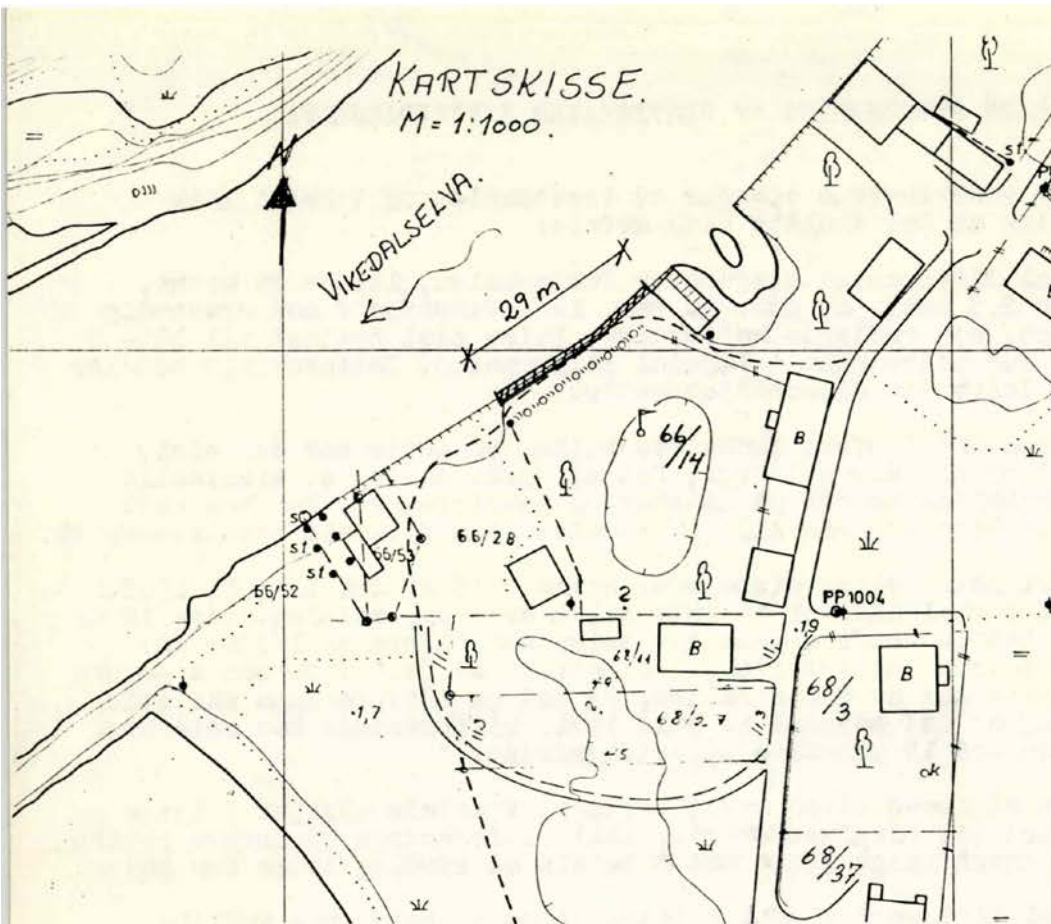
Margit Høyland

DAGBOKEFØRT

5245

19 JUN 84 05245

SØRRENSKRIVEREN I
KARMSUND



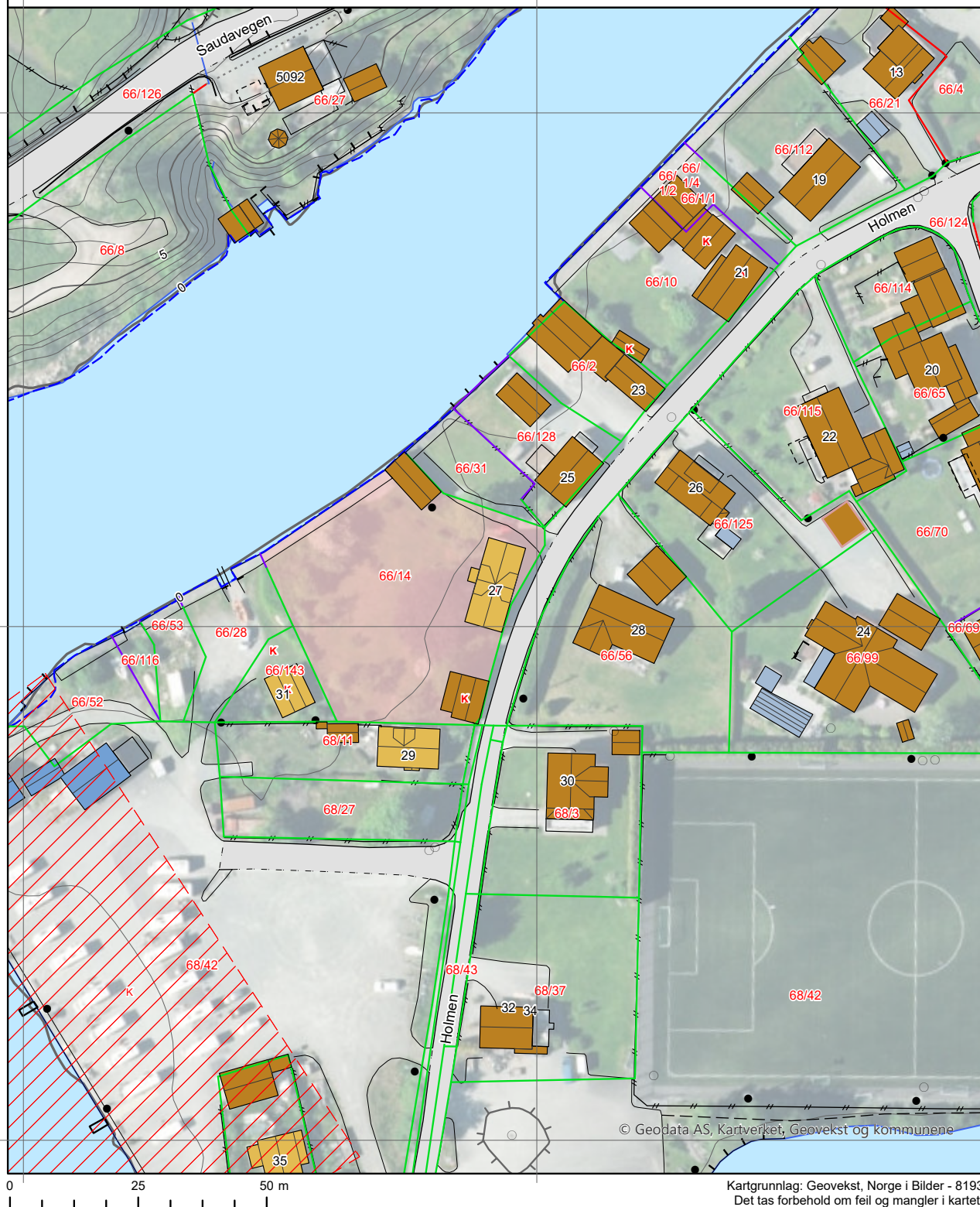
Kommune: 1160 Vindafjord
Eiendom: 1160/66/14/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense

- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste

Målestokk 1:1000
Dato: 2.5.2025



Kommune: 1160 Vindafjord
Eiendom: 1160/66/14/0/0

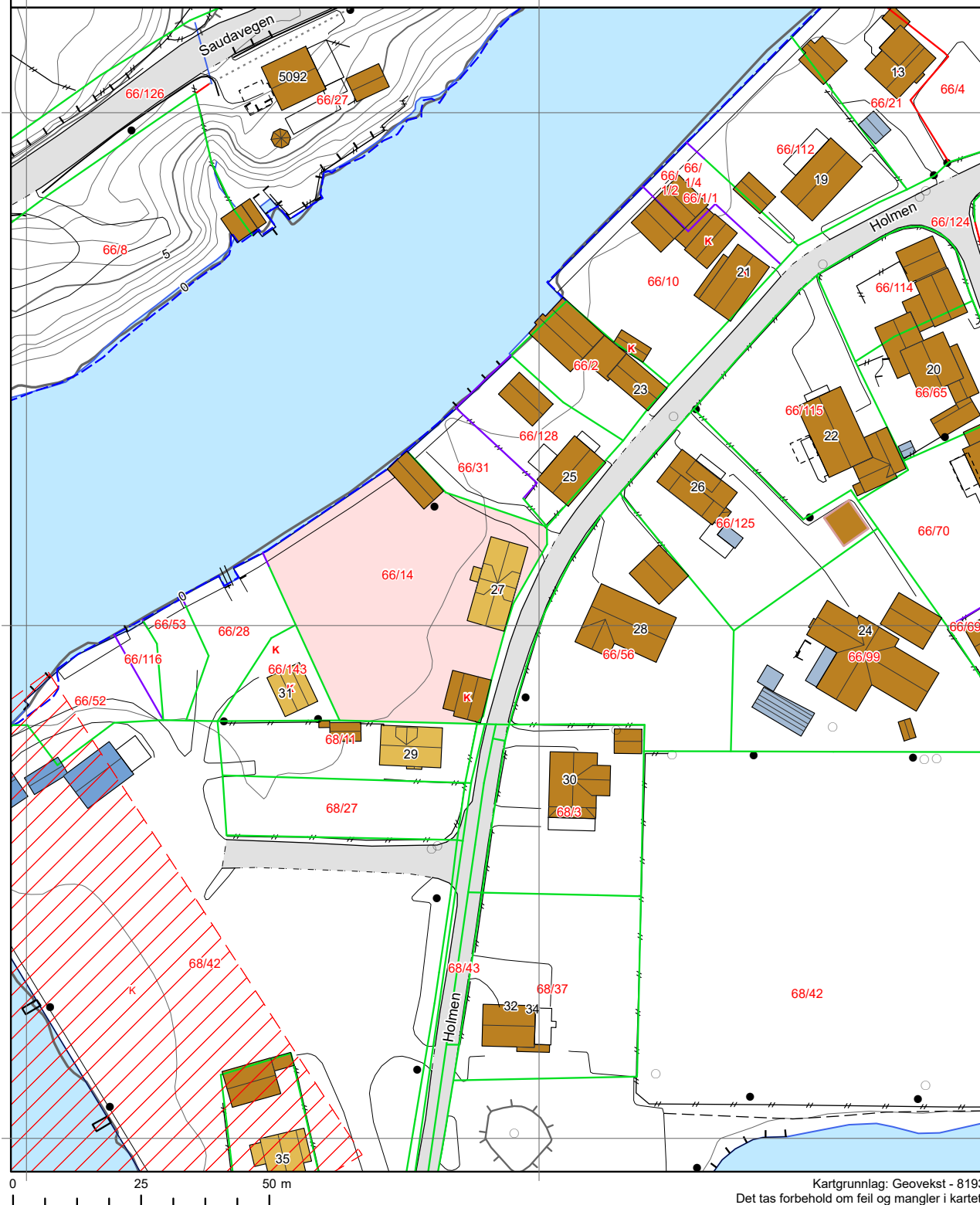
Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense

- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 2.5.2025



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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



Vindafjord kommune

Utskriftsdato: 07.05.2025

Adresse: Rådhusplassen 1, 5580 Ølen

Telefon: 53 65 65 65

E-post: landbruk@vindafjord.kommune.no

Bygningsopplysninger

EM §6-7

Kjelde: Vindafjord kommune

Kommunenr.	1160	Gårdsnr.	66	Bruksnr.	14	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Holmen 27, 5583 VIKEDAL								

Førelegg det byggjemeldingar i kommunen sitt arkiv	ja ☐ nei ☒
Eventuelle byggjemeldingar vert levert på PDF-format	☐

Merknad:

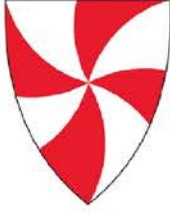
Det er nok for gamle bygninger til at vi skal ha tegninger på dette.

ATTERHALD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

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

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

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



Vindafjord kommune

Utskriftsdato: 07.05.2025

Adresse: Rådhusplassen 1, 5580 Ølen

Telefon: 53 65 65 65

E-post: landbruk@vindafjord.kommune.no

Ferdigattest og mellombels bruksløyve

EM §6-7

Kjelde: Vindafjord kommune

Kommunenr.	1160	Gårdsnr.	66	Bruksnr.	14	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Holmen 27, 5583 VIKEDAL								

Finst det ferdigattest på eigedomen?	ja ☐	nei ☒
Finst det mellombels bruksløyve på eigedomen?	ja ☐	nei ☒
Finst det ein søknad?	ja ☐	nei ☐
Merknad: Fant ingen mappe på dette gnr/bnr.		

ATTERHALD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

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

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

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



Vindafjord kommune

Adresse: Rådhusplassen 1, 5580 Ølen

Telefon: 53 65 65 65

Utskriftsdato: 02.05.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vindafjord kommune

Kommunenr.	1160	Gårdsnr.	66	Bruksnr.	14	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Holmen 27, 5583 VIKEDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	7 027,68 kr
Eiendomsskatt	7 308,00 kr
Feiing	620,05 kr
Vann	5 537,52 kr
Sum	20 493,25 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Ab. gebyr vatn hytte	1 stk	3 844,00 kr	1/1	0 %	3 844,00 kr	1 922,00 kr
Vassavgift hytte	111 m3	20,94 kr	1/1	0 %	2 324,06 kr	1 162,03 kr
Feiing /Branntilsyn	1 stk	742,00 kr	1/1	0 %	742,00 kr	371,00 kr
Ab.gebyr kloakk hytte	1 stk	4 139,00 kr	1/1	0 %	4 139,00 kr	2 069,50 kr
Kloakkavgift hytte	111 m3	26,78 kr	1/1	0 %	2 972,02 kr	1 486,02 kr
Eigedomsskatt - Fritid	1827000 prom	4,00 kr	1/1	0 %	7 308,00 kr	3 654,00 kr
				Sum	21 329,08 kr	10 664,55 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Høyland Jon Gaute
Molkeholen 28
4041 HAFRSFJORD

Vår ref: 722

MELDING OM TAKST OG SKATT - 2024

Eigedom: 1160 - 66 / 14 / 0 / 0

Eigedomen si adresse: Vestbø Vikedal

Eigarrepresentant: Høyland Jon Gaute

Rekningsmottakar: Høyland Jon Gaute

Fritak: Ingen

Type eigedom: Fritidseiendom

Takst (kr):	2 610 000
x Skattenivå (70%) (kr):	1 827 000
= Skattegrunnlag (kr):	1 827 000
x Skattesats:	4‰
= Årleg berekna skatt (kr):	7 308

Dette er årleg melding om eigedomsskatt. Eigedomsskatt vert fakturert saman med kommunale avgifter, fordelt på 1,4 eller 12 terminar pr år.

Eigar eller rekningsmottakar kan klaga på taksten som dannar grunnlag for skatten. Du kan berre klage dersom det ikkje har vore klaga på same grunnlag tidlegare, jamfør eigedomsskattelova §19 (1). Klagen må sendas skriftleg innan 6 veker. Klagen bør innehalde ei nærare grunngjeving på kvifor ein meiner at taksten er feil.

Eventuell klage kan sendas til:

eigedomsskatt@vindafjord.kommune.no

Eller:

Vindafjord kommune

Rådhusplassen 1

5580 Ølen

Mrk: "Eigedomsskatt"

Dersom du har spørsmål om eigedomsskatt kan du ringja 90 80 92 26 eller les meir på www.vindafjord.kommune.no/byggesak-og-teknisk/eigedomsskatt.

Aktuelle reglar og vedtak:

Eigedomsskattelova

Eigedomsskattevedtekter - Vindafjord kommune

Vindafjord kommune budsjettvedtak for 2024

Med helsing

Eigedomsskattekontoret

Vindafjord kommune

HIM IKS

Haugaland Interkommunale Miljøverk IKS

Telefon: 52 76 50 50

E-post : post@him.as



DATO: 05.05.2025

RENOVASJONGEBYR - Saldo forfalt til betaling for eiendom:

Gårds-/Bruksnr: 1160.66.14.0.0

Adresse: Holmen 27

Eierkontakt: Høyland Jon Gaute

Eiendommen er ilagt følgende gebyr:

1 stk fritidsbolig renovasjonsavgift kr 2.200,- inkl mva, da eiendommen er oppført med 1 boenhet

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

Renovasjonsgebyr faktureres forskuddsvis 3 ganger årlig.

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

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

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

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

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

Restansen utgjør kr 0,00 for år 2025 pr. 05.05.2025

Merknader :

Årsbeløpet viser beregnet avgift basert på nåværende abonnement.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 66, Bruksnr 14	Kommune:	1160 Vindafjord
Adresse:		Grunnkrets:	402 Søndene
Veiadresse:	Holmen 27, gatenr 1113	Valgkrets:	5 Vikedal
	5583 Vikedal	Kirkesogn:	6051001 Vikedal
Oppdatert:	16.12.2014	Tettsted:	4733 Vikedal

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Vestbø	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	08.08.1890	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 867,5 kvm	Skyld:	0,04		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Hjelpelinje vannkant				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Feilretting	Forretning: 02.10.2018 Matrikkelført: 02.10.2018		Avgiver	1160/66/14	0,0
Jordskifte	Forretning: 05.03.2013 Matrikkelført: 20.04.2016		Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt	1160/Vanteig(er) 1160/66/14 1160/66/31 1160/66/124 1160/66/128	0,0 0,0 0,0 0,0 0,0
Omnummerering	Forretning: 21.01.2006 Matrikkelført:		Mottaker	1160/66/14	0,0
Skylddeling	Forretning: 24.06.1919 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	1160/66/14 1160/66/28	0,0 0,0
Skylddeling	Forretning: 24.06.1919 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	1160/66/14 1160/66/29	0,0 0,0
Skylddeling	Forretning: 08.08.1890 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	1160/66/2 1160/66/14	0,0 0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 3: Våningh. benyttes som fritidsb (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Holmen 27	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	154,0	Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	154,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	172845053			Antall etasjer:		2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		104,0		104,0				
H02			50,0		50,0				

Kulturminner:

Sefrakminne:	Id	Objektnavn	Tidfesting
	1154 402 38	Våningshus, Vestbø, Nedre Hallingstad, Vikedal	1875-1899
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:			

Bygning 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:	26,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	26,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	172845061			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				26,0	26,0				

Kulturminner:

Sefrakminne:	Id	Objektnavn	Tidfesting
	1154 402 39	Uthus, Vestbø, Nedre Hallingstad, Vikedal	1875-1899
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:			

Bygning 3 av 3: Naust båthus sjøbu (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:	59,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	59,0	Midl. brukstil.:		

Avløp:

Har heis:

Nei Tatt ibruk (GAB):

Vannforsyning:

Antall boliger:

Bygningsnr:

172845045

Antall etasjer:

2

Etasjeopplysninger:

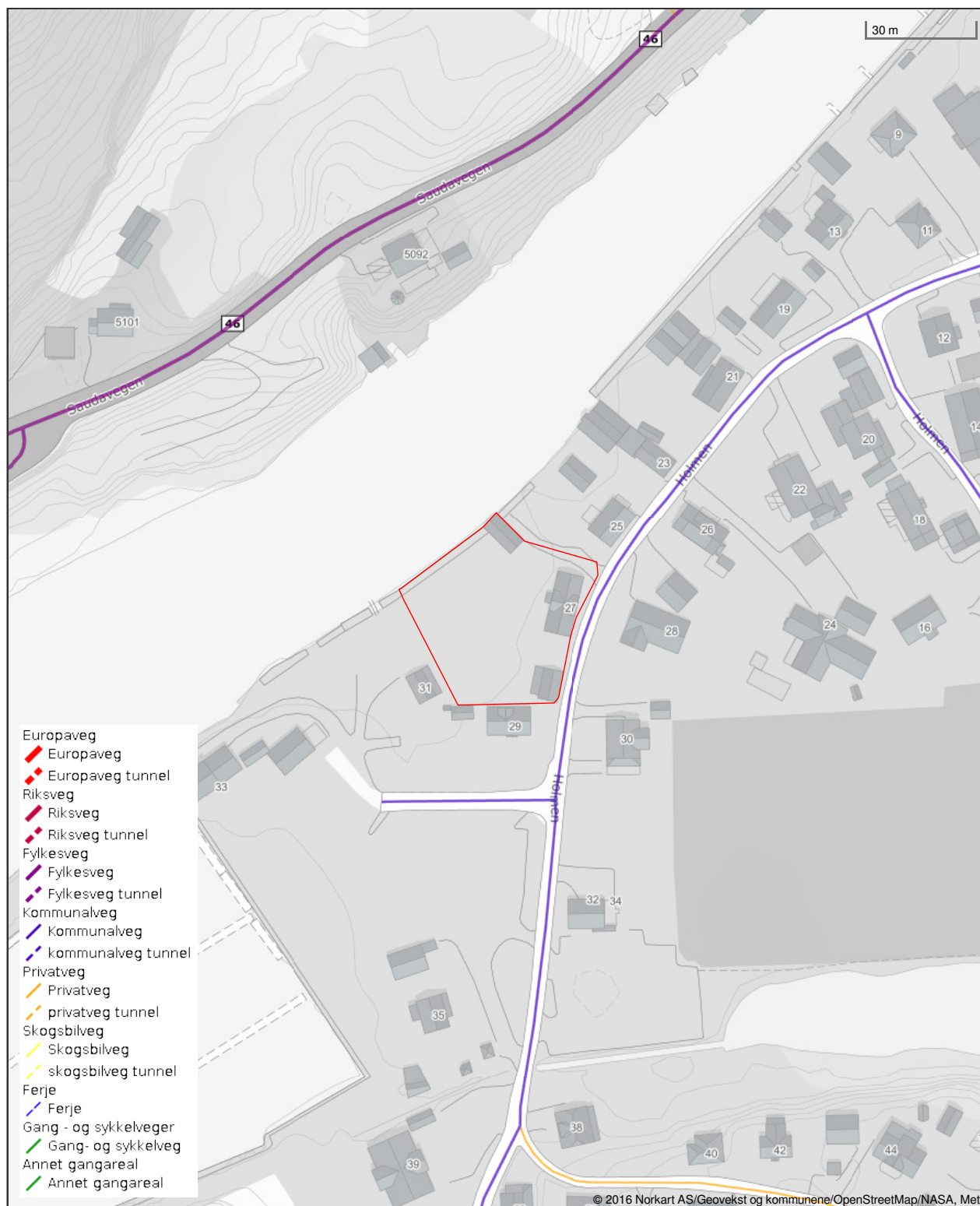
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				39,0	39,0				
L01				20,0	20,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



Vegstatuskart for eiendom 1160 - 66/14//



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



Vindafjord kommune

Adresse: Rådhusplassen 1, 5580 Ølen

Telefon: 53 65 65 65

Utskriftsdato: 02.05.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vindafjord kommune

Kommunenr.	1160	Gårdsnr.	66	Bruksnr.	14	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Holmen 27, 5583 VIKEDAL								

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

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

Plantyper med treff

- ☒ Kommuneplaner
- ☒ Kommuneplaner under arbeid
- ☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ☐ Kommunedelplaner
- ☐ Kommunedelplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner under bakken
- ☐ Reguleringsplaner over bakken
- ☐ Reguleringsplaner bunn
- ☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ☐ Bebyggelsesplaner
- ☐ Bebyggelsesplaner over bakken
- ☐ Bebyggelsesplaner under bakken
- ☐ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1160-2016-2026		
Navn	Kommuneplan arealdel 2017-2029		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikraftttredelse	20.06.2017		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1160/dokumenter/1303/F%3c3%b8resegner%202017.pdf		
Delarealer	Delareal	1 833 m ²	
	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø	
	KPHensynsonenavn	H570	
	Delareal	439 m ²	
	KPAngittHensyn	Bevaring naturmiljø	
	KPHensynsonenavn	H560	
	Delareal	1 867 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	

Delareal	1 868 m ²
KPHensynsonenavn	H320
KPFare	Flomfare
Delareal	1 868 m ²
KPHensynsonenavn	H910
KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplaner under arbeid

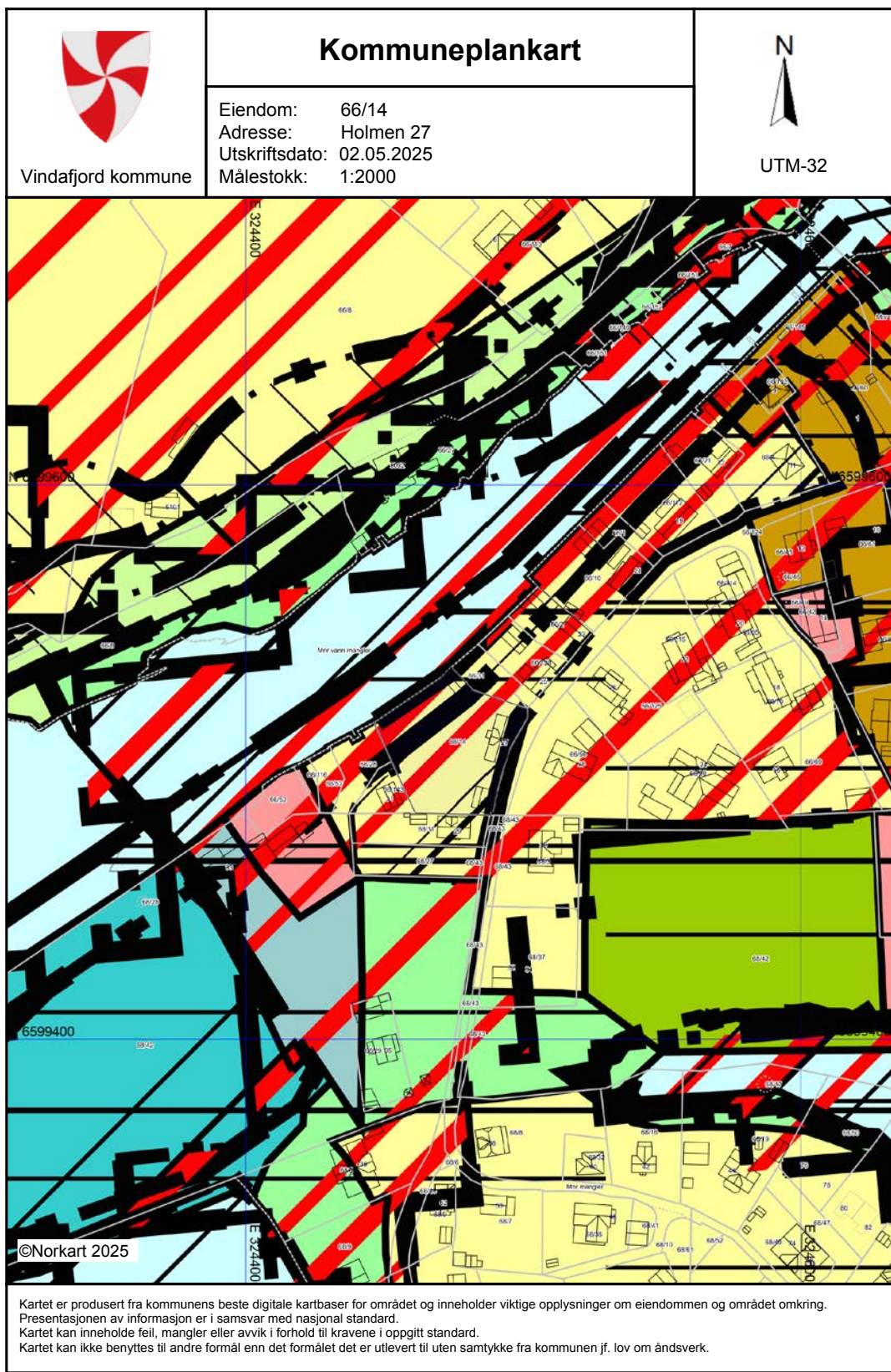
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1160-13-08
Navn	Reguleringsplan for Vikedal sentrum, Båthamna - Kommunehuset
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.06.2003
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1160/dokumenter/645/F%c3%b8resegner_ME_17.06.03.pdf
Delarealer	Delareal 1 833 m ²
	Formål Bevaring av bygninger
	Delareal 1 833 m ²
	Formål Boliger
	Delareal 12 m ²
	Formål Annet kombinert formål
	Feltnavn K2
	Utdyp. Kombinert
	Delareal 2 m ²
	Formål Friluftsområde i sjø/vassdrag
Id	1160-02-79
Navn	Vikedal sentrum, Osen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.08.1982
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1160/dokumenter/424/F%c3%b8resegner.pdf



Tegnforklaring

Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2001)

-  Bustader - noverande
-  Bustader - noverande
-  Sentrumsformål - noverande
-  Sentrumsformål - noverande
-  Offentleg eller privat tenesteyting - noverande
-  Offentleg eller privat tenesteyting - noverande
-  Fritids- og turistformål - noverande
-  Idrettsanlegg - noverande
-  Idrettsanlegg - noverande

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

-  Hamn - noverande
-  Hamn - noverande

Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11)

-  Friområde - noverande
-  Friområde - noverande

Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluft

-  Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reir

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrar
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrar
-  Småbåthamn - noverande
-  Småbåthamn - noverande

Kommuneplan - Omsynsone (PBL2008 §11)

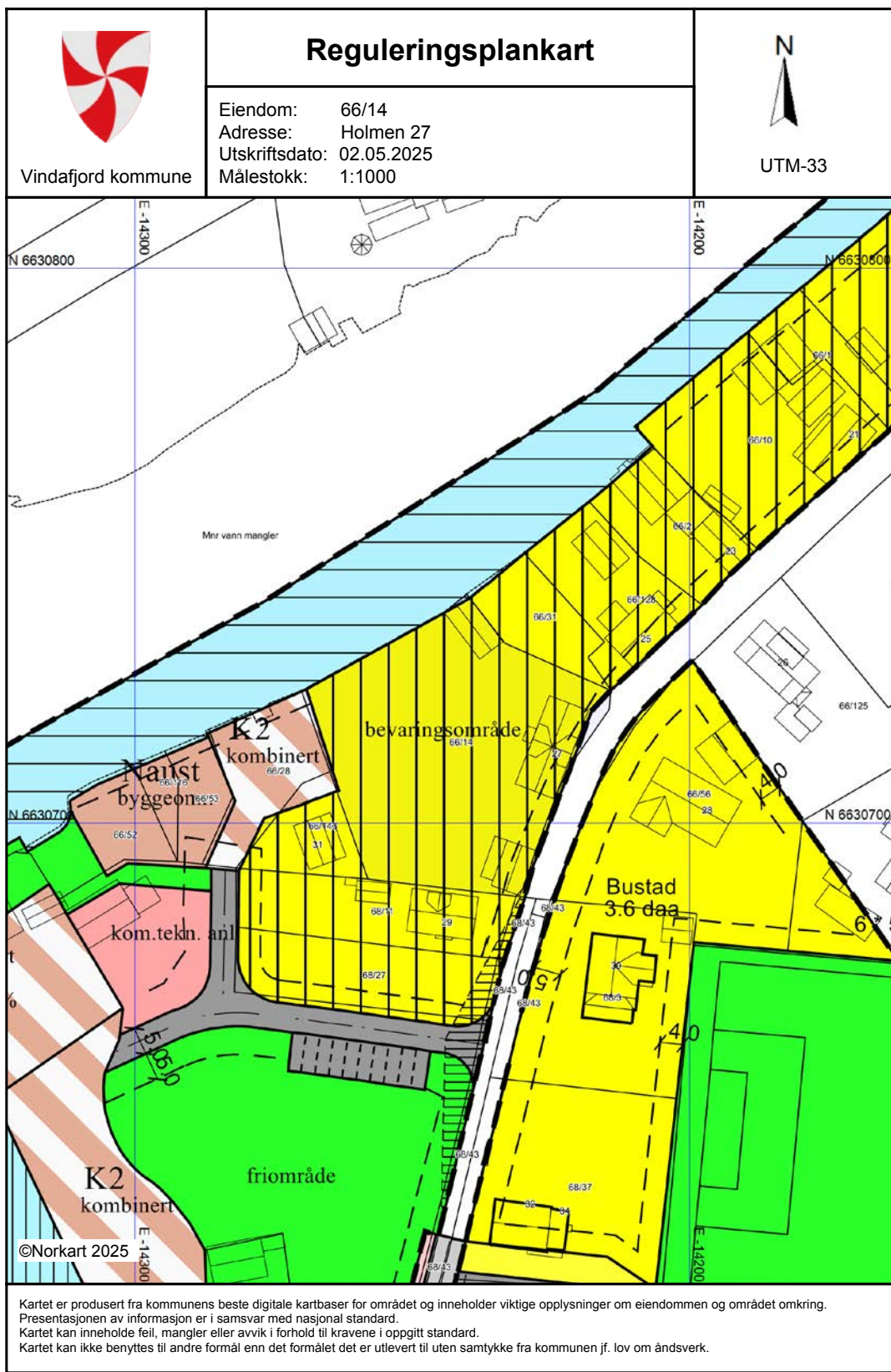
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Flomfare
-  Støysone - Rød sone etter T-1442
-  Støysone - Rød sone etter T-1442
-  Støysone - Gul sone etter T-1442
-  Støysone - Gul sone etter T-1442
-  Angitt omsynsone - omsyn landbruk
-  Angitt omsynsone - omsyn landbruk
-  Angitt omsynsone - Bevaring naturmiljø
-  Angitt omsynsone - Bevaring naturmiljø
-  Angitt omsynsone - Bevaring naturmiljø
-  Angitt omsynsone - Bevaring naturmiljø
-  Angitt omsynsone - Bevaring naturmiljø
-  Angitt omsynsone - Bevaring naturmiljø
-  Angitt omsynsone - Bevaring naturmiljø
-  Angitt omsynsone - Bevaring naturmiljø
-  Angitt omsynsone - Bevaring naturmiljø
-  Angitt omsynsone - Bevaring naturmiljø
-  Angitt omsynsone - Bevaring naturmiljø
-  Angitt omsynsone - Bevaring naturmiljø
-  Angitt omsynsone - Bevaring naturmiljø
-  Angitt omsynsone - Bevaring naturmiljø
-  Angitt omsynsone - Bevaring naturmiljø
-  Angitt omsynsone - Bevaring naturmiljø
-  Angitt omsynsone - Bevaring naturmiljø
-  Angitt omsynsone - Bevaring naturmiljø
-  Angitt omsynsone - Bevaring naturmiljø
-  Angitt omsynsone - Bevaring naturmiljø
-  Angitt omsynsone - Bevaring naturmiljø
-  Angitt omsynsone - Bevaring naturmiljø
-  Angitt omsynsone - Bevaring naturmiljø
-  Angitt omsynsone - Bevaring naturmiljø
-  Angitt omsynsone - Bevaring naturmiljø
-  Angitt omsynsone - Bevaring naturmiljø
-  Angitt omsynsone - Bevaring naturmiljø
-  Angitt omsynsone - Bevaring naturmiljø
-  Angitt omsynsone - Bevaring naturmiljø
-  Angitt omsynsone - Bevaring naturmiljø
-  Angitt omsynsone - Bevaring naturmiljø
-  Angitt omsynsone - Bevaring naturmiljø
-  Angitt omsynsone - Bevaring naturmiljø
-  Angitt omsynsone - Bevaring naturmiljø
-  Angitt omsynsone - Bevaring naturmiljø
-  Angitt omsynsone - Bevaring naturmiljø
-  Angitt omsynsone - Bevaring naturmiljø
-  Angitt omsynsone - Bevaring naturmiljø

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008 §11)

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Grense for arealformål



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 1)

-  Område for bustader med tilhørende anlegg
-  Anna byggjeområde

Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 25,1)

-  Kjøreveg
-  Parkeringsplass

Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)

-  Friområde
-  Turveg
-  Anlegg for idrett og sport
-  Anna friområde
-  Friområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1)

-  Friluftsområde i sjø og vassdrag
-  Privat småbåthamn (sjø)
-  Område for anlegg og drift av kommunalteknikk
-  Frisiktsone ved veg
-  Bevaring av bygningar

Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1985 § 25,1)

-  Anna kombinert formål

Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt

-  Grense for restriksjonsområde
-  Grense for bevaringsområde

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

-  Bustader
-  Bustader - frittliggjande småhus
-  Idrettsstadion

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg

-  Kjøyreveg
-  Fortau

Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 § 12)

-  Turveg
-  Friområde

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag

-  Friluftsområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 § 12)

-  Angittomsynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Angittomsynsgrense

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde
-  Planen si avgrensing
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggjegrænse
-  Bygningar som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert parkeringsfelt
-  Målelinje/avstandslinje
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift breidde
-  Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift

FØRESEGNER

REGULERINGSFØRESEGNER FOR DEL AV VIKEDAL SENTRUM

§1. Felles føremål

1.1

Føresegnene gjeld innanfor området vist med plangrense på kart.

1.2 Rekkefølge for utbygging.

Kryss ved rv46 skal utbetrast og godkjennast av vegkontoret før nytt reiselivsanlegg blir tatt i bruk.

1.3.

Området er regulert til følgjene føremål:

Byggeområde

Kombinert føremål 1

-Forretning/ allmennyttig/ off. småbåthamn

Bustad

Naust

Off. trafikkområde

Off. veg/ parkering

Off friområde

Spesialområde

kommunalteknisk anlegg

bevaring av bygning i kombinasjon med føremål

Privat småbåthamn sjødel

Friluftsområde i vassdrag

Frisiktsone

§2 Byggeområde

2.1 Kombinert føremål

Området skal nyttast til småbåthamn med tilhøyrande aktivitetar. Det kan innan området førast opp bygg til forretning og almenntytige føremål som vist på planen. I tillegg kan det førast opp bygg og anlegg for drifting av småbåthamna.

Maks. BYA er 20%. *25% ; Endra i sak 37/06*

Det kan ikkje førast opp forretningar med bruksareal større enn 3000m2, jf RPR ang kjøpesenterstoppen.

Pga fare for flaum skal underkant isolerte golv ikkje liggja lågare enn på kote 1.3. Konstruksjonar som toler væte kan etter nærare vurderingar byggjast lågare.

gisle

heggebø

bygg - arealplan - pb.29 -5586 vikedal - tlf: 52760213 - mob:97023475

Før det vert gjeve byggjeløyve i og ved moloen skal teknisk sjef uttala seg ang evt konsekvensar for dei kommunaltekniske anlegga i området.

K1

Maks mønehøgde for "Langhuset" er 8 meter.

Bygningen skal plasserast på stabil fylling.

Bygningar på moloen må ikkje plasserast slik at dei sperrar for framtidig vedlikehald av moloen. Det må vera mogeleg å passera "Langhuset" med gravemaskin, dvs ca 4 meter klaring.

Ny bebyggelse skal ta omsyn til bebyggelse i området for øvrig mht takform, materialbruk og farge.

Sjå skisseprosjekt frå arkitektkontoret Vest datert mars –99.

K2

Det kan i området førast opp mindre servicebygg på inntil 50m² BYA, i tilknytning til drifta i hamna. Bygget skal utformast i maritim stil og med maks gesimshøgde på 3 meter.

2.2 Bustad

Bygg i området kan nyttast til bustad.

Maks. BYA er 20%.

Nærare føresegner sjå under spesialområde bevaring.

2.3 Naust

Det kan i området byggast 2 nye naust som vist på plankart etter følgjande føresegner:

2.3.1

Naust skal gjevast ein «ledig plassering». Det er innanfor ramma ønskjeleg med variasjon i plassering og storleik.

2.3.2

Plassering av naust og innretningar må ikkje vera til unødige hinder for fri ferdsel langs strandlina

2.3.3

Naust skal ikkje ha ei grunnflate på over 50 kvm

2.3.4

Naust skal utførast med saltak og ha gode proporsjonar. Det skal tekkast med takstein eller skifer. Takvinkel skal vera min. 35 grader.

2.3.5

Dører og vindauge skal vera i tradisjonell utforming. Ledd- eller vippeportar kan ikkje nyttast. Utvendige synlege veggjar skal ha trekledning. Fargeval skal tilpassast

gisle
heggebo

naturmiljø og eksisterande bebyggelse

2.3.6

Vegghøgde frå terreng til gesims skal ikkje overstig 4.0m. Maksimal breidde er 6m.

2.3.7

Nausta skal fundamenterast på stabilt underlag, sikra mot setning og utgraving, i konstruksjonar som toler væte.

§3 Off friområde

3.1

Off. friområdet kan opparbeidast med utebasseng, leikeplassar, grillplassar, danseplatting m. m. som fremmer området bruk til fritid og rekreasjon.

3.2

Det kan opparbeidast fiskebrygger langs moloen. Desse skal utformast slik at bevegelseshemma vert sikra god tilgjengelegheit. Jf rettleiar frå Norges Handicapforbund.

§4 Spesialområde

4.1 kommunalteknisk anlegg

Området skal nyttast til kloakkreinseanlegg. Området rundt bygget skal gjevast ein parkmessig opparbeiding.

4.2 Bevaring av bygning i kombinasjon med bustadføremål

4.2.1.

Område som på grunn av sin historiske, antikvariske og kulturelle verdi skal vernast.

Hensikten med reguleringsføremålet er å ta vare på eksisterande bygningsmiljø med bustadhus, uthus og tilhøyrande anlegg som hagar og anna.

4.2.2

Riving eller endring av eksisterande bygningar og installasjonar er ikkje tillatt. Før saker vert handsama skal det hentast inn uttale frå regional vernemyndigheit, (pt fylkeskommunen).

4.2.3

Evt nye bustadhus og mindre tilbygg må tilpasse og underordne seg eksisterande bygningsmiljø i størrelse, takform, møneretning og visuelt uttrykk. Materialbruk det er tradisjon for i området vert anbefalt. Oppriss av nybygg saman med tilstøytande bebyggelse må visast ved søknad om byggeløyve.

Endring av bygningar kan tillatast der det ikkje forringar miljøet sin verneverdi.

Nedre byggegrense for isolerte golv er sett til kote 1.3. Maks mønehøgde er sett til kote 8.3.

gisle
heggebo

4.2.4

Ved fornying, reparasjon og utskifting av bygningsdelar skal eksteriøret tilbakeførast til det opphavlege. Dette gjeld m.a. vindauge, ytterkledning, ytterdører, dørpartier, listverk og takteking.

4.2.5

Reguleringsføresegnene gjeld ikkje interiøret.

4.2.6

Vanleg vedlikehald vert ikkje omfatta av desse føresegnene.

4.2.7

Vindauge skal med mindre anna opphavleg utføring kan dokumenterast, vera med eit lag glas i råma og kittfals. Dei skal vera sprossdelte med oppgåande (vertikale) sprosser, vera sidehengsla og utslåande.

4.2.8

Ytterkledning skal med mindre anna opphavleg kan dokumenterast vera utført med høvla materiale.

4.2.9

Takteking og tilhøyrande listing (kantbord o.s.b.) skal vera etter tradisjonell førebilete. Takteking skal vera med tegl eller skifer med mindre anna opphavleg takteking kan dokumenterast.

4.2.10

Alle byggesaker i spesialområde for bevaring skal sendast antikvarisk myndigheit (pt fylkeskommunen) for uttalelse.

4.3

Privat småbåthamn sjødel

Området skal nyttast til småbåthamn. Det kan i området leggjast ut flytebrygger.

4.4

Friluftsområde i vassdrag

Elv

4.5.

Frisiktsone

I frisiktsone skal det vera fri sikt i ein høgde av 0.5 m i tilliggande vegars plan.

gisle
heggebø

bygg - arealplan - pb.29 -5586 vikedal - tlf: 52760213 - mob:97023475

Dato: 14.05.02
Revidert: 06.02.03
Revidert: 15.05.03

gisle
heggebø

bygg - arealplan - pb.29 -5586 vikedal - tlf: 52760213 - mob:97023475



Kommuneplan under arbeid

Dato: 02.05.2025

Målestokk: 1:750

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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

Tegnforklaring

<i>Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §11-</i>	
	Bustader - noverande
	Bustader - framtidig
	Idrettsanlegg - noverande
	Andre typar bygningar og anlegg - noverande
	Kombinert byggje- og anleggsformål - noverande
<i>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras</i>	
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - noverande
	Køyreveg - noverande
<i>Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3,</i>	
	Blågrøntstruktur - framtidig
	Turdrag - noverande
	Frionråde - noverande
<i>Kommuneplan-Landbruks-,natur- og friluftsmål (</i>	
	LNFR-areal - noverande
	LNFR-areal - framtidig
<i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag (P</i>	
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strand
	Småbåthamn - noverande
	Friluftsområde - noverande
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealmål
<i>Kommuneplan - Omsynsone (PBL2008 §11-8)</i>	
	Faresone - Høgspenningsanlegg (inkl høgspenkablar)
	Angitt omsynsone - omsyn landbruk
	Angitt omsynsone - omsyn friluftsliv
	Angitt omsynsone - Bevaring naturmiljø
	Angitt omsynsone - Bevaring kulturmiljø
	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal framleis gjelde
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)</i>	
	Angitt omsynsgrense
	Bandleggingsgrense
	Detaljeringsgrense
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Påskrift områdenamn



Vindafjord kommune

Adresse: Rådhusplassen 1, 5580 Ølen

Telefon: 53 65 65 65

Utskriftsdato: 02.05.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vindafjord kommune

Kommunenr.	1160	Gårdsnr.	66	Bruksnr.	14	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	75715125	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	172845053	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Holmen 27, 5583 VIKEDAL

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	2	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Åpent ildsted		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
07.07.2023	Tilsyn fritidsbolig	-	

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Bruksenhet
Beskrivelse	Huseier har fått informasjon angående røykvarslere og slukkeutstyr. Se vedlagt link: https://www.hbre.no/brannsikkerhet-hjemme-fritid/brannsikkerhet-i-hjemmet/

Type	Detaljer
------	----------

Anmerkning	Bruksenhet
Beskrivelse	Skorsteinen bærer preg av alder innvendig/utvendig. Brann- og Feiervesenet anbefaler rehabilitering av skorsteinen.

Informasjon for bruksenhetId 75715125

BruksenhetId	75715205	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	172845061	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 75715205.			

BruksenhetId	75715204	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	172845045	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 75715204.			

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Vindafjord kommune

Adresse: Rådhusplassen 1, 5580 Ølen

Telefon: 53 65 65 65

Utskriftsdato: 02.05.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vindafjord kommune

Kommunenr.	1160	Gårdsnr.	66	Bruksnr.	14	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Holmen 27, 5583 VIKEDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Vindafjord kommune

Utskriftsdato: 05.05.2025

Adresse: Rådhusplassen 1, 5580 Ølen

Telefon: 53 65 65 65

E-post: landbruk@vindafjord.kommune.no

Resestanser og legalpant

EM §6-7

Kjelde: Vindafjord kommune

Kommunenr.	1160	Gårdsnr.	66	Bruksnr.	14	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Holmen 27, 5583 VIKEDAL								

Finst det ubetalte gebyrar eller skyldig eigedomsskatt?

ja ☐

nei ☒

Type	Beløp	Forfall
Kommunal avgifter		
Eigedomsskatt		

Finst det inkassokrav/legalpant på eigedomen?

ja ☐

nei ☐

Type	Grunnlag (kr)	Rente/kostnader (kr)	Totalt (kr)
Kommunal avgifter			
Eigedomsskatt			

Kommentar

Ingen utestående kommunale gebyr.

ATTERHALD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

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

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

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



Skatteetaten

Dato
03.05.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1160 VINDAFJORD

Gnr 66 Bnr 14 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Holmen 27, 5583 VIKEDAL

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 169 648

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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 SPØPELASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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: Holmen 27
5583 VIKEDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kurt Inge Nybru

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre