

An aerial photograph of a residential property in a mountainous area. In the foreground, a white two-story house with a dark roof and a balcony is visible. To its right is a red barn-like structure. The property is surrounded by green grass and some trees. In the background, there are rolling hills and a large, snow-capped mountain under a clear blue sky. Two red location pins are placed on the image: one on the white house and one on the red barn.

aktiv.

Stødlevegen 229, 5590 ETNE

Innholdsrik enebolig beliggende i naturskjønne omgivelser | Herlig uteområde | Lekkert kjøkken | Moderne bad og vaskerom



Partner / Eiendomsmegler

Alexander Kvalevaag Skree

Mobil 476 52 597

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

Aktiv Eiendomsmegling Haugesund

Haraldsgata 117, 5501 HAUGESUND. TLF. 905 75 590

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 490 000,-
Omkostn.: Kr 88 640,-
Total ink omk.: Kr 3 578 640,-
Selger: Jaroslaw Majewski

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1939
BRA-i/BRA Total 220/220 kvm
Tomtstr.: 2205.4 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 36, bnr. 32
Oppdragsnr.: 1509250027

Innholdsrik enebolig beliggende i naturskjønne omgivelser | Herlig uteområde | Lekkert

Velkommen til Stødlevegen 229 - presentert av eiendomsmegler Alexander Kvalevaag Skree v/ Aktiv Eiendomsmegling!

En innholdsrik og delvis nyoppusset bolig som byr på god plass og en gjennomtenkt planløsning. Boligen har flere romslige soverom, et lekkert kjøkken med god skap- og benkeplass, samt moderne og pent bad og vaskerom.

Stuen fremstår lys og luftig med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Herfra er det utgang til en flott terrasse og et trivelig uteområde. Boligen har god oppbevaringsplass og praktiske løsninger.

Eiendommen byr på kjekke uteområder og en nydelig hage med god boltreplass.

Boligen ligger i et rolig og etablert område i Etne, med kort vei til sentrum og nødvendige servicetilbud.

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	42
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	67
Nabolagsprofil	73
Budskjema	101

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 220 kvm

BRA - e: 0 kvm

BRA totalt: 220 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 50 kvm Uinnredet kjellerrom og to boder.

1. etasje

BRA-i: 106 kvm Hall m/trapp, bad, stue, kjøkken, kontor, vaskerom og toalettrom.

2. etasje

BRA-i: 64 kvm Gang, fem soverom og kott.

Løe

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 0 kvm Ikke oppmålt.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det foreligger ikke tegninger.

Kommentar:

Tegninger ikke fremvist før befaring.

Lavere romhøyde i kjeller. Også under 2 meter.

Nyere håndverkstjenester.

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

Kommentar:

Kjøkken og varmepumpe.

Generell modernisering ved egeninnsats.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2205.4 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er hovedsaklig opparbeidet med plenareal, grus og beplantning.

Arealet er mottatt fra Etne kommune.

Beliggenhet

Stødlevegen 229 ligger i et rolig og etablert boligområde i Etne kommune, med kort avstand til Etne sentrum. Her har man nærhet til dagligvarebutikker, servicetilbud, barnehager og skole, noe som gjør beliggenheten godt egnet for barnefamilier.

Eiendommen har gode friluftsmuligheter i nærområdet, med kort vei til turområder, fjell og flott natur. Etne byr på et variert landskap med fjord, elv og fjell, og området gir gode muligheter for et aktivt friluftsliv året rundt.

Beliggenheten kombinerer rolige og naturnære omgivelser med enkel tilgang til nødvendige fasiliteter.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligen ligger i et området bestående av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Bygningssakkyndig

Schive Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fra tilstandsrapport:

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Taket er tekket med takstein av betong.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

-Ja. Faglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018. Firmanavn: Etne Byggservice

As

Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av vinduer i hele huset på grunn av at de gamle vinduene ikke var tette og lekket av regn, de ble byttet i henhold til norske standarder.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

-Ja. Faglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024. Firmanavn: Etne Rørservice AS.

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av rør til dusjavløpet på badet, ny tilnærming til oppvaskmaskin, vaskemaskin, tørketrommel, ny varmt- og kaldtvannsinstallasjon på nytt bad, kjøkken og vaskerom.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten

av deg eller tidligere eiere?

-Ja. Faglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022. Firmanavn: .lauareid

Beskrivelse av arbeidet: duomodell varmepumper.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

-Ja. Faglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018. Firmanavn: Etne Byggservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Bytte ut hele skorsteinen med et Schiedel.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

-Ja. Faglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024. Firmanavn: Helgevold Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet:

Viser til mottatt underlag og har gleden av å tilby følgende: El-installasjon 1 stk arbeid med riving av eks installasjon 1 stk. overbelastningsvern. 14 stk. kurssikring jordfeilautomat 2p 30mA. 63 stk. el.

pkt. for lys, brytere, stikk og varmekabler 10 stk el pkt komplett m LED downl / SG Eco Hvit 6 stk el pkt downlight

(eks armatur / spot) 1 stk oppgradering av eks sikringskap. 14 stk jordfeilautomater, hovedsikring,

avdekninger. 1 stk underfordeling m/ 6 stk kurssikringer 1 stk. komfyrvakt Standard (ikke takmontert). 3 stk

tomme 20mm rør fra skap og ned i kjeller 1 stk ventilvifte Pax Calima. Ferdig montert.

Hulltaking vegg og kanal

ut er ikke medtatt. 1 stk ventilvifte Pax Passad. Ferdig montert. Hulltaking vegg og

kanal ut er ikke medtatt. ElVarme Varmekabler ferdig lagt på tilrettelagt godkjent

underlag • Bad, Gang, Vaskerom, kjøkken, entre • 5 stk el

termostat m/ gulvføler El-Varme Varmefolie ferdig lagt på tilrettelagt godkjent

underlag 60w/m2 • Kontor • 1 stk

termostat m/ innebygd romføler Tilbudet pris reguleres ihht SSB indeks, Tabell: 08655: Byggekostindeks for boligblokk, etter arbeidstype, elektrikerarbeid i alt. Tilbudet er basert på dagens priser, vi forbeholder oss retten til å regulere prisen på leveranser levert senere enn 3 måneder etter tilbudsdato. Alle priser er eks. mva. Pris eks. mva. kr 150.350,

Innhold

Boligen er oppført over tre etasjer og inneholder:

1.etasje:

Stue, kjøkken, vaskerom, bad, hall m/trapp og entrè, kontor og toalettrom.

2.etasje:

Gang, fem soverom og kott.

(To av soverommene er ikke godkjent ref. pkt ferdigattest).

Underetasje:

Uinnredet kjellerrom og to boder.

Løe med garasje.

Standard

Store deler av boligen er nylig oppgradert med moderne og smakfulle løsninger. Det er fortsatt noe uferdig arbeid i flere rom, og kjøper må påregne egen innsats for å ferdigstille boligen fullt ut.

1.etasje:

Stuen er svært romslig og fremstår som lys og luftig med flere store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og gir flott utsikt mot vakre naturomgivelser.

Rommet er naturlig inndelt i ulike soner med sofakrok og spisestue. En vakker peis innrammet i steinplater gir stuen et lunt preg, og samme steinplater er brukt som kontrastvegg ved spisestuen – noe som skaper både et spennende brudd og samtidig helhet i uttrykket.

Lekkert og nyoppusset kjøkken med en moderne, urban stil. Innredningen har glatte fronter i delikat sort kombinert med varme treelementer, som gir et stilrent og eksklusivt uttrykk. Benkeplaten i laminat kompletteres av detaljer i marmor-look og skaper en elegant kontrast. En praktisk kjøkkenøy midt i rommet byr på rikelig med oppbevaringsplass, god benkeplass og fungerer som et uformelt og hyggelig spisested. Av hvitevarer er det integrert stekeovn, mikro, oppvaskmaskin, dobbelt kjøl-/

fryseskap og koketopp (disse medfølger i handelen). Deler av veggene er også kledd inn i sponplater eller treelementer som matcher kjøkkeninnredningen. Selger har ikke gjort seg ferdig med listing og siste finnish rundt vinduer på kjøkken, så noe arbeid gjenstår her.

Lekkert, nyoppusset bad med stilrene fliser i elegant marmor- og steinlook. Flislagt gulv med varmekabler gir god komfort. Badet er innredet med vegghengt skuffeseksjon med servant og tilhørende høyskap i en delikat mørk brun utførelse. Videre er rommet utstyrt med vegghengt toalett og et smakfullt dusjhjørne med nisjehyller og rainshower/waterfall-dusj. Det gjenstår listing rundt dør før rommet er helt ferdigstilt.

Toalettrom som ikke er pusset opp enda, men tiltenkt gjestettoalett.

Nyoppusset og funksjonelt vaskerom med flislagt gulv og varmekabler. Rommet er innredet med flott innredning i trelook med rikelig skap- og oppbevaringsplass, samt laminat benkeplate som gir god arbeidsflate. Det gjenstår noe finisharbeid, blant annet rundt vinduer, før rommet er helt ferdigstilt.

Innbydende entrè i åpen løsning med hall som har trapp opp til andre etasje. Entrèen har lekre fliser på gulv som både er praktisk og som er med på å gi et naturlig skille mellom gang og entrè. Entrèen har god plass til oppheng og oppbevaring av yttertøy.

Kontor med plass til arbeidsstasjon og oppbevaring.

2.etasje:

Fem soverom av god størrelse hvorav det ene har utgang til balkong med flott utsikt mot naturskjønne omgivelser.

Kott med plass til oppbevaring.

Lys og luftig gang med trapp ned til hovedetasjen. I gangen er det bygget en plassbygd skyvedørsgarderobe med speildører. Innredet med praktiske og oversiktlige hyller for funksjonell oppbevaring.

Underetasje:

Uinnredet kjellerrom.

To praktiske boder for oppbevaring.

Overflater, fra tilstandsrapport:

På gulv er det forskjellige material som parkett, laminat, teppe, fliser og belegg. På vegger er det panel, tapet og en del epoxy iblandet stein. I himling er det stort sett himlingsplater og/eller panel.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

-Taktekking:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

-Nedløp og beslag:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

-Veggkonstruksjon:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er ingen muresperre i nedre kant av konstruksjon. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Konstruksjonene har skjevheter.

-Takkonstruksjon/Loft:

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

-Vinduer, utvendig:

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

-Dører, utvendig:

Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

-Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

-Innvendige overflater:

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er gjenstående arbeider flere steder i boligen.

-Rom Under Terreng:

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

-Krypkjeller:

Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

-Overflater Gulv på bad i 1.etasje:

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp

membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

-Sluk, membran og tettesjikt:

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

-Overflater Gulv 1.etasje vaskerom:

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

-Sluk, membran og tettesjikt på vaskerom i 1.etasje:

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det er uegnede materialer i våtsoner.

-Sanitærutstyr og innredning:

Eier/beboer opplyser vaskemaskin ikke fungerer tilfredsstillende.

-Vannledninger:

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

-Avløpsrør:

Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

-Ventilasjon:

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

-Varmtvannstank:

Lekkasje fra blandeventil i topp på bereder.

-Elektrisk anlegg:

Det er foretatt en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

-Fuktsikring og drenering:

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

-Grunnmur og fundamenter:

Grunnmuren har sprekkdannelser.

-Terrengforhold:

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

-Utvendige vann- og avløpsledninger:

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

Forhold som har fått TG3:

-Etasjeskille/gulv mot grunn:

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til

godkjente måleavvik.

Forhold som påvirker helse, miljø og sikkerhet:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Se forøvrig kommentarer og begrunnelser i fullstendig tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. Av hvitevarer er det integrert stekeovn, mikro, oppvaskmaskin, dobbelt kjøl-/frysenskap med isbitmaskin og koketopp

Parkering

Parkering i eget gårdsrom og løe.

Diverse

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte

etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører) .

Områdeanalyse:

Det er foretatt en områdeanalyse på tomten og det er totalt 10 berørte datasett:

- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- FKB-AR5
- Grus og pukk
- Kulturminner -Kulturmiljøer
- Kulturminner -Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Løsmasser N50/N250
- Marin grense
- Naturtyper i Norge - landskap
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Verneplan for vassdrag

Kopi av analyse kan sees hos megler.

Kulturminner:

Ifølge kultueminne rapport på eiendommen finnes det to berørte datasett.

-Kulturminner - kulturmiljøer.

"Etne. Rikt jordbrukslandskap med lang historie" Kategori: M-KULA.

-Kulturminner - lokaliteter, enkeltminner og sikringssoner.

Enkeltminner, Stødleterrassen. Kulturminne id: 150278-1.

Lokaliteter, Stødleterrassen. Kulturminne id: 150278-1.

Innenfor området må det ikke settes i verk tiltak eller bruksendringer som kan endre karakteren til området eller på annen måte motvirke formålet med hensynssonen.

Visse tiltak kan likevel tillates etter dispensasjon fra kulturminneloven og hensynssonen, dersom kulturmiljøstyresmaktene og Etne kommune finner at de ikke strider mot formålet med hensynssonen og kulturminneloven.

Konferer megler for mer informasjon.

Energi

Oppvarming

Varmepumpe, peis og varmekabler i gulv på bad og vaskerom i første etasje.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 490 000

Omkostninger kjøper

3 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

88 640 (Omkostninger totalt)

105 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

108 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 578 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 595 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 598 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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 12 835 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Herav:

Eiendomsskatt kr. 4 732,-

Feieavgift kr. 456,-

Renovasjon kr. 3 796,- (HIM)

Slamavgift/tømming kr. 1 701,- (HIM hvert 2.år).

Vann kr. 3 000,- (Privat via Stødle Vassverk)

Se mer info om vann og avløp under pkt. vei, vann og avløp.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primærbolig

Kr 494 690 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 978 758 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner

70 % av overskytende beløp

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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 om 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 36, bruksnummer 32 i Etne kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

13.10.2015 - Dokumentnr: 942230 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4611 Gnr:36 Bnr:11

01.01.2020 - Dokumentnr: 59942 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1211 Gnr:36 Bnr:32

14.12.2015 - Dokumentnr: 1168271 - Bestemmelse om gjerde

Gjelder denne registerenheten med flere.

MEGLERS KOMMENTAR:

Se punkt nedenfor.

14.12.2015 - Dokumentnr: 1168271 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighet hefter i: Knr:4611 Gnr:36 Bnr:11

MEGLERS KOMMENTAR:

Eiendommen er tilknyttet Stødle Vassverk og har rett til å benytte seg av eksisterende vannledning. Vannledningen er markert på kart (konf. megler for mer info) og eier har gjerdeplikt for sin grense.

Andre avtaler som ikke skal tinglyses:

Dersom eiendommen blir berørt av ny europaveg/veg og det skal avstås arealer til dette på sørsiden av elven, har selger rett på den delen av erstatningen som overstiger kjøpesummen for arealet. Denne retten gjelder i 15 år fra tinglysningsdato.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for byggarbeid/ombygging - bustadhus datert 01.09.1987.

Det foreligger godkjente byggetegninger for ombygging - bustadhus datert 20.02.1987, det er registrert avvik fra disse:

Hovedetasje:

Rom byggemeldt som garderobe er tatt bort til fordel for større gang/hall.

2.etasje/loftsetasje:

Soverom som ligger vegg i vegg med garderobe er gjort mindre til fordel for større gang. Her er også inngangsdøren til rommet flyttet.

Gangen er noe utvidet ved å benytte deler av rom u/betegnelse. Resterende areal av rom u/betegnelse er omgjort til plassbygd skyvedørsgarderobe og kott.

De to minste soverommene er byggemeldt som rom u/betegnelse og er derfor ikke godkjent som rom for varig opphold.

Fasade:

På byggemeldte tegninger er det tegnet inn en stor trapp ved inngangspartiet. I dag er det to separate mindre trapper.

På nordsiden av huset er det satt inn vindu på loft og i første etasje er det opprinnelig tegnet inn to vinduer, men i dag er det kun et vindu her.

På sørsiden av huset er det satt inn et vindu i loftsetasjen og laget bi-inngang til kjeller. Det er laget et overbygg/åpen utestue på terrassen.

Tiltakene er ikke byggemeldt/godkjent hos kommunen. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

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

Tiltakene er ikke byggemeldt/godkjent hos kommunen. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Byggeår for løe/garasje er ukjent, men det antas at den er oppført før 1998. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.09.1987.

Vei, vann og avløp

Vei: Adkomst via privat vei.

Vann: Eiendommen er tilknyttet Stødle Vassverk (som er et privat vannverk) og har tinglyst bruksrett til vannledning i dette Vannverket. Det betales en årlig avgift på kr. 3000,- og anlegget har ca 200 000 kr i fellesgjeld. Alt av vedlikehold på anlegget gjøres av medlemmer som er tilknyttet vannverket.

Avløp: Det er septiktank på eiendommen og eier har avtale med HIM om tømning hvert 2. år.

Kommunen, som er forurensningsmyndighet, kan pålegge eier oppgradering av anlegget i henhold til dagens krav. Kjøper påtar seg risikoen og eventuelle pålegg relatert til dette.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger utenfor regulert område, men er i kommuneplanen avsatt til LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Eiendommene er omfattet av følgende planer:

Kommuneplaner:

Kommuneplanen sin arealdel – Etne kommune 2023-2030 Id KOMMUNEPLAN

Delareal: 2 205 m², Hensynssonenavn H730_224, Båndlegging etter kulturminne.

Delareal: 2 205 m², LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende.

Delareal: 2 205 m², KPAngittHensyn: Bevaring naturmiljø. KPHensynssonenavn: Vern_vass

Kommuneplaner under arbeid:

Kommuneplanen sin arealdel – Etne kommune 2023-2030 Id KOMMUNEPLAN

Status: Endelig vedtatt arealplan. Plantype: Kommuneplanens arealdel.

Kopi av kart og bestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% inklusiv mva. av oppnådd totalpris, inkludert eventuell fellesgjeld for gjennomføring av salgsoppgjøret. Beregnet provisjon er på Kr. 70 000,- (basert på prisantydning: Kr.3 500 000,-).

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Kr. 6 000,- Fotograf

Kr. 4 000,- Kommunale opplysninger

kr. 17 900,- Markedspakke

Kr. 6 900,- Oppgjørshonorar

Kr. 2 000,- Søk eiendomsregister og elektronisk signering

Kr. 15 400,- Tilretteleggingsgebyr

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

Kr. 260,- Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fitt) pr stk

Kr. 545,- Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 126 005,-

Alle beløp er inkl. mva. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44 000,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Alexander Kvalevaag Skree

Partner / Eiendomsmegler

alexander.k.skree@aktiv.no

Tlf: 476 52 597

Ansvarlig megler bistås av

Alexander Kvalevaag Skree

Partner / Eiendomsmegler

alexander.k.skree@aktiv.no

Tlf: 476 52 597

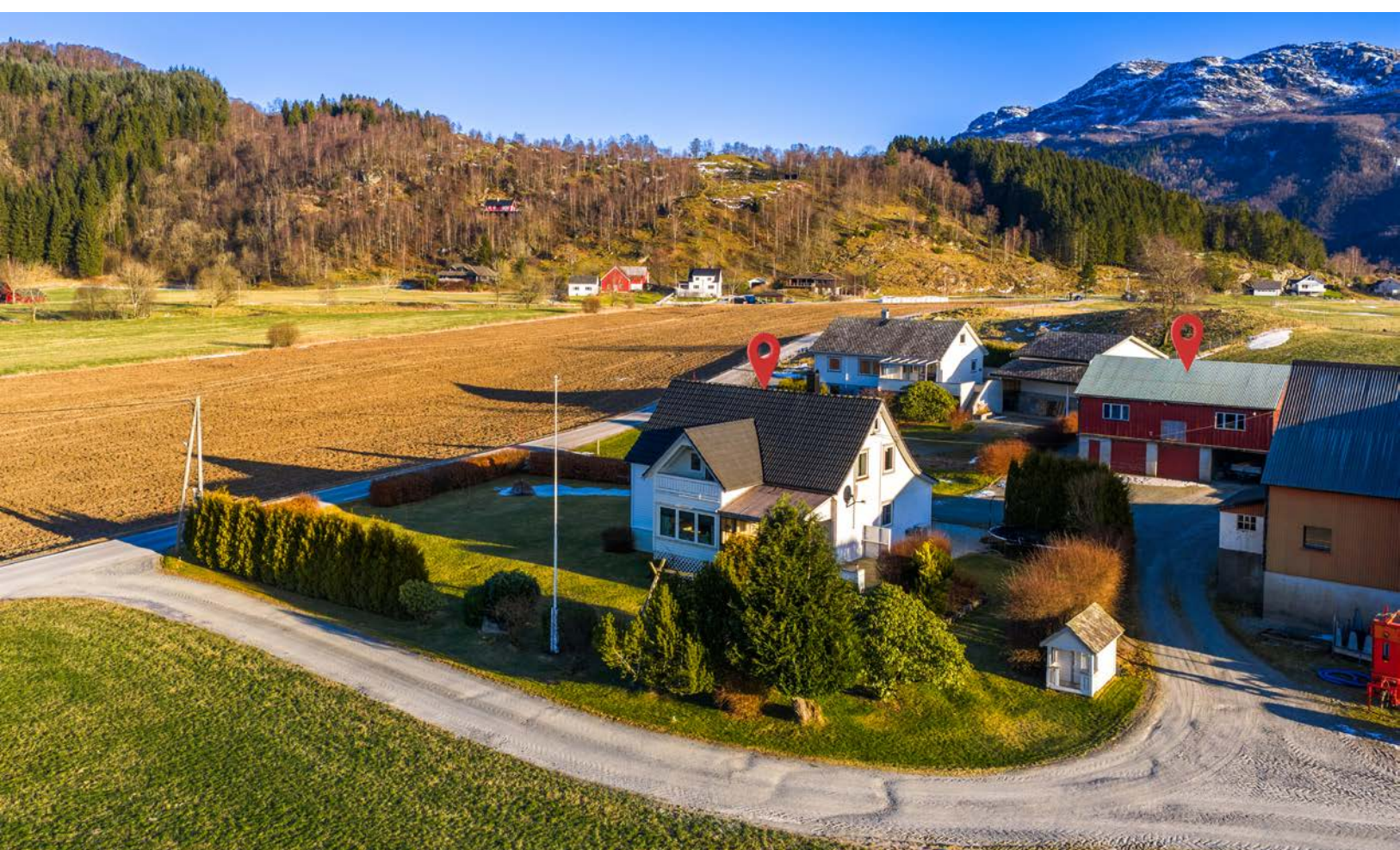
Oppdragstaker

Aktiv Haugesund AS, organisasjonsnummer 834218402

Haraldsgata 117, 5527 Haugesund

Salgsoppgavedato

05.02.2026



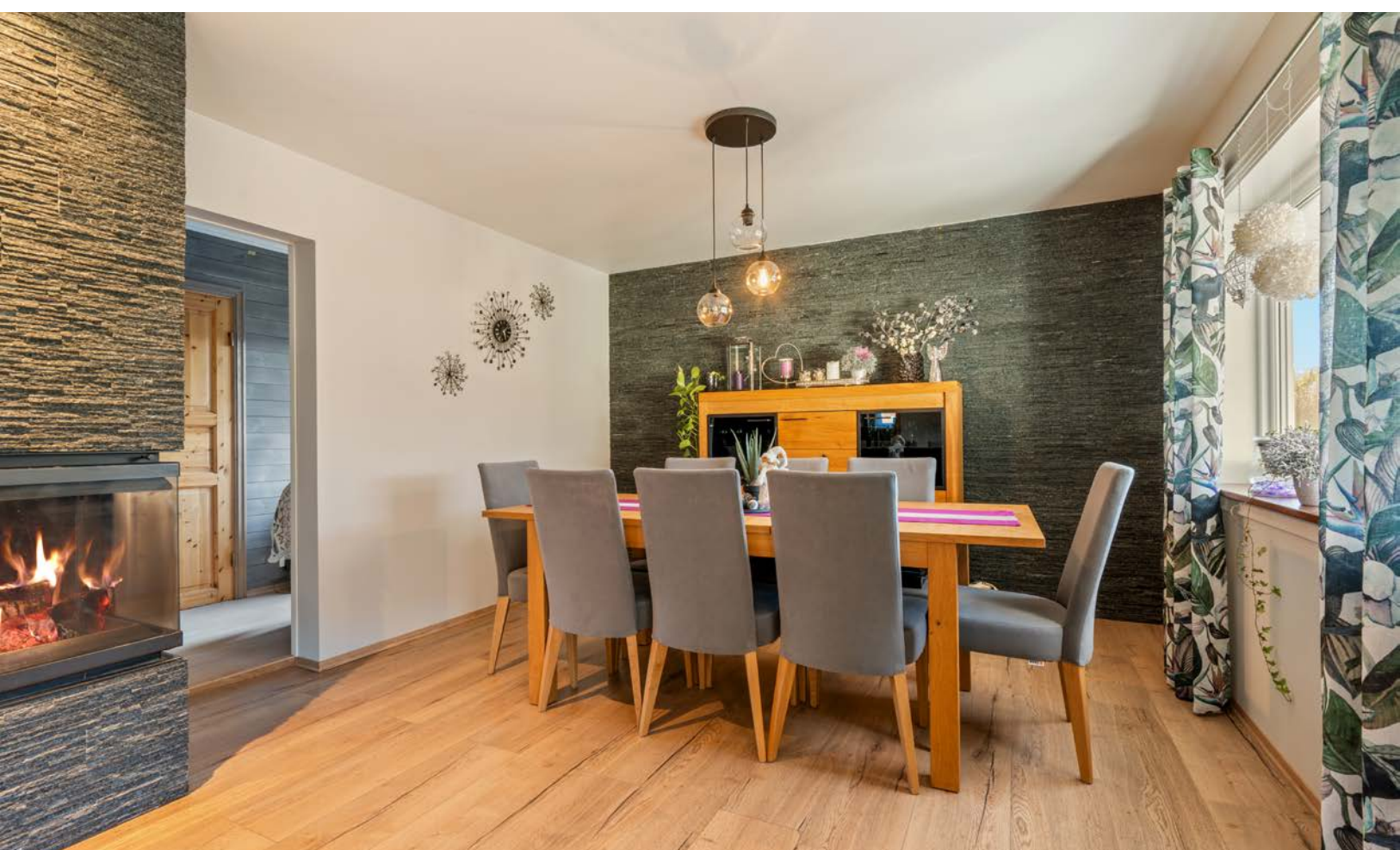












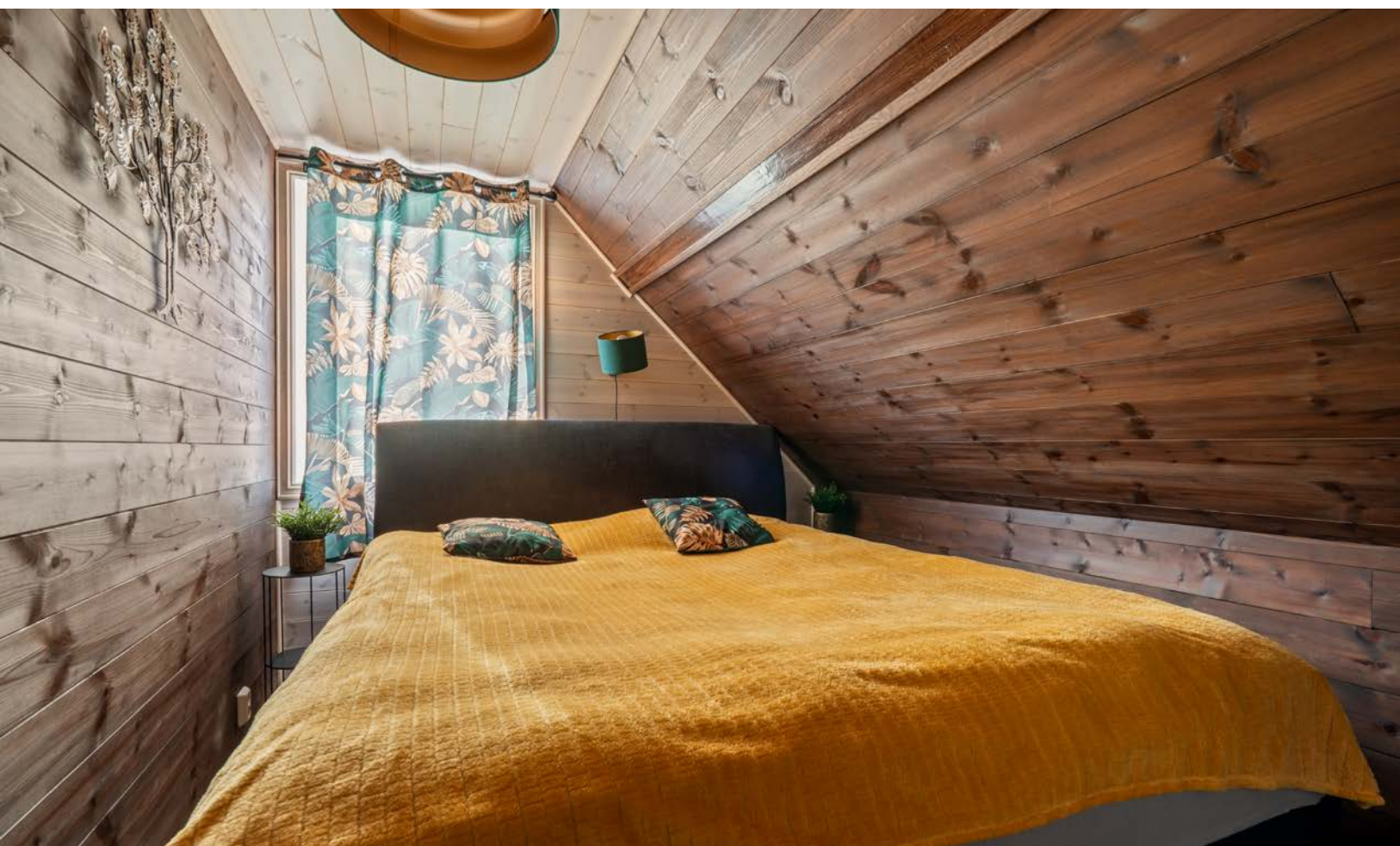










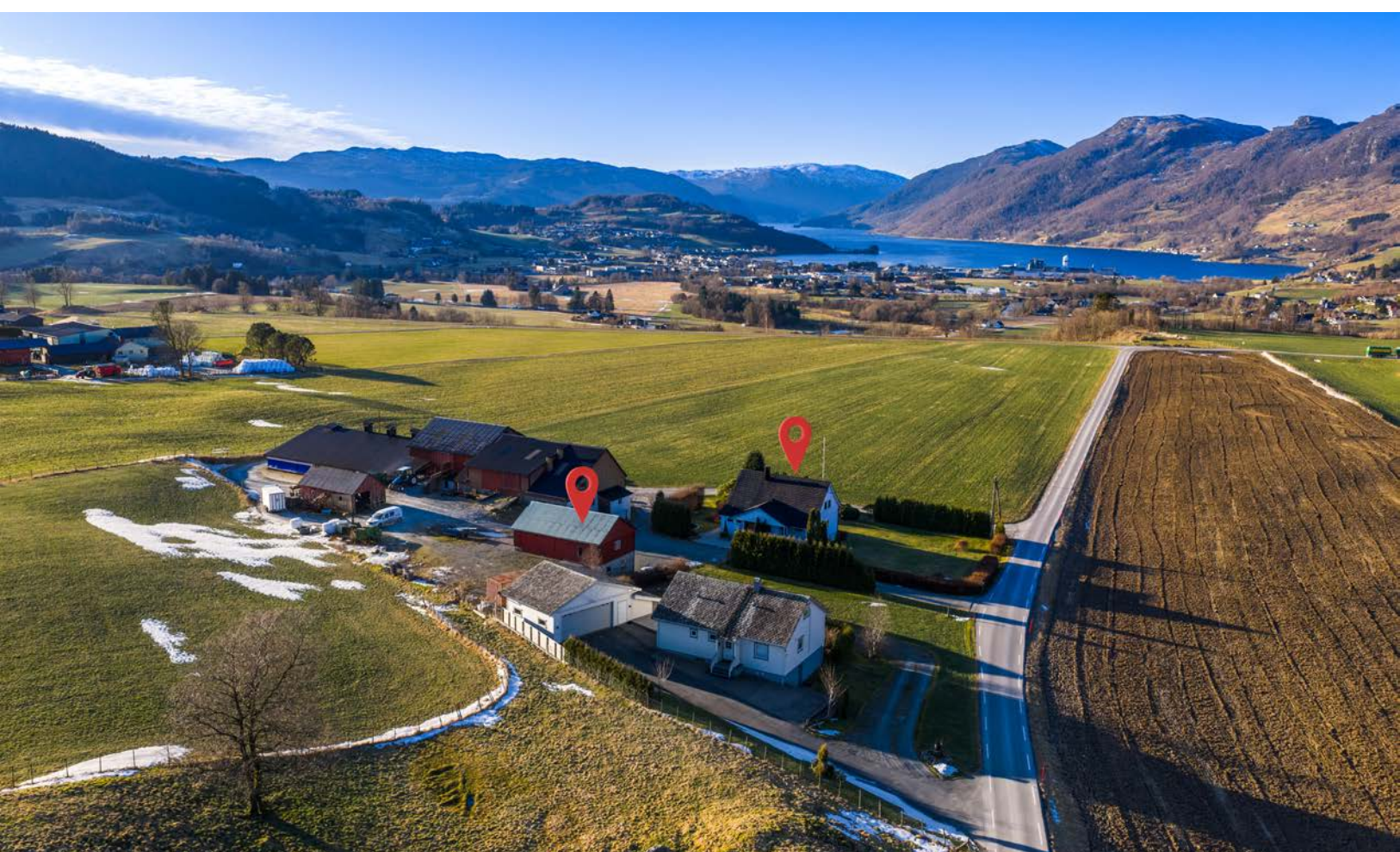


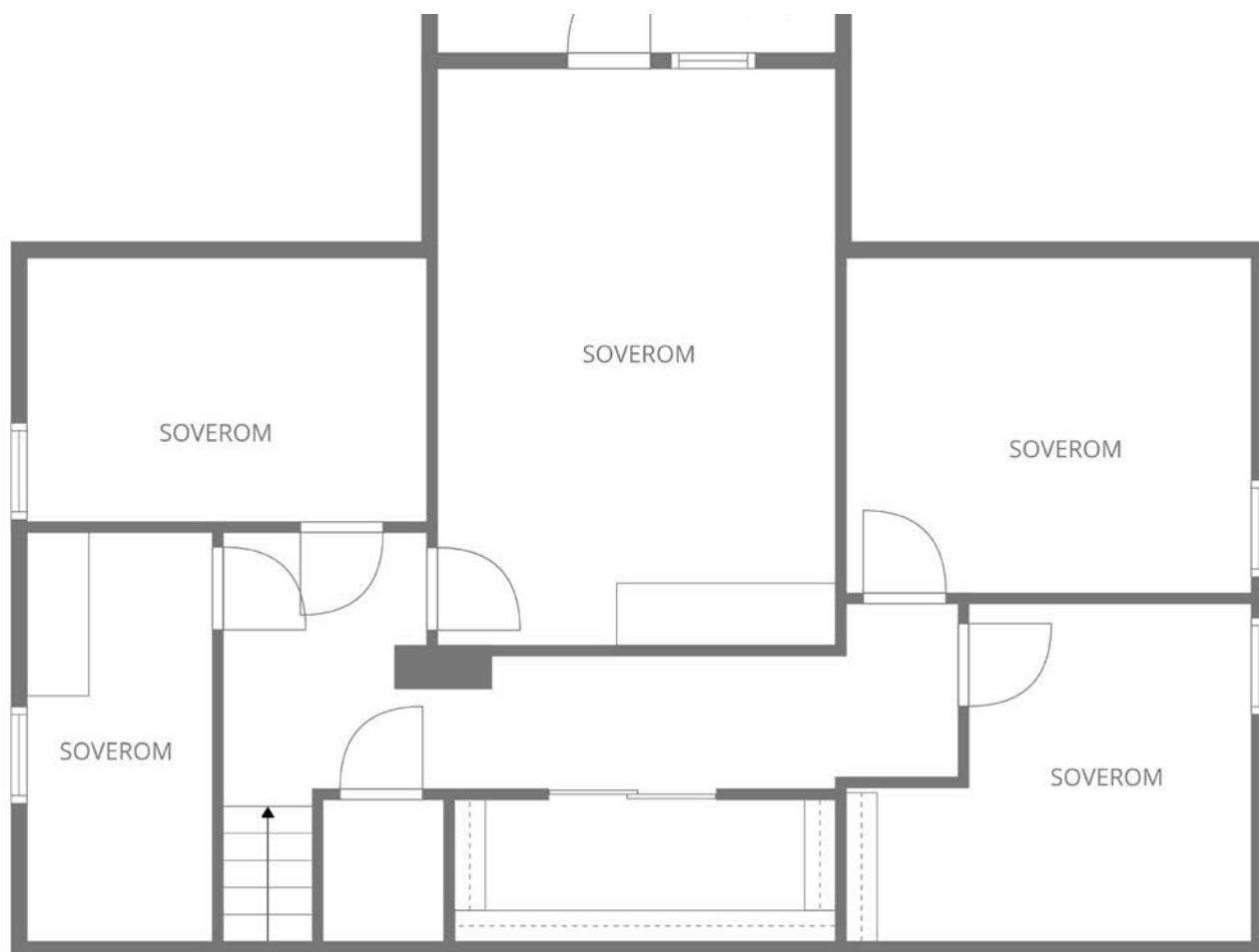


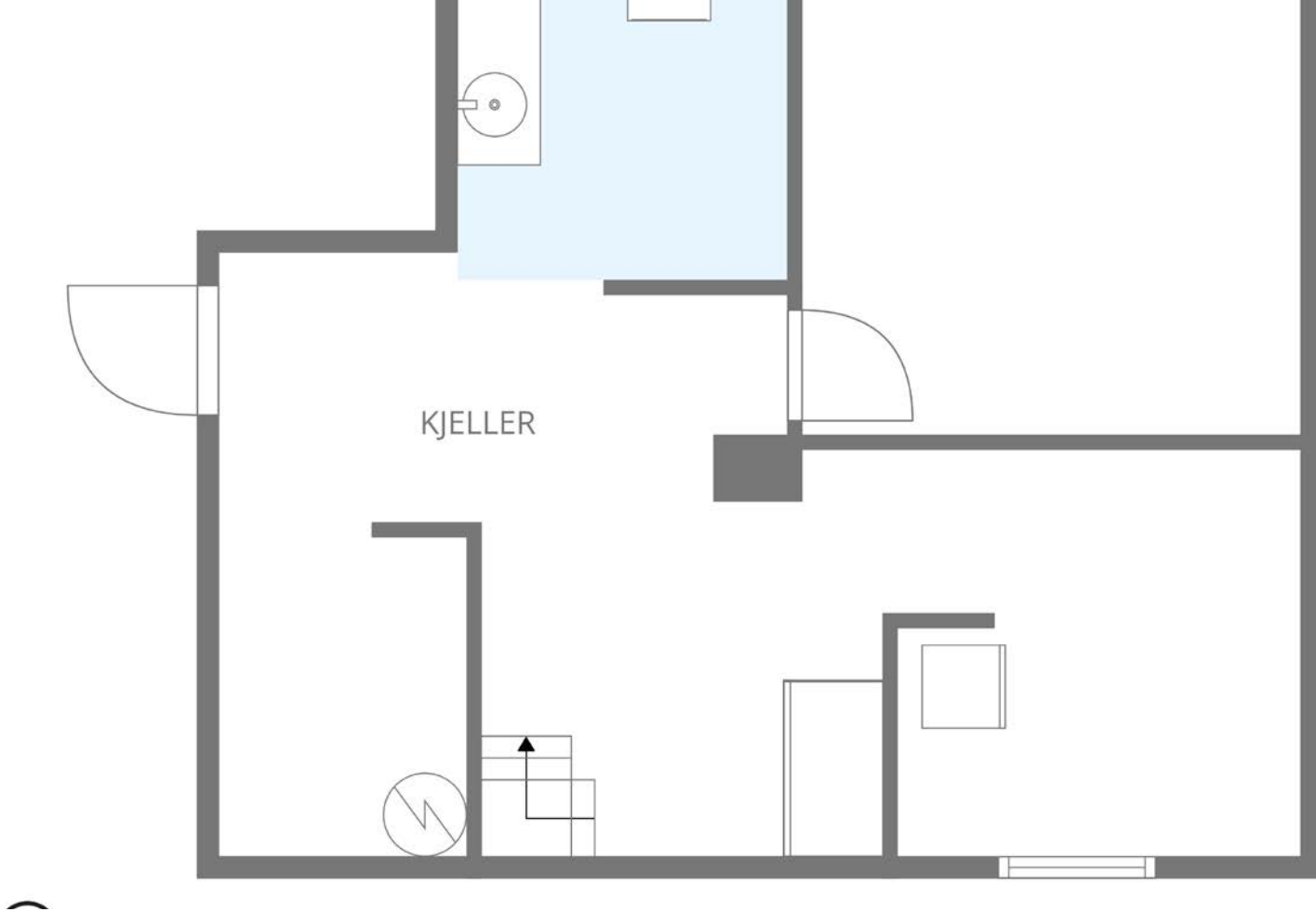












Plantegning



Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke målbar, og kan inneholde feil.



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

Vedlegg

Tilstandsrapport



📍 Stødlevegen 229, 5590 ETNE

📖 ETNE kommune

gnr. 36, bnr. 32

Sum areal alle bygg: BRA: 220 m² BRA-i: 220 m²



Befaringsdato: 23.01.2026

Rapportdato: 02.02.2026

Oppdragsnr.: 20763-3318

Referansenummer: QQ1353

Foretak: Schive Takst AS

Takstingeniør: Odd Schive Kiperberg



Medlem av



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

Schive Takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig



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



ENERGIMERKING
BYGG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Selveier enebolig

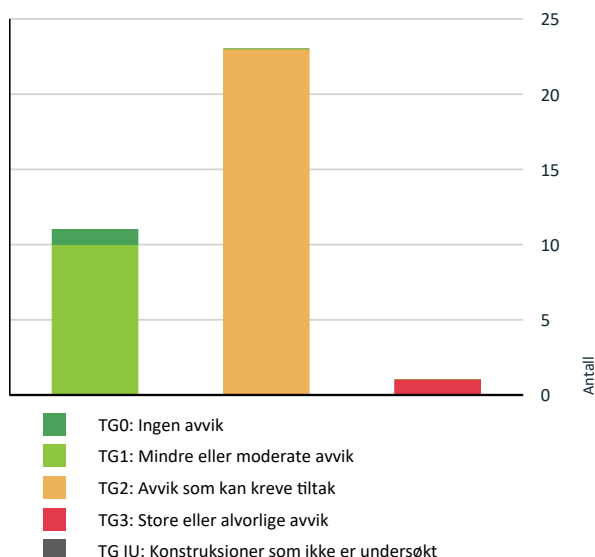
- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ikke fremvist før befaring.

Lavere romhøyde i kjeller. Også under 2 meter.

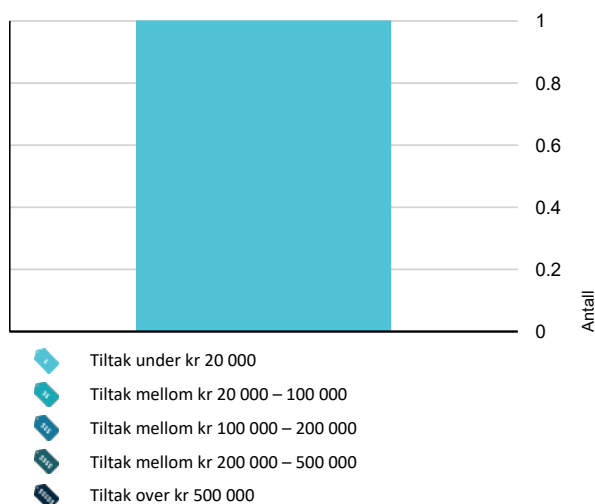
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveier enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

! Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

SELVEIER ENEBOLIG



Byggeår
1939

Kommentar
Byggeår basert på opplysninger eier
(tidligere takstrapp)

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1965	Tilbygg	Ukjent tilbygg. Tilbygg og årstall kun opplyst ved at det er benevnt i tidligere takstrapp (Haugaland Takstpartner)
1987	Tilbygg	Ukjent tilbygg. Tilbygg og årstall kun opplyst ved at det er benevnt i tidligere takstrapp (Haugaland Takstpartner)

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekkt med takstein av betong.

Tekkingen er besiktet fra bakkeplan og ved lett bruk av drone uten å påvise vesentlige feil som manglende tekking eller større skader. Det foreligger ingen dokumentasjon av tekking og det er således ikke utført noen nærmere vurdering om taket har tilstrekkelig helning etc.

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

Det foreligger ingen dokumentasjon og det er ukjent omfang ved utskiftning takstein som er opplyst å være 1987 i tidligere takstrapp.

Det fremkommer i takstrapp ved kjøp av bolig at takstein skal være overflatebehandlet på en måte som skal gi ekstra levetid.

Normal levetid for takstein i betong er ca. 30 - 60 år.

Årstall: 1987 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

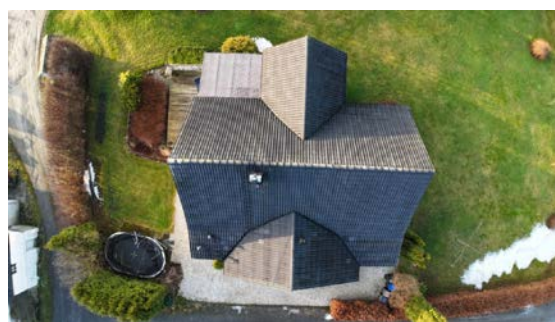
Vurdering av avvik:

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

Interesserte bør anta halvparten av forventet brukstid er oppbrukt eller passert, inntil det foreligger opplysninger som skulle tilsi noe annet.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast. Beslag av metall.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende snøfangere kan føre til personskafer, skader på husdyr, eiendom (som biler og hagemøbler) og bygningselementer som takrenner og takmaterialer.

Dårlig eller gamle beslag medfører redusert/svekket klimaskjerm, som igjen øker risikoen for manglende bortledning av vann som igjen kan medføre redusert levetid og/eller skader.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.
- Konstruksjonene har skjevheter.

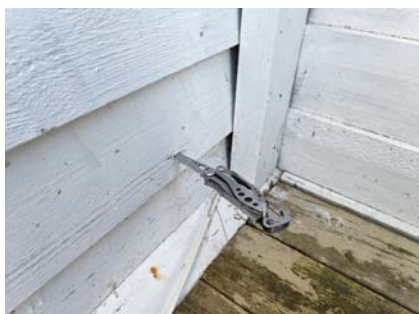
Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Tilstandsrapport

Bygningsdelen er gammel og det kan ikke utelukkes vedlikehold eller tiltak nær fremtid. Det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen.

Yttervegger er hovedsakelig en skjult konstruksjon og det tas forbehold mot evt. skader/mangler bak kledning.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i tre konstruksjon med ark.

Eldre konstruksjon som er stedvis ser ut til å være utbedret/fornytt etter byggeår.

Undertak er stedvis over/underliggere og stedvis sutaksplater.

Det er funnet to luker til kaldtloft i denne boligen, der ene luken er plassert i 2.etg som normalt, også er det egen luke utenfor inngangsdør. Det er kaldtloft med utvendig luke de mest markante avvikene er funnet.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er observert spor av mott (flygehull).

Det er observert muselort ved pipe.

Det er en del fuktskjolder og lignende, men ikke påvist forhøyet fuktighet på befaring (takkonstruksjon med tilkomst fra inne).

Det er gjort noen fuktmålinger i treverk ved stikktakning som viser ca. 8-9 vektprosent fuktighet som ansees tørt.

Det er observert bruk av byggskum rundt gjennomføring pipe.

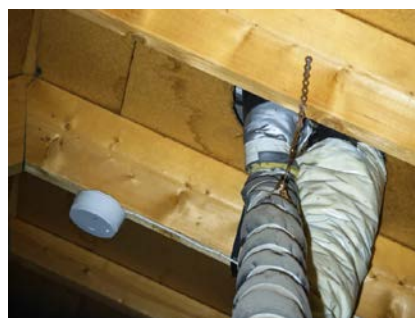
Tilfredstillende lufting iht. anbefaling kan ikke påvises, uten at det er funnet markante symptom på at begrenset ventilering er et problem på befaring.

Takkonstruksjon med adkomst via luke inngangsdør : Det er flere fuktskjolder, også mer markante enn innvendig. Dette området er svært begrenset tilgjengelig for nærmere undersøkelser og er kun undersøkt fra luke.

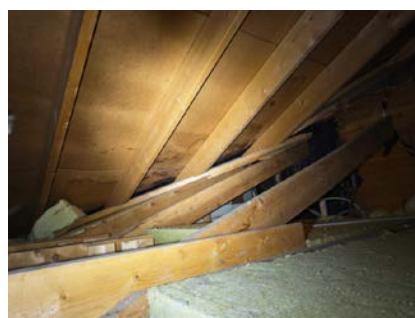
Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Som følge av registrerte anmerkninger og bygningsdelens alder må det gjøres nærmere undersøkelser over tid før man utelukker behov for vedlikehold og utbedring.

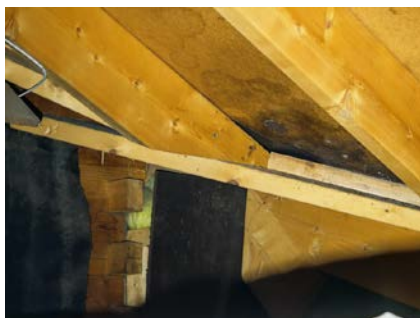


Takkonstruksjon kontrollert fra luke inngangsdør.



Takkonstruksjon kontrollert fra luke inngangsdør.

Tilstandsrapport



Takkonstruksjon kontrollert fra luke inngangsdør.

Eier opplyser fuktskjold ble oppdaget i 2018 og det har blitt gjennomført tiltak og kontroll, og dette området har vært tørt siden det (2018)

TG 2 Vinduer

Vinduer stort sett av nyere type med isolerglass. Det er stedvis eldre vinduer med enkelt glass i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Vannbord er ikke innfelt i kledning. Utenpåliggende vannbord vurderes av noen som en svakere fuktteknisk løsning. Vinduer er stedvis forenklet satt inn og kun tapet inntil kledning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Fravikende innsetningsdetaljer kan medføre svekket klimaskjerm.

Som følge av fravikende innsetningsdetaljer anbefales det nærmere undersøkelser.

Eier opplyser det er utført slik med overlegg for å spare seg for å tiltak med å rive kledning.



TG 2 Dører

Ytterdører i tre

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Vannbord er ikke innfelt i kledning. Utenpåliggende vannbord vurderes av noen som en svakere fuktteknisk løsning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Fravikende innsetningsdetaljer kan medføre svekket funksjonalitet som medfører trekk, manglende klimaskjerm/utetthet og/eller vanskeligheter med åpning og lukking o.l.

Som følge av fravikende innsetningsdetaljer anbefales det nærmere undersøkelser.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Luftealtan på ca. 4 m2 med adkomst fra soverom 2.etg. Det er tekking med glassfiber e.l.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.

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

Manglende beslag gjør at dette ikke blir oppnådd.

Andre utvendige forhold

Flislagt inngangsparti med overbygg. Her er det fliser med stedvis bom.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

På gulv er det forskjellige material som parkett, laminat, teppe, fliser og belegg.
På vegger er det panel, tapet og en del epoxy iblandet stein.
I himling er det stort sett himlingsplater og/eller panel.

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

Interesserte oppfordres til å undersøke overflatene nærmere, ettersom vurderingen av normal bruksslitasje og små kosmetiske feil kan være subjektiv. Vær særlig oppmerksom på knirk eller knas i gulv ved besiktigelse.

Overflatene er ikke vurdert nærmere i denne rapporten utover det som fremgår under de enkelte rom og konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

**Det er gjenstående arbeider flere steder i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Ujevnheter, skjevheter og noe gulvknirk må påregnes i en trekonstruksjon.

Det tas forbehold om ytterligere skeivheter da det ikke er utført andre målinger enn beskrevet, samt boligen var møblert på befaring, og målinger er utført ved stikktakninger.

Omfanget av undersøkelser fraviker krav i NS3600 og må kun brukes veiledende.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det måles ca. 40 mm skeivhet gjennom hele rommet i gang 2.etg. Dette inkl. lokal høydeforskjell på ca. 35 mm innenfor en diameter på 2 meter.

Etter å ha påvist tilfelle av TG3 er det ikke foretatt ytterligere målinger. Flere skeivheter må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnaden gjelder nærmere undersøkelser og ikke evt. utbedring.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Pipe og ildsted

Pipen er komplett renover/utskift og eier opplyser både pipe og ildsted er kommunalt godkjent av feier.

Vurderingen gjelder hovedsakelig skorstein over tak og det er usikkerhet rundt skorstein inne i huset og forlengelse av denne.

Skorsteinen er i stor grad forblendet, også med epoxy iblandet stein.

Merk at det er kun skorstein over tak som er vurdert jf. forutsetninger og § 2-9 (Forskrift til avhendingslova).
Ildsted, pipe (inkl. oppstilling) er ikke kontrollert.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er grovkjeller med åpen mur og vegger som er kledd.

Hulltaking unnlates fordi avvik med sannsynlighet for fuktskade allerede er påvist.

Vurdering av avvik:

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

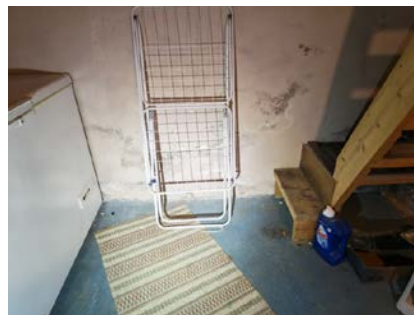
Det er observert symptom på noe fuktvandring i vegger og gulv, men utførte fuktmålinger viser noe lavere utslag enn hva observerte symptom skulle tilsi. Det kan se ut som kjelleren har tørket litt ut i nyere tid (det er montert varmepumpe i kjeller).

Det er også registrert en del spor av mott i bjelkelaget opp fra kjeller. Dette indikerer at forhold har vært fuktigere i kjeller tidligere, eller at befaring er utført i en god periode.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Forhøyet fuktighet gir grobunn for muggsopp, som kan forårsake astma, allergier og dårlig innneklima. Fuktighet kan også føre til skader (råte) i treverk, rust på metaller mm. samt tiltrekke seg uønsket insekter mm.



Tilstandsrapport



TG 2 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til deler av krypkjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Det er noen kryperom som kun er mulig å inspisere gjennom luke. Det er ikke observert vesentlige negative symptom fra luke/åpning. Fuktmåling underbygger også dette med tørre verdier i treverk ved luke.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Iht. Riksantikvarens infoark 3.4.1, kryperom (1996) fremkommer følgende om krypkjeller:

- a. Normalt antas det at minst 50 % av alle kryperom er mer eller mindre utsatt for skader, som råteskader og/eller angrep fra treskadeinsekter.
- b. De vanligste kildene til fuktighet er oppstigende fuktighet fra grunnen eller innsig av vann, samt kondensering.

Interesserte må påregne kryperommet tilhører den negative siden av statistikken inntil der foreligger undersøkelser som viser noe annet.



VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Modernisert bad / komplett utskiftet ?

Eier viser noen bilder av utførelsen, men det foreligger ingen komplett dokumentasjon.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Gulvet er tilnærmet flatt uten for dusj, og det er områder hvor det er påvist lokalt motfall, men det er usikkert om evt. lekkasjevann kommer til dette området. Membran er ikke tilfredsstillende trukket opp ved terskel og det er ukjent hvor evt. lekkasjevann (uten for dusj) vil ta veien.

**Mindre sprekk/riss i flis ved sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Aktuell løsning fraviker preaksepterte ytelser, og medfører dermed redusert lekkasjesikkerhet og/eller bortledning av bruksvann ift. dagens krav. Det bør gjøres nærmere undersøkelser vedr. hvor evt. lekkasjevann tar veien, og evt. montere automatisk lekkasjestopper.

Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tilstandsrapport

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

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

Manglende dokumentasjon medfører økt risiko for feil/skader, manglende samsvar mellom benyttet produkter mm. som kan gi redusert levetid og/eller svekket lekkasjesikkerhet.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Toalett, vask og dusj.

Eier opplyser toalett er av typen er lekkasjesikring innebygget.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

ETASJE 1 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er målt i undergulv fra kjeller ved sluk dusj og det er tørt.

ETASJE 1 > VASKEROM

Generell

Modernisert våtrom / komplett utskiftet.

Eier viser noen bilder av utførelsen, men det foreligger ingen komplett dokumentasjon.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har panel.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterkel er mindre enn 25 mm.

Gulvet er tilnærmet flatt og det er vanskelig å avgjøre om det stedvis er noe motfall.

Sluken er også bak tett sokkel som begrenset undersøkelsene.

** Av stor betydning er det at membran ikke er tilfredsstillende brettet opp ved terskel innerdør, og det er risiko for evt. vannlekkasje vil kunne gå ut av rom og medføre skade.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

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

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

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

Det er heller ikke fremvist FDV-dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Manglende dokumentasjon medfører økt risiko for feil/skader, manglende samsvar mellom benyttet produkter mm. som kan gi redusert levetid og/eller svekket lekkasjesikkerhet.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vaskemaskin og vask inkl. innredning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier/beoer opplyser vaskemaskin ikke fungerer tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser. Det er ikke sikkert vaskemaskin medfølger salget.

ETASJE 1 > VASKEROM

Tilstandsrapport

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

ETASJE 1 > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er målt fukt i treverk bak membran som er utilfredsstillende trukket opp ved terskel/vegg, og det er tørt.

Ved fuktmåling er det kun et mindre område som blir kontrollert. Det tas forbehold om evt. varierende tilstand bak øvrige overflater og spesielt overflater som har, eller blir belastet med direkte bruksvann.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Kjøkkenen montert av polsk håndverker som vennetjeneste og det medfølger dermed ikke normal garanti som det ville gjort med firma og faktura.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

ETASJE 1 > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut-

Det er noe påkostet ventilator som resten av kjøkkenet. Ventilator blir delvis styrt med bevegelse sensor.

SPESIALROM

ETASJE 1 > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Ikke tatt i bruk - bod som er tiltenkt framtidig toalett-rom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannrør av plast (rør-i-rør system) og noe kobber-rør som er usikkert om er i bruk.
Stoppekran lokalisert i fordelerskap på vaskerom.
Normal levetid for vannledninger av PEX er 25 til 75 år.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Det er en uoversiktlig situasjon med en blanding av eldre kobberør og nyere plastrør.

Det ser ut som det meste er skiftet, men at f.eks utekran o.l. ikke er tilkopleet eller tilkopleet med eldre kobberør.

Konsekvens/tiltak

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

Det må gjøres nærmere undersøkelser.

! TG 2 Avløpsrør

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Det er observert sluker mm. som ikke er tilkopleet. Det er altså en uoversiktlig situasjon og gjenstående arbeider.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke funnet friskluftsventil på soverom med gjenstående arbeider 2.etg.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.



Stedvis uoversiktlig situasjon

! TG 1 Varmesentral

Tilstandsrapport

Det er installert varmepumper x 3.

Eier opplyser varmepumper er 4 år eller nyere. Montert av Lauareid service AS.

TO 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Lekkasje fra blandeventil i topp på bereder.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.



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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden 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.

Hovedsakelig utskiftet elektrisk anlegg, men stedvis eldre elektrisk (fra byggeår?)

Det er underfordeler på loft. Eier opplyser denne er til boblebad.

Det er sikringskap på vaskerom.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Eier opplyser alt elektrisk arbeid i hans tid er utført av Helgevold, og det skal ligge en del dokumentasjon på boligmappa.
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

3. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

4. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ukjent

Inntak og sikringsskap

7. 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

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

Ja

9. 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 Basert på følgende anbefales det en kontroll av person med elektrofaglig kompetanse:

- a. Elektrisk arbeid etter 1999 uten det er fremvist samsvarserklæring.
- b. Uoversiktlig situasjon med stedvis noen eldre elektriske komponenter/ledningsnett.

Samsvarserklæringen er dokumentasjon for at det elektriske arbeidet er prosjektert og utført av en installatørbedrift. Når samsvarserklæring mangler bør interesserte påregne at minimum deler av det elektriske anlegget er montert uten bruk av registrert elektro innstallasjonsvirksomhet. Kravet til samsvarserklæring kom i 1999.



TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

1 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Inge synlig fuktsikring. Evt. drenering ukjent, trolig steinsatt som normalt for byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Det som er synlig av grunnmur er av stedstøpt betong og div blokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Bygningsdelen er av eldre dato, og behovet for vedlikehold eller tiltak kan ikke utelukkes. Det er derfor nødvendig å varsle om risikoen for skader på grunn av alderen.

Som følge av alder og at deler av konstruksjonen tas det forbehold om at bygningsdelen kan ha varierende tilstand / skjulte feil og mangler.

1 TG 2 Terrengforhold

Stort sett noe fall bort fra bygning, sett bortifra kort side til venstre for entre der hvor det er litt fall inn mot bolig (teknisk rom med bereder)

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Svak eller manglende bortledning av overvann fra bolig kan medføre økt risiko for at overvann gjør skade på byggverk.

Sintef Byggforsk anbefaler fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (cirka 2 cm fall per meter).

Det må gjøres nærmere undersøkelser over tid for å vurdere bortledning av overvann.

1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygningen har utvendig avløpsrør og vannledning av ukjent type. Tilkopling av vann er opplyst å være privat. Avløp ikke kjent utover det var fungerende på befaring.

Vurdering av avvik:

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

Interesserte bør anta at minimum halvparten av forventet brukstid er passert, inntil det foreligger opplysninger som skulle tilsa noe annet.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Vannkvalitet må dokumenteres

Vannkvaliteten kan variere mellom årstider, sesong, aktivitet rundt kilden mm. Interesserte må selv sørge for å dokumentere vannkvaliteten etter eget ønske og behov.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Det er lavere romhøyde høyde, spesielt i kjeller hvor roimhøyden er målt til ca. 1.93 m ved stikktakning (dette medfører at det kan bli utfordrene ved evt. bruksendring av dette arealet).

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverk med horisontalt liggende bjelker som kan gi fotfeste (begrenset/manglende klatresikkerhet)

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

Boliger som er oppført iht. eldre forskrifter og spesielt boliger bygget før 1985 kan ha fravikende eller manglende kvaliteter vedr. sikring mot fall, tilgjengelighet, høyde, etc.

Bygninger på eiendommen

Løe



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget er verken oppmålt eller kontrollert, men førsteinntrykket tilsier behov for vedlikehold og utbedring.

Vedlikehold og utbedring må påregnes inntil det foreligger undersøkelser av interesserte som viser noe annet.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

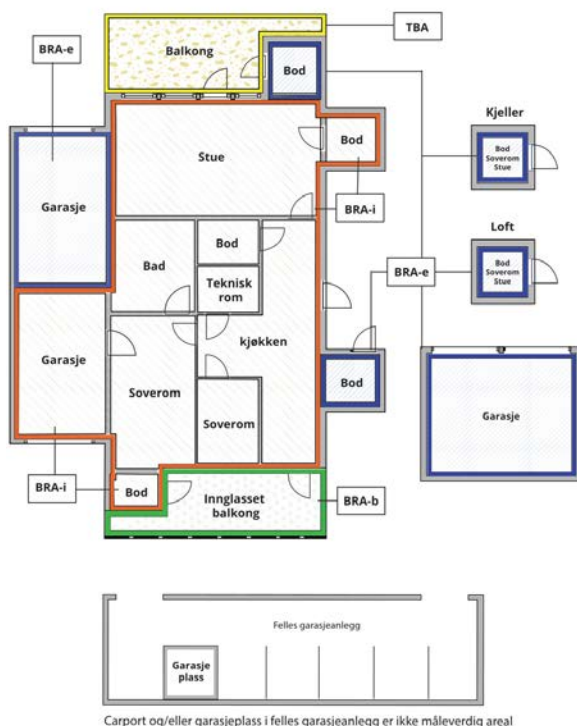
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

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

Arealer

Selveier enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	50			50	
Etasje 1	106			106	29
Etasje 2	64			64	4
SUM	220				33
SUM BRA	220				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Uinnredet kjellerrom, bod 1, bod 2		
Etasje 1	Hall m/trapp, bad, stue, kjøkken, kontor, vaskerom, toalettrom		
Etasje 2	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, kott, soverom 4, soverom 5		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger ikke fremvist før befaring.

Lavere romhøyde i kjeller. Også under 2 meter.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Kjøkken og varmepumpe.

Generell modernisering ved egeninnsats.

☒ Ja ☐ Nei

Løe

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.1.2026	Odd Schive Kiperberg	Takstingeniør
	Jaroslav Majewski	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4611 ETNE	36	32		0	2205.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Stødlevegen 229

Hjemmelshaver

Majewski Jaroslav

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Rapporten omhandler ikke eiendomsgrenser, plassering av bygg og annen matrikkel-data (veirett, regulering mm.)

Interesserte anbefales å gjøre nærmere undersøkelser rundt nevnte forhold, samt kontrollere eiendommen oppimot evt. risikoområde ift. kommunedelplan, NVE fare- og aktsomhetsområder, radon aktsomhet o.l.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

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

1	02.02.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Taket (inkludert takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun inspisert fra bakkenivå og/eller med drone av sikkerhetsgrunner. Eventuelle skader som krever direkte inspeksjon kan derfor være oversett.

Ved hulltaking vurderes kun et begrenset område. Det tas forbehold om eventuell varierende tilstand bak øvrige overflater.

PERSONVERN

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Jaroslaw Majewski

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2017
- ♦ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Stødlevegen 229

5590 Etne

4611-36/32/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Etne Byggservice As

Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av vinduer i hele huset på grunn av at de gamle vinduene ikke var tette og lekket av regn, de ble byttet i henhold til norske standarder.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Etne Rørservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av rør til dusjavløpet på badet, ny tilnærming til oppvaskmaskin, vaskemaskin, tørketrommel, ny varmt- og kaldtvannsinstallasjon på nytt bad, kjøkken og vaskerom.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: .lauareid

Beskrivelse av arbeidet: duomodell
varmepumper

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Etne Byggservice As

Beskrivelse av arbeidet: Bytte ut hele skorsteinen med et Schiedel-system

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Helgevold Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Viser til mottatt underlag og har gleden av å tilby følgende: EI-installasjon 1 stk arbeid med riving av eks installasjon 1 stk. overbelastningsvern. 14 stk. kurssikring jordfeilautomat 2p 30mA. 63 stk. el. pkt. for lys, brytere, stikk og varmekabler 10 stk el pkt komplett m LED downl / SG Eco Hvit 6 stk el pkt downlight (eks armatur / spot) 1 stk oppgradering av eks sikringskap. 14 stk jordfeilautomater, hovedsikring, avdekninger. 1 stk underfordeling m/ 6 stk kurssikringer 1 stk. komfyrvakt Standard (ikke takmontert). 3 stk tomme 20mm rør fra skap og ned i kjeller 1 stk ventilvifte Pax Calima. Ferdig montert. Hulltaking vegg og kanal ut er ikke medtatt. 1 stk ventilvifte Pax Passad. Ferdig montert. Hulltaking vegg og kanal ut er ikke medtatt. EI-Varme Varmekabler ferdig lagt på tilrettelagt godkjent underlag • Bad, Gang, Vaskerom, kjøkken, entre • 5 stk el termostat m/ gulvføler EI-Varme Varmefolie ferdig lagt på tilrettelagt godkjent underlag 60w/m2 • Kontor • 1 stk termostat m/ innebygd romføler Tilbudet pris reguleres ihht SSB indeks, Tabell: 08655: Byggekostindeks for boligblokk, etter arbeidstype, elektrikerarbeid i alt. Tilbudet er basert på dagens priser, vi forbeholder oss retten til å regulere prisen på leveranser levert senere enn 3 måneder etter tilbudsdato. Alle priser er eks. mva. Pris eks. mva. kr 150.350,

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Stødlevegen 229 - Nabolaget Etne - vurdert av 13 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Stødle Linje 642, 643	8 min 0.6 km
Haugesund Karmøy	1 t 12 min
Stavanger Sola	2 t 40 min

Skoler

Enge skule (1-10 kl.) 416 elever, 21 klasser	4 min 2.9 km
Stord vgs avd. Vabakkjen 300 elever	1 t 23 min 89.4 km
Stord vgs avd. Saghaugen 900 elever	1 t 23 min 89.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

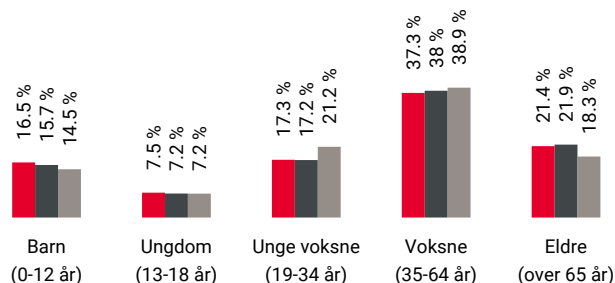
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Etne	1 635	784
Etne kommune	4 043	2 136
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Enge barnehage (1-5 år) 89 barn	4 min 2.7 km
Småfolk barnehage (1-5 år) 85 barn	6 min 3.2 km
Ølensjøen Fus barnehage (0-5 år) 95 barn	18 min 14.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Etne	6 min
Coop Extra Etne Post i butikk, PostNord	7 min 3.6 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Gateparkering

Lett 87/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 85/100

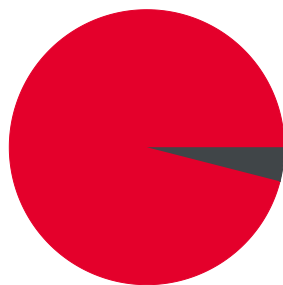
Sport

Steinsvollen grasbane fotball 5 min 🚗
Fotball 2.1 km

Enge kunstgrasbane 5 min 🚗
Fotball 2.8 km

Frisk Treningssenter 18 min 🚗

Boligmasse



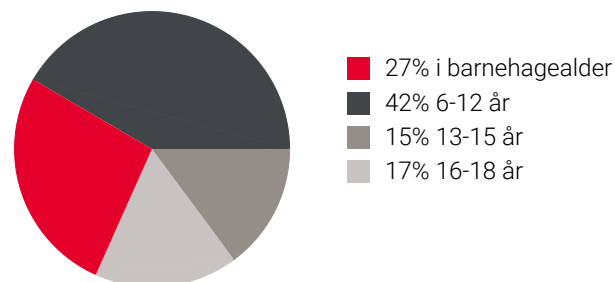
96% enebolig
4% annet

Varer/Tjenester

Etne Senter 6 min 🚗

Vitusapotek Etne 6 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

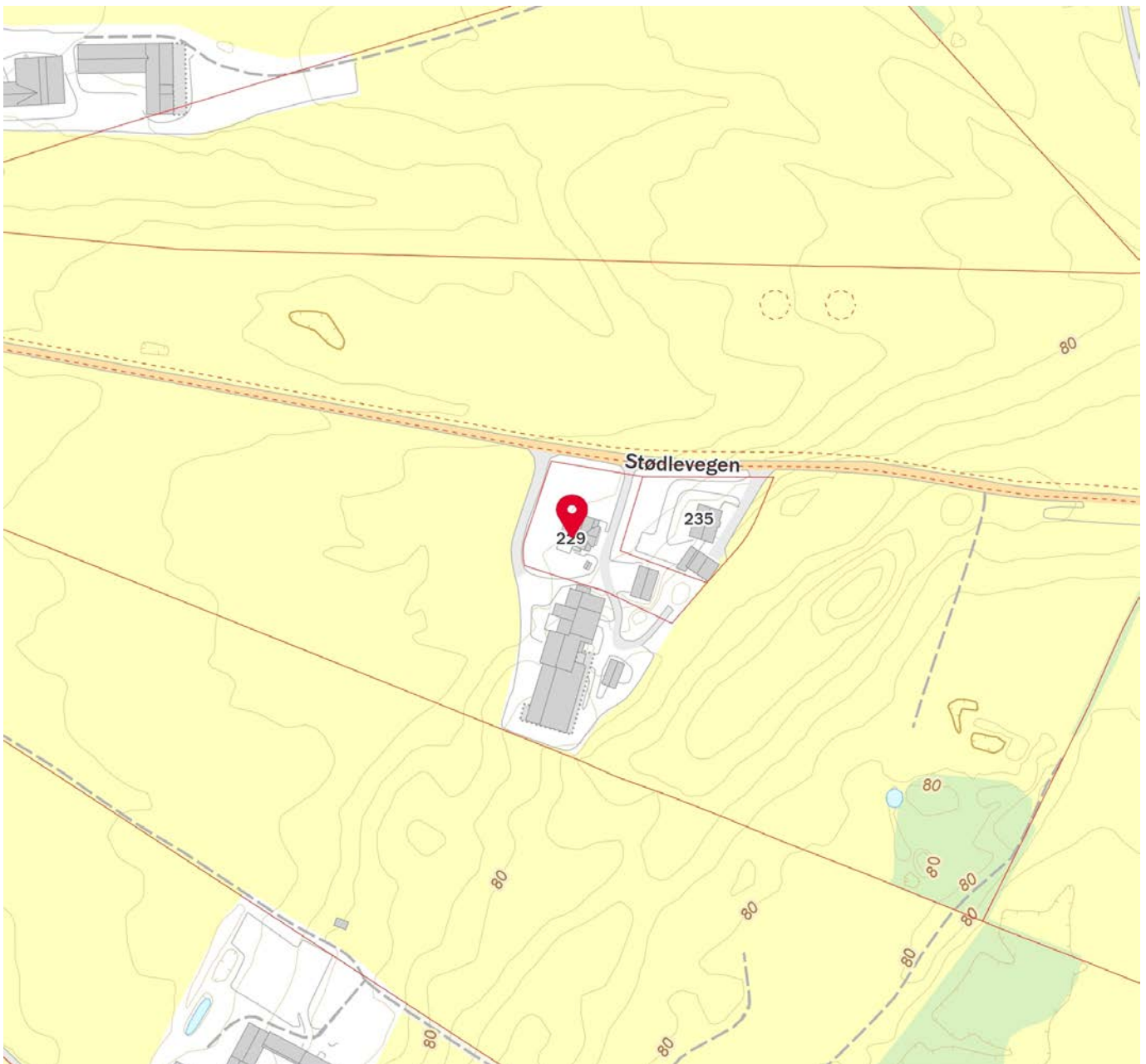
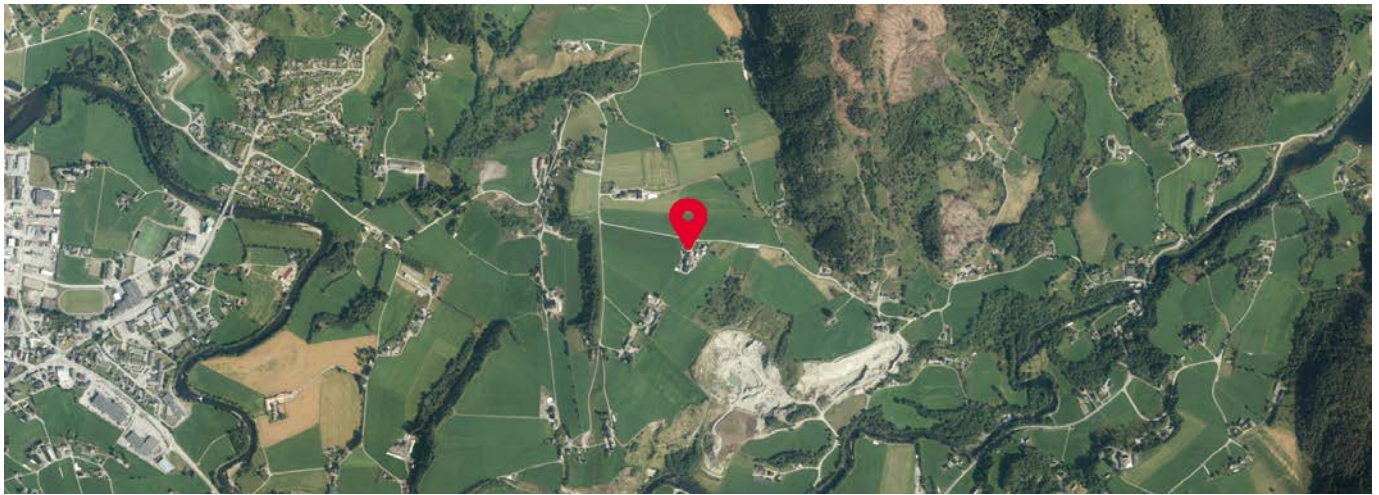


0% 43%

Etne
Etne kommune
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



(Kommune)

ETNE

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningslova av 14 juni 1985 § 93, jfr. § 99 nr. 1

Meldar

Audun Skeie

4220 SANDEID

Byggherre

Lars W. Høland

5590 ETNE

FERDIGATTEST ER GITT FOR

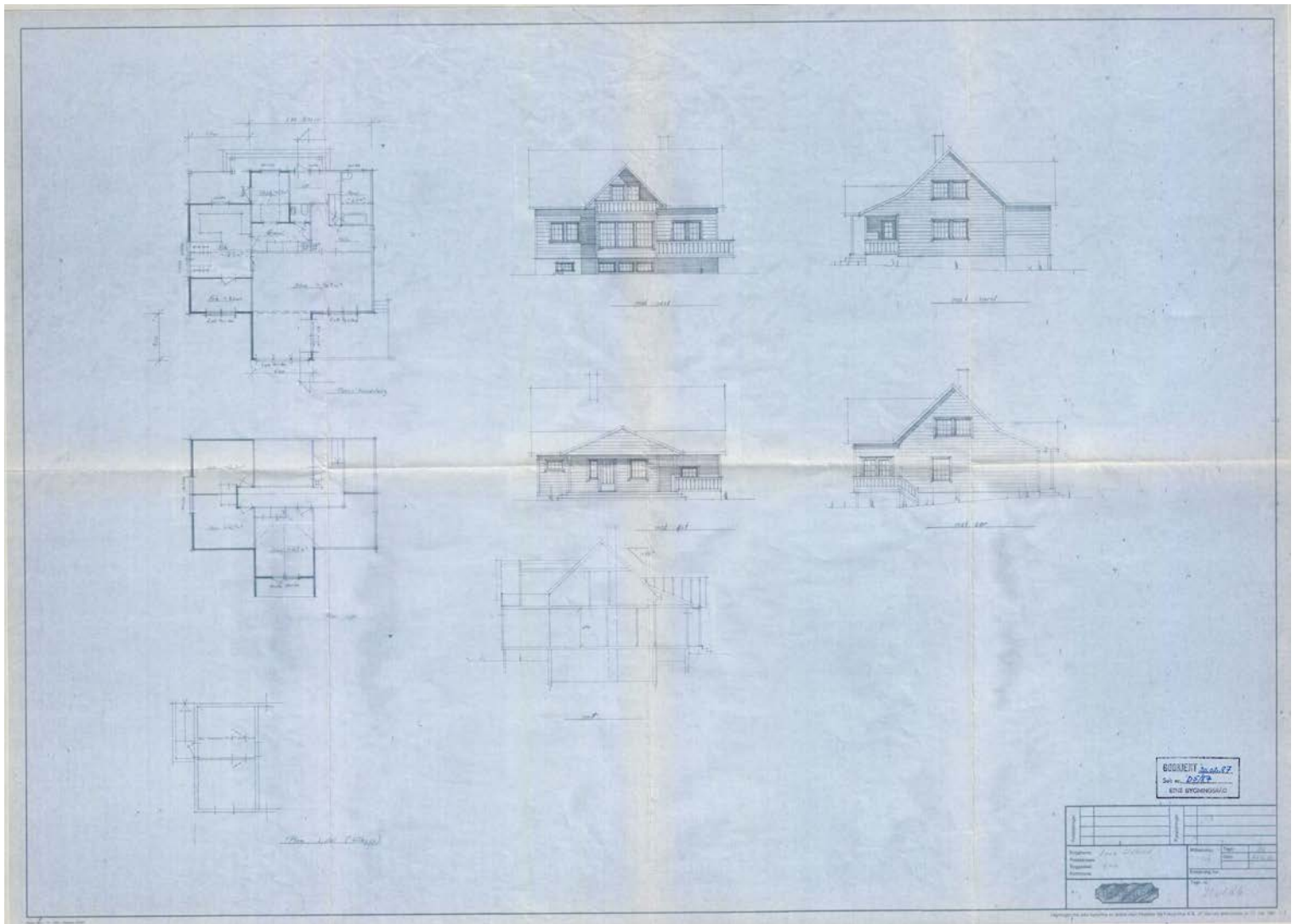
Eigedom/byggjestad	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Stødle	36	11		

Dykkar søknad	Dato		
	02.02.87		
Kva slag arbeid	Byggearbeid/ombygging		
Kva slag bygg	Bustadhus		
Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.	
Delegasjon	20/2-87	05/87	
Merknader	Vi har kontrollert arbeidet i samsvar med pbl. § 99. Det er ikkje funne noko som strir mot vilkåra i byggjeløyvet eller dei gjeldande føresegnene i bygningslovgjevinga. Bygningen eller deler av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det byggjeløyvet gjeld for (jfr. § 93). Ei slik bruksending krev særskild godkjenning. Evt. merknader:		

UNDERSKRIFT

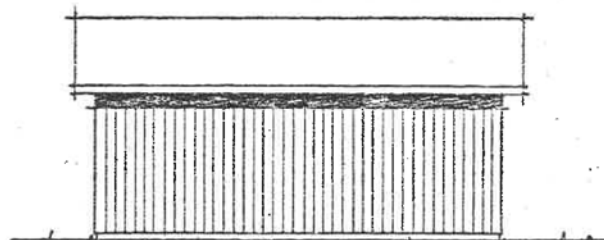
Stad	Dato	Sign. / Stempel
Teknisk etat, Etne	01.09.87	 ETNE KOMMUNE BYGNINGSSJEFEN

KOPI SENDT	☒ ansvars- havande	Namn	Adresse
		Audun Skeie	4220 SANDEID
	☒ andre	Namn	Adresse
		Etne Landbrukskontor	5590 ETNE
		Namn	Adresse
		Namn	Adresse





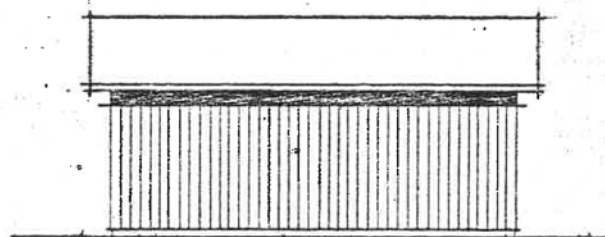
BAKVEGG



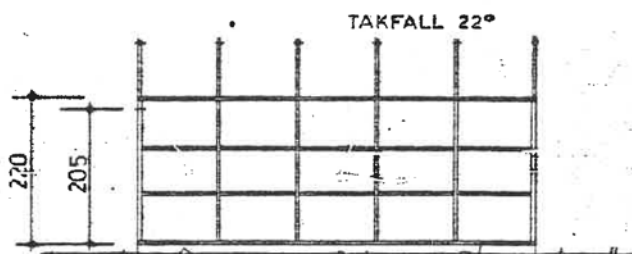
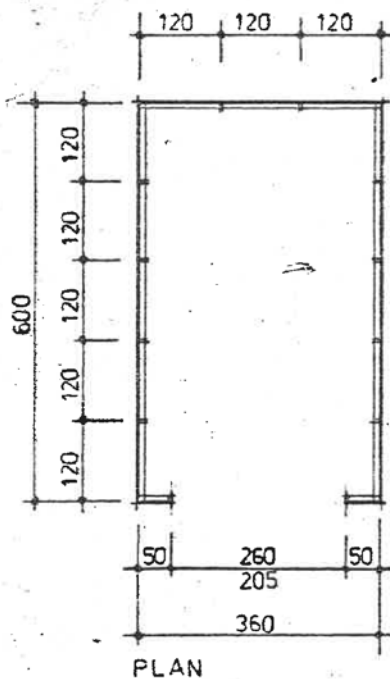
SIDE



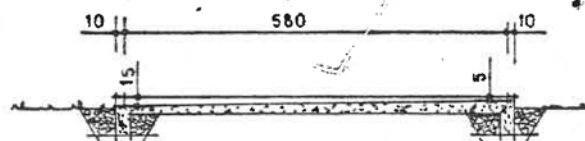
FRONT



SIDE



SNITT



SNITT FUNDAMENT

Garasje 305

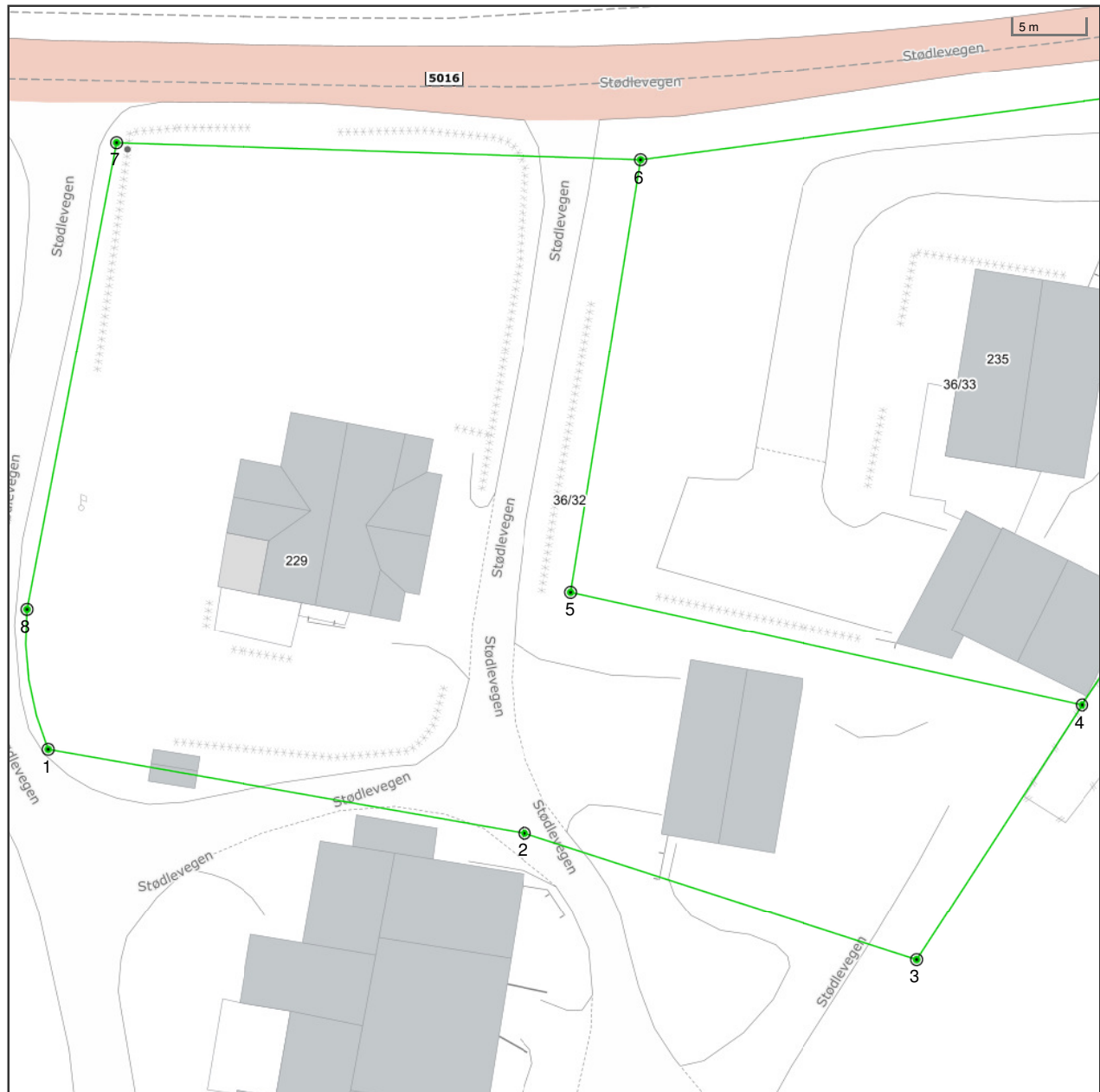
Tegning nr.

Mål: 1:100

Garasje G.n. 36, b.m. 11,
William Håland



Eiendomskart for eiendom 4611 - 36/32//



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

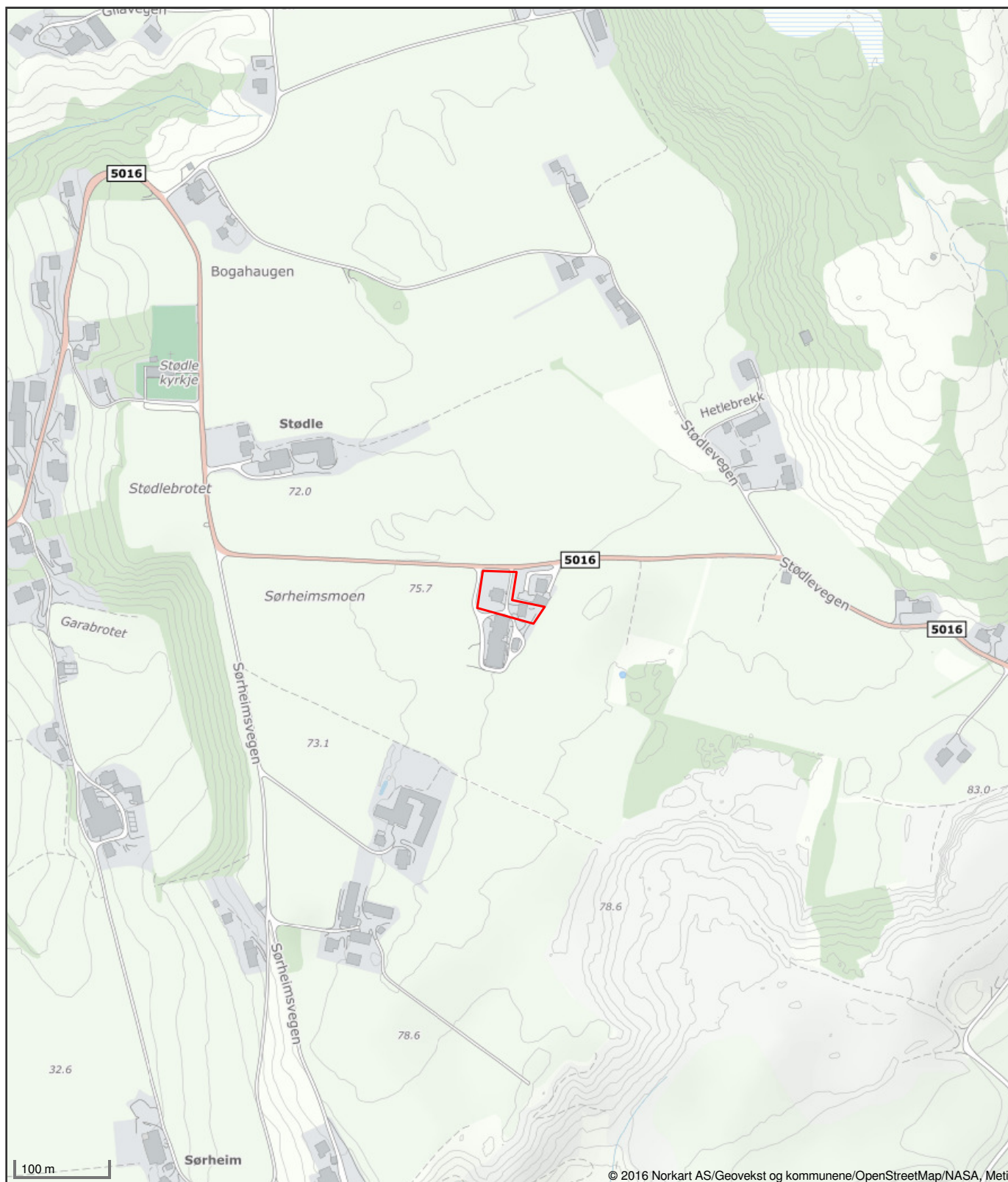
----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		2 205,40 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6618663,42	Øst	329482,51
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype			Lengde	Radius
1	6618639,72	329461,02	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			9,88	19,95
2	6618632,46	329493,64	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			33,42	
3	6618622,49	329520,27	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			28,44	
4	6618639,51	329532,46	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			20,94	
5	6618648,91	329497,59	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			36,11	
6	6618678,48	329503,76	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			30,21	
7	6618681,3	329467,63	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			36,24	
8	6618649,45	329460,01	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			32,75	

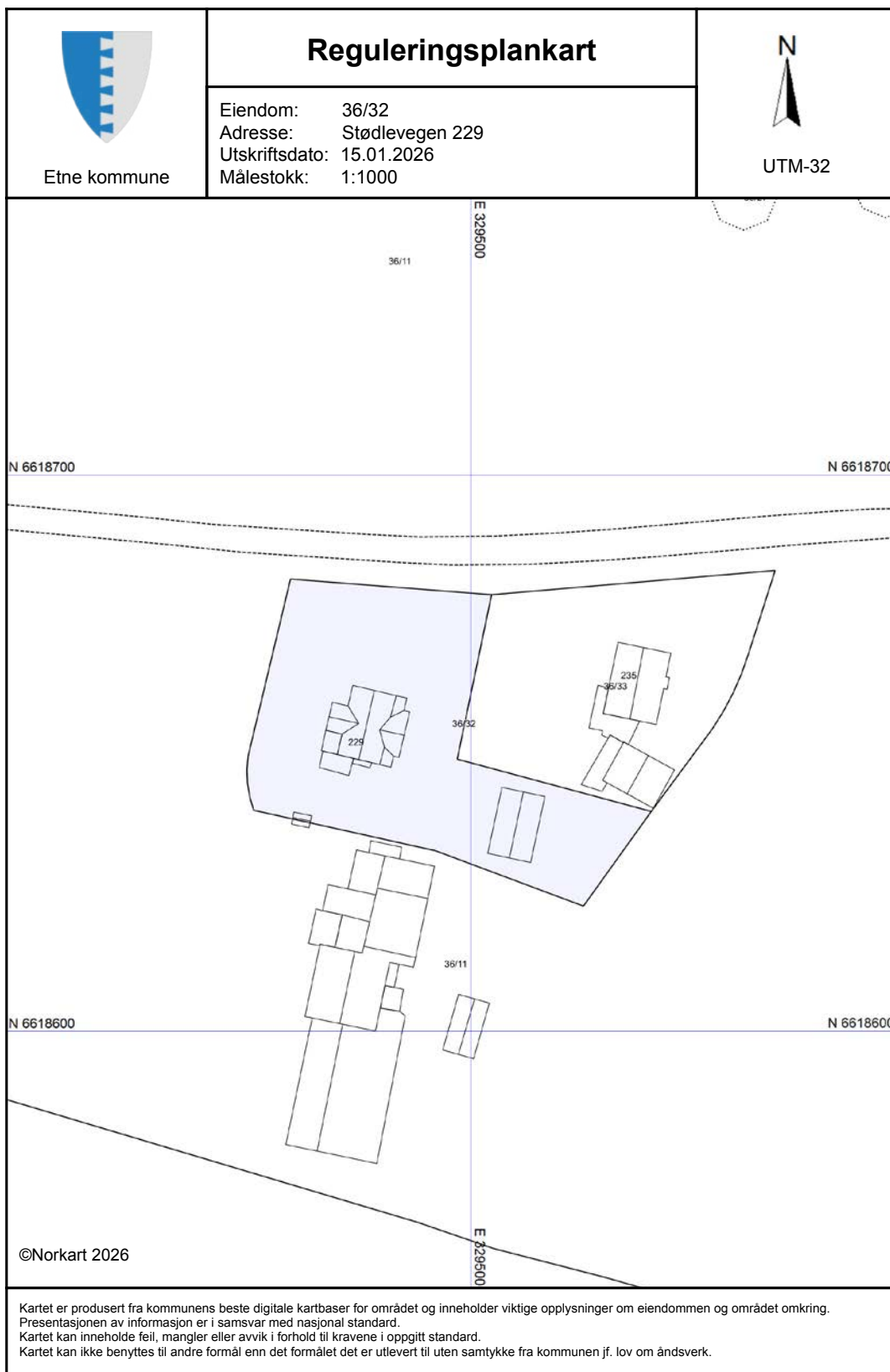


Oversiktskart for eiendom 4611 - 36/32//



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.





Tegnförklaring

Eiendom	4611 36/32		
Utskriftsdato	15.01.2026	Antall datasett	4

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.

2 Berørte datasett

❶ Kulturminner - Kulturmiljøer

❶ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

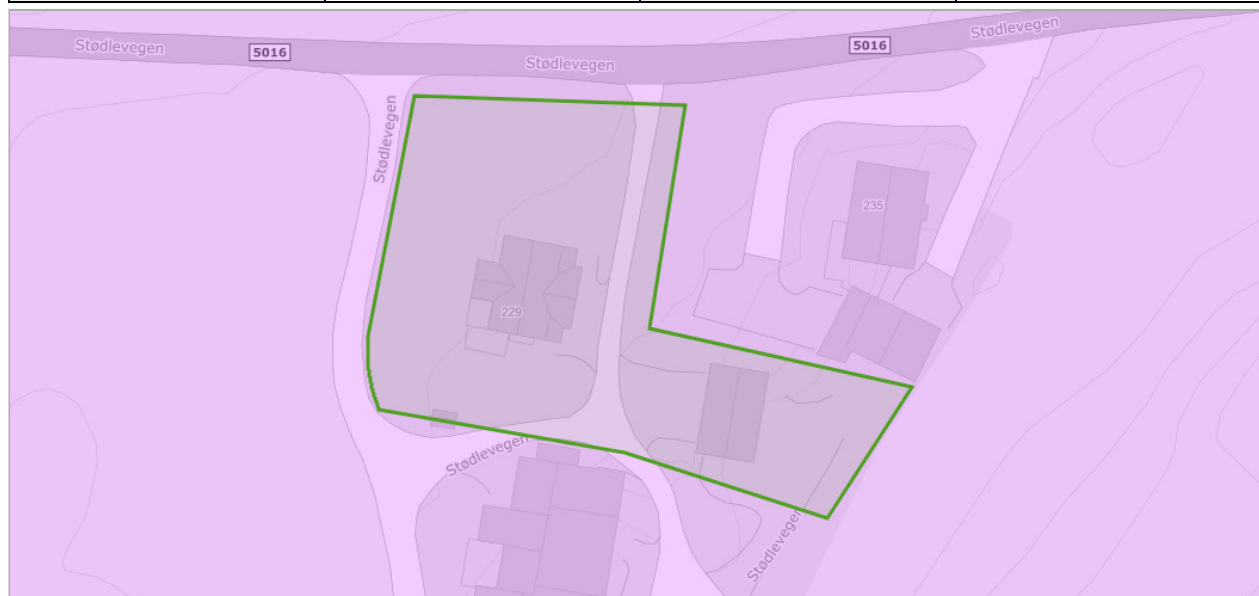
2 Sjekkede, ikke berørte datasett

✔ Kulturminner - SEFRAK

✔ Kulturminner - Fredete bygninger

Kulturminner - Kulturmiljøer

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	14.01.2026
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

Fredete kulturmiljøer er nasjonalt viktige kulturmiljøer som Riksantikvaren har fredet etter kulturminnelovens § 20. Disse har like sterkt vern som andre fredete kulturminner. Et freda kulturmiljø er et område der kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng. Et freda kulturmiljø kan bli freda av Kongen for å bevare området sin kulturhistoriske verdi. "I fredningsvedtak etter første ledd kan Kongen forby eller på annen måte regulere enhver virksomhet og ferdsel i fredningsområdet som er egnet til å motvirke formålet med fredningen. Det samme gjelder fradeling eller bortfeste av grunn til virksomhet som nevnt i første punktum." Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse er et kunnskapsgrunnlag som skal sikre bærekraftig forvaltning av kulturmiljø i byer og tettsteder, og i landskap av nasjonal interesse. Områdene får ikke et formelt vern. Plan- og bygningsloven er det viktigste verktøyet for å ta vare på kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse. Hensynet til kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse bør tas på alle nivå i den kommunale planleggingen. Endret arealbruk eller større tiltak som i vesentlig grad er i konflikt med verdier som søkes bevart, kan danne grunnlag for innsigelse. Verdensarvområder er kulturmiljøer som står på UNESCOs liste over verneverdige kulturmiljøer. Riksantikvaren foreslår kandidater til listen som anses som internasjonalt viktige kulturmiljøer.

Tegnforklaring

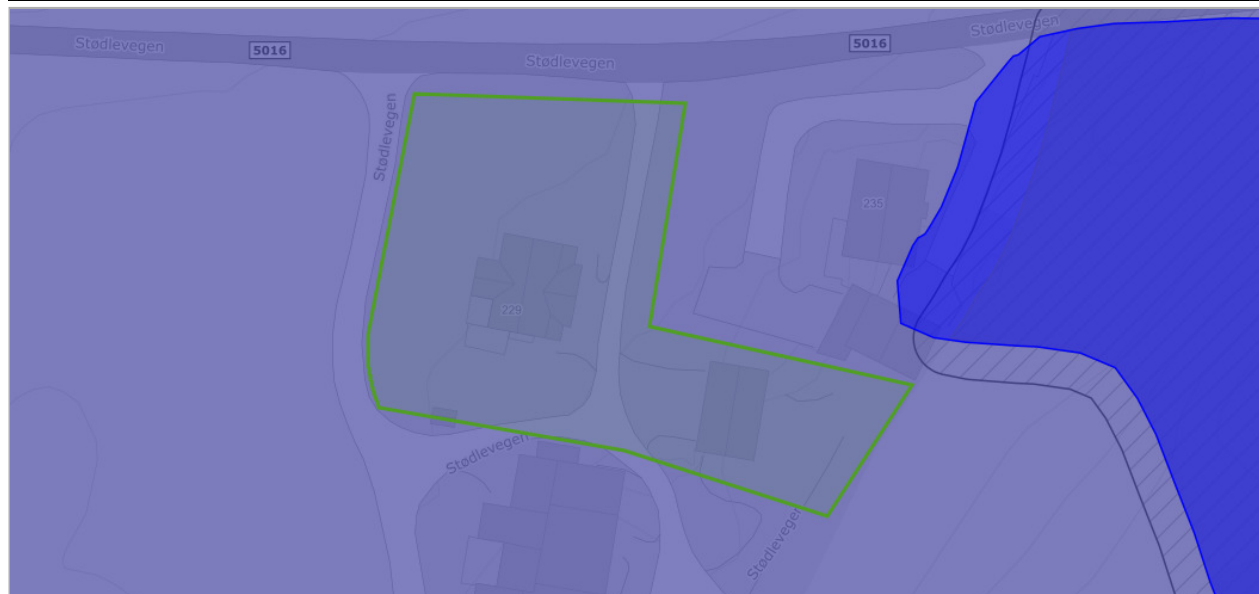
Kulturmiljøer
Kulturmiljøer

Objekter

Navn	Vernetype	Kategori
Etne. Rikt jordbrukslandskap med lang historie	-	M-KULA

Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	14.01.2026
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet Kulturminner – Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det). Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor. Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.). En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Informasjonen skal benyttes for å sikre unødig tap av kulturminner i forbindelse med utarbeidelse av kommuneplaner, reguleringsplaner og byggessaksbehandling. Kommuner skal ta hensyn til påviste automatisk freda kulturminner (representert ved deres sikringssone), samt kulturminner som er vedtaks- eller forskriftsfredet etter kulturminneloven. Automatisk fredete kulturminner som skal sikres gjennom plan skal avmerkes i plankart som hensynssone d). I byggesaksbehandling skal inngrep som finner sted innenfor freda områder behandles av kulturminneforvaltningen.

Tegnforklaring

Sikringssone
Sikringssone
Lokaliteter
Lokalitet
Enkeltminner
Enkeltminne

Enkeltminner

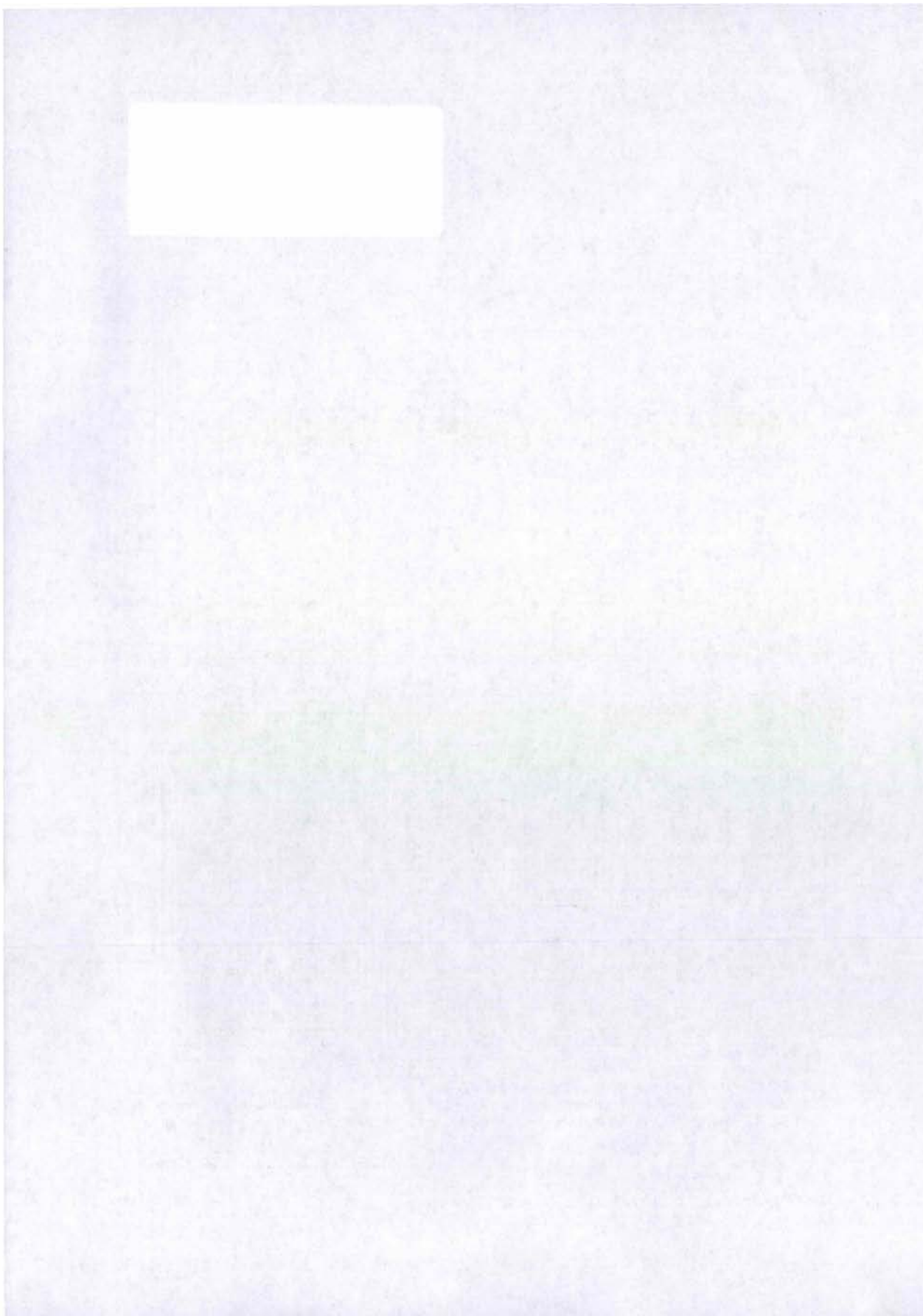
Navn	Kommune	Kulturminneld	Kategori	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Stødleterrassen	4611	150278-1	E-ARK	IKKEV	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/150278)

Lokaliteter

Navn	Kommune	Kulturminneld	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Stødleterrassen	4611	150278-1	IKKEV	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/150278)

** Konesjon fævill Skøyte¹⁾*

Innsendaren sitt navn: Tove Aune		Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 1168271 Tinglyst: 14.12.2015 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM				
Adresse Sørheim						
Postnr. 5590	Poststad ETNE					
(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr. 230552				Ref.nr.		
Opplysningane i felt 1-6 vert registrerte i grunnboka						
1. Eigedomen(ane)²⁾						
Kommunenr.	Kommunenamn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell part
1211	ETNE	36	27			
1211	ETNE	36	28			
1211	ETNE	36	11			
Overdraginga gjeld bygg på festa grunn ☒ Nei ☐ Ja				Overdraginga omfattar transport av festeretten ☒ Nei ☐ Ja		
Godkjenning frå bortfestaren er etter kapittel 4 eller avtale naudsynt ☐ Nei ☐ Ja				Bortfestaren har godkjent overdraginga og skrive under i felt for underskrifter og stadfestingar ☐ Nei ☐ Ja		
Dersom overdraginga gjeld ideell part, herunder eigarseksjon, skal storleiken på parten oppgjevast				Eigedomen ligg til ein annan eigedom som tilhøyrer etter avhendingslova § 3-4 andre ledd bokstav d ☐ Nei ☐ Ja		
Slag ☒ 1 Med bygningar ☐ 2 Utan bygningar						
Bruk av grunn ☐ B Bustad-eigedom ☐ F Fritids-eigedom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☒ L Landbruk ☐ K Off. veg ☐ A Anna						
Type bustad ☐ FB Frittligg. einestad ☐ TB Tomannsbustad ☐ RK Rekkjehus/kjede ☐ BL Blokkhusvære ☐ AN Anna						
2. Kjøpesum						
kr 2.000.000,-					Lyst ut for sal på den frie marknaden ☐ Ja ☒ Nei	
Omsetningstype ☒ 1 Fritt sal ☐ 2 Gåve (heilt eller delvis) ☐ 3 Omgjeving ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifteoppgjær ☐ 7 Opphøyr av sambuarskap ☐ 8 Anna						
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt vis						
3. Salsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾						
kr 2.000.000,-						
4. Overdraging frå						
Fødselsnr./org.nr. ⁴⁾	Namn	Ideell part				
230552	LARS HAALAND	1/1				
5. Overdraging til						
Fødselsnr./org.nr. ⁴⁾	Namn	Fast busett i Noreg	Ideell part			
271278	TOVE AUNE	☒ Ja ☐ Nei	1/2			
251273	ANDREAS AUNE	☒ Ja ☐ Nei	1/2			
		☐ Ja ☐ Nei				
		☐ Ja ☐ Nei				
6. Særskilde avtalar						
OBS! Her fører ein berre opplysningar som skal og kan tinglystast						
Gnr.36, bnr.32 og 33 er knytta til Stødle Vassverk. Gnr.36.bnr.11 gir Gnr.36.bnr.32 og 33 rett til å nytta eksisterande vassledning i dagens trase som går over bnr.32 og bnr.33. Dette som følgje av at bnr.32 og bnr.33 er frådelt bnr.11. Vassledningen er innmerka på vedlagt kart punkt A. Gnr.36, bnr.32 og 33 har gjerdeplikt for sine grenser, jfr. vedlagt kart punkt B						
Dato 12/11-15 Utferdars underskrift Lars Haaland						
GA-5400 N Godkj. (06.07) Elektronisk utgåve Skøyte						



Andre avtaler (som ikkje skal tinglyst)

Dersom eigedomen blir berørt av ny veg/europaveg og det skal avstås arealer til dette på sør sida av elva, har seljar rett på den del av erstatninga som overstig kjøpesummen for arealet. Denne retten for seljar gjeld i 15 år frå tinglysingsdato.

7. Fråsegn frå kjøparen/tileignaren ved overføring av bustadseksjon ⁵⁾

Eg/me stadfester at mi/vår tileigning av seksjonen ikkje er i strid med føresegna i eigarseksjonslova § 22 tredje ledd.

Dato Stad

Kjøparen/tileignaren si underskrift

Gjenta med blokkbokstavar

8. Fråsegn om sivilstand o.a. ⁶⁾

1. Er utferdaren(ane) gift(e) eller registrert(e) partnar(ar)?

☒ Ja ☐ Nei Dersom ja, må ein òg svara på spørsmål 2.

2. Er utferdarane gifte eller registrerte partnarar med kvarandre og bae skriv under som utferdar?

☐ Ja ☒ Nei Dersom nei, må ein òg svara på spørsmål 3.

3. Gjeld overdraginga bustad som utferdaren(ane) og ektefellen(e) eller den(dei) reg. partnaren(ane) brukar som sams bustad?

☐ Ja ☒ Nei Dersom ja, må ektefellen(e)/den (dei) registrert(e) partnaren(ane) samtykkja i overdraginga.

9. Underskrifter og stadfestingar

Dato Stad

12.11.2015 ETNE

Utferdaren si underskrift ⁷⁾

Lars Haaland

Gjenta med maskin eller blokkbokstavar

LARS HAALAND

Som ektefelle eller registrert partnar samtykkjer eg i overdraginga

Dato Ektefelle/registrert partnar si underskrift

Gjenta med blokkbokstavar

⁸⁾ Eg/me stadfester at underskrivaren(ane) er over 18 år og har underskrive eller vedkjent seg underskrifta(ene) på dette dokumentet i mitt/vårt nærvær. Eg/me er myndig(e) og busett(e) i Noreg.

1. vitneunderskrift

Jean Halvorsen
5584 BJOA

Gjenta med blokkbokstavar

IVAR HALVORSEN

Adresse

2. vitneunderskrift

Elin Vik Grønstad
5590 ETNE

Gjenta med blokkbokstavar

ELIN VIK GRØNSTAD

Adresse

Bortfestaren si underskrift

Gjenta med blokkbokstavar

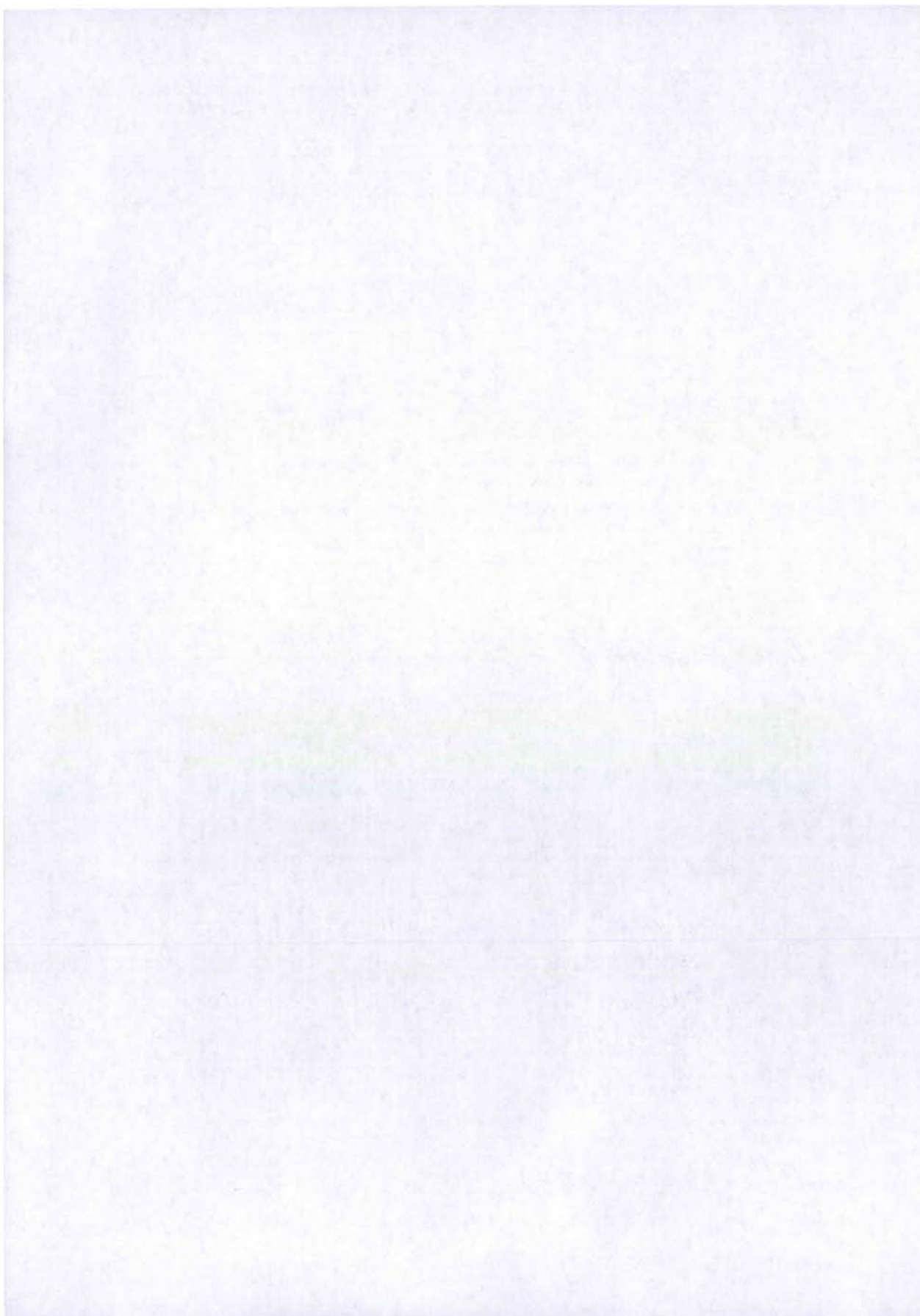
Dato Utferdars underskrift

12/11-15 Lars Haaland

GA-5400 N

Skøyte

Side 2 av 3

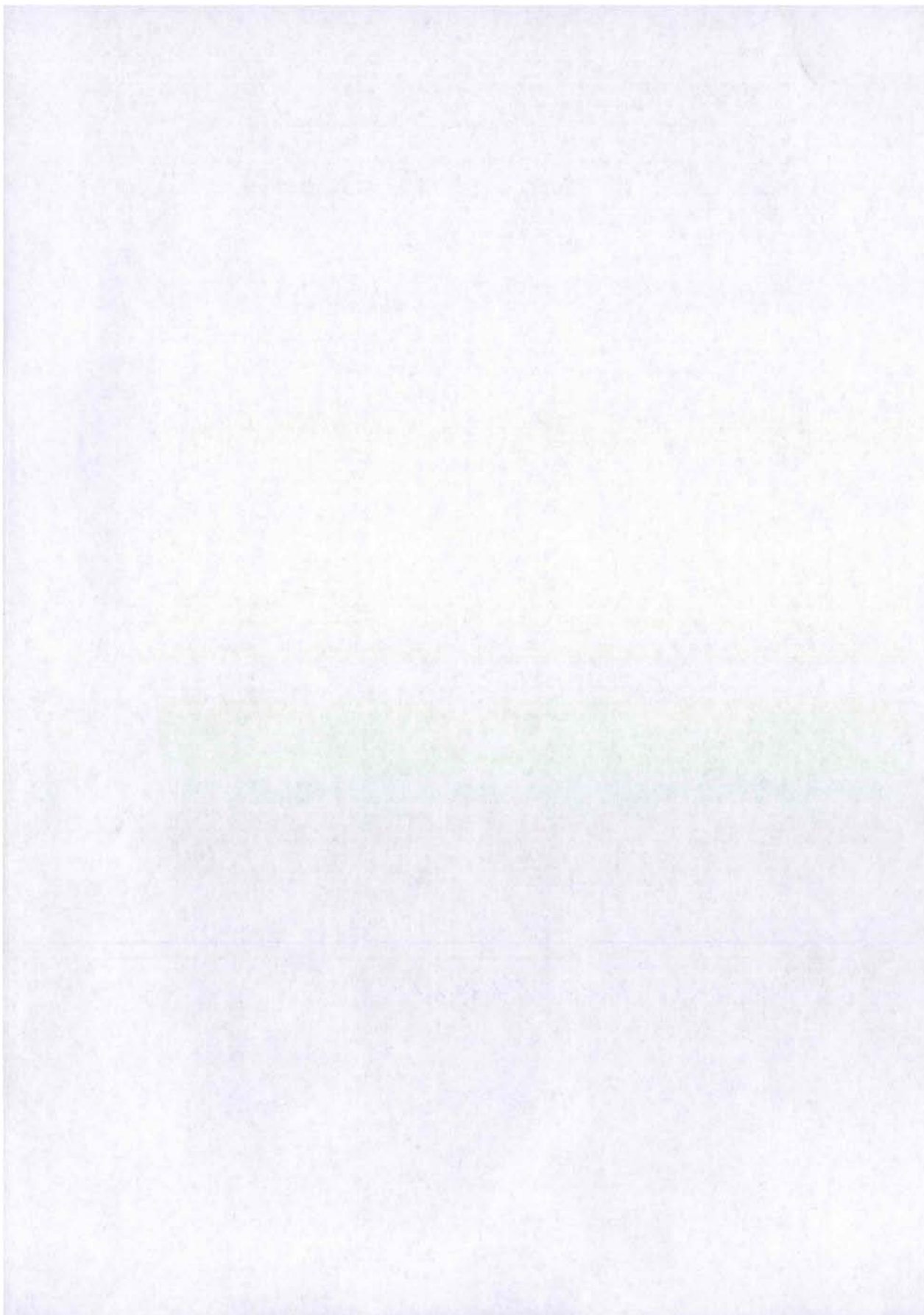


10. Fråsegn om sivilstand o.a. for heimelshavar ²⁾		
1. Er heimelshavaren(ane) gift(e) eller registrert(e) partnar(ar)?		
☐ Ja	☐ Nei	Dersom ja, må ein òg svara på spørsmål 2.
2. Er heimelshavarane gifte eller registrerte partnarar med kvarandre og bae underskriv som heimelshavarar?		
☐ Ja	☐ Nei	Dersom nei, må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjeld overdraginga bustad som heimelshavaren(ane) og hans/hennar/deira ektefelle(r) eller reg. partnar(ar) brukar som sams bustad?		
☐ Ja	☐ Nei	Dersom ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partnar(ar) samtykkja i overdraginga.

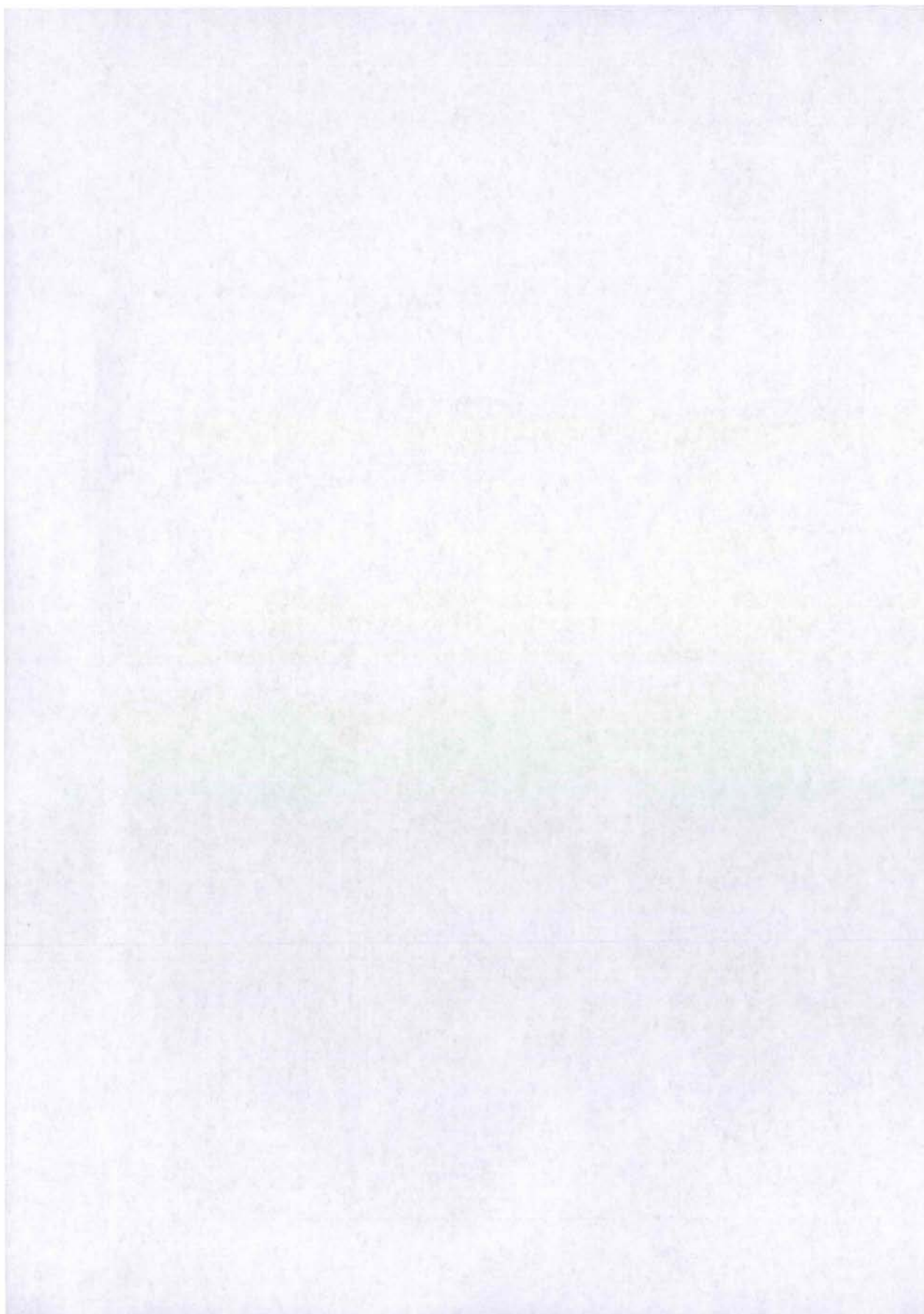
11. Underskrifter og stadfestingar		
Som eigar/festar (heimelshavar) samtykkjer eg i overdraginga		
Stad, dato		
Fødselsnr./org.nr.	Underskrift	Gjenta med blokkbokstavar
Som heimelshavars ektefelle eller registrerte partnar samtykkjer eg i overdraginga		
Dato	Ektefelle/registrert partnar si underskrift	Gjenta med blokkbokstavar
⁴⁾ Eg/me stadfester at underskrivaren(ane) er over 18 år og har underskrive eller vedkjent seg underskrifta(ene) si(ne) på dette dokumentet i mitt/vårt nærvær. Eg/me er myndig(e) og busett(e) i Noreg.		
1. vitneunderskrift		Gjenta med blokkbokstavar
Adresse		
2. vitneunderskrift		Gjenta med blokkbokstavar
Adresse		

Notar:	
1) Skøyte skal utferdast i to eksemplar. Det eine eksemplaret beheld Kartverket, det andre mottek innsendaren i retur i kvittert stand. Skøyte skal sendast til Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Dokumentavgifta og tinglysningsgebyret verta innkravt i ettertid. 2) Dersom eigedomen har underfestenummer (ufnr), kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttast. 3) Dokumentavgifta er knytt til salsverdien på eigedomen. Dersom kjøpesummen tilsvarar salsverdi, er det nok å fylla ut kjøpesumfeltet med beløp. Feltet salsverdi/avgiftsgrunnlag skal fyllast ut dersom kjøpesummen er lågare enn dette. Dersom ein fyller ut bae felte, skal salsverdi/avgiftsgrunnlag alltid vera høgst, bortsett frå i tilfelle etter dokumentavgiftsvedtaket § 1, 2. ledd, § 2 f og § 3. 4) Det er Einingsregisteret sitt organisasjonsnummer som skal nyttast. 5) Feltet kan sløyfast dersom dokumentet ikkje gjeld overdraging av bustadseksjon. 6) Separate vert rekna som gifte, og bustaden må vanlegvis framleis reknast som felles. Sambuarar vert rekna som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåteikning er vanlegvis berre naudsynt dersom bae er heimelshavarar. 7) Dersom utferdaren ikkje er heimelshavar, må heimelshavaren godkjenna overdraginga ved særskild påteikning med vitnestadfesting, og om naudsynt med tilsvarande fråsegn om sivilstand eller med samtykke frå ektefellen. 8) Dersom utferdaren /heimelshavaren ikkje er offentleg styresmakt, må utferdaren/heimelshavaren si underskrift stadfestast. Dette kan m.a. gjerast av to vitne som er myndige og busette i Noreg, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eigedomsmeklar. Utferdaren, tileignaren og tileignars ektefelle/registrerte partnar, foreldre, born eller sysken kan ikkje stadfesta utferdaren si underskrift.	

Dato	Utferdars underskrift
12/11-15	dara Haaland
GA-5400 N	Skøyte









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 SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Stødlevegen 229
5590 ETNE**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Alexander Kvalevaag Skree**Telefon:** 476 52 597
E-post: alexander.k.skree@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre