

aktiv.





Eiendomsmegler

Kurt Inge Nybru

Mobil 915 23 026

E-post kurt.nybru@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 300 000,-
Omkostn.: Kr 183 850,-
Total ink omk.: Kr 7 483 850,-
Selger: Kjetil Haara Aartun
Åse Marie Egeland Aartun

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2009
BRA-i/BRA Total 152/166 kvm
Tomtstr.: 1752 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 84, bnr. 55
Gnr. 84, bnr. 56
Oppdragsnr.: 1402250033

Imslandssjøen - Høy standard hytte med egen gjestehytte/anneks (to eiendommer)

Salgsobjekt består av to eiendommer/hytter, der en har hovedhytte og separat gjestehytte/anneks – ideelt for familie og gjester. Hovedhytten inneholder bad, stue/kjøkken i åpen løsning, wc, ett soverom og hems med soveplasser. Annekset har to soverom, stue/soverom og eget bad. I tillegg har en stor bod med utvendig inngang (opplegg for vaskemaskin).

Meget gjennomført og påkostet innredning. Stilfull arkitektur.

Beliggenheten er usjenert og tilbaketrukket, med kort avstand til sjøen – kun ca. 40 meter. Mulighet for båtplass.

Eiendommen byr på gode solforhold ca. 06.00-20.30 midtsommer.

Passer utmerket for helårsbruk. Det er ca. 40 min. til skisenteret i Svandalen, ca. 1t til Haugesund og ca. 2,5t til Stavanger.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	62
Bygningstegninger nr 36	66
Bygningstegninger nr 38	70
Ferdigattest nr 36 og 38	72
Eiendomsrapport nr 36	74
Matrikkelkart	76
Kommunale gebyr nr 36	82
Renovasjonsgebyr	86
Vann og avløp	87
Vegstatuskart	88
Planopplysninger	89
Reguleringsplankart	91
Reguleringsbestemmelser	93
Kommuneplan under arbeid	97
Kommuneplankart	99
Formuesverdi nr 38	101
Formuesverdi nr 36	102
Budskjema	109

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 152 m²

BRA - e: 14 m²

BRA totalt: 166 m²

TBA: 130 m²

Hovedhytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 97 m² Entré, Stue/kjøkken, Teknisk rom, Bad/soverom, Toalettrom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

90 m² Hovedhytte

40 m² Anneks

Gjestehytte/anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 55 m² Bad, Gang, Stue, Soverom, Soverom 2

BRA-e: 14 m² Teknisk rom

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Hemsen har ikke målbar høyde på minst 190 cm i en bredde på 60 cm.

Det er bod og sovemulighet

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1752 m²

Tomtebeskrivelse

Salgsobjekt består av to eiendommer:

Hovedhytte gnr. 84, bnr. 55: 1.209,9 kvm

Gjestehytte gnr. 84, bnr. 56: 543 kvm

Beliggenhet

Svært idyllisk beliggende ved Imslandssjøen. Eiendommen ligger kun 40 meter fra sjøen og har en fantastisk utsikt ut over Vindafjorden.

Her har en svaberg og strand, samt båthavn med muligheter for egen båtplass. Imslandssjøen er i Vindafjord og ca. 1t kjøretur fra Haugesund og ca. 2,5t fra Stavanger.

Ca. 10-15 min med bil eller båt har en Vikedal som har dagligvare og serveringssted/ take-away. Vikedal er også kjent for festivaler på sommeren.

Ca. 5 min med båt til Kvaløy som har dagligvare (søndagsåpent) og drivstoff.

Det er gode tur- og fiskemuligheter på fjorden.

Ønsker en å gå på tur / til fjells, er det mange turløyper i Imsland / kort kjøretur.

Ølmedal som har fiskevann og turmuligheter er bare 5min kjøring.

Beliggenheten her er godt egnet for helårsbruk. Vintertid har en muligheter for dagstur til Sauda og Svandalen, som har skitrekk/alpint samt ulike dalføre med oppkjørte løyper.

Adkomst

Se finn-kart for nærmere beskrivelse.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av fritidsbebyggelse. Noe areal er i landbruksdrift og noen eiendommer er fastboende.

Bygningssakkyndig

Fjetland Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen består av to bygninger, hovedbygg med 1. etasje og hems og anneks med 1. etasje som er bygget i 2009.

Bygningene er oppført med gulv i betong, vegger i lecablokker som er pusset.

Skrått tak i trekonstruksjon tekket med tegltakstein.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 19.05.25 av Fjetland Takst AS for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja; Beskrivelse ; Det forkommer enkelte fuktmerker innvendig på mur under de store buede vinduene etter en vinter med lite bruk av hytten. Disse blir da malt over.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Ja, Beskrivelse: Da hytta ble bygd, hadde vi tenkt å fyre med åpen vedpeis. Dette ble litt problematisk på grunn av litt for dårlig trekk i pipa. Vi bestemte oss da for å legge inn åpen gasspeis som har fungert bra hele veien. Denne er nok snart klar for utskifting pga alder.

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

Ja , Beskrivelse: Noen få sprekker i heltregulvet .

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

Ja, kun av faglært, Beskrivelse: Det ble ettermontert sinkbeslag utvendig under de buede vinduene i stuene på begge hyttene. Det har også blitt satt opp 2 vegger + tak på deler av terrassen til hagemøbler (åpen hele året). Arbeid utført av Bj Blikk Ølmedal + Snekker Svein Cato Birkeland /Imsland

Innhold

Hovedhytte, nr 38:

1. etasje: Entré, Stue/kjøkken, Teknisk rom, Bad/soverom, Toalettrom

Hems: Hemsrom / sengeplasser (ikke målbart areal)

Gjestehytte/anneks, nr 36:

1. etasje: Bad, Gang, Stue, Soverom, Soverom 2. Teknisk rom/bod.

Standard

Kort oppsummert holder hyttene høy standard og har en gjennomført innredning.

Hjertet i hytta er kjøkkenet - Chalon, et eksklusivt håndlaget kjøkken. Solid og røft.

Gasskomfyr og kvalitets hvitevarer. Kjøkkenet er sentrum i hytta, med direkte utgang til terrasse/gapahuk og åpen løsning til stue.

Hyttene har en kombinasjon av heltre gulv og flislagte gulv. Vinylbelegg på teknisk rom.

Det er lagt vekt på stilfull innredning som samtidig skal være solid og tåle mye bruk.

Flott opparbeidet uteområde med gruslagt innkjørsel/parkering, støpt betong og heller rundt hyttene, natursteinstrapp og romslig plen foran hovedhytta.

Hyttene holder høy standard og må sees for riktig inntrykk av beliggenhet og innredning.

Eiendommen består av to bygninger, hovedbygg med 1. etasje og hems og anneks med 1. etasje som er bygget i 2009.

Bygningene er oppført med gulv i betong, vegger i lecablokker som er pusset. Skrått tak i trekonstruksjon dekket med tegltakstein.

Merk at bygningene er oppført etter kravene fra byggeåret, noe som må ikke forveksles med dagens krav.

Bygningenes tilstand ansees med relasjon til alder som normalt god.

Registrerte tilstandansmerknings har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold samt konstruksjon. Se forøvrig kommentarer og begrunnelse senere i rapporten.

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.

Fritidsbolig 38

Forhold som har fått TG3:

Innvendige trapper, TG3

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig

Nedløp og beslag, TG2

Takrenner og nedløp i aluminium. Beslag i metall.

Vurdering av avvik:

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

Innvendig

Radon, TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Pipe og ildsted, TG2

Element pipe som er pusset med åpen peis som har en gassbrenner. Det er utvendig

skap for gassflasker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Gassbreneren er noe slitt.

Våtrom

1. etasje > Bad/soveroom

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke dokumentert utførelse av membran. Sluk under badekar er ikke tilegnelig for kontroll og rens.

1. etasje > Bad/soveroom

Sanitærutstyr og innredning,TG2

Rommet har servant, toalett, badekar og dusj på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det er rust under badekar.

1. etasje > Bad/soveroom

Ventilasjon,TG2

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Spesialrom

1. etasje > Toalettrom

Overflater og konstruksjon,TG3

Toalettrom med vask og toalett. det er ingen ventilering

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Rørøppegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene.

Stoppekran er i vannfordelerskap.

Vurdering av avvik:

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

Varmtvannstank,TG2

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Det anbefales direkte koble den elektriske tilkoblingen av varmtvannstanken direkte uten støpsel, dette er ett krav etter 2014.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Varmtvannstanken er koblet med plugg i stikkontakt. Dette kan medføre brann i overgangen mellom plugg og stikkontakt.

Fritidsbolig 36

Forhold som har fått TG3:

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG3

Terrasse med betongdekke

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig

Nedløp og beslag,TG2

Takrenner og nedløp i aluminium. Beslag i metall.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Innvendig

Radon,TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Våtrom

1. etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mangelfull dokumentasjon, krav til dokumentasjon av utførelsen av membran ikke er oppfylt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelser, men vær oppmerksom på at dette er risikokonstruksjoner.

1. etasje > Bad

Ventilasjon,TG2

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er besiktiget i rørskap.

Rørøppegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene. Stoppekran er på teknisk rom

Vurdering av avvik:

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

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 kjøkken medfølger. Kjøleskap er av nyere dato. Møbler/inventar etter avtale.

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering på egen tomt.

Solforhold

Ca. 06.00 - 20.30 midtsommer.

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Varmepumpe i hovedhytte. Ellers elektrisk oppvarming. Åpen peis med gassbrenner.

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 300 000

Info kommunale avgifter

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

Kommunale gebyr årsprognose 2025:

Nr 36: 15.252,-

Nr 38: 11.578,-

Sum kr. 26.830,-

I tillegg kommer gebyr fra HIM vedr. renovasjon og slam, kr. 3.057/hytte. Slam gjelder tømning av septiktank, som er felles for feltet.

Sum kr. 6.114.

Sum totalt for begge hyttene med kommunale gebyr utgjør årlig (2025) kr. 32.944,-.

Formuesverdi primær

Kr 1 120 513

Formuesverdi primær år

2023

Info formuesverdi

Nr 36: 183 013

nr 38: kr 937 500

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.

I tillegg betales det ca. 3-400 kr per år per eiendom til grunneier for vedlikehold av veg.

Dersom en har båt plass i båthavn, betales det kr 4.000 pr år til vedlikehold/forsikring m.m.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 84, bruksnummer 55 i Vindafjord kommune. Gårdsnummer 84, bruksnummer 56 i Vindafjord kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1160/84/55:

23.04.2007 - Dokumentnr: 342241 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1160 Gnr:84 Bnr:1

23.04.2007 - Dokumentnr: 342254 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1160 Gnr:84 Bnr:1

1160/84/56:

23.04.2007 - Dokumentnr: 342241 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1160 Gnr:84 Bnr:1

23.04.2007 - Dokumentnr: 342254 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1160 Gnr:84 Bnr:1

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på begge eiendommer/hytter, datert 13.01.2009.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Det er ikke mottatt byggetegning på gapahuk

Ferdigattest/brukstillatelse datert

13.01.2009.

Vei, vann og avløp

Privat vei og avløp (felles for feltet).

Offentlig vann.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til fritidsformål. Del av tomt er grønn/friområde. Småbåthavn nedenfor eiendommen.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før

konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger

182 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

183 850 (Omkostninger totalt)

199 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

202 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 483 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 499 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 502 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 183 850

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato
29.05.2025







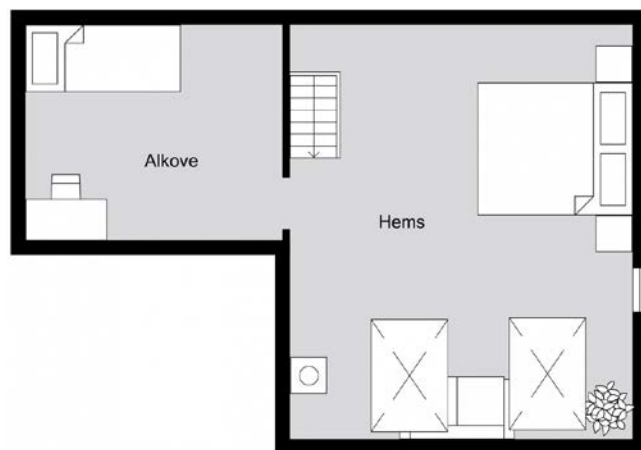
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



















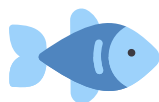


Nabolagsprofil

Lindvikvegen 36

Avstand til sjø

59 m



Offentlig transport

✈ Stavanger Sola	2 t 51 min	🚗
✈ Haugesund Karmøy	1 t 20 min	🚗
🚋 Ølmedal Linje 150	23 min	🚶 1.8 km
🚋 Børkjeland Linje 150	5 min	🚗 2.6 km

Avstand til byer

Sauda	39 min	🚗
Haugesund	1 t 12 min	🚗
Stavanger	2 t 47 min	🚗
Bergen	108.4 km	
Oslo	271 km	

Ladepunkt for el-bil

🚗 Recharge Joker Vikedal	12 min	🚗
🚗 Sandeid	18 min	🚗

Vintersport

Alpin

- Fjellhaugen Skisenter
- Avstand til nærmeste bakke: 41.1 km
- Skitrekk i anlegget: 2



Sport

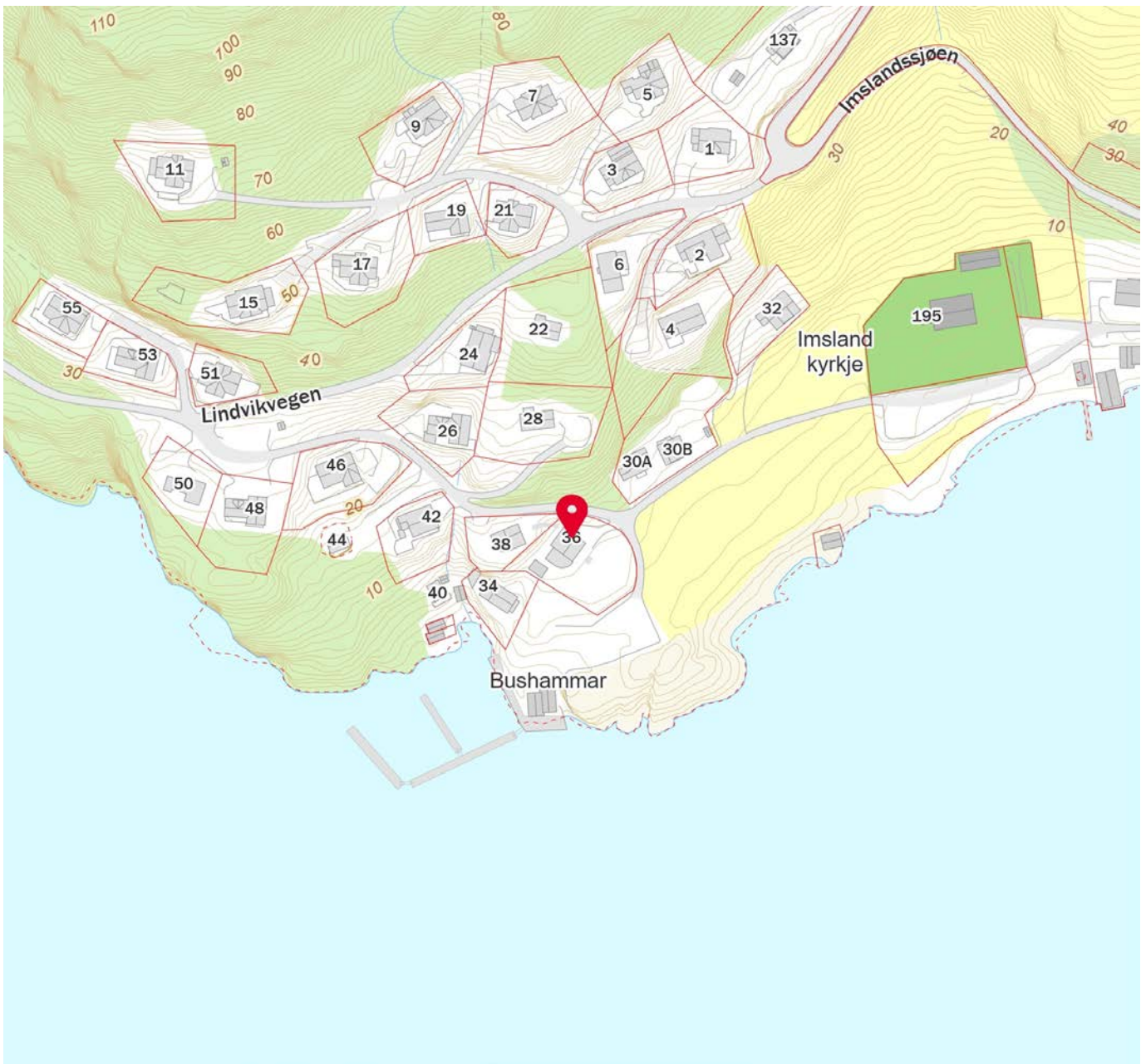
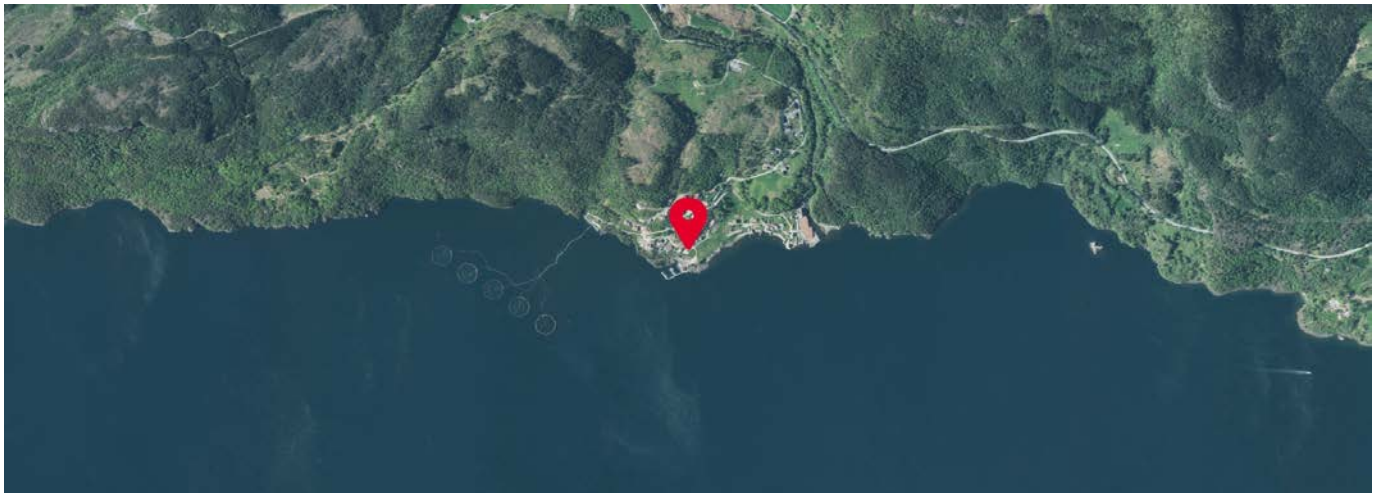
🏀 Imsland bygdaus Aktivitetshall	4 min	🚗 2 km
🏀 Imsland skule - Ballbinge Ballspill	5 min	🚗 2.2 km
🏊 Frisk Treningssenter	28 min	🚗

Dagligvare

Matkroken Imsland Søndagsåpent	8 min	🚗 5.7 km
Coop Prix Vikedal Post i butikk	11 min	🚗 10.8 km

Varer/Tjenester

📦 Ølen Senter	27 min	🚗
🏪 Apotek 1 Ølen	27 min	🚗
🍷 Ølen Vinmonopol	27 min	🚗



Vedlegg

Tilstandsrapport

Fjetland
TAKST



Fritidsbolig 38



Lindvikvegen 36 -38, 5583 VIKEDAL



VINDAFJORD kommune



gnr. 84,84, bnr. 55,56, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 166 m² BRA-i: 152 m²



Befaringsdato: 19.05.2025

Rapportdato: 23.05.2025

Oppdragsnr.: 12069-25071

Referansenummer: QP7929

Foretak: Fjetland Takst AS

Takstingeniør: Jan Willy Fjetland

Vår ref:



Fjetland
TAKST

Medlem av

NITO

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.

Fjetland Takst AS

Fjetland Takst AS, ledet av Jan Willy Fjetland, er et profesjonelt takseringsfirma med lang erfaring innen byggebransjen.

Med solid bakgrunn som tømrer, byggmester og takstingeniør tilbyr vi ekspertvurdering av eiendom, bygninger og skader. Vi bistår både privatpersoner og næringslivet med pålitelige takseringstjenester som gir trygghet og gode beslutningsgrunnlag. Jan Willy Fjetland har en lang og variert karriere innen bygg og taksering:

Tømrer med eget firma siden 1987

Svennebrev som tømrer i 1990

Byggmester fra 1993

Takstingeniør 2002 UIS

Utdanning: Tilstand, skjønn. skade, næring via Norsk takst

Kompetansesertifikat DNV-GL (2006-2020)

TEGoVA Residential Valuer (2017)

Energirådgiver som oppfyller kompetansekrav i fra Enova.

Energiberegning for næring med Simien

Sertifisert ekspert/oppmann som fagkyndig meddommer og co-mekler i rettsmekling.



Rapportansvarlig

Jan Willy Fjetland

Uavhengig Takstingeniør

jan@fjetland.net

971 82 339



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av to bygninger, hovedbygg med 1. etasje og hems og anneks med 1. etasje som er bygget i 2009. Bygningene er oppført med gulv i betong, vegger i lecablokker som er pusset.

Skrått tak i trekonstruksjon tekket med tegltakstein.

Merk at bygningene er oppført etter kravene fra byggeåret, noe som må ikke forveksles med dagens krav.

Bygningenes tilstand ansees med relasjon til alder som normalt god.

Registrerte tilstandsmarkeringer har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold samt konstruksjon. Se forøvrig kommentarer og begrunnelse senere i rapporten.

Det anbefales å grundig vurdere og prioritere oppgraderinger og vedlikeholdsarbeid for å opprettholde og forlenge boligens levetid og funksjonalitet.

Det kan være lurt å konsultere fagfolk for å få spesifikke anbefalinger om hva som bør prioriteres og hvordan oppgraderingene kan gjennomføres på en kostnadseffektiv og langsiktig måte.

Risikovurdering

Bygningens ulike bygningsdeler har en forventet levetid som varierer avhengig av materialkvalitet, bruk, vedlikehold og ytre påvirkninger. Ifølge SINTEF Byggforsk har de fleste bygningsdeler en normal levetid på 20–40 år, mens våtrom har en forventet levetid på 15–30 år. Avvik fra denne levetiden kan forekomme, og enkelte bygningsdeler kan svikte tidligere eller holde lenger enn forventet.

Tilstandsgrader (TG) er satt i henhold til NS3600 og baserer seg på synlige observasjoner og tilgjengelig informasjon på befaringstidspunktet. Skjønnsmessige vurderinger kan forekomme for å sikre samsvar med gjeldende forskrifter og god praksis.

Begrensninger ved undersøkelsen:

Det er ikke foretatt destruktive inngrep eller åpning av konstruksjoner, og skjulte feil eller mangler kan dermed ikke utelukkes.

Det er foretatt visuelle observasjoner og enkle målinger der det har vært tilgjengelig.

Møbler og inventar er kun flyttet der det var nødvendig for å få tilgang til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Øvrige overflater som var skjult av møbler eller tepper, er ikke undersøkt. Skader som hakk i parkett, riper eller sprekker i fliser kan derfor ikke utelukkes.

Funksjonstester av tekniske installasjoner er gjennomført på et grunnleggende nivå, men dette erstatter ikke fullverdig service eller teknisk inspeksjon av fagpersoner.

Ansvarsforhold:

Det er selgers ansvar å opplyse om kjente feil, mangler eller

skader som ikke nødvendigvis var synlige under befaringen. Eventuelle avvik fra tilstandsrapportens vurderinger kan avdekkes ved videre bruk, renovering eller oppgradering av bygget. Kjøper bør være oppmerksom på at skjulte feil og mangler kan eksistere og bør vurdere videre undersøkelser ved mistanke om dette.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig 38

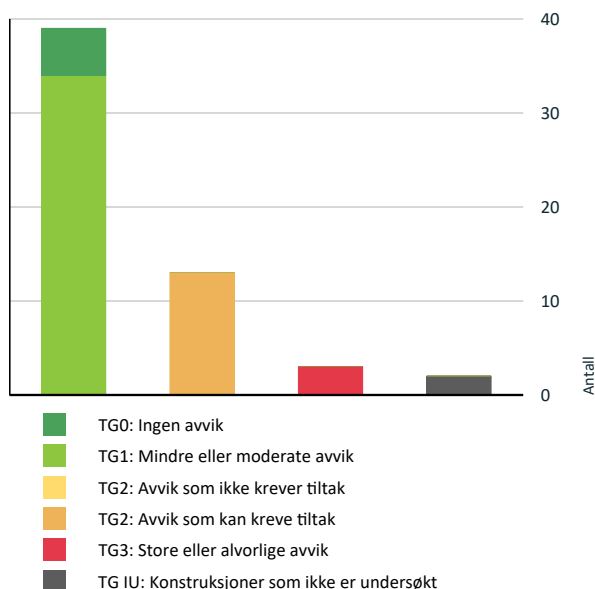
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Fritidsbolig 36

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

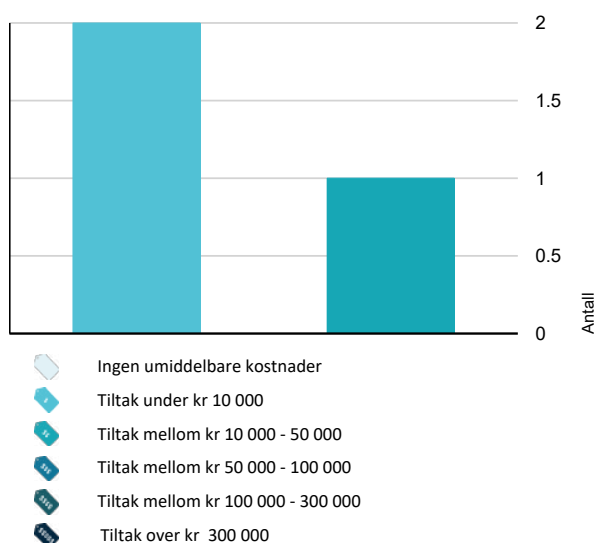
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Fritidsbolig 38

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad/soveroom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/soveroom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/soveroom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Fritidsbolig 36

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG 38



Byggeår
2009

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Fritidsbolig

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av tegltakstein. Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og drone, vurderingen er begrenset av dette. Lekter, og sutak er ikke kontrollert.

Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.»

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i aluminium.
Beslag i metall.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.

Veggkonstruksjon

Veggene har murkonstruksjon av lecablokker. Fasade har murpuss med overflatebehandling.
Over buede vindu i front er det trekonstruksjon med stående bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon, som er innkledd.

Tilstandsrapport

Det er ikke registert noen ventilering utvendig.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Takvinduer malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Ytterdører i alminnelig god kvalitet.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i betong med fliser.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Boligen er brukt og det er normal slitasje på overflatene.
Det anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje og/eller mindre skjønnhetsfeil kan være subjektiv.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

TG 2 Pipe og ildsted

Element pipe som er pusset med åpen peis som har en gassbrenner.
Det er utvendig skap for gassflasker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

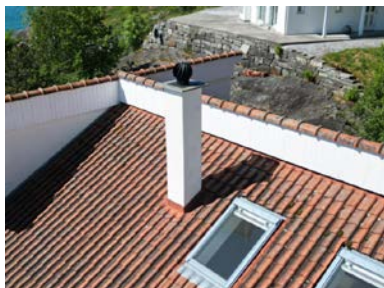
Gassbrenneren er noe slitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påreinelig med fornying av gassbrenneren.

Tilstandsrapport



TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/SOVEROOM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Det er ingen dokumentasjon på utførelsen, uten dokumentasjoner er det risiko for at renovering er nødvendig.

Våtrom krever vedlikehold og ettersyn og det bør jevnlig vurderes om rommet bør oppgraderes for å unngå utettheter i rommet.

Normal tid før utskifting av våtrom er 15 - 30 år.

1. ETASJE > BAD/SOVEROOM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte murpuss. Taket er malt.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/SOVEROOM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke dokumentert utførelse av membran.

Sluk under badekar er ikke tilegnelig for kontroll og rens.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader over tid.



1. ETASJE > BAD/SOVEROOM

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett, badekar og dusj på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Det er rust under badekar.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



rust i bunn av badejar

1. ETASJE > BAD/SOVEROOM

1 TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

1. ETASJE > BAD/SOVEROOM

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
vegger er i leca som er puset.
Det er søkt etter fukt uten avvik

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og gasskomfyr.
Teknisk utstyr er alltid forbundet med risiko, og forventningen må ses i sammenheng med garantitid for produktene.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

1 TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med vask og toalett.
det er ingen ventilering

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Rørøppegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene.
Stoppekran er i vannfordelerskap.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast som ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene.

Tilstandsrapport

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

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk i fra bad og kjøkken.

TG 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe. Luft-luft varmepumpe holder 12 til 15 år. Dette betyr at komponentene er laget for 12 års uproblematisk drift. Imidlertid kan varmepumpen vare lenger, og i visse tilfeller vare kortere, avhengig av driftsvilkår og vedlikehold.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det anbefales dirkete koble den elektriske tilkoblingen av varmtvannstanken direkte uten støpsel, dette er ett krav etter 2014.

Årstall: 2022

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannstanken er koblet med plugg i stikkontakt.

Dette kan medføre brann i overgangen mellom plugg og stikkontakt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og skjult anlegg.

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

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

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2009

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Tilstandsrapport

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

Generell kommentar

Det anbefales å få det elektriske anlegget kontrollert i forbindelse med kjøp av bolig.

Kontroll av el. anlegg bør utføres hvert 5 år, det gis ofte rabatt på forsikring om det er utført.

Deler av anlegget er skjult, og jeg har begrenset kompetanse til å avdekke avvik og at det derfor kan påløpe ytterligere kostnader til utbedring av anlegget.

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

Det er mest sannsynlig oppført på steinfylling.

Tilstandsrapport

🕒 TG 1 Fuktsikring og drenering

Drenering som normalt på oppføringstidspunktet, mest sannsynlig steinsatt.
Det er synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren der den er under terreng.

🕒 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert på antatt god grunn, grunnundersøkelser er ikke foretatt.
Beskaffenheten er ikke kjent, vurderingen er gjort ut i fra tilstand på grunnmur. Det er ikke påvist skader på muren, slik at grunnen vurderes å være stabil.

🕒 TG 0 Terrengforhold

Terrengtet skråner ut i fra boligen, de 3 første meterne ut fra grunnmuren bør ha fall på 1:50 i fra grunnmuren.
Det kan medføre større påkjenninger på grunnmuren med fall mot denne hvis den ikke er tilstrekkelig beskyttet.

🕒 TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Rør i grunn er mest sannsynlig i fra byggeåret.
Rørøpplagg eller kummer i grunn er ikke besiktiget. Det samme gjelder for utvendig stoppekran.
En eventuell utvidet kontroll av rør, kan utføres av spesialfirma/ rørlegger.

FRITIDSBOLIG 36



Byggeår
2009

Anvendelse
Fritidsbolig

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

🕒 TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av tegltakstein. Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og drone, vurderingen er begrenset av dette
Lekter, og sutak er ikke kontrollert.

Tilstandsrapport

Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.»

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i aluminium.
Beslag i metall.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.

Veggkonstruksjon

Veggene har murkonstruksjon av lecablokker. Fasade har murpuss med overflatebehandling.
Over buede vindu i front er det trekonstruksjon med stående bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. som er innkledd.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Takvinduer malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører

Ytterdører i alminnelig god kvalitet.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med betongdekke

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige trapper

Utvendige trapper i stein.

Tilstandsrapport

INNENDIG

🕒 TG 1 Overflater

Boligen er brukt og det er normal slitasje på overflatene.
Det anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje og/eller mindre skjønnhetsfeil kan være subjektiv.

🕒 TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

🕒 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det er ingen dokumentasjon på utførelsen, uten dokumentasjoner er det risiko for at renovering er nødvendig.

Våtrom krever vedlikehold og ettersyn og det bør jevnlig vurderes om rommet bør oppgraderes for å unngå utettheter i rommet.

Normal tid før utskifting av våtrom er 15 - 30 år.

1. ETASJE > BAD

🕒 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte murpuss. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

🕒 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 20 mm i fra dør.

1. ETASJE > BAD

🕒 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangelfull dokumentasjon, krav til dokumentasjon av utførelsen av membran ikke er oppfylt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelser, men vær oppmerksom på at dette er risikokonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader over tid.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusj på vegg.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. måltaking er foretatt i teknisk rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,7%, noe som er tørt..



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er besikket i rørskap. Rørøppegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene. Stoppekran er på teknisk rom

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast som ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene. Normal levetid for plastrør er 25-75 år, anbefalt brukstid er 50 år.

Tilstandsrapport

🕒 TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk i fra bad.

🕒 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det anbefales dirkete koble den elektriske tilkoblingen av varmtvannstanken direkte uten støpsel, dette er ett krav etter 2014.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og skjult anlegg.

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

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

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2009

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Nei

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

9. 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

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

Ja

Generell kommentar

Det anbefales å få det elektriske anlegget kontrollert i forbindelse med kjøp av bolig.

Kontroll av el. anlegg bør utføres hvert 5 år, det gis ofte rabatt på forsikring om det er utført.

Deler av anlegget er skjult, og jeg har begrenset kompetanse til å avdekke avvik og at det derfor kan påløpe ytterligere kostnader til utbedring av anlegget.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. Utstyret er ikke testet i forbindelse med oppdraget og alder er ikke kjent.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

Det er mest sannsynlig oppført på steinfylling.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Drenering som normalt på oppføringstidspunktet, mest sannsynlig steinsatt.

Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren, innvendig gulv ligger over terreng.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert på antatt god grunn, grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Beskaftenheten er ikke kjent, vurderingen er gjort ut i fra tilstand på grunnmur. Det er ikke påvist skader på muren, slik at grunnen vurderes å være stabil.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer i naturstein.

Tilstandsrapport

TG 0 Terrengforhold

Terrenget skråner ut i fra boligen, de 3 første meterne ut fra grunnmuren bør ha fall på 1:50 i fra grunnmuren.
Det kan medføre større påkjenninger på grunnmuren med fall mot denne hvis den ikke er tilstrekkelig beskyttet.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Rør i grunn er mest sannsynlig i fra byggeåret.
Rørøpplagg eller kummer i grunn er ikke besiktiget. Det samme gjelder for utvendig stoppekran.
En eventuell utvidet kontroll av rør, kan utføres av spesialfirma/ rørlegger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

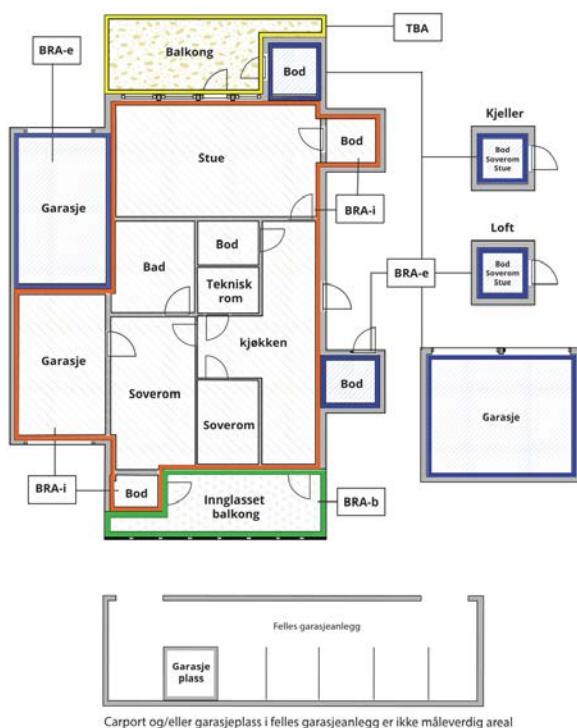
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig 38

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hems					
1. etasje	97			97	90
SUM	97				90
SUM BRA	97				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hems			
1. etasje	Entré, Stue/kjøkken, Teknisk rom, Bad/soverom, Toalettrom		

Kommentar

Hemsen har ikke målbar høyde på minst 190 cm i en bredde på 60 cm.
Det er bod og soveromlighet

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Fritidsbolig 36

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	55	14		69	40
SUM	55	14			40
SUM BRA	69				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Bad, Gang, Stue, Soverom, Soverom 2	Teknisk rom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig 38	93	4
Fritidsbolig 36	55	14

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2025	Jan Willy Fjetland	Takstingeniør
	Kjetil Haara Aartun	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1160 VINDAFJORD	84	55		0	1209.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lindvikvegen 36

Hjemmelshaver

Aartun Kjetil Haara, Aartun Åse Marie Egeland

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1160 VINDAFJORD	84	56		0	542.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lindvikvegen 38

Hjemmelshaver

Aartun Kjetil Haara, Aartun Åse Marie Egeland

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Imsland i Vindafjord. Beliggende i rolig strøk. Parkering på tomten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Tomt med arrondering tilpasset omgivelsene og bygningen.

Siste hjemmelsovergang

År

2009

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på at det er bare nødvendige kostnader for å få utbedret mangelen som skal erstattes. 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 tjenesteyter.

• Vurdering mot bygge regler

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 ingen 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.

Risikovurdering

*Bygningens ulike bygningsdeler har en forventet levetid som varierer avhengig av materialkvalitet, bruk, vedlikehold og ytre påvirkninger. Ifølge SINTEF Byggforsk har de fleste bygningsdeler en normal levetid på 20–40 år, mens våtrom har en forventet levetid på 15–30 år. Avvik fra denne levetiden kan forekomme, og enkelte bygningsdeler kan svikte tidligere eller holde lenger enn forventet.

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 funksjonsprøving 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 insiden 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

Forutsetninger

- 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.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellerulv.
- Normal slitasjegrاد: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sauda	
Oppdragsnr.	
1402250033	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Åse Marie Egeland Aartun	Kjetil Haara Aartun
Gateadresse	
Lindvikvegen 36 og 38	
Poststed	Postnr
VIKEDAL	5583
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2009
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	15
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	if
Polise/avtalnr.	3171905

Document reference: 1402250033

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det forkommer enkelte fuktmerker innvendig på mur under de store buede vinduene etter en vinter med lite bruk av hytten. Disse blir da malt over.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Da hytta ble bygd, hadde vi tenkt å fyre med åpen vedpeis. Dette ble litt problematisk på grunn av litt for dårlig trekk i pipa. Vi bestemte oss da for å legge inn åpen gasspeis som har fungert bra hele veien. Denne er nok snart klar for utskifting pga alder.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Noen få sprekker i heltregulvet .

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det ble ettermontert sinkbeslag utvendig under de buede vinduene i stuene på begge hyttene. Det har også blitt satt opp 2 vegger + tak på deler av terassen til hagemøbler (åpen hele året)

Arbeid utført av

Bj Blikk Ølmedal + Snekker Svein Cato Birkeland /Imsland

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

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1402250033

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

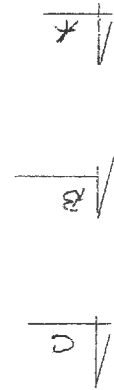
Document reference: 1402250033

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Åse Marie Egeland Aartun	b5583cb737a5dc323c161f 1ca9a6c60210fc5768	27.05.2025 07:16:08 UTC	Signer authenticated by One time code

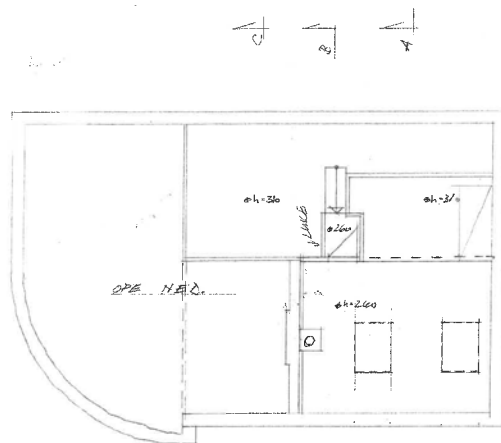
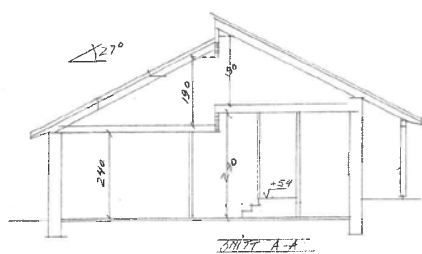
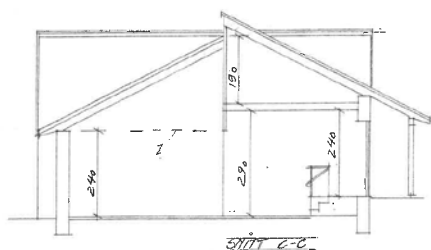
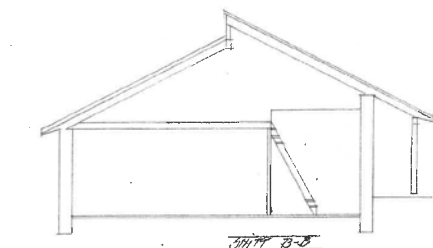
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjetil Aartun	ee22a7c3784947bbd0e9 c49736f3560a7103c32f	22.05.2025 12:21:03 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1402250033

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



100 m² BRA

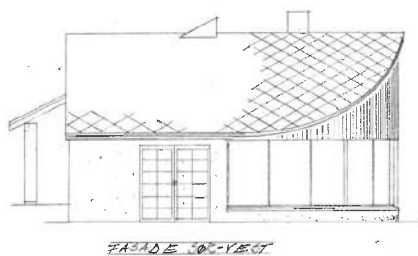


PLAN HEMS

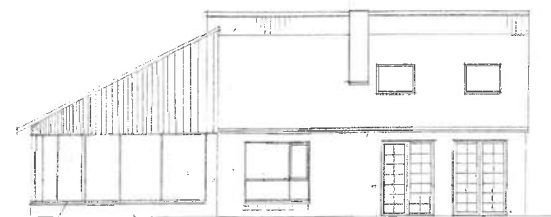
427 06

2. etasje

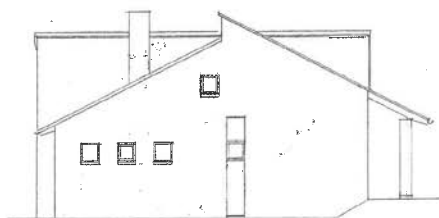
Hytte på tomt nr. 19.	
Reguleringsplan Imsland, Vindafjord kommune.	
Kjetil Aartun, Brug.18, 4200 Sauda	
Snitt. Plan hems.	1:100
Siv.ark. Kåre Frøland, Innbjøa, 5584 Bjøa. Tlf.: 53 76 69 64	



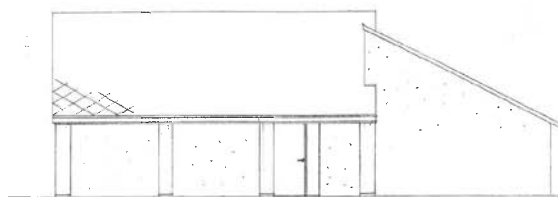
FASADE SØR-VEST



FASADE SØR-ØST



FASADE NØRØ-ØST

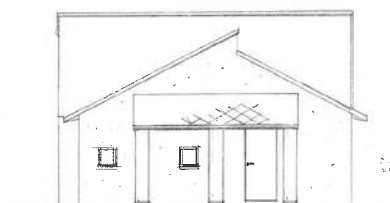


FASADE NØRØ-VEST

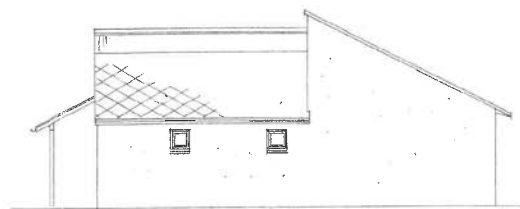
427.06
a-stene

VEDLEGG 4

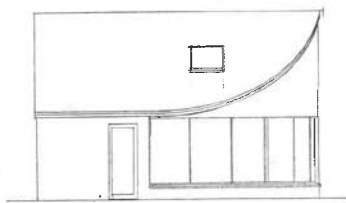
Hytte på tomt nr. 19.	
Reguleringsplan Imsland, Vindafjord kommune.	
Kjetil Aartun, Brug 18, 4200 Sauda	
Fasadar.	1:100
Siv.ark. Kåre Frøland, Innbjøa, 5584 Bjøa. Tlf.: 53 76 69 64	



FASADE NORD-ØST



FASADE NORD-VEST



FASADE SØR-VEST

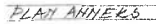
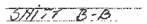
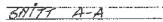


FASADE SØR-ØST

427 06
A-stene

VEBUEG (4)

Hytte på tomt nr. 18.	
Reguleringsplan Imsland, Vindafjord kommune.	
Kjetil Aartun, Brug.18, 4200 Sauda	
Fasadar	1:100
Siv.ark. Kåre Frøland, Innbjøa, 5584 Bjøa. Tlf.: 53 76 69 64	



G. Stone

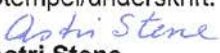
Hytte på tomt nr. 18.	
Reguleringsplan Imsland, Vindafjord kommune.	
Kjetil Aartun, Brug.18, 4200 Sauda	
Plan og snitt.	1:100
Siv.ark. Kåre Frøland, Innbjøa, 5584 Bjøa. Tlf.: 53 76 69 64	

 VINDAFJORD KOMMUNE Kommunenr: 1160	FERDIGATTEST	
	Etter plan- og bygningslova (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1	

Ansvarleg søkjar : Kåre Frøland 5584 Bjoa	Tiltakshavar : Kjetil Aartun Rådhusgt. 33 4200 Sauda
---	--

Ferdigattest er gitt for			
Eigedom/adresse	Gnr/ Bnr:	Festenr	Seksjonsnr
Imsland	84 / 56		

SPESIFIKASJON			
Kva slags bygg/tiltak			
Fritidsbustad på tomt nr. 18			
Vedtak gjort av:		Vedtak dato	Saksnr
Eining Landruk Sak 427/06		31.07.2006	2006002602
Dato	Kontrollansvarleg		
sluttkontroll	Kåre Frøland		
12.12.08			
Merknader	Kontrollansvarleg for utføringa har sørgt for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarleg stadfesta at kontroll er utført med tilfredsstillande resultat, slik vilkåra er sett for løyve og krav i, etter medhald av plan- og bygningslova.		
	Bygningen eller delar av denne må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld for (jfr. pbl § 93). Bruksendring gjeld særskilt løyve (jfr. pbl 93).		
VINDAFJORD KOMMUNE LANDBRUK			
Underskrift			
Stad:	Dato:	Stempel/underskrift:	
SANDEID	13.01.2009	Astri Stene Konsulent	

 VINDAFJORD KOMMUNE Kommunenr: 1160		FERDIGATTEST Etter plan- og bygningslova (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1	
Ansvarleg søkjar : Kåre Frøland 5584 BJOA		Tiltakshavar : Kjetil Aartun Rådhusgt. 33 4200 Sauda	
Ferdigattest er gitt for			
Eigedom/adresse Imsland		Gnr/ Bnr: 84 / 55	Festenr
Seksjonsnr 			
SPESIFIKASJON			
Kva slags bygg/tiltak Fritidsbustad på tomt nr. 19			
Vedtak gjort av: Eining Landruk 428/06		Vedtak dato 01.08.2006	Saksnr 2006002679
Dato sluttkontroll 10,12.08	Kontrollansvarleg Kåre Frøland		
Merknader	Kontrollansvarleg for utføringa har sørgt for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarleg stadfesta at kontroll er utført med tilfredsstillande resultat, slik vilkåra er sett for løyve og krav i, etter medhald av plan- og bygningslova.		
	Bygningen eller delar av denne må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld for (jfr. pbl § 93). Bruksendring gjeld særskilt løyve (jfr. pbl § 93).		
VINDAFJORD KOMMUNE LANDBRUK			
Underskrift			
Stad: SANDEID	Dato: 13.01.2009	Stempel/underskrift:  Astri Stene Konsulent	

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	1209.9
Etablert dato	20.04.2007	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	26.09.2015 12.10.2015	14/2555 Jnr.122/14	Tinglyst 27.10.2015	84/1 (-651,3), 84/87 (651,3) 84/1/2, 84/11, 84/13, 84/19, 84/25, 84/43, 84/55, 84/65, 84/67, 84/68, 84/70, 84/71, 84/72, 84/74, 84/76, 84/77, 84/78, 84/86
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	20.04.2007	105/06		84/1, 84/55

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6596944.05	329290.02	0	Ja	1209.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
AARTUN ÅSE MARIE EGELAND F280668*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	RÅDHUSGATA 33 4200 4200 SAUDA	Bosatt (B)
AARTUN KJETIL HAARA F300565*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	RÅDHUSGATA 33 4200 4200 SAUDA	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Lindvikvegen 36

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5583 VIKEDAL	Kirkesogn	06051002 Imsland
Grunnkrets	501 Ølmedal	Tettsted	
Valgkrets	7 IMSLAND		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	22025627		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	13.01.2009

1: Bygning 22025627: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 13.01.2009

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	100
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	100
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. privat vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Privat kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	31.07.2006	06.09.2006
Igangsettingstillatelse	24.10.2006	06.09.2006
Ferdigattest	13.01.2009	28.09.2009

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Lindvikvegen 36	H0101	84/55	100	0	0	0	

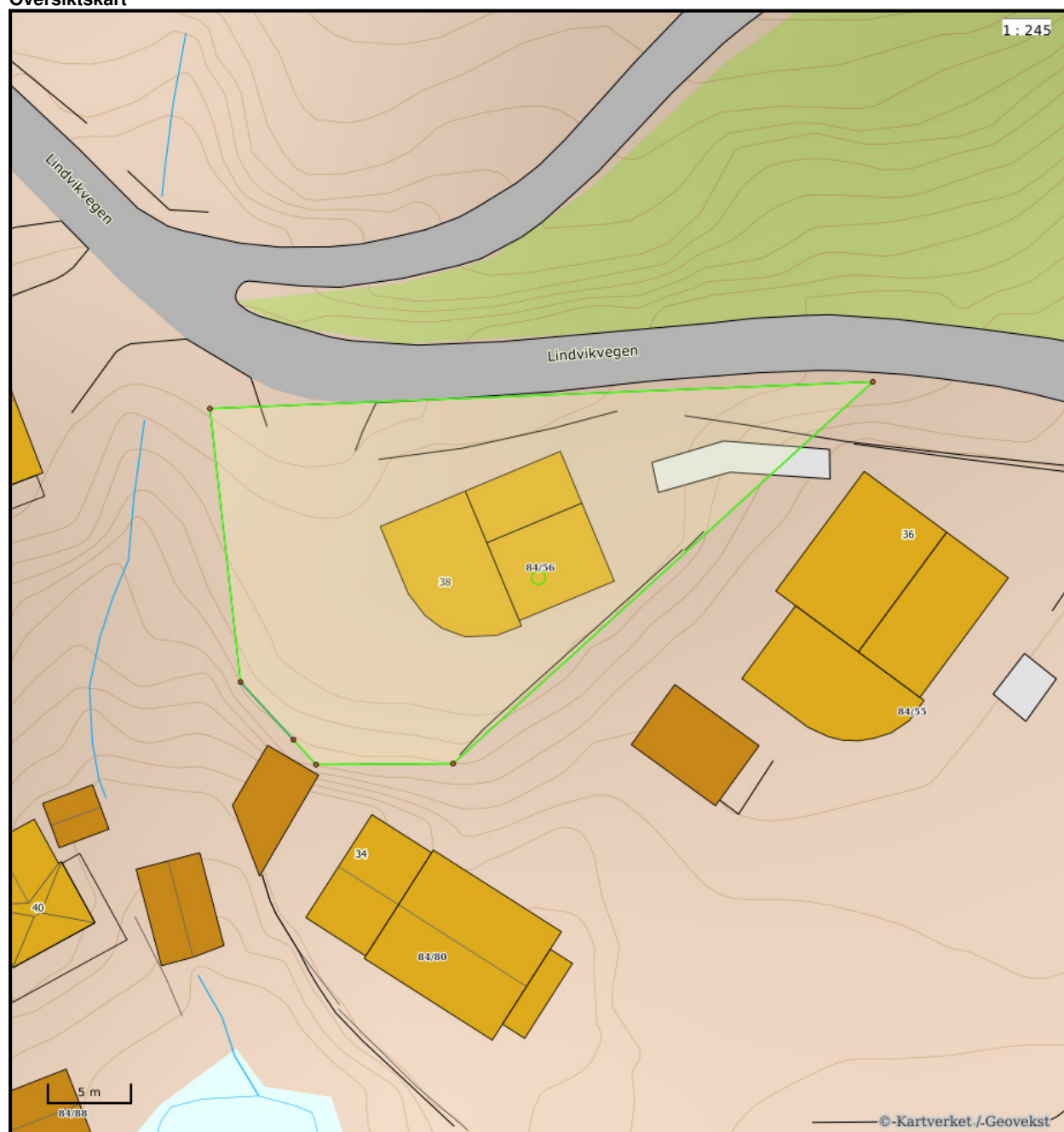
Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	100	100	0	0	0

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune Vindafjord KNR 1160 GNR 84 BNR 56 FNR 0 SNR 0



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

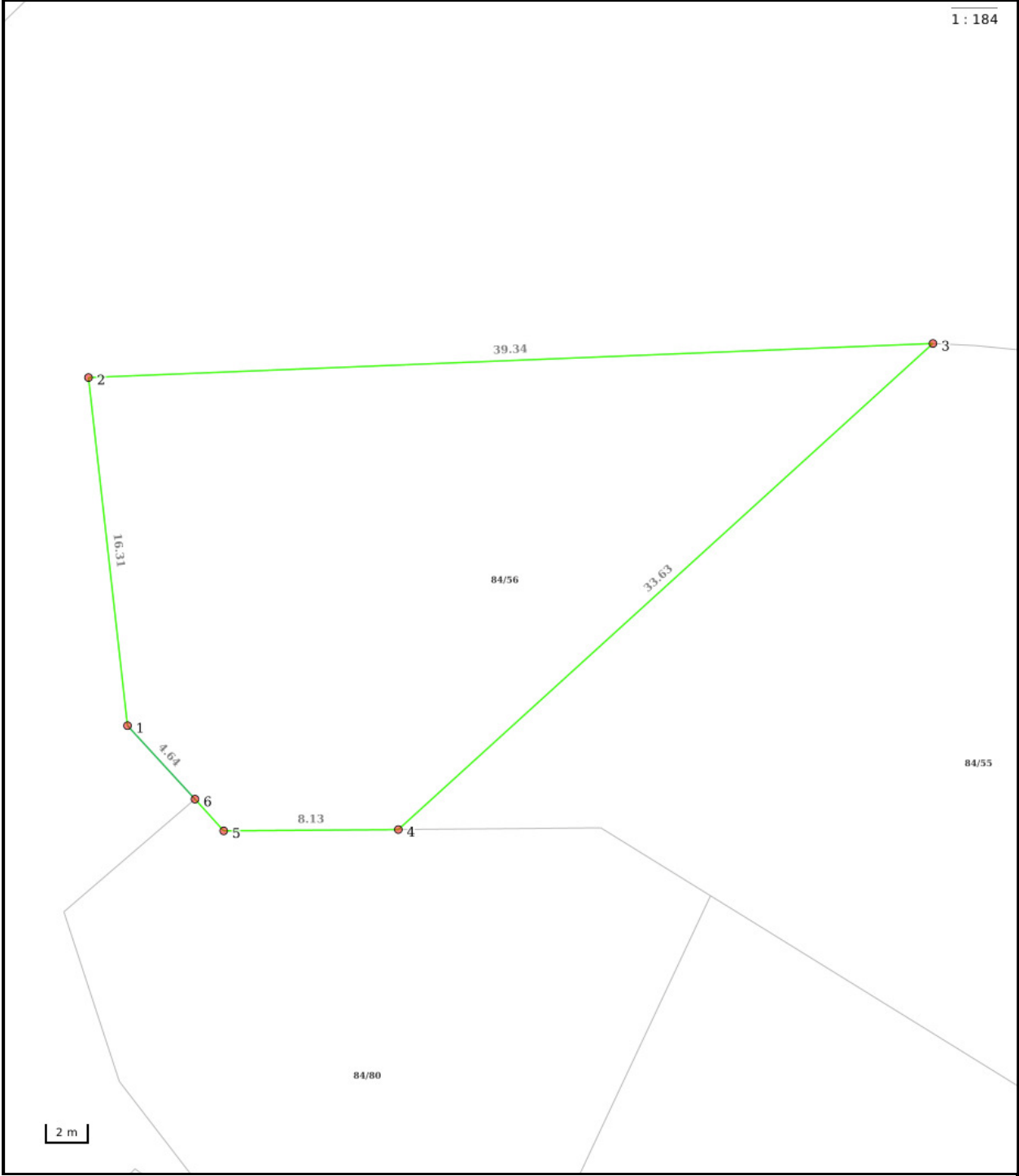
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



- Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
 - 11 - 30 cm.
 - 31 - 200 cm
 - 201 - 500 cm
 - Over 500 cm
 - Ikke angitt

- Hjelpelinjer
- Vannkant
 - Veikant
 - Fiktiv / Teigdeler
 - Punktfeste

- Symboler
- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 542,70m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 596 942,23	329 251,07	16,31m	Terrengmålt	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 596 958,21	329 247,79	39,34m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 596 963,34	329 286,79	33,63m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 596 938,56	329 264,06	8,13m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 596 937,76	329 255,97	2,00m	Terrengmålt	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 596 939,11	329 254,50	4,64m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune Vindafjord KNR 1160 GNR 84 BNR 55 FNR 0 SNR 0



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

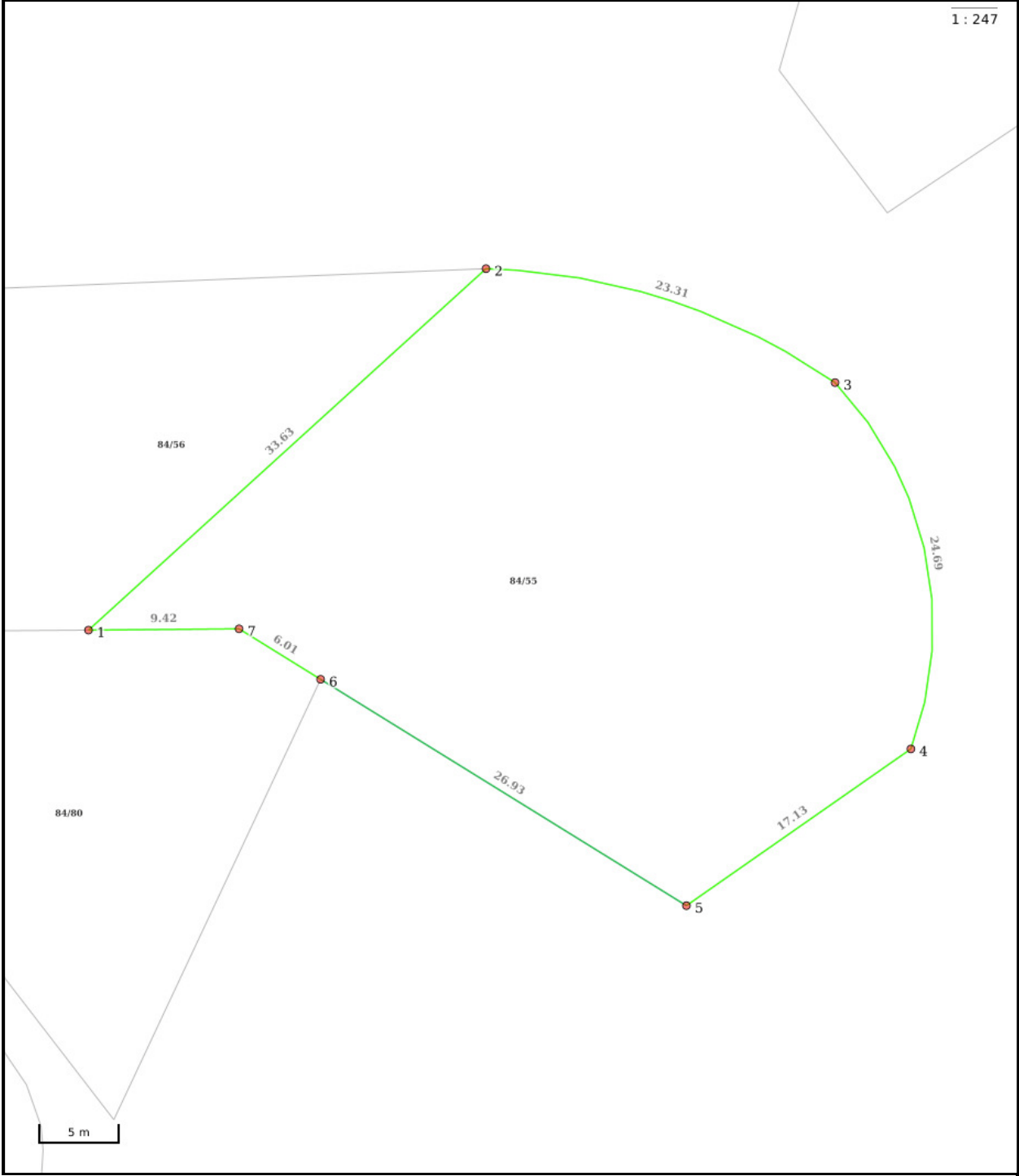
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer	
— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
== Veikant	 Punktfeste

Symboler
○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 1 209,90m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 596 938,56	329 264,06	33,63m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 596 963,34	329 286,79	23,31m	Terrengmålt	10	40,00	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 596 958,21	329 309,19	24,69m	Terrengmålt	10	22,00	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 596 935,80	329 315,99	17,13m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 596 924,76	329 302,89	26,93m	Terrengmålt	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 596 936,80	329 278,80	6,01m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 596 939,49	329 273,43	9,42m	Terrengmålt	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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



Vindafjord kommune

Adresse: Rådhusplassen 1, 5580 Ølen

Telefon: 53 65 65 65

Utskriftsdato: 26.05.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vindafjord kommune

Kommunenr.	1160	Gårdsnr.	84	Bruksnr.	55	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Lindvikvegen 36, 5583 VIKEDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Eiendomsskatt	9 710,40 kr
Slam	325,00 kr
Vann	4 594,00 kr
Sum	14 629,40 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Ab. gebyr vatn hytte	1 stk	3844.00	1/1	0 %	3 844,00 kr	1 922,00 kr
Vassavgift hytte	60 m3	20.94	1/1	0 %	1 256,25 kr	628,13 kr
Tilsynsgebyr fellesanlegg større enn 4m3	1 stk	442.00	1/1	0 %	442,00 kr	221,00 kr
Eigedomsskatt - Fritid	2427600 prom	4.00	1/1	0 %	9 710,00 kr	4 855,00 kr
				Sum	15 252,25 kr	7 626,13 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen blir redusert til 15% merverdiavgift fra 1. juli 2025.

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

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Vindafjord kommune

Adresse: Rådhusplassen 1, 5580 Ølen

Telefon: 53 65 65 65

Utskriftsdato: 26.05.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vindafjord kommune

Kommunenr.	1160	Gårdsnr.	84	Bruksnr.	56	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Lindvikvegen 38, 5583 VIKEDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Eiendomsskatt	6 434,40 kr
Slam	325,00 kr
Vann	4 242,52 kr
Sum	11 001,92 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Ab. gebyr vatn hytte	1 stk	3844.00	1/1	0 %	3 844,00 kr	1 922,00 kr
Vassavgift hytte	41 m3	20.94	1/1	0 %	858,44 kr	429,23 kr
Tilsynsgebyr fellesanlegg større enn 4m3	1 stk	442.00	1/1	0 %	442,00 kr	221,00 kr
Eigedomsskatt - Fritid	1608600 prom	4.00	1/1	0 %	6 434,00 kr	3 217,00 kr
				Sum	11 578,44 kr	5 789,23 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen blir redusert til 15% merverdiavgift fra 1. juli 2025.

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

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

HIM IKS

Haugaland Interkommunale Miljøverk IKS

Telefon: 52 76 50 50

E-post : post@him.as



DATO: 26.05.2025

RENOVASJONGEBYR - Saldo forfalt til betaling for eiendom:

Gårds-/Bruksnr: 1160.84.55.0.0

Adresse: Lindvikvegen 36

Eierkontakt: Aartun Kjetil Haara

Eiendommen er ilagt følgende gebyr:

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

1 stk slam fritidsbolig minstesats kr 857,- inkl mva.

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

Renovasjonsgebyr faktureres forskuddsvis 3 ganger årlig.

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

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

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

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

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

Restansen utgjør kr 0,00 for år 2025 pr. 26.05.2025

Faktura for 2. termin 2025 ble fakturert 09.05.2025 med forfall 09.06.2025. Og er derfor ikke med i restansen. Ber om at denne betales før eierskifte.

Merknader :

Årsbeløpet viser beregnet avgift basert på nåværende abonnement.



Vindafjord kommune

Adresse: Rådhusplassen 1, 5580 Ølen

Telefon: 53 65 65 65

Utskriftsdato: 26.05.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vindafjord kommune

Kommunenr.	1160	Gårdsnr.	84	Bruksnr.	55	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Lindvikvegen 36, 5583 VIKEDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

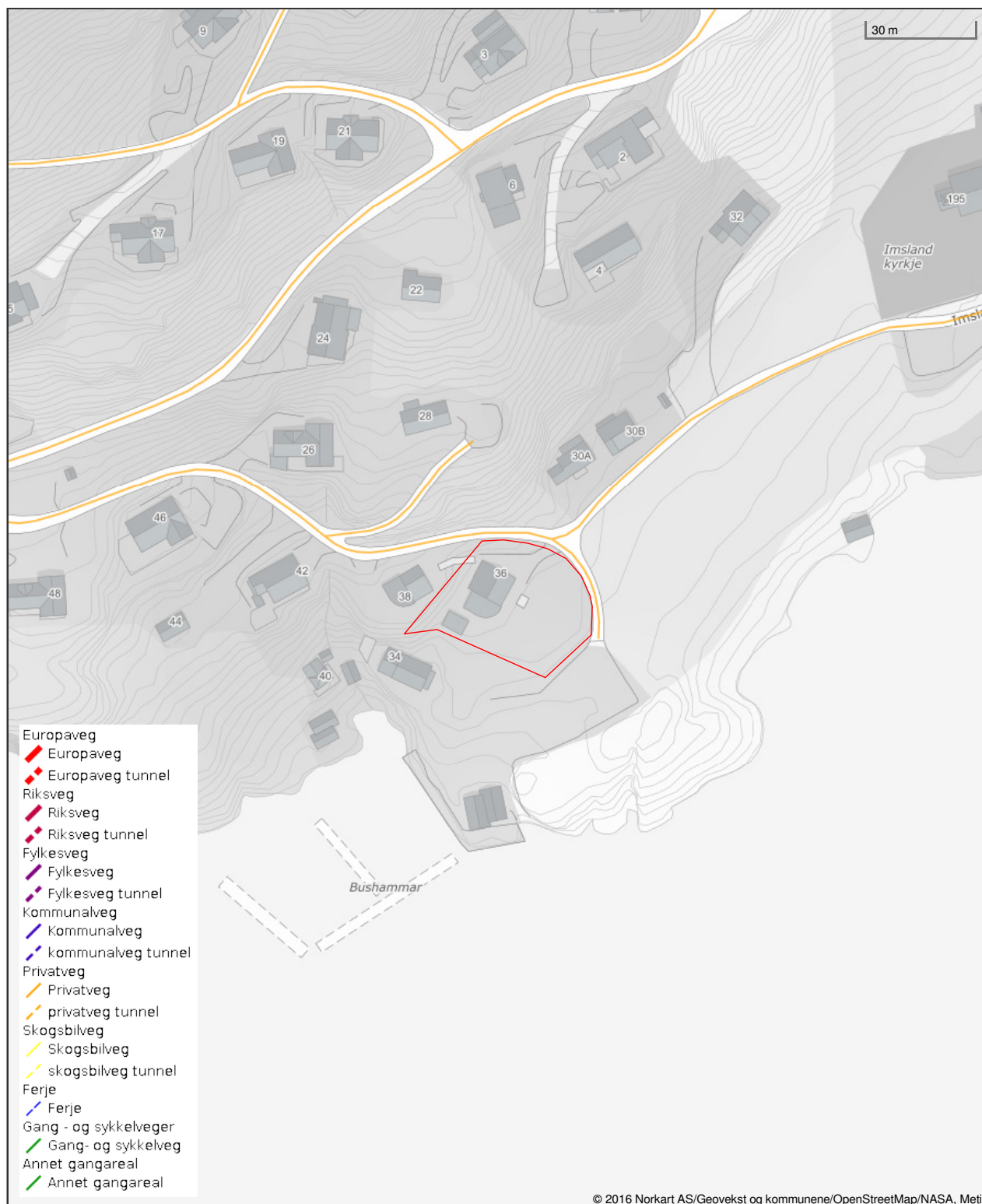
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Vegstatuskart for eiendom 1160 - 84/55//



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



Vindafjord kommune

Adresse: Rådhusplassen 1, 5580 Ølen

Telefon: 53 65 65 65

Utskriftsdato: 26.05.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vindafjord kommune

Kommunenr.	1160	Gårdsnr.	84	Bruksnr.	55	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Lindvikvegen 36, 5583 VIKEDAL								

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

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

Plantyper med treff

- ☒ Kommuneplaner
- ☒ Kommuneplaner under arbeid
- ☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1160-2016-2026		
Navn	Kommuneplan arealdel 2017-2029		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	20.06.2017		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1160/dokumenter/1303/F%3c3%b8resegner%202017.pdf		
Delarealer	Delareal	1 210 m ²	
	KPHensynsonenavn	H910	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
	Delareal	793 m ²	
	Arealbruk	Fritidsbebyggelse,Nåværende	
	Delareal	417 m ²	
	Arealbruk	Friområde,Nåværende	

Delareal	91 m ²
KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavn	H570
Delareal	876 m ²
KPHensynsonenavn	H310
KPFare	Ras- og skredfare

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1160-07-04
Navn	IMSLANDSJØEN-BEVARING
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.11.2007

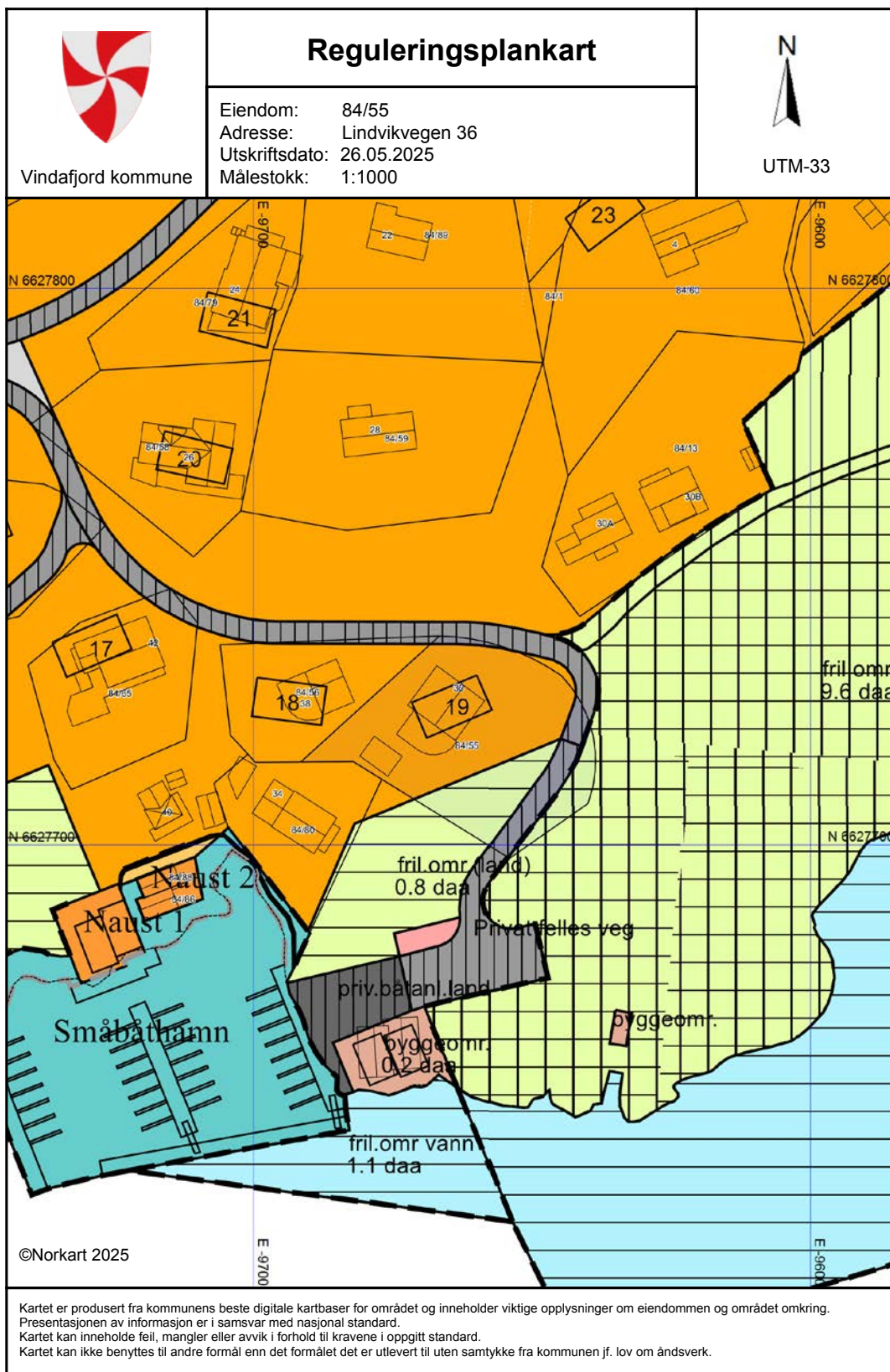
Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/1160/dokumenter/1016/F%c3%b8resegner.pdf>

Delarealer	Delareal	91 m ²
	Formål	Friluftsområde
	Delareal	91 m ²
	Formål	Bevaringsområde
	Feltnavn	Område for bevaring

Id	1160-07-02
Navn	IMSLANDSJØEN HYTTEOMRÅDE
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.04.2006

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/1160/dokumenter/1390/F%c3%b8resegner_%20enmindreendr.pdf

Delarealer	Delareal	135 m ²
	Formål	Privat veie
	Feltnavn	Felles veg
	Delareal	791 m ²
	Formål	Fritidsbebyggelse
	Delareal	193 m ²
	Formål	Friluftsområde



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 2)

-  Område for fritidsbusetnad
-  Område for offentlege bygningar (stat, fylke)
-  Anna byggeområde

Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985 § 2)

-  Landbruksområde

Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 2)

-  Anna vegg grunn
-  Parkeringsplass

Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 2)

-  Privat veg
-  Friluftsområde (på land)
-  Friluftsområde i sjø og vassdrag
-  Privat småbåthamn (land)
-  Område for anlegg og drift av kommunaltekniske anlegg
-  Bevaring av bygningar og anlegg

Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt

-  Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2007 § 2)

-  Fritidsbusetnad
-  Uthus/naust/badehus

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg

-  Gangveg/gangareal/gågate

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag

-  Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande område

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2007

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde
-  Planens si avgrensing
-  Formålsgrænse
-  Planlagt busetnad
-  Strandlinje sjø
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift plantilbehør
-  Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift

Reguleringsføresegner for Imslandsjøen hytteområde, del av gnr. 84 bnr. 1.

§ 1 Fellesføresegner

1.1

Føresegnene gjeld innanfor området vist med plangrense.

1.2

Området er regulert til følgjande føremål:

- Byggjeområde
- Landbruksområde
- Spesialområde
- Fellesområde

1.3

Lågspent- og teleliner skal så langt som mogleg liggje i jordkabel.

1.4

Det er ikkje tillate å setje opp gjerde i planområdet med unnatak av gjerde knytt til landbruksdrift.

1.5

Eigedomsgrenser for nye hytter i området vert tilpassa eksisterande grenser og naturleg deling i terrenget under kartforretning eller ved skrivning av festeavtaler.

1.6

Det er ikkje tillate å plassera campingvogner innan planområdet.

1.7

Før det vert etablert kloakk skal det føreliggje godkjente planar og utsleppsløyve.

1.8

Området skal nytte Vindafjord kommune si renovasjonsordning. Det kan plasserast container for hytter renovasjon på avsett plass.

1.9

Utanom planlagde og innteikna vegtrasear skal tilkomsten fram til den enkelte hytta vera naturlege trakk/sti utan større opparbeiding enn det som er naudsynt for å gi ein rimeleg tilkomst.

1.10

Ved opparbeiding av hyttefeltet skal det takast omsyn til at arealet er del av hekkområde for spretter og sporvefugl. Det skal takast vare på eksisterande vegetasjon så langt som rå er. Planering og utgraving skal ikkje vera større enn det som er naudsynt ut frå bygningsmessige omsyn. Sår i terrenget frå ev sprenging skal dekkjast med jordmassar og plantast til med vekstar som passar naturleg inn i området.

§ 2 Byggjeområde hytter

2.2

Hytter, med dei unntak som går fram av 2.3 og 2.4, kan førast opp med maks 110 m² BYA. Tillaten maks gesimshøgde er 4 m og maks mønehøgde er 6.3 m målt frå gjennomsnittleg terrengnivå.

2.3

For hytte nr. 14, 15, 18 og 23 er tillaten maks gesimshøgde 3.5 meter og maks mønehøgde 5 meter målt frå gjennomsnittleg terrengnivå. Maks areal er 80 m² BYA. Desse hyttene skal gjevast ei utforming som spesielt tek i vare ei god landskapsmessig utforming og plassering spesielt ut frå fjernverknad.

2.4

Eksisterande hytter i vika nedanfor hytte 17, 18 og 19 kan ha maks areal 70 m² BYA. Tillaten maks gesimshøgde er 4 m og maks mønehøgde er 6 m målt frå gjennomsnittleg terrengnivå.

Felles føresegner for byggjeområde hytter:

2.5

For alle hyttene gjeld at uthusfunksjonen skal vera ein integrert del av hytta og inngå i BYA. Det er ikkje tillate å føra opp frittstående uthus, anneks mm.

2.6

Hytter med saltak skal ha takvinkel over 27 grader eller pulttak med takvinkel over 15 grader. Ved pulttak kan høgaste gesims vera som maks mønehøgde sett for tomte og lågaste gesims kan vera som maks gesims sett for tomte. Der ein anna takutforming vil gi ei betre terrengtilpassing kan kommunen godkjenne dette. Det skal ikkje nyttast taktekking med blank overflate.

2.7

Det er ei hovudmålsetjing at hytter i planområdet skal plasserast tilbaketrekte og lågt i terrenget. Hytta skal i utgangspunktet plasserast i samsvar med oppsett pel. For å sikre gode plasseringar kan justeringar gjerast av kommunen. Ein føresetnad er at det einskilde bygg si plassering skal godkjennast av Vindafjord kommune. Byggjegrænse mot veg er 4 m.

2.8

Hytta skal tilpassast naturen i området og ha god utforming. Utvendig skal nyttast i hovudsak tre og/eller naturstein. Fargeval skal tilpassast den natur som er på staden. Det hytte blir liggjande i skråande terreng skal møneretning følgje dette.

2.9

Ved byggesøknad skal det på alle fasadar visast eksisterande og planert terreng. Grunnmur eller pelar skal vera så låg som mogleg og bør ikkje vera høgare enn 1 meter. Planering og utgraving skal ikkje vera større enn det som er nødvendig ut frå bygningsmessige omsyn. Eksisterande vegetasjon skal takast omsyn til så langt som råd er.

Sår i terrenget frå eventuell sprenging skal dekkjast med jordmassar og plantast til med vekstar som passar naturleg inn i området.

2.10

Det vert ikkje gjeve byggjeløyve i området før tekniske anlegg som veg, vatn og kloakk er opparbeidde og godkjende.

2.11

Det skal opparbeidast 2 p-plassar pr hytte. Ved bruk av fellesparkering kan talet reduserast til 1.5 plass pr hytte.

§ 3 Byggeområde naust

3.1

Plassering av naust og innretingar må ikkje vera til unødig hinder for fri ferdsel på sjøsida.

3.2

Det kan innan området førast opp 2 naust. Maks grunnflate er sett til 35 m².

Nausta skal ikkje ha loftsetasje.

Nausta skal utførast som tradisjonelle naustbygningar, og skal ikkje nyttast til anna enn naust/lager tilknytt sjøaktivitet.

Nausta skal utførast med saltak og ha gode proporsjonar. Det skal ikkje nyttast takteking med reflekterande overflate. Takvinkel skal vera min. 35 grader.

3.3

Dører og vindauge skal vera i tradisjonell utforming. Ledd- eller vippeportar kan ikkje nyttast.

Utvendige synlege veggjar skal ha trekledning, eller utførast i naturstein. Fargeval skal tilpassast naturmiljø og eksisterande naustmiljø.

3.4

Vegghøgde frå terreng til gesims skal ikkje overstige 4.0 meter.

§ 4 Spesialområde

4.1 Kloakkreinseanlegg

Det kan i området byggast kloakkreinseanlegg dersom det vert gjeve utsleppsløyve.

4.2 Felles småbåthamn

Går ut. Er erstatta av Reguleringsplan for småbåthamn ved Imslandsjøen, vedteken 09.02.10.

§ 5 Fellesområde

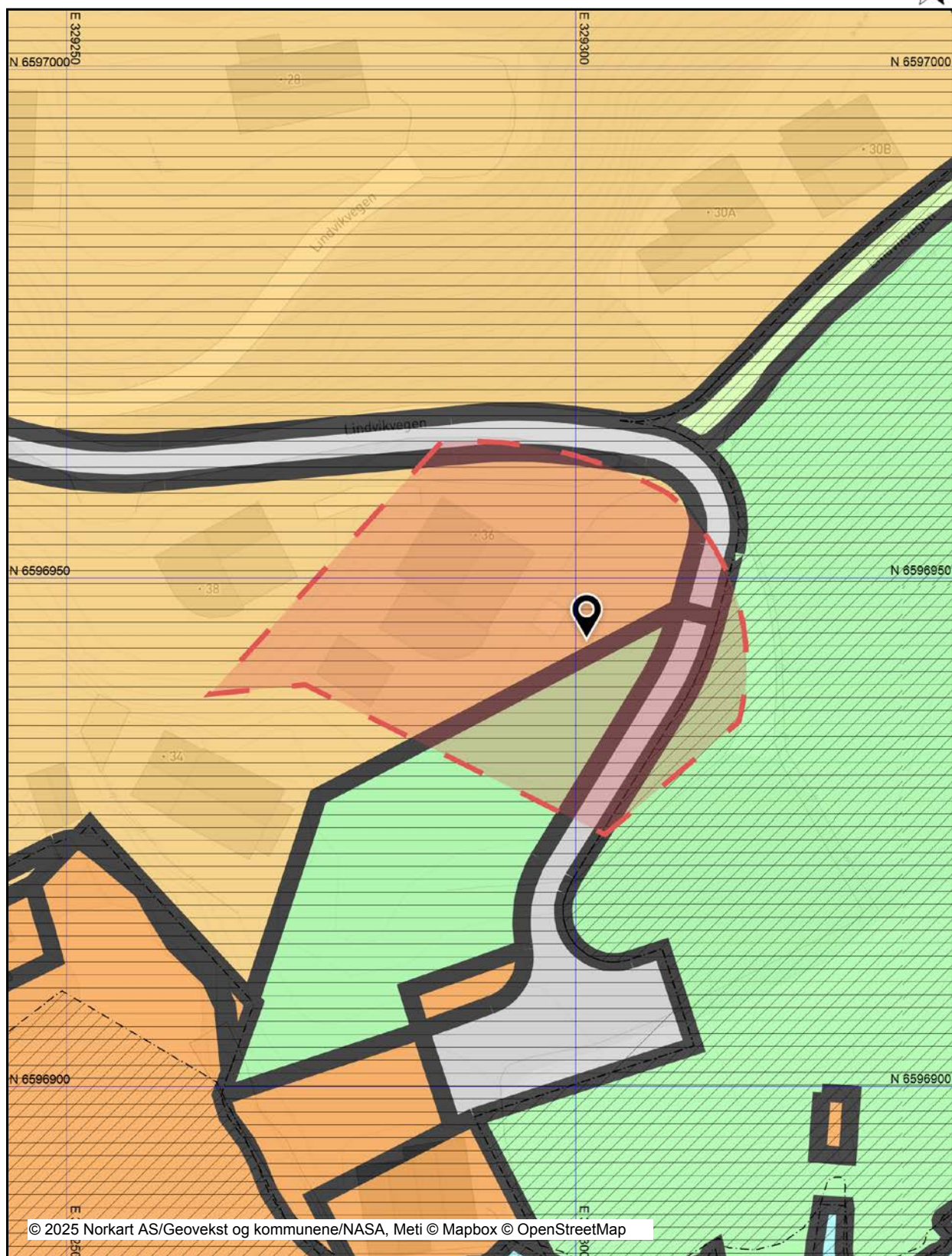
5.1 Felles vegar

Felles vegar skal vera felles kjørevege for alle hytteeigarane/grunneigarane i planområdet og dei som frå før har bruksrett til vegen.

5.2 Felles parkeringsplassar

Parkeringsplassar skal vera felles for alle hytteeigarane/grunneigarane i planområdet.

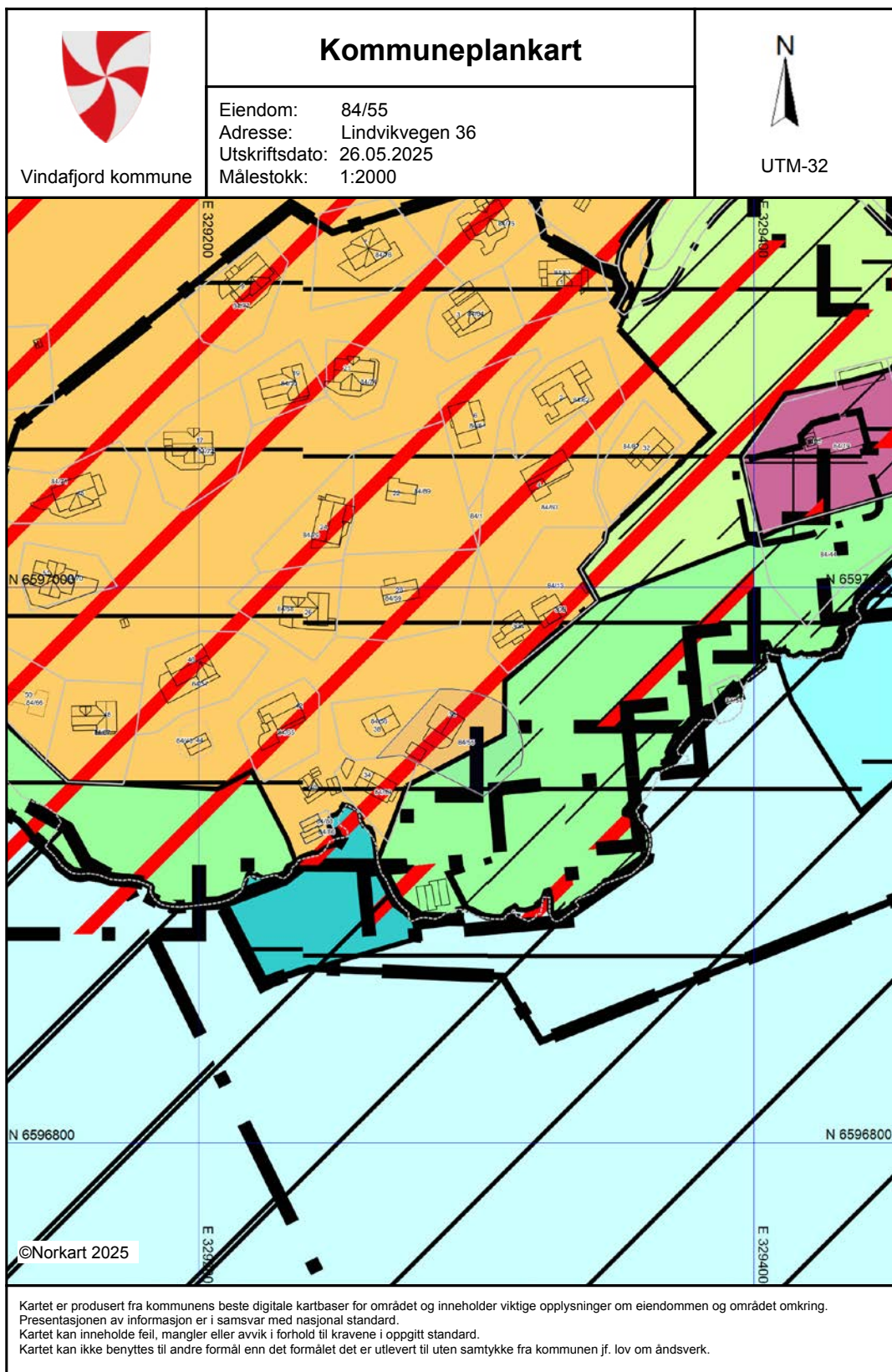
Sist revidert 08.02.2013 SAa



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

Tegnforklaring

	<i>Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §11-</i>
	Fritidsbustad - noverande
	Andre typar bygningar og anlegg - noverande
	<i>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras</i>
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - noverande
	<i>Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3,</i>
	Fråmråde - noverande
	<i>Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsmål (</i>
	LNFR-areal - noverande
	<i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag (P.</i>
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strand
	Friluftsområde - noverande
	<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>
	Planområde
	Grense for arealmål
	<i>Kommuneplan - Omsynsone (PBL2008 §11-8)</i>
	Angitt omsynsone - omsyn landbruk
	Angitt omsynsone - Bevaring kulturmiljø
	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal framleis gjelde
	<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)</i>
	Angitt omsynsgrense
	Detaljeringsgrense



Tegnforklaring

Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008)

-  Fritidsbuseiendom - noverande
-  Grav- og urnelund - noverande

Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11)

-  Friområde - noverande

Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsliv

-  Landbruks-, natur- og friluftslivsmål samt reir

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyr
-  Ferdsel - noverande
-  Småbåthamn - noverande
-  Akvakultur - framtidig
-  Friluftsområde - noverande

Kommuneplan - Omsynsone (PBL2008 §11)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Angitt omsynsone - omsyn landbruk
-  Angitt omsynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Bandlegging etter lov om kulturminne - noverande
-  Detaljeringsone - Reguleringsplan skal framlei

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)

-  Faresonegrense
-  Angitt omsynsgrense
-  Bandleggingsgrense
-  Detaljeringsgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål



Skatteetaten

Dato
26.05.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1160 VINDAFJORD

Gnr 84 Bnr 56 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Lindvikvegen 38, 5583 VIKEDAL

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 937 500

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Skatteetaten

Dato
26.05.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1160 VINDAFJORD

Gnr 84 Bnr 55 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Lindvikvegen 36, 5583 VIKEDAL

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 183 013

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Lindvikvegen 36 og 38
5583 VIKEDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kurt Inge Nybru

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre