



aktiv.

Molovegen 44, 5584 BJOA

**Unik eiendom med bolig, løe,
naust og utviklingspotensial |
Idyllisk beliggenhet ved
Bjoafjorden | Brygge med båtplass!**



Partner / Eiendomsmegler

Alexander Kvalevaag Skree

Mobil 476 52 597

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

Aktiv Eiendomsmegling Haugesund

Haraldsgata 117, 5501 HAUGESUND. TLF. 905 75 590

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 150 000,-
Omkostn.: Kr 105 100,-
Total ink omk.: Kr 4 255 100,-
Selger: Asha Elisabeth Sørli
Ørjan Aksdal

Salgsobjekt: Småbruk
Eierform: Eiet
BRA-i/BRA Total 192/426 kvm
Tomtstr.: 138000 m²
Soverom: 2
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 255, bnr. 6
Gnr. 255, bnr. 140
Oppdragsnr.: 1509250247

Unik eiendom med bolig, løe, naust og utviklingspotensial I Idyllisk beliggenhet ved

Velkommen til Molovegen 44!

En eiendom med mange muligheter i naturskjønne omgivelser ved vakre Bjoafjorden. Her får du en koselig bolig med to soverom, bad og en åpen stue- og kjøkkenløsning med flott utsikt. I tillegg finnes en romslig løe med lagringsplass, et uinnredet hus med stort potensial, og et naust med brygge – ideelt for båtliv, fiske eller avslapning ved sjøen.

Eiendommen har gode utearealer og praktiske boder, samt garasjeplass til større kjøretøy. Beliggenheten er rolig og familievennlig, med kort vei til skoler, barnehager, dagligvare og offentlig transport. Her bor du landlig, men med god tilgjengelighet til nødvendige fasiliteter.

PS! Selger har rett til utskilling av tomt på eiendommen, kfr. megler for mer info.

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	66
Egenerklæring	90
Nabolagsprofil	95
Budskjema	119

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 192 m²

BRA - e: 234 m²

BRA totalt: 426 m²

TBA: 38 m²

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 25 m² Grovkjeller/2 boder

1. etasje

BRA-i: 42 m² Stue/kjøkken, bad

2. etasje

BRA-i: 22 m² 2 soverom og gang

TBA fordelt på etasje

1. etasje

38 m² Terrasse

Løe/fjøs

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 89 m² Løe, fjøs, bod

2. etasje

BRA-e: 50 m² Høyloft

BRA-e: 40 m² Åpen kjeller/carport/grovkjeller

Tomt hus

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 0 m² Kjeller uten måleverdi areal

1. etasje

BRA-i: 83 m²

BRA-i: 45 m²

Naust

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 30 m² Naust

Ikke målbare arealer

Grovkjeller i bolighuset har totalt 13m² ikke måleverdige arealer. Det tomme huset på eiendommen har en kjeller med 56m² med ikke måleverdige arealer.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Løe - Åpen kjeller / carport / grovkjeller er oppmålt uten hensyn til målreverdighet ifm. port, høyde eller annet. Det samme gjelder kjeller i det tomme huset.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Boligen har en utforming og rominndeling som gjør presis arealmåling iht. retningslinjer utfordrerne. Det er skråtak i boligen og boligen har areal som ikke er måleverdig. Det blir ikke hensyntatt skeive gulv. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning. Presisjonsnivået er tilpasset praktisk arealmåling. Interesserte må selv besikte arealet inngående og gjøre egen vurdering av tilgjengelig areal.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

138000 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen består av to gårds- og bruksnummer:

Hovedtomt med 3 teiger:

Gnr.255, Bnr. 6

Areal: ca. 57 mål.

Boligtomt med grøntareal og juletreproduksjon på ca. 22 dekar, i tillegg en skogteig på ca. 35 dekar. Deler av denne er brukt til juletreproduksjon.

Låvetun med utbygg av egen bolig og et hus som er totalt ubebygd fra innsiden.

Tomten har også et felles naust med felles brygge nede ved sjøkanten.

Skogtomt:

Gnr. 255, Bnr. 140

Areal: ca. 80 mål.

Skogtomt med ulik beplantning.

Arealet er hentet fra eiendomskart mottatt fra Vindafjord kommune, og er oppgitt uten desimal. Eiendommen har delvis uklare grenser, og avvik ved oppmåling vil forekomme. Før en eventuell byggesøknad, kan man måtte kartlegge grensene. Kostnad ved oppmåling tilkommer. Kjøper påtar seg risikoen og eventuelle pålegg relatert til dette.

Beliggenhet

Molovegen 44 har en attraktiv og solrik beliggenhet i et rolig og naturnært område, perfekt for deg som ønsker både fredelige omgivelser og god tilgjengelighet til hverdagsfasiliteter. Eiendommen ligger i et område med gode transportmuligheter – nærmeste bussholdeplass ved Apalvikvegen nås på ca. 12 minutter til fots, og linje 252 passerer kun 1 km unna.

For barnefamilier er området godt tilrettelagt med flere skoler i nærheten. Bjoa oppvekstsenter, som dekker de yngste trinnene, ligger kun 1,7 km unna og nås på rundt 20 minutter. Vik skule (1.–7. trinn) ligger 16 km unna, mens Ølen skule (1.–10. trinn) er 19,6 km unna – begge med kort kjøretid på henholdsvis 16 og 20 minutter.

Dagligvarehandelen er også lett tilgjengelig. Kiwi Ølensvåg ligger kun 15 minutter unna med bil, og Joker Vikebygd nås på ca. 17 minutter. For den aktive er det gode muligheter i nærområdet: Bjoa skule har en aktivitetshall for ballspill og fotball, kun 1,7 km unna, og Lundeneset videregående skole tilbyr sandvolleyballbaner – bare 13 km unna med en kjøretid på 13 minutter.

I tillegg til praktiske fasiliteter og gode transportforbindelser, byr Molovegen 44 på en fantastisk sørlig beliggenhet med rikelig med sol gjennom dagen. Området er omgitt av vakker natur, med nærhet til fjord og fjell – perfekt for deg som verdsetter friluftsliv, ro og naturskjønne omgivelser.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Schive Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eldre løe/fjos som er tilbygget med en boligdel.

Løe/fjos har grunnmur av lødd stein, yttervegger av grindbygg med div. kledning og noe mur. Takkonstruksjon i tre. Taket er tekket med skifer av forskjellig type.

Boligdelen har grunnmur av betong (blokker), yttervegger og etasjeskiller i trekonstruksjon. Saltak som er tekket med skifer. Det er betonggulv i kjeller.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

-Nei.

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

-Nei.

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

-Nei.

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

-Nei

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

-Nei

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

-Nei.

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

-Ja, ved mur

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

-ja, huset er litt skjevt

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

-Nei.

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

-Nei.

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

-Nei.

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

-Nei

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)?

- Ja, Ørjan har gravd og gjort mur tett rundt gamlehuset, samt tømrerarbeid i løe.

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

-Nei.

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

- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

-Nei.

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

-Nei.

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?

- Ja, papirer sendt fra Ashas far av det som har betydning

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

- Ja, deler naust og brygge med nabo

Er det foretatt radonmåling?

-Nei.

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

-Nei.

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

- Ja, tilstandsrapport 13/8-2025

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)?

- Ja, Beskrevet ovenfor. Naust og brygge er felles med nabo.

Innhold

Boligen strekker seg over to plan og inneholder:

- Kjeller: Grovkjeller og 2 boder
- 1.etasje: Åpen stue- og kjøkkenløsning, spisestue og bad
- 2.etasje: Gang og 2 soverom

Løe:

- Kjeller: åpen kjeller/ carport/ grovkjeller
- 1.Etasje: løe, fjøs og bod
- 2.Etasje: Høyloft

Uinnredet hus:

Huset er fullstendig revet innvendig og fordeler seg over hovedplan, loft og kjeller.

Se punkt ferdigattest vedrørende godkjent bruk av rommene.

Ved salg av eiendommen foreligger også en skogtomt med gnr. 255, bnr. 140 som består av ulik beplantning og skog. På deler av tomten drives det med juletreproduksjon.

PS! Selger har rett til utskilling av tomt på eiendommen, kfr. megler for mer info. Se punkt diverse for mer info.

Standard

Eiendommen består av tre bygg, et boligbygg som er sammenbygd med en løe, hvor de to delene har ulik standard. I tillegg står det et hus på tomten som er helt ubebygget innvendig. Nede ved sjøkanten finnes et naust med tilhørende brygge.

Bolig/løe:

Du kommer rett inn i boligens åpne stue- og kjøkkenløsning fra inngangsdøren. Til

høyre ligger kjøkkenet, som er lyst med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er integrert oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp, samt god oppbevaringsplass som gjør kjøkkenet praktisk for matlaging.

Stuen er lys og luftig, med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Her er det plass til både en koselig sofagruppe og en spiseplass. Fra stuen har du flott utsikt over Bjoafjorden. En vedovn gir ekstra varme på kalde dager.

Badet ligger til venstre for inngangsdøren og er innredet med toalett, servant og dusjkabinett.

I loftetasjen finner du to soverom og en gang. Soverommene har god størrelse med plass til seng og ulike garderobeløsninger for praktisk oppbevaring.

Løen er uinnredet og består av et stort, åpent rom som egner seg godt til oppbevaring. I tillegg har bygget et høyloft som gir ekstra lagringsplass. Kjelleren under boligen og løen inneholder flere uinnredede boder, samt en garasjeplass som er stor nok til å romme en traktor eller annet større utstyr.

Uinnredet hus:

På eiendommen står det et hus som ikke er innredet. Bygget er fullstendig ribbet innvendig og består kun av grunnmur, yttervegger og tak. Det er med andre ord et råbygg uten innvendige rom, overflater eller tekniske installasjoner

Naust:

Nede ved sjøkanten på eiendommen ligger et sjarmerende naust med tilhørende brygge. Se punkt ferdigattest for deling av naust og brygge. Her har du flott mulighet til å nyte sjølivet- enten det er til båtplass, fiske eller bare avslapning ved vannet. Naustet deles i dag med naboeiendommen, se punkt ferdigattest.

Overflater: Det er belegg og laminat på gulv. Innvendige vegger er av panel og innvendig tak er himlingsplater.

Eiendommen har et totalareal på ca. 137 mål og det har vært drevet juletreproduksjon og skogbruk på eiendommen. All tidligere innmark er omdisponert til juletreproduksjon men det er fortsatt noe areal som ikke er beplantet. Eiendommen består av to skogteiger på ca. 80 og 35 daa.

Ettersom den totale tomtestørrelsen er ca. 137 mål er eiendommen konsesjonspliktig.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

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

Forhold som har fått TG2:

- Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det registreres forhøyet fuktighet ved gjennomføring pipe 2.etg. Treverket er også bløtt, og dette kan indikere videre fuktskade lengre opp i konstruksjonen.
- Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Rom Under Terreng: Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er synlig fuktighet i plater på befaring, memn befaring er etter dag med mye nedbør. Det er observert litt oppreven isolasjon i kjeller som indikerer skadedyr / mus. Dette er påregnelig flere steder ved slik bebyggelse.
- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.
- Overflater og innredning, kjøkken: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- Elektrisk anlegg
- Fuktsikring og drenering: t mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Grunnmur og fundamenter: Bygningsdelen er gammel og det er grunn til å varsle om fare for skader på grunn av alderen. Levetid | Grunnmur av av betong eller murt vegg over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt"

- Forstøtningsmurer: t er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Septiktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Forhold som har fått TG3:

- Løe / fjøs: Det er vesentlige skeivheter i takkonstruksjon- Det er forenklet understøtter av etasjeskiller. Det er registrert mott i treverket. Det er lysgjennomslipp i taktekking. Stedvis fukt/råteskadet treverk. Mangler rekkverk (spesielt ved låvebro) Etasjeskiller / bærende konstruksjon er forenklet forsterket og utbedret mer provisorisk Det er synlig at mur lener seg litt utover (skeivheter) ved inngang garasje traktor. Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det måles ca. 15 mm skeivhet gjennom hele rommet på stue/kjøkken 1.etg. Det måles ca. 25 mm skeivhet gjennom hele rommet på soverom nord 2.etg. Dette er også på en avstand på mindre enn 2 meter. Etter å ha påvist tilfelle av TG3 er det ikke foretatt ytterligere målinger. Flere skeivheter må påregnes.
- Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

På eiendommen står også et hus som har en fin utside men er ubebygget inni. Her må det påregnes betydelige tiltak for at boligen skal bli beboelig.

Eiendommen har et naust i sjøkanten med brygge. Naustet er ikke tilstandsvurdert.

Se forøvrig kommentarer og begrunnelser i fullstendig tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkeringsplass på egen eiendom på hovedeiendom.

Diverse

Naust og brygge deler i dag bruksrett sammen med eiendom Molovegen 40. For mer informasjon se punkt ferdigattest.

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

PS! Selger skal ha en rett til å skille ut en tomt på eiendommen dersom reguleringsplan åpner for dette i fremtiden. Tomten er markert på kart vedlagt salgsoppgave(Mindre avvik vil forekomme). Selger påtar seg alle kostnader med dette.

Energi

Oppvarming

Boligen har oppvarming via vedovn plassert i stuen.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

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 4 150 000

Kommunale avgifter

Kr 8 015

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Tilsyn av slamanlegg, fritidsbustad: kr 815,12,-

Eigedomsskatt - landbruk: kr 4 211,-

Fritidsbolig renovasjonsavgift: kr 2 200,-

Slamavgift fritid< 4,5 m3 tømning hvert 4.år: kr 789,-

Totalt: kr 8 015,12,-

Ølen Vassverk fakturerer direkte for vann.

Formuesverdi primær

Kr 229 525

Formuesverdi primær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 255, bruksnummer 6 i Vindafjord kommune. Gårdsnummer 255, bruksnummer 140 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:

1160/255/6:

21.03.1876 - Dokumentnr: 800104 - Utskifting

Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.1896 - Dokumentnr: 800133 - Utskifting

Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.1913 - Dokumentnr: 800287 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1160 Gnr:255 Bnr:20

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

MEGLERS KOMMENTAR: "Underskrivende grunneiere gir med dette vegrett over sine parseller etter bygningsloven for de hyttene som inngår i disposisjonsplan "Løypa", for utmarksparsell av eiendommen gnr55, bnr. 42." Gjelder denne eiendommen samt flere i nærområdet.

12.11.1917 - Dokumentnr: 800399 - Jordskifte

Gjelder denne registerenheten med flere

17.11.1924 - Dokumentnr: 800251 - Utskifting

Gjelder denne registerenheten med flere

16.08.1950 - Dokumentnr: 402481 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Knr:1160 Gnr:255 Bnr:62

Gjelder denne registerenheten med flere

23.01.1953 - Dokumentnr: 803344 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Skånevik Ølen Kraftlag.

Gjelder denne registerenheten med flere

MEGLERS KOMMENTAR: Som rettshavere til Gnr.255 gnr. 6 og gnr. 255. bnr. 140. i Vindafjord kommune er det i dag (06.03.2012) inngått avtale hvor rettshaver samtykker i at Skånevik Ølen Kraftlag får rett til å bygge og drive en stk. 22kV høyspentkabel i luft.

26.05.1954 - Dokumentnr: 401499 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1160 Gnr:255 Bnr:72

Bestemmelse om vannrett

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

MEGLERS KOMMENTAR: "Underskrivende grunneiere gir med dette vegrett over sine parseller etter bygningsloven for de hyttene som inngår i disposisjonsplan "Løypa", for utmarksparsell av eiendommen gnr55, bnr. 42." Gjelder denne eiendommen samt flere i nærområdet.

18.12.1958 - Dokumentnr: 403386 - Jordskifte

Gjelder denne registerenheten med flere

21.09.1959 - Dokumentnr: 402814 - Jordskifte

Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.1960 - Dokumentnr: 400942 - Jordskifte

Gjelder denne registerenheten med flere

20.07.1960 - Dokumentnr: 402296 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Knr:1160 Gnr:255 Bnr:91

Gjelder denne registerenheten med flere

MEGLERS KOMMENTAR: forsøkt innhentet av megler, men ikke mottatt i servituttpakke.

23.09.1960 - Dokumentnr: 403070 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1160 Gnr:255 Bnr:6

Bestemmelse om vannrett

Overført fra: Knr:1160 Gnr:255 Bnr:94

Gjelder denne registerenheten med flere

MEGLERS KOMMENTAR: forsøkt innhentet av megler, men ikke mottatt i servituttpakke.

23.09.1960 - Dokumentnr: 403070 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:1160 Gnr:255 Bnr:94

Gjelder denne registerenheten med flere

MEGLERS KOMMENTAR: Forsøkt innhentet av megler, men ikke mottatt i servituttpakke.

06.10.1960 - Dokumentnr: 403258 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1160 Gnr:255 Bnr:96

Gjelder denne registerenheten med flere

MEGLERS KOMMENTAR: "Underskrivende grunneiere gir med dette vegrett over sine parseller etter bygningsloven for de hyttene som inngår i disposisjonsplan "Løypa", for

utmarksparsell av eiendommen gnr55, bnr. 42." Gjelder denne eiendommen samt flere i nærområdet.

15.05.1961 - Dokumentnr: 401576 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1160 Gnr:255 Bnr:6

Bestemmelse om vannrett

Overført fra: Knr:1160 Gnr:255 Bnr:104

Gjelder denne registerenheten med flere

MEGLERS KOMMENTAR: "Underskrivende grunneiere gir med dette vegrett over sine parseller etter bygningsloven for de hyttene som inngår i disposisjonsplan "Løypa", for utmarksparsell av eiendommen gnr55, bnr. 42." Gjelder denne eiendommen samt flere i nærområdet.

15.05.1961 - Dokumentnr: 401576 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:1160 Gnr:255 Bnr:104

Gjelder denne registerenheten med flere

MEGLERS KOMMENTAR: Forsøkt innhentet av megler, men ikke mottatt i servituttpakke.

12.02.1968 - Dokumentnr: 400752 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1160 Gnr:255 Bnr:135

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om naustplass.

Overført fra: Knr:1160 Gnr:255 Bnr:94

Gjelder denne registerenheten med flere

MEGLERS KOMMENTAR: "Underskrivende grunneiere gir med dette vegrett over sine parseller etter bygningsloven for de hyttene som inngår i disposisjonsplan "Løypa", for utmarksparsell av eiendommen gnr55, bnr. 42." Gjelder denne eiendommen samt flere i nærområdet.

30.05.1968 - Dokumentnr: 402537 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1160 Gnr:255 Bnr:137

Bestemmelse om båt/bryggeplass

Gjelder denne registerenheten med flere

MEGLERS KOMMENTAR: "Underskrivende grunneiere gir med dette vegrett over sine parseller etter bygningsloven for de hyttene som inngår i disposisjonsplan "Løypa", for utmarksparsell av eiendommen gnr55, bnr. 42." Gjelder denne eiendommen samt flere i nærområdet.

30.05.1968 - Dokumentnr: 402539 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1160 Gnr:255 Bnr:138

Gjelder denne registerenheten med flere

MEGLERS KOMMENTAR: "Underskrivende grunneiere gir med dette vegrett over sine parseller etter bygningsloven for de hyttene som inngår i disposisjonsplan "Løypa", for

utmarksparsell av eiendommen gnr55, bnr. 42." Gjelder denne eiendommen samt flere i nærområdet.

25.06.1968 - Dokumentnr: 402906 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1160 Gnr:255 Bnr:139

Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om garasje/parkering

Bestemmelse om båt/bryggeplass

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

MEGLERS KOMMENTAR: Forsøkt innhentet av megler, men ikke mottatt i servituttpakke.

Selgers kommentar: Rett til å dra opp en båt i et område som eier av Molovegen 44/46 bestemmer.

20.08.1974 - Dokumentnr: 406516 - Bestemmelse om vannledn.

Med flere bestemmelser

Rettighetshaver: Bjoa Vassverk.

Gjelder denne registerenheten med flere

MEEGLERS KOMMENTAR: "Eiger av gnr 255. bnr. 6 i ølen kommune, gir Bjoa Vassverk rett til vederlagsfritt å legge vannledninger med tilhørende kommuner og deler av eiendommen etter fremlagt plan, og med rett til senere tilkomst for vedlikehold av ledninger"

19.12.1980 - Dokumentnr: 411751 - Bestemmelse om veg

Gjelder denne registerenheten med flere

MEGLERS KOMMENTAR: "Underskrivende grunneiere gir med dette vegrett over sine parseller etter bygningsloven for de hyttene som inngår i disposisjonsplan "Løypa", for utmarksparsell av eiendommen gnr55, bnr. 42." Gjelder denne eiendommen samt flere i nærområdet.

12.09.1996 - Dokumentnr: 407957 - Jordskifte

Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.2008 - Dokumentnr: 910945 - Jordskifte

Sak: 1210-1999-0002 Innbjoa gnr. 55

Grensegang jf. jordskifteloven §§ 88-89

Gjelder denne registerenheten med flere

28.03.2012 - Dokumentnr: 252180 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Skånevik Ølen Kraftlag AS

Org.nr: 948 429 209

Avtale om rett til å bygge og drive 1 stk. 22 kV høyspentkabel i luft

Gjelder denne registerenheten med flere

MEGLERS KOMMENTAR: Som rettshavere til Gnr.255 gnr. 6 og gnr. 255. bnr. 140. i

Vindafjord kommune er det i dag (06.03.2012) inngått avtale hvor rettshaver

samtykker i at Skånevik Ølen Kraftlag får rett til å bygge og drive en stk. 22kV

høyspentkabel i luft.

27.12.2016 - Dokumentnr: 1199544 - Jordskifte

Sak: 16-067846RFA-JSTO Innbjoa

Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.2021 - Dokumentnr: 36713 - Jordskifte

Tinglysing - 18-098715RFA-JSTO Innbjoa

Gjelder denne registerenheten med flere

01.07.2021 - Dokumentnr: 804969 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1160 Gnr:255 Bnr:234

Rettighetshaver: Knr:1160 Gnr:255 Bnr:303

MEGLERS KOMMENTAR: "Underskrivende grunneiere gir med dette vegrett over sine parseller etter bygningsloven for de hyttene som inngår i disposisjonsplan "Løypa", for utmarksparsell av eiendommen gnr55, bnr. 42." Gjelder denne eiendommen samt flere i nærområdet.

01.07.2021 - Dokumentnr: 804969 - Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Knr:1160 Gnr:255 Bnr:234

Rettighetshaver: Knr:1160 Gnr:255 Bnr:303

MEGLERS KOMMENTAR: Eier av gjeldende eiendom har bruksrett til opparbeidet parkeringsplass på eiendommen. Rettighet gitt av naboeiendom Gnr. 255, bnr. 303.

20.05.2025 - Dokumentnr: 561941 - Bruksrett

Rettighetshaver: Knr:1160 Gnr:255 Bnr:303

Bruksrett til naust og brygge

20.05.2025 - Dokumentnr: 561941 - Bestemmelse om båtplass/bryggeplass

Rettighetshaver: Knr:1160 Gnr:255 Bnr:303

MEGLERS KOMMENTAR: Naboeiendom har rett til bruk av naust og brygge, samt rett til å ha en båt liggende på flytebryggen på denne eiendommen.

20.05.2025 - Dokumentnr: 561941 - Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Knr:1160 Gnr:255 Bnr:303

MEGLERS KOMMENTAR: Eier av gjeldende eiendom har bruksrett til opparbeidet parkeringsplass på eiendommen. Rettighet gitt av naboeiendom Gnr.255, bnr. 303

21.05.2025 - Dokumentnr: 568116 - Bestemmelse om veg/septikk/vannledning

Rettighetshaver: Knr:1160 Gnr:255 Bnr:137

MEGLERS KOMMENTAR: Molovegen 38 har vegrett, og rett til bruk av septikk og vannledning på denne eiendommen.

04.11.1851 - Dokumentnr: 800020 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1160 Gnr:255 Bnr:4

21.04.1877 - Dokumentnr: 800022 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1160 Gnr:255 Bnr:7

21.04.1877 - Dokumentnr: 800023 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1160 Gnr:255 Bnr:8

25.05.1908 - Dokumentnr: 800126 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1160 Gnr:255 Bnr:19

17.11.1924 - Dokumentnr: 800128 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1160 Gnr:255 Bnr:34

20.07.1960 - Dokumentnr: 402296 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1160 Gnr:255 Bnr:91

23.09.1960 - Dokumentnr: 403070 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1160 Gnr:255 Bnr:94

06.10.1960 - Dokumentnr: 403258 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1160 Gnr:255 Bnr:96

15.05.1961 - Dokumentnr: 401575 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1160 Gnr:255 Bnr:103

15.05.1961 - Dokumentnr: 401576 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1160 Gnr:255 Bnr:104

15.05.1961 - Dokumentnr: 401577 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1160 Gnr:255 Bnr:105

12.02.1968 - Dokumentnr: 400751 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1160 Gnr:255 Bnr:135

30.05.1968 - Dokumentnr: 402537 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1160 Gnr:255 Bnr:137

30.05.1968 - Dokumentnr: 402539 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1160 Gnr:255 Bnr:138

25.06.1968 - Dokumentnr: 402906 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1160 Gnr:255 Bnr:139

14.01.1969 - Dokumentnr: 400202 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1160 Gnr:255 Bnr:140

10.06.1986 - Dokumentnr: 405981 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1160 Gnr:255 Bnr:233

10.06.1986 - Dokumentnr: 405982 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1160 Gnr:255 Bnr:234

21.09.1993 - Dokumentnr: 408382 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1160 Gnr:255 Bnr:94
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1160 Gnr:255 Bnr:104

03.09.1996 - Dokumentnr: 407636 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.1997 - Dokumentnr: 400177 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

08.05.2012 - Dokumentnr: 359197 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1160 Gnr:255 Bnr:303

17.02.2015 - Dokumentnr: 143418 - Arealoverføring
Areal overført til: Knr:1160 Gnr:255 Bnr:107
Vederlag: NOK 200 000
Omsetningstype: Fritt salg

21.04.2021 - Dokumentnr: 463864 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1160 Gnr:255 Bnr:308
Elektronisk innsendt

23.09.1960 - Dokumentnr: 403070 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:1160 Gnr:255 Bnr:6

Rettighet hefter i: Knr:1160 Gnr:255 Bnr:308

Bestemmelse om vannrett

Overført fra: Knr:1160 Gnr:255 Bnr:94

Gjelder denne registerenheten med flere

MEGLERS KOMMENTAR: "Underskrivende grunneiere gir med dette vegrett over sine parseller etter bygningsloven for de hyttene som inngår i disposisjonsplan "Løypa", for utmarksparsell av eiendommen gnr55, bnr. 42." Gjelder denne eiendommen samt flere i nærområdet.

15.05.1961 - Dokumentnr: 401576 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:1160 Gnr:255 Bnr:6

Rettighet hefter i: Knr:1160 Gnr:255 Bnr:308

Bestemmelse om vannrett

Overført fra: Knr:1160 Gnr:255 Bnr:104

Gjelder denne registerenheten med flere

MEGLERS KOMMENTAR: "Underskrivende grunneiere gir med dette vegrett over sine parseller etter bygningsloven for de hyttene som inngår i disposisjonsplan "Løypa", for utmarksparsell av eiendommen gnr55, bnr. 42." Gjelder denne eiendommen samt flere i nærområdet.

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det foreligger Bruksrett til naust og brygge, samt rett til å ha båt liggende ved flytebryggen på østsiden datert 20.05.2025.

Det er inngått avtale om deling av bruksrett til naustet med naboeiendom Molovegen 42. Dagens fordeling er en halvpart av naustet hver.

Naboeiendom(som har bruksrett på selgers naust) har planert nausttomt like øst for det gamle naustet. Eier av naboeiendom opplyser om at dersom nye eiere heller kan tenke seg å bygge et nytt eget naust, kan eieren være åpen for å gjøre en avtale om makebytte av tomt mot eksklusiv rett eller eierskap til naustet tilhørende denne

eiendommen.

Det foreligger bruksrett til opparbeidet parkeringsplass datert 20.05.2025. Dagens eier har satt opp et hus til ved og redskaper til eget bruk på deler av parkeringsplass.

Det foreligger godkjente byggetegninger for bolig m/løe 1.etasje. Tegningene samsvarer ikke med dagens bruk.

- Dagens bad er tidligere byggemeldt som vaskerom.
- Vegg mellom kjøkken og gang er revet og det er i dag en åpen løsning.
- Tidligere soverom i stue er fjernet og blitt en del av dagens stue.

Det foreligger ikke tegninger for boligens 2.etasje, eller fra de andre byggene på eiendommen.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Adkomst via offentlig vei (to av teigene på bnr. 6) Det følger av tinglyst heftelse at hytte og nausttomt 255-303 og 234 skal ha vegrett på eksisterende veier på bnr. 6. bnr 303 skal ha rett til å bruke opparbeidet felles parkeringsplass på bnr. 6. bnr 234 skal ha rett til å parkere en bil på bnr. 6. Naboeiendommen har også en utgravd og planert nausttomt litt øst for det gamle naustet. Selger opplyser om at dersom nye eiere heller kan tenke seg å bygge et nytt eget naust, kan selger være åpen for å gjøre en avtale om makebytte av tomt mot eksklusiv rett eller eierskap til naustet tilhørende denne eiendommen.

Låvetun og huset tilkoblet låven er tilknyttet offentlig vann.

Eiendommen har privat avløpsanlegg med septiktank. Kommunen som er forurensningsmyndighet, kan pålegge eier oppgradering av anlegget. Kjøper påtar seg risikoen og eventuelle pålegg relatert til dette.

Huset som står tomt er frakoblet både vann, strøm og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR).

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2017-2029, med ikrafttredelse 20.06.2017. Hoveddelen av eiendommen på ca. 180 mål kvm er avsatt til Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR). Mindre deler er avsatt til Andre typer bebyggelse og anlegg (246 kvm) og Småbåthavn (20 kvm).

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt

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

Eiendommen er berørt av pågående arbeid med rullering av kommuneplanens arealdel (ID 1160202306), som for tiden har status som planforslag.

I henhold til kommuneplanen berøres eiendommen av hensynssone H320 for flomfare, H510 for hensyn til landbruk, og H310 for ras- og skredfare.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen er konsesjonspliktig pga. totalreal på over 100 dekar. Den er fritatt priskontroll og har ingen odel.

For eiendommer som er konsesjonspliktige må ny eier søke konsesjon for å overta. Søknaden sendes til kommunen der eiendommen ligger og det er kommunen som avgjør søknaden.

Kjøper påtar seg risiko for at konsesjon ikke blir innvilget. Vennligst kontakt Vindafjord kommune ved eventuelle spørsmål rundt dette.

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

4 150 000 (Prisantydning)

Omkostninger

103 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

105 100 (Omkostninger totalt)

121 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
123 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 255 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 271 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 273 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 105 100

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål

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.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen. Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer HELP Forsikring bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% inklusiv mva. av oppnådd totalpris, inkludert eventuell fellesgjeld for gjennomføring av salgsoppdraget (beregnet provisjon basert på prisantydning på Kr.4 1500 000,- er Kr. 62 250,-).

Kr. 6 000,- Fotograf

Kr. 4 000,- Kommunale opplysninger

kr. 17 900,- Markedspakke

Kr. 6 900,- Oppgjørshonorar

Kr. 2 000,- Søk eiendomsregister og elektronisk signering

Kr. 15 400,- Tilretteleggingsgebyr

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

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

Kr. 545,- Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt Kr. 118 255,-

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

Ansvarlig megler

Alexander Kvalevaag Skree

Partner / Eiendomsmegler

alexander.k.skree@aktiv.no

Tlf: 476 52 597

Ansvarlig megler bistås av

Alexander Kvalevaag Skree

Partner / Eiendomsmegler

alexander.k.skree@aktiv.no

Tlf: 476 52 597

Oppdragstaker

Aktiv Haugesund AS, organisasjonsnummer 834218402
Haraldsgata 117, 5527 Haugesund

Salgsoppgavedato

15.10.2025









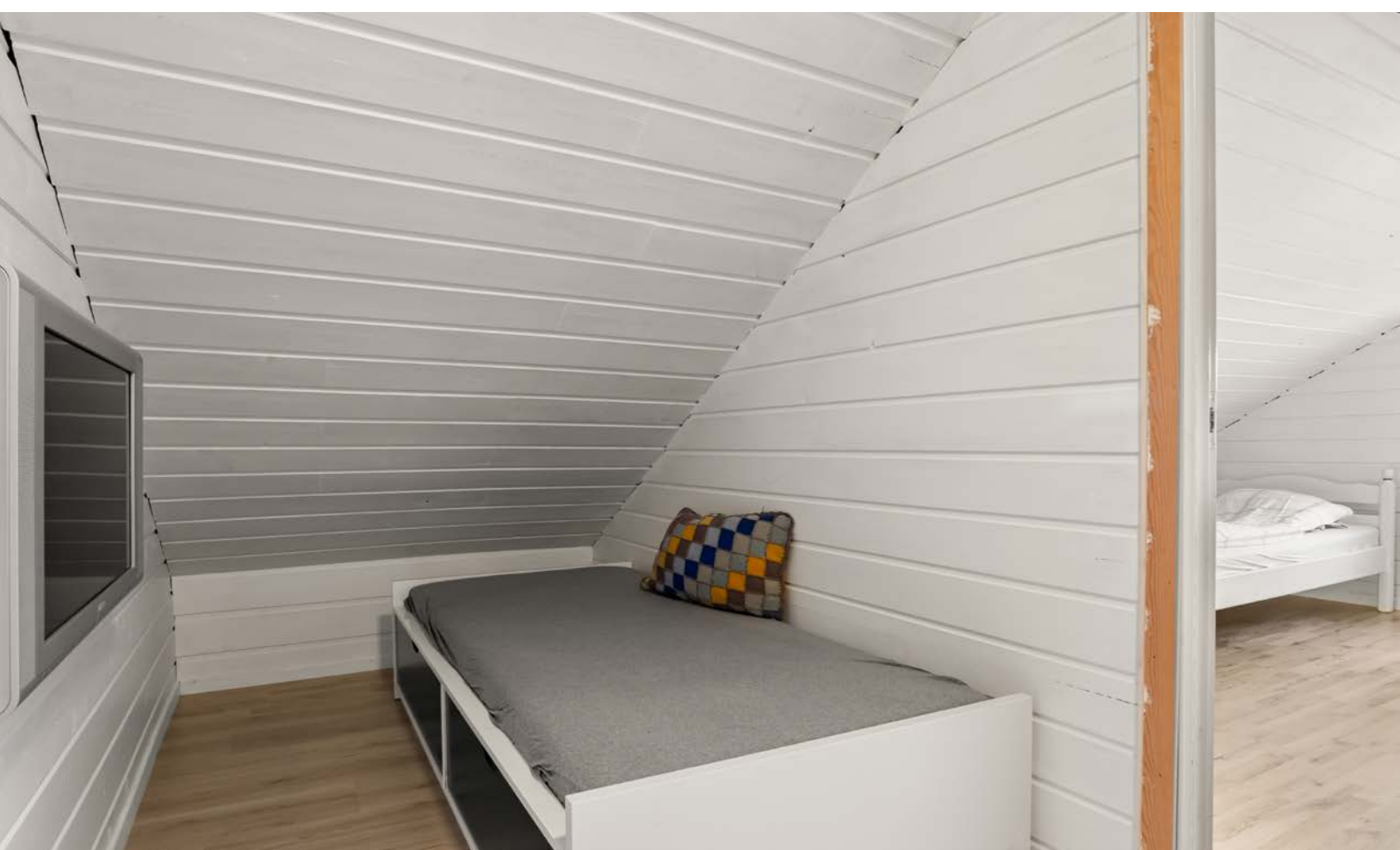




















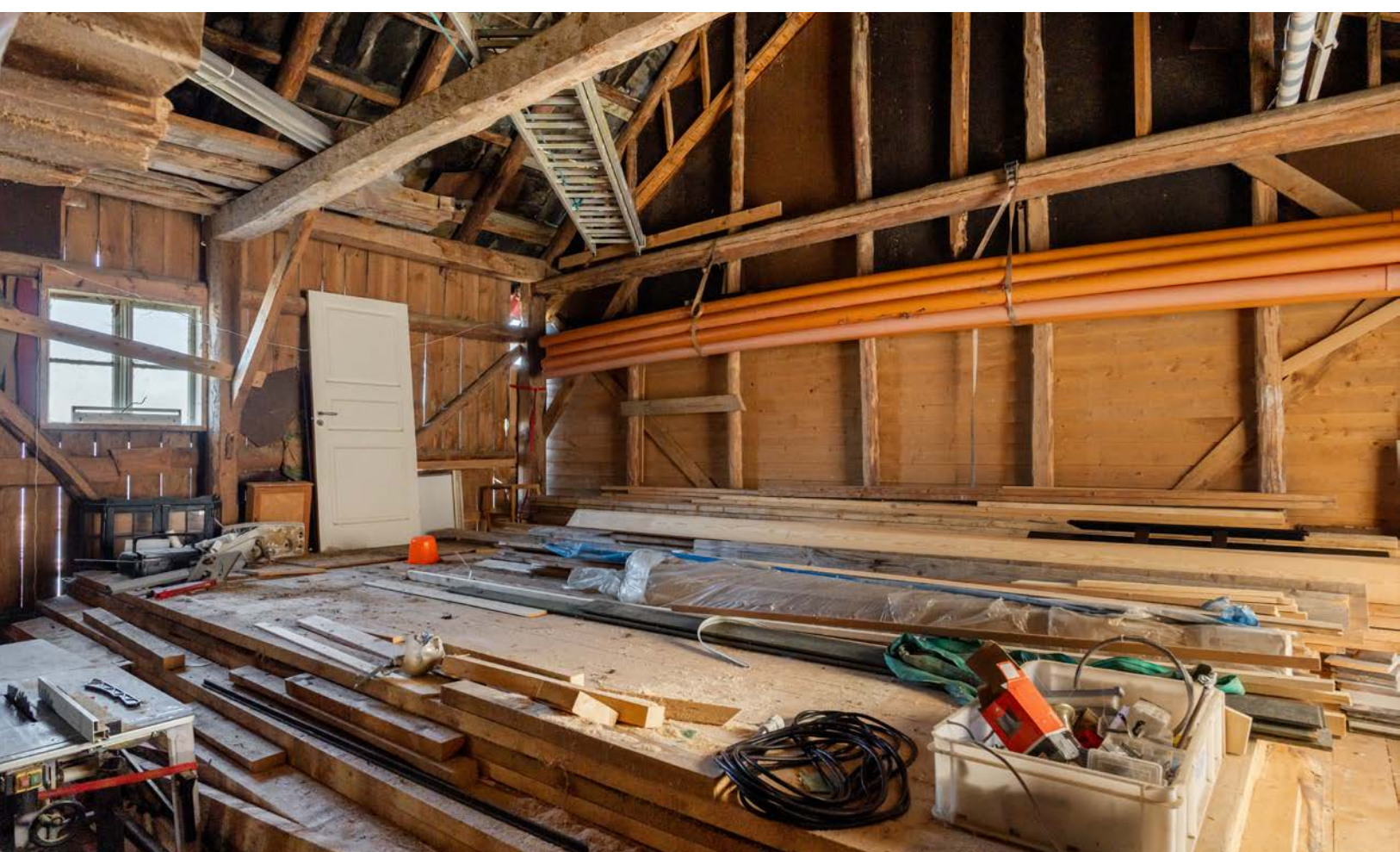
























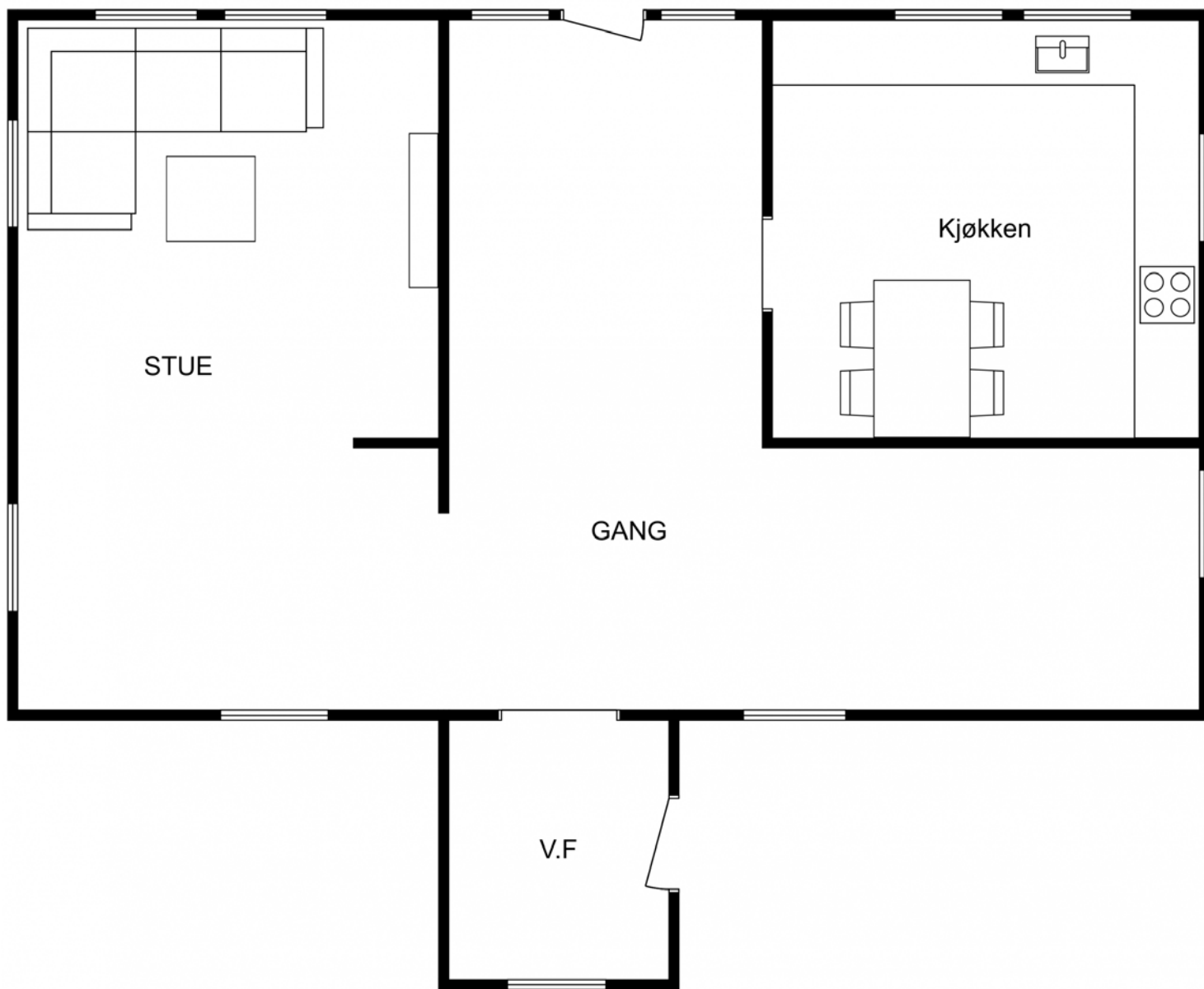






Molovegen 44

1. Etg

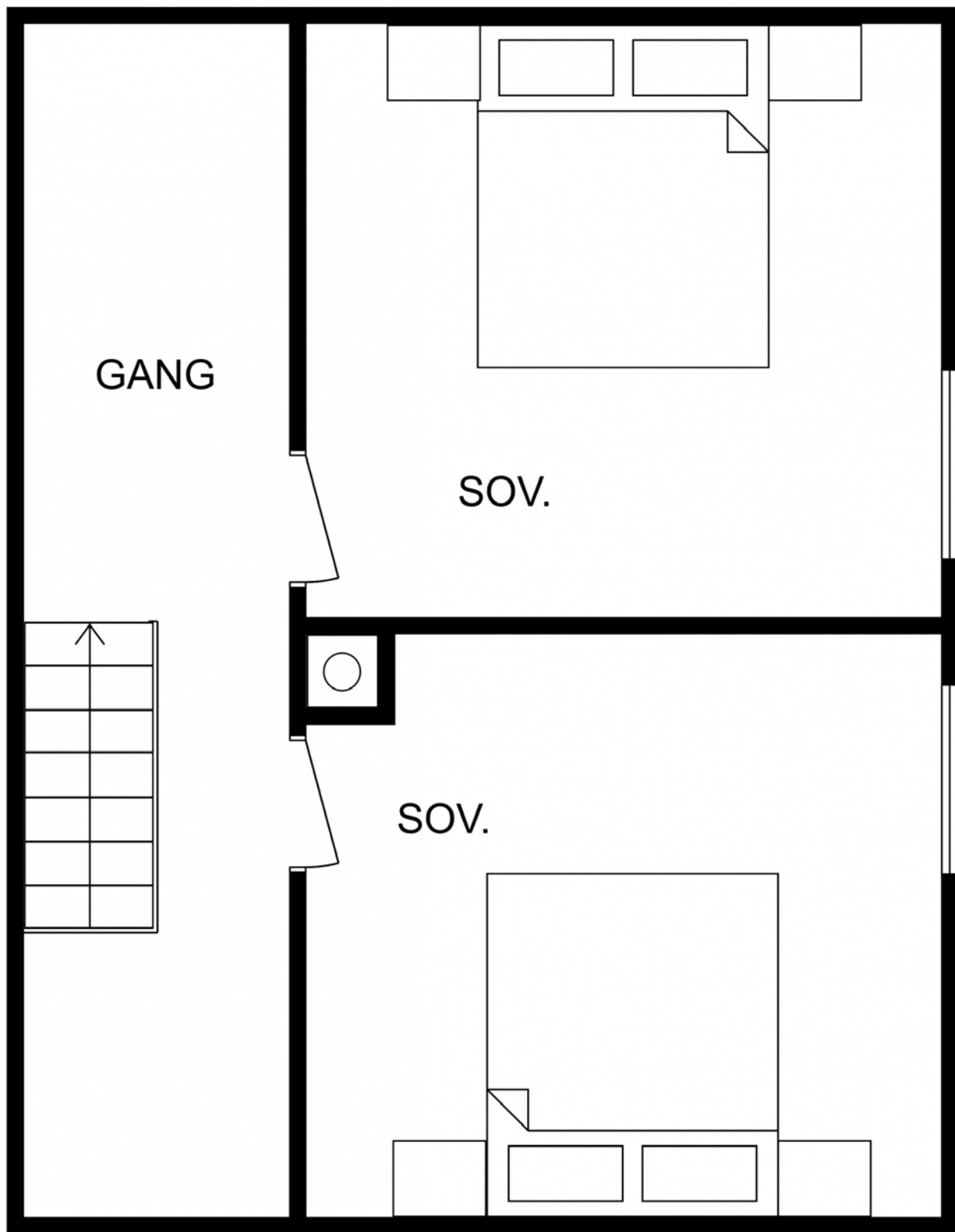


MS

Mari Staveland AS

Molovegen 44

2. Etg

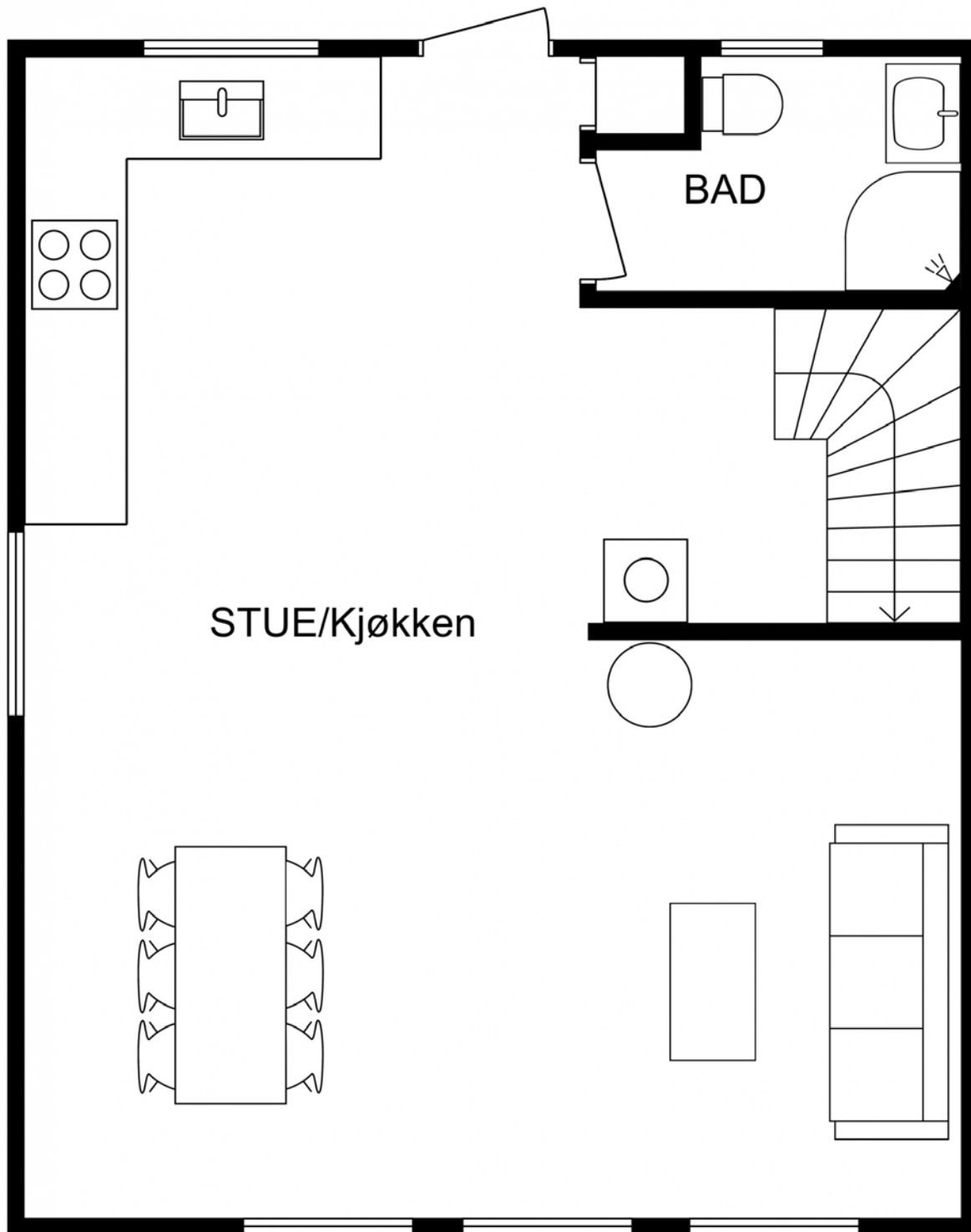


MS

Mari Staveland AS

Molovegen 44

1. Etg

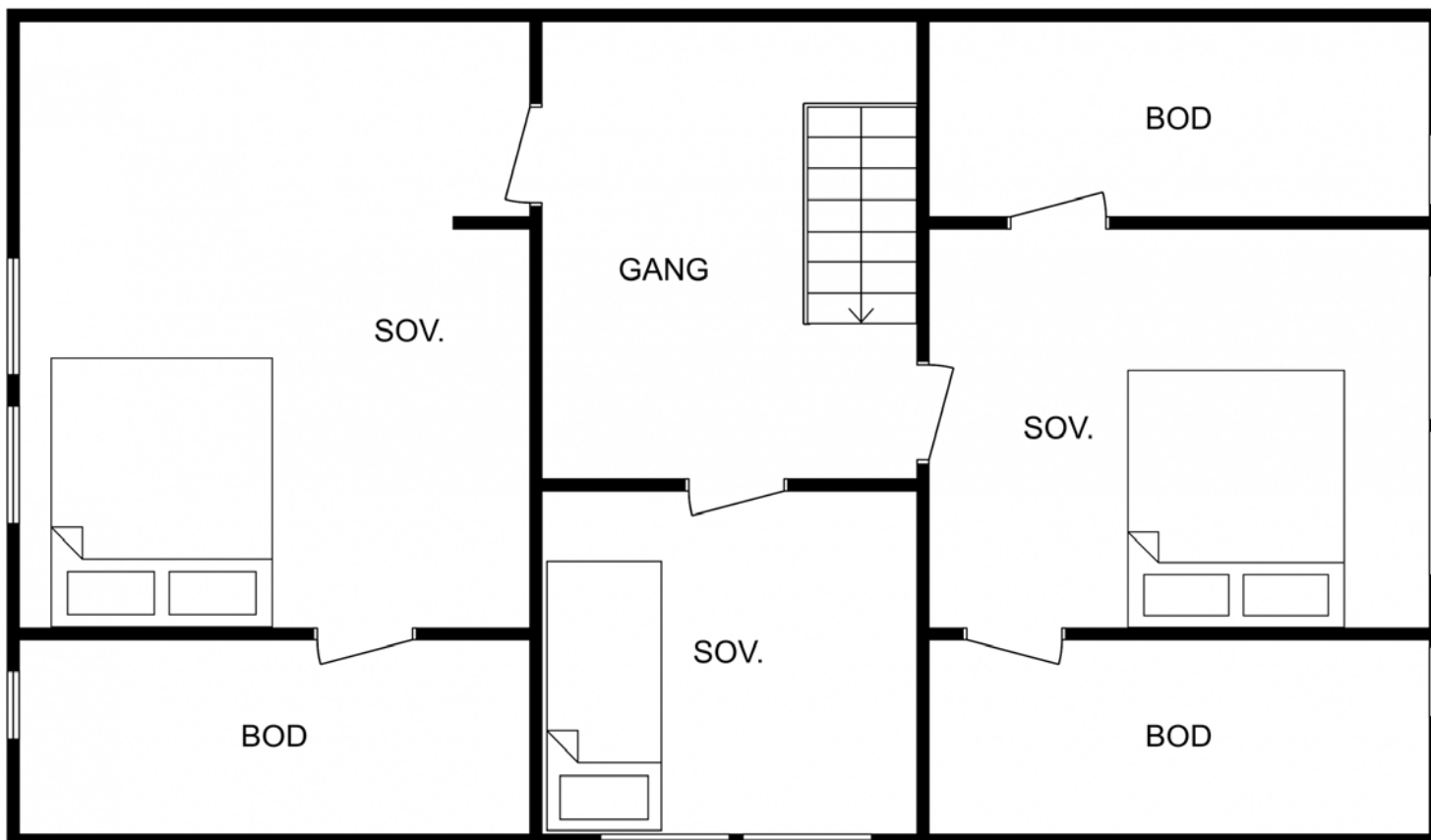


MS

Mari Staveland AS

Molovegen 44

2. Etg

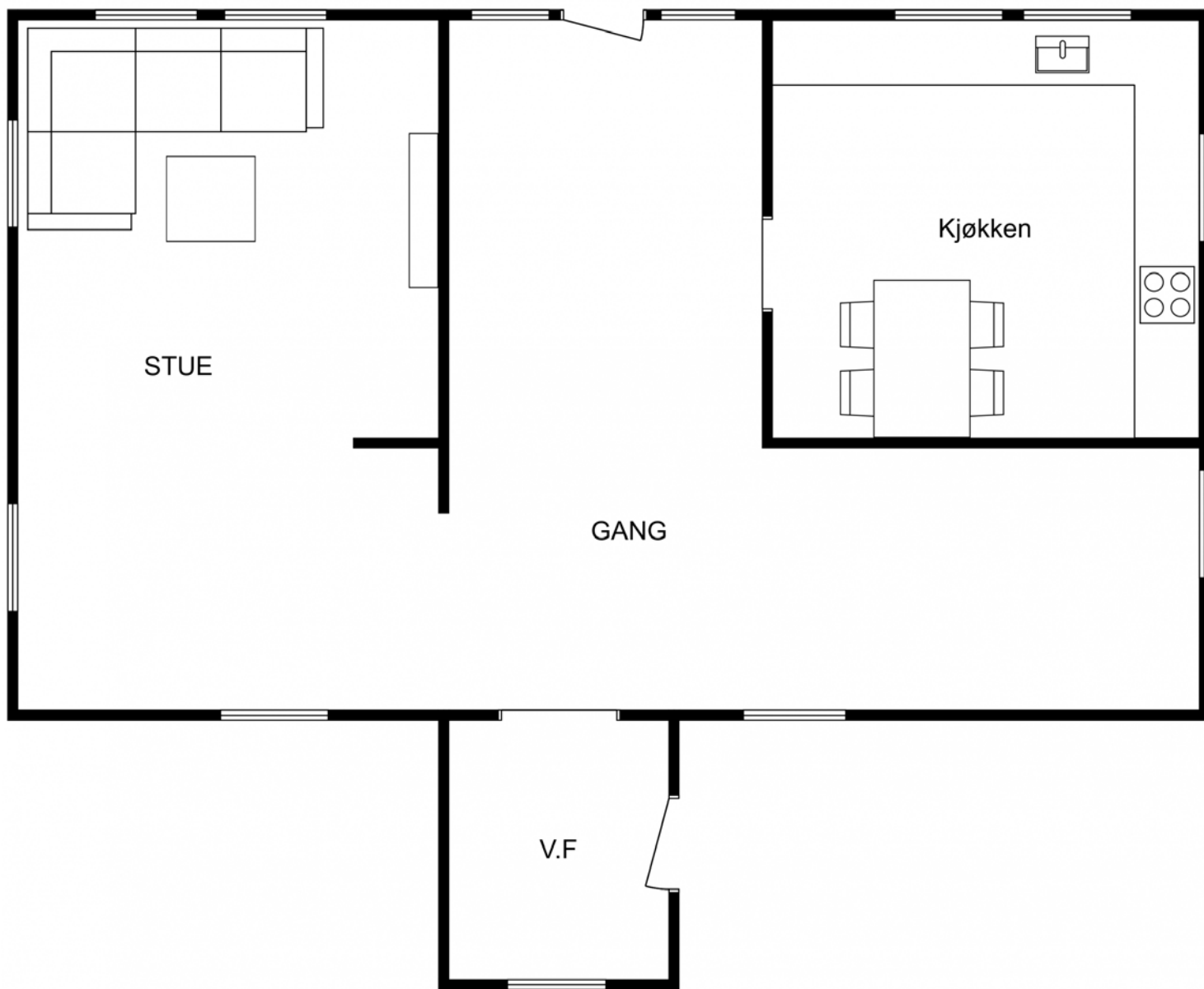


MS

Mari Staveland AS

Molovegen 44

1. Etg



MS

Mari Staveland AS

Vedlegg

Tilstandsrapport



📍 Molovegen 46, 5584 BJOA

📖 VINDAFJORD kommune

gnr. 255,255, bnr. 6,6, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 426 m² BRA-i: 192 m²



Befaringsdato: 13.08.2025

Rapportdato: 23.09.2025

Oppdragsnr.: 20763-3227

Referansenummer: GM2930

Foretak: Schive Takst AS

Takstingeniør: Odd Schive Kiperberg



Medlem av



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

Schive Takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig



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



ENERGIMERKING
BYGG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 • tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens 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

Forutsetninger til rapport:

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

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

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

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

Bolig / løe - Byggeår: 1985

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Eldre løe/fjos som er tilbygget med en boligdel.

Løe/fjos har grunnmur av lødd stein, yttervegger av grindbygg med div. kledning og noe mur. Takkonstruksjon i tre. Taket er tekket med skifer av forskjellig type.

Boligdelen har grunnmur av betong (blokker), yttervegger og etasjeskiller i trekonstruksjon. Saltak som er tekket med skifer. Det er betonggulv i kjeller.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

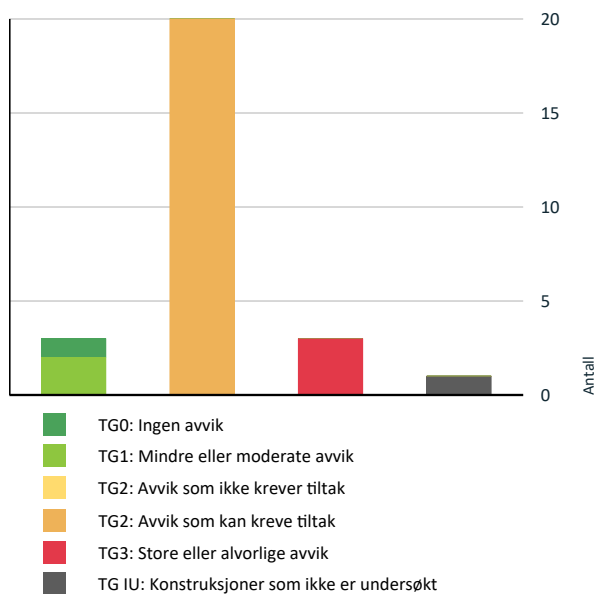
[Gå til side](#)

Bolig / løe

- Det foreligger ikke tegninger

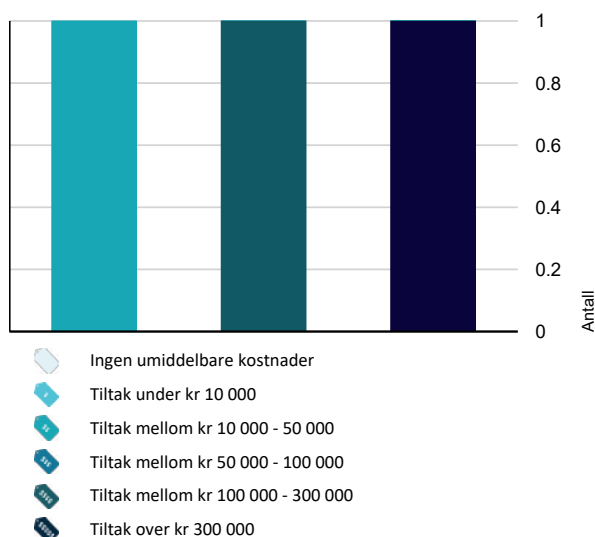
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Bolig / løe

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Løe / fjøs [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 1 - Bolig > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- | | | |
|---|--|-----------------------------|
| ! | Tomteforhold > Forstøtningsmurer | Gå til side |
| ! | Tomteforhold > Terrengforhold | Gå til side |
| ! | Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger | Gå til side |
| ! | Tomteforhold > Septiktank | Gå til side |
| ! | Kjøkken > Etasje 1 - Bolig > Stue/kjøkken > Overflater og innredning | Gå til side |

Tilstandsrapport

BOLIG / LØE



Byggeår
1985

Kommentar

Låvetun : 1985. Original løe : 1920.
Byggeåret er basert på opplysninger
fra eier, som er noe usikker på
årstallet.

Standard

Enkel standard. Tilstandsrapporten omhandler bolig-delen, også er
løa beskrevet i eget punkt.

Vedlikehold

Alder og tilstand på noen bygningsdeler tilsier at noe vedlikehold
er påregnelig.

Løa kan ha behov for omfattende tiltak basert på skeivheter.

Tilbygg / modernisering

1984	Tilbygg	Tilbygger boligdel på eksisterende løe. Byggeår er basert på dato vinduer og usikkert.
------	---------	--

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekkt med skifer.

Tekkingen er besiktet fra bakkeplan og ved lett bruk av drone uten å
påvise vesentlige feil som manglende tekking eller større skader.
Undertak antas generelt å vare like lenge som primærtetekking, men
undertak/lekter/sløyfer er ikke funnet sikkerhetsmessig forsvarlig og
kontrollere på befaring, slik tilstanden på dette er ukjent og det kan
foreligge skjulte feil og mangler.

Normal levetid for takstein av skifer : 50 - 80 år.

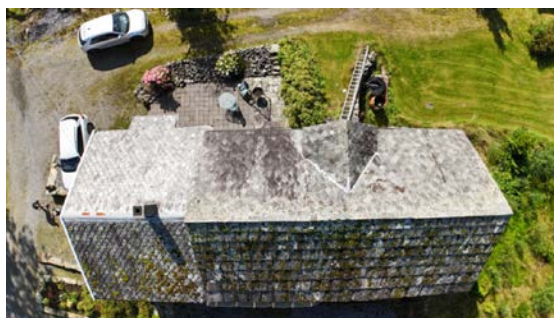
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for
lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av
underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på
konstruksjonene før dette oppstår.

Det må gjøres nærmere undersøkelser. Spesielt vedr. skeivheter. Se
takkonstruksjon.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast. Beslag av metall.

Eier opplyser det er mindre lekkasje i en gradrenne/sløys vest for ark på
løe. Mer om løe i eget punkt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved
grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke
krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på
renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved
grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må
beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er
nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Avvik i beslagløsninger må utbedres.

Tilstandsrapport

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

Det må gjøres nærmere undersøkelser.

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

! TG 2 Veggkonstruksjon

Byggedelen har trolig yttervegger av bindingsverk som normalt for antatt byggeår 1980-tallet.

Eier opplyser at det ved skifte av deler av kledning ble oppdaget at veggene var forenklet satt opp uten skråband eller annet avstivning, slik disse var ganske skeive, men deler av veggene er utbedret i nyere tid og noen skeivheter rettet opp.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Yttervegger er hovedsakelig en skjult konstruksjon og det tas forbehold mot evt. skader/mangler i ytterveggen pga. alder og registrerte anmerkninger på bygningdelen.

Det anbefales nærmere undersøkelser.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

****** Det registreres forhøyet fuktighet ved gjennomføring pipe 2.etg. Treverket er også bløtt, og dette kan indikere videre fuktskade lengre opp i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Påviste skader må utbedres.

En igjenbygget takkonstruksjon kan ha skjulte feil og mangler.

Det må gjøres nærmere undersøker før man utelukker behovet for evt. vedlikehold eller tiltak.

Lekkasje ved pipe medfører at tiltak må påregnes.



! TG 2 Vinduer

Bygningen har vinduer av tre og plast med 2-lags glass med varierende alder.

Flere vinduer er skiftet etter byggeår, men da gjerne ved gjenbruk av eldre vinduer. Tiltaket skjedde for ca. 5-6 år siden. Det står fortsatt igjen noen vinduer fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

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

Som følge av fravikende innsettsdetaljer anbefales det nærmere undersøkelser.

! TG 1 Dører

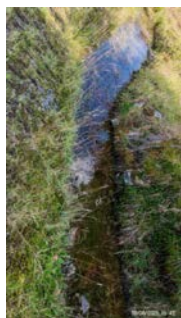
Ytterdører i tre og plast.

! TG IU Andre utvendige forhold

Diverse murer, stedvis noen grøfter tilrodnet bortledning av vann, samt det høres elve/bekkesus i nærheten av bebyggelse.

Interesserte må selv vurdere utvendige forhold, og sørge for at eiendommen er forsvarlig sikret etter eget ønske og behov.

Tilstandsrapport



! TG 3 Løe / fjøs

Eldre Løe / fjøs som grindbygg med grunnmur av lødd stein.
Stedvis betonggulv og noen murvegger, ellers trekonstruksjon.

Taket er tekket med skiferstein (også av tykkere / tyngre type) og det er skeivheter i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det vesentlige skeivheter i takkonstruksjon-

Det er forenklet understøtter av etasjeskiller.

Det er registrert mott i treverket.

Det er lysgjennomslipp i taktekking.

Stedvis fukt/råteskadet treverk.

Mangler rekkverk (spesielt ved låvebro)

Etasjeskiller / bærende konstruksjon er forenklet forsterket og utbedret mer provisorisk

Det er synlig at mur lener seg litt utover (skeivheter) ved inngang garasje traktor. Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Skeivheter i kombinasjon med at bygningsdeler har passert forventet levetid gjør det det må utføres nærmere undersøkelser rundt bæreevne / sikkerhet til bygningen.

Kostnadsestimat: Over 300 000



INNSENDIG

Overflater

Tilstandsrapport

Det er belegg og laminat på gulv.

Innvendig vegger er av panel. Innvendig tak er himlingsplater.

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

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

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

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det måles ca. 15 mm skeivhet gjennom hele rommet på stue/kjøkken 1.etg.

Det måles ca. 25 mm skeivhet gjennom hele rommet på soverom nord 2.etg. Dette er også på en avstand på mindre enn 2 meter.

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnaden gjelder nærmere undersøkelser.

Eier opplyser det ble gjennomført delvis omfattende arbeid rundt 2020 med oppretting av vegger og lignende, slik tilstanden i dag vurderes akseptabel av vedkommende.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.

Eier opplyser feier har vært på tilsyn / feiing siste året uten negative anmerkninger, sett bort fra oppfordring til montering av stigeledd, trinn, og

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Selv om det ikke er et formelt krav, anbefales det en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av bolig. Et eierskifte kan medføre endret bruksmønster, noe som kan påvirke skorsteinens tilstand og sikkerhet.

Interesserte bør være forberedt på at eldre piper kan kreve utbedringer, for eksempel innsetting av rør i skorsteinen, med mindre det foreligger dokumentasjon som tilsier noe annet.

Det kommunale brann- og feiervesenet er tilsynsmyndighet for piper og ildsteder og kan gi råd om nødvendige tiltak.



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er grovere kjeller med sponplater på mur.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Det er synlig fuktighet i plater på befaring, memn befaring er etter dag med mye nedbør.

Det er observert litt oppreven isolasjon i kjeller som indikerer skadedyr / mus. Dette er påregnelig flere steder ved slik bebyggelse.

****Det er synlig fuktskjold etter tidligere lekkasje eldre kjøkken.**

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

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

! TG 2 Innvendige trapper

Enklere tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Trappen må påregnes skiftes ut.

Andre innvendige forhold

Det observeres at det er plassert vaskemaskin, samt defekt toalett i kjeller.

Kjeller er kun betraktet som grovkjeller / bod, men det er trolig mulighet for enkel montering av toalett om ønskelig.

VÅTROM

ETASJE 1 - BOLIG > BAD

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det er enklere rom som blir benyttet til bad ved hjelp av dusjkabinett.

Det er ikke sluk i rommet. Det er heller ikke tilfredsstillende ventilering eller tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet må ikke forveksles med et moderne lekkasjesikkert våtrom. Våtrommet må ikke forveksles med et moderne lekkasjesikkert våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJØKKEN

ETASJE 1 - BOLIG > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Manglende lekkasjestopper medfører økt risiko for vannskade ved lekkasje.

ETASJE 1 - BOLIG > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber.

Stoppekran lokalisert i kjeller.

Normal levetid for vannledninger av kobberør er 25 til 75 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Konsekvens/tiltak

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

Eier opplyser det tidligere ikke har vært noen problem med frysing av vann, selv ved avslått varme. Men dette er kun informativt.

! TG 2 Avløpsrør

Tilgjengelige avløpsrør av plast.

Evt. stakeluke er ikke kjent.

Løsning for lufting er ikke kjent, men antas tilfredsstillende ut i fra anlegget fungerer i dag.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. I dag er det krav til at beredere over 1500 W skal være fast tilkoplede strømnettet (ikke vanlig støpsel).

Avvik elektrisk tilkobling bereder kan føre til:

- a. Overbelastning av stikkontakt: Kan gi varmeutvikling og brannfare.
- b. Forskriftsbrudd: Tilkobling med vanlig støpsel er ofte ikke i tråd med elsikkerhetskrav (kravet om fast tilkobling kom først i 2010 og var gjeldene for beredere på 2kW eller mer og ble innskjerpet i 2014 til å gjelde beredere med effekt 1.5 kW eller mer)

⚡ TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Eldre elektrisk med noen nyere kurser. Hovedsakelig skrusikringer.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
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? Sjekket samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av

varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Basert på følgende anbefales det en kontroll av person med elektrofaglig kompetanse:

1. At deler av det elektriske anlegget og/eller elektriske komponenter som ledninger, kontaktpunkt mm. har passert 20 år.
2. Det ser ut som det er utført elektrisk arbeid etter 1999 uten det foreligger samsvarserklæring.

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



⚡ TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ingen synlig fuktsikring. Evt. drenering ukjent.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Svekket drenering og fuktsikring kan mellom annet medføre følgende konsekvenser:

- a. Fuktskader: Vann kan trenge inn i bolig, noe som fører til råte, mugg, sopp og dårlig innneklima.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betongblokker som er pussa.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Bygningsdelen er gammel og det er grunn til å varsle om fare for skader på grunn av alderen.

Levetid | Grunnmur av av betong eller murt vegg over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt"

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Som følge av bygningsdelens alder, samt at det meste av den er skjult og/eller kontrollert ved stikktakninger må det gjøre nærmere undersøkelser før man utelukker behov for vedlikehold eller tiltak.

TG 2 Forstøtningsmurer

Div murer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Sikring må også vurderes.

TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

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

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygningen har utvendig avløpsrør og vannledning av ukjent type.

Tilkopling av vann er opplyst å være offentlig. Tilkopling avløp opplyst til septik med kommunal tømning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av ukjent type.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Bygninger på eiendommen

Molvegen 44 - tomt skall

**Anvendelse****Byggeår**

1907

Kommentar**Standard**

Ikke vurdert. Ikke beboelig.

Vedlikehold

Betydelig tiltak må påregnes om boligen skal bli beboelig.

Naust

**Anvendelse****Byggeår**

1880

Kommentar

Byggeår er basert på at naust er vist på kart fra 1880. Byggeår er usikkert.

Standard

Ikke vurdert

Vedlikehold

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

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

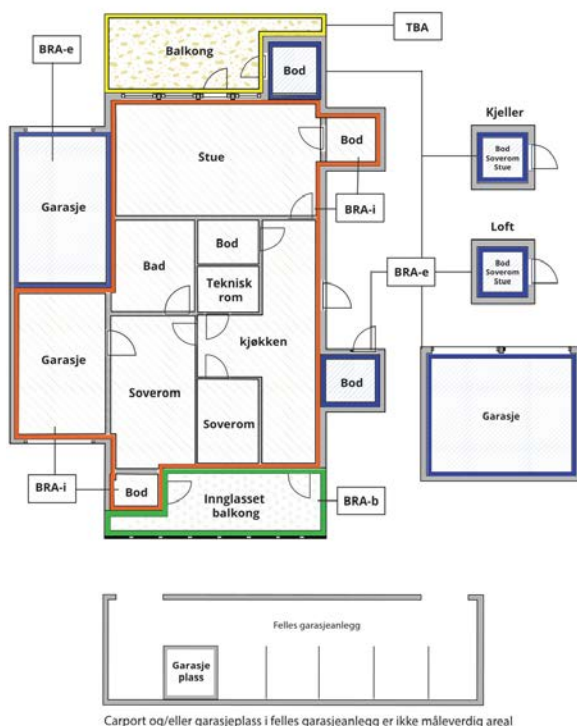
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Bolig / Løe

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje 1 - Bolig	42			42	38		42
Etasje 2 - Bolig	22			22			22
Grovkjeller bolig		25		25		13	38
Etasje 1 - Løe / fjøs		89		89			89
Hems - løe/fjøs		50		50			50
Løe - Åpen kjeller / carport / grovkjeller		40		40			40
SUM	64	204			38	13	281
SUM BRA	268						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1 - Bolig	Stue/kjøkken, bad		
Etasje 2 - Bolig	Soverom, soverom 2, gang		
Grovkjeller bolig		Bod, bod 2	
Etasje 1 - Løe / fjøs	Løe, fjøs, bod		
Hems - løe/fjøs		Høyloft	
Løe - Åpen kjeller / carport / grovkjeller			

Kommentar

Løe - Åpen kjeller / carport / grovkjeller er oppmålt uten hensyn til målverdigighet ifm. port, høyde eller annet.

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

Boligen har en utforming og rominndeling som gjør presis arealmåling iht. retningslinjer utfordrerne. Det er skråtak i boligen og boligen har areal som ikke er måleverdig. Det blir ikke hensyntatt skeive gulv. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning. Presisjonsnivået er tilpasset praktisk arealmåling. Interesserte må selv besikte arealet inngående og gjøre egen vurdering av tilgjengelig areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Romhøyde 2.07 m ved stikktakning loft. Merk at her er skeive gulv.

Romhøyde ca. 2.07 meter i kjeller og lavere. Deler av areal er ikke måleverdig.

Molvegen 44 - tomt skall

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller						56	56
Etasje 1	83			83			83
Loft	45			45			45
SUM	128					56	184
SUM BRA	128						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller			
Etasje 1			
Loft			

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		30		30	
SUM		30			
SUM BRA	30				

Romfordeling

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

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)
Bolig / løe	64	177
Molvegen 44 - tomt skall	0	128
Naust	0	30

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2025	Odd Schive Kiperberg	Takstingeniør
	Ørjan Aksdal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1160 VINDAFJORD	255	6		0	57696.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Molovegen 44

Hjemmelshaver

Sørli Asha Elisabeth, Aksdal Ørjan

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1160 VINDAFJORD	255	6	0	0	57696.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Molovegen 46

Hjemmelshaver

Sørli Asha Elisabeth, Aksdal Ørjan

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Samtlige bygninger er ikke tilknyttet vann.

Tilknytning avløp

Samtlige bygninger er ikke tilknyttet avløp. Eier opplyser det er septik med kommunal tømming.

Regulering

Ikke vurdert.

Om tomten

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

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
1 375 000	2021	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Haugesund	
Oppdragsnr.	
1509250247	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ørjan Aksdal	Asha Elisabeth Sørli
Gateadresse	
Molovegen 44	
Poststed	Postnr
BJOA	5584
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	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Trygg
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1509250247

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Ved mur

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Huset er litt skjevt

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

Beskrivelse

Ørjan har gravd og gjort mur tett rundt gamlehuset, samt tømrerarbeid i løe.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Eier

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

Document reference: 1509250247

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Papirer sendt fra Ashas far av det som har betydning.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Dele naust og brygge med nabo.

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilstandsrapport 13/8-2025

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Beskrevet ovenfor. Naust og brygge er felles med nabo.

Document reference: 1509250247

Tilleggs kommentar

Store områder med juletrær. Masse kunder på vent om folk ønsker å fortsette driften.

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: 1509250247

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ørjan Aksdal	44751f93eeafb3d403797a f41c8c7ecacb6c6cd9	23.09.2025 19:41:49 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Asha Elisabeth Sørli	9a97b615eb756c2ebda24 6099a96afe03b20d6e4	23.09.2025 13:30:53 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1509250247

- 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>

Nabolagsprofil

Molovegen 44

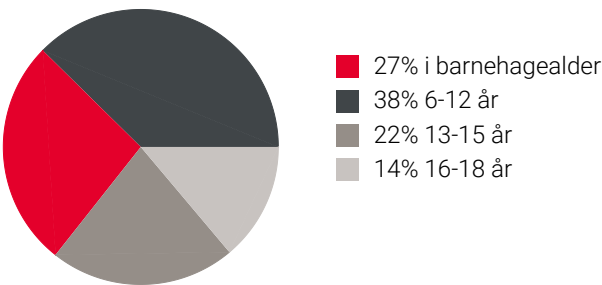
Offentlig transport

🚶 Apalvikvegen Linje 252	12 min 🚶 1 km
✈️ Haugesund Karmøy	1 t 8 min 🚶

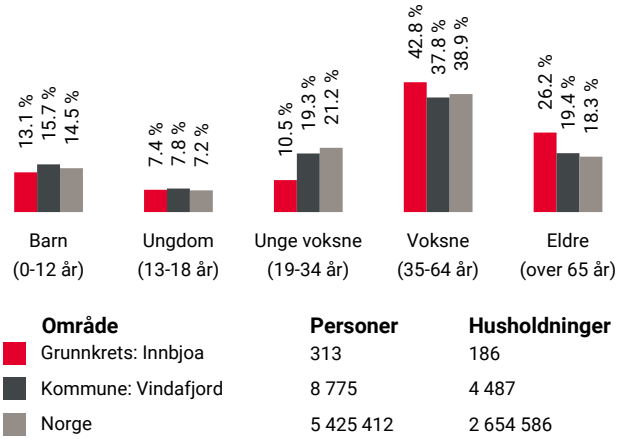
Skoler

Bjoa oppvekstsenter (1-4 kl.) 15 elever, 1 klasse	20 min 🚶 1.7 km
Vik skule (1-7 kl.) 27 elever, 3 klasser	16 min 🚶 16 km
Ølen skule (1-10 kl.) 317 elever, 18 klasser	20 min 🚶 19.6 km
Lundeneset VGS	13 min 🚶
Ølen vidaregåande skule 310 elever	20 min 🚶 19.8 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

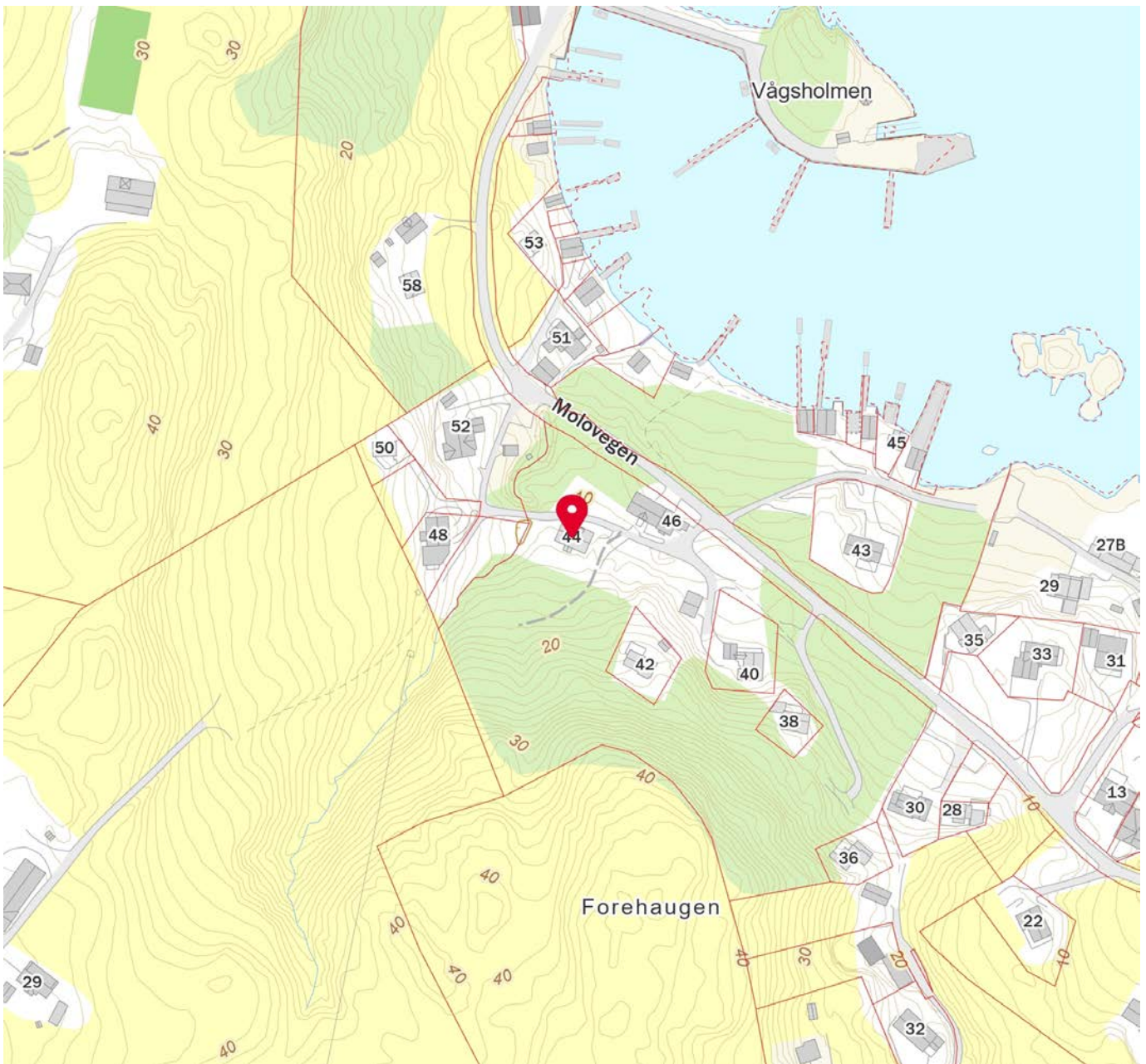
Bjoa barnehage (1-5 år) 9 barn	20 min 🚶 1.7 km
Vikebygd barnehage (1-5 år) 22 barn	16 min 🚶 16 km
Vågen barnehage (1-5 år) 32 barn	16 min 🚶 15.9 km

Dagligvare

Kiwi Ølensvåg PostNord	15 min 🚶 15.5 km
Joker Vikebygd	17 min 🚶

Sport

⚽ Bjoa skule Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	19 min 🚶 1.7 km
⚽ Lundeneset vidg. skule - sandvolley Ballspill, sandvolleyball	13 min 🚶 13 km
🏊 Frisk Treningssenter	20 min 🚶
🏊 Trimmeriet Skjold	28 min 🚶



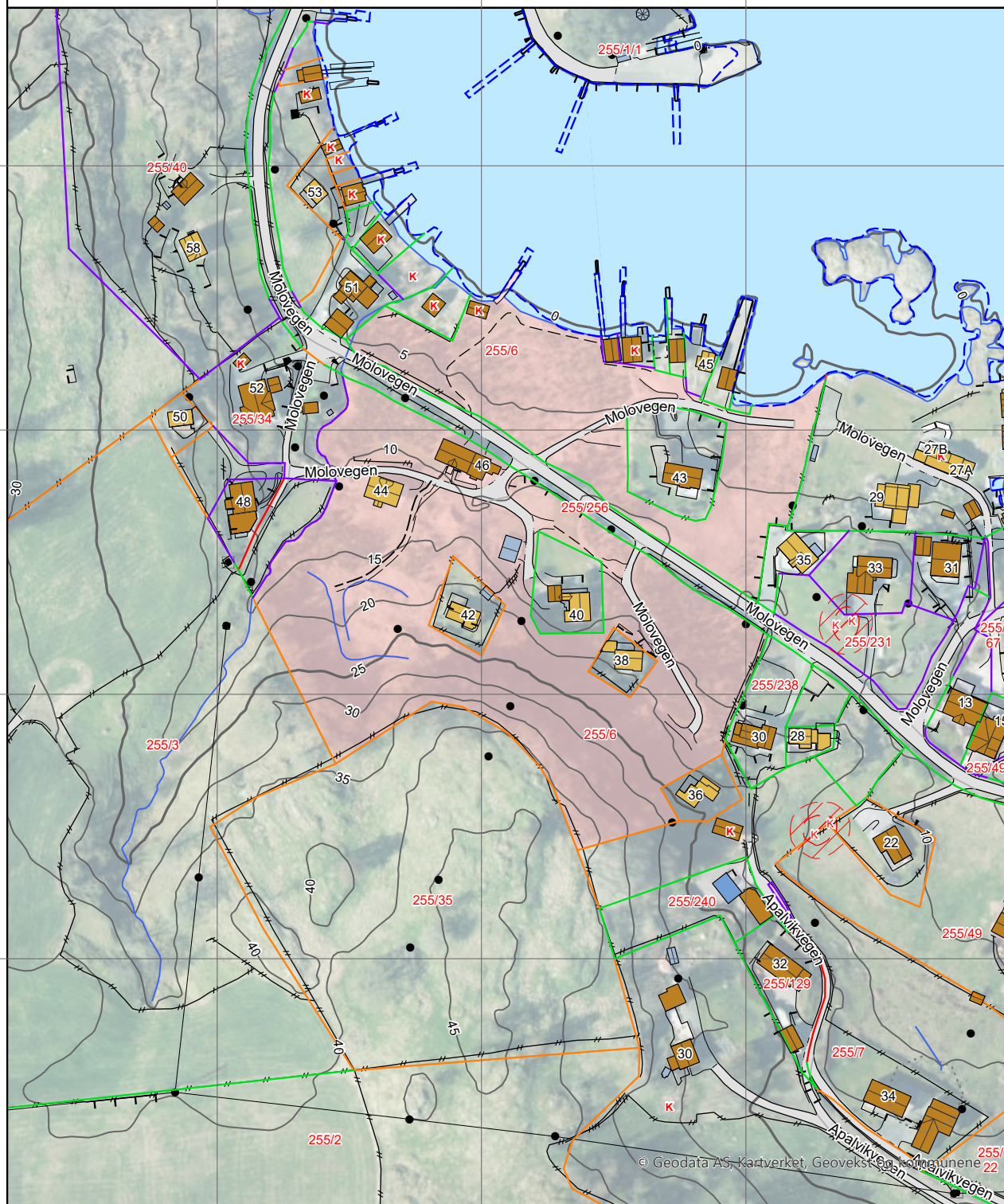
Kommune: 1160 Vindafjord
Eiendom: 1160/255/6/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:2000
Dato: 18.8.2025



0 40 80 m

© Geodata AS, Kartverket, Geovekst Norge

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

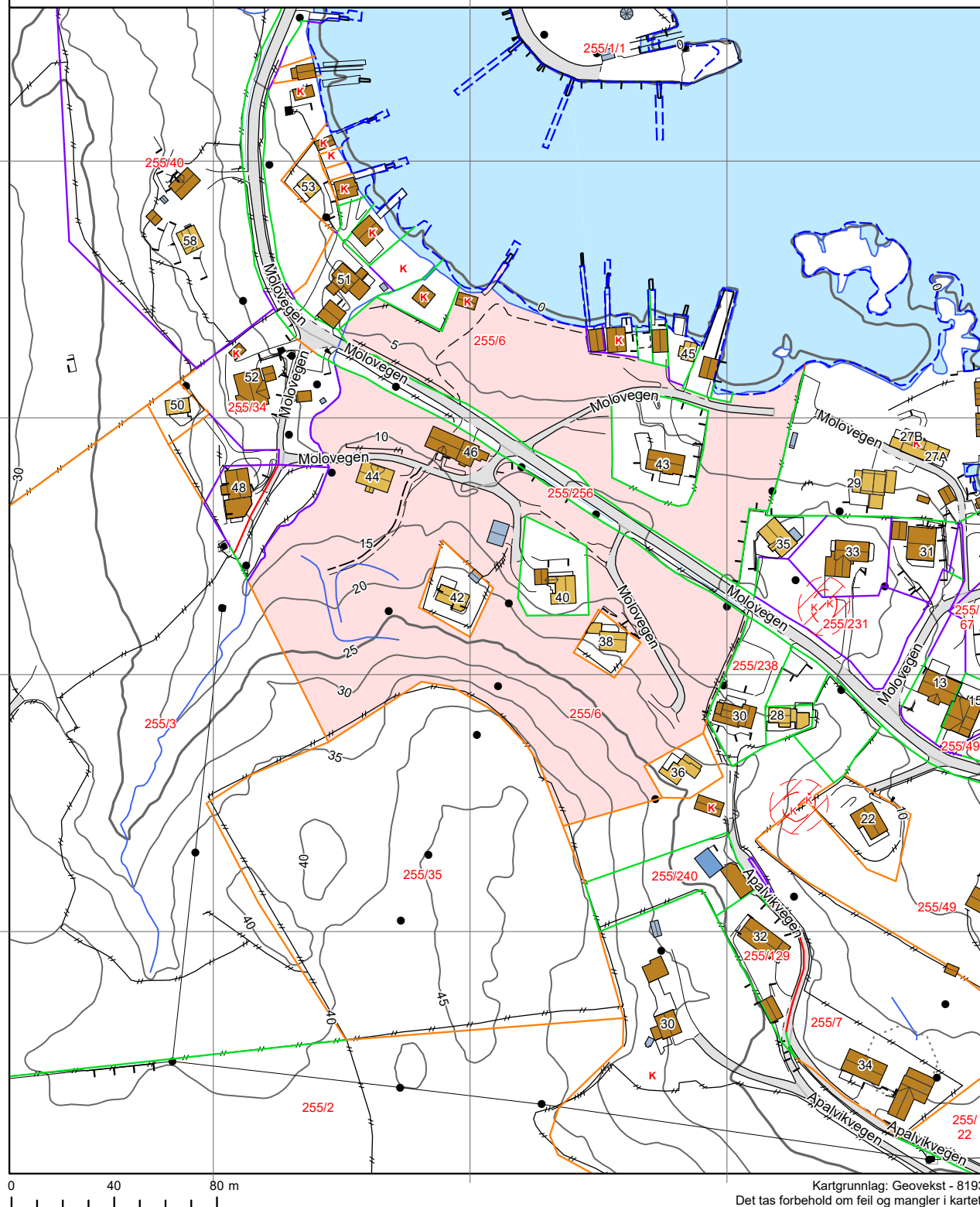
Kommune: 1160 Vindafjord
Eiendom: 1160/255/6/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:2000
Dato: 18.8.2025



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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

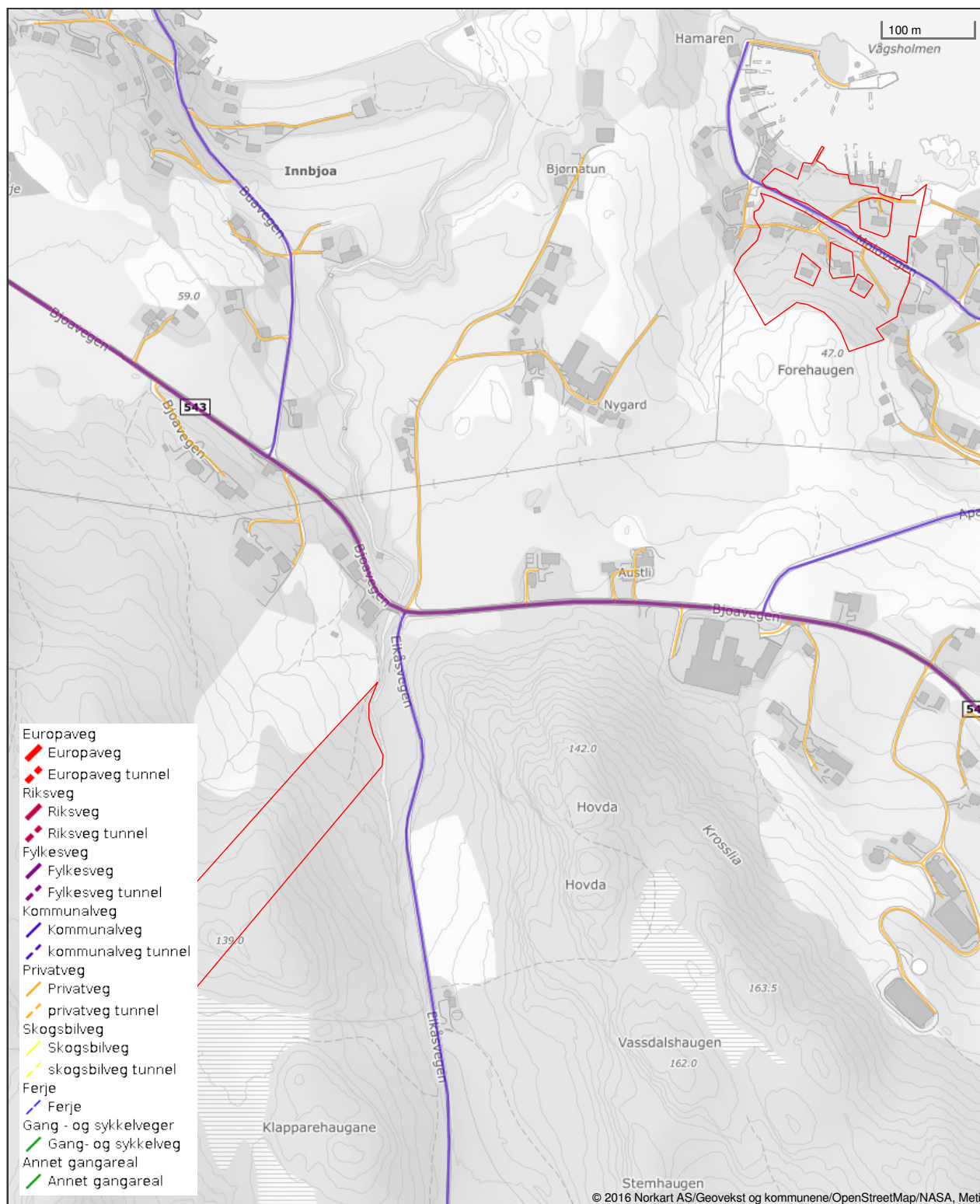
	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

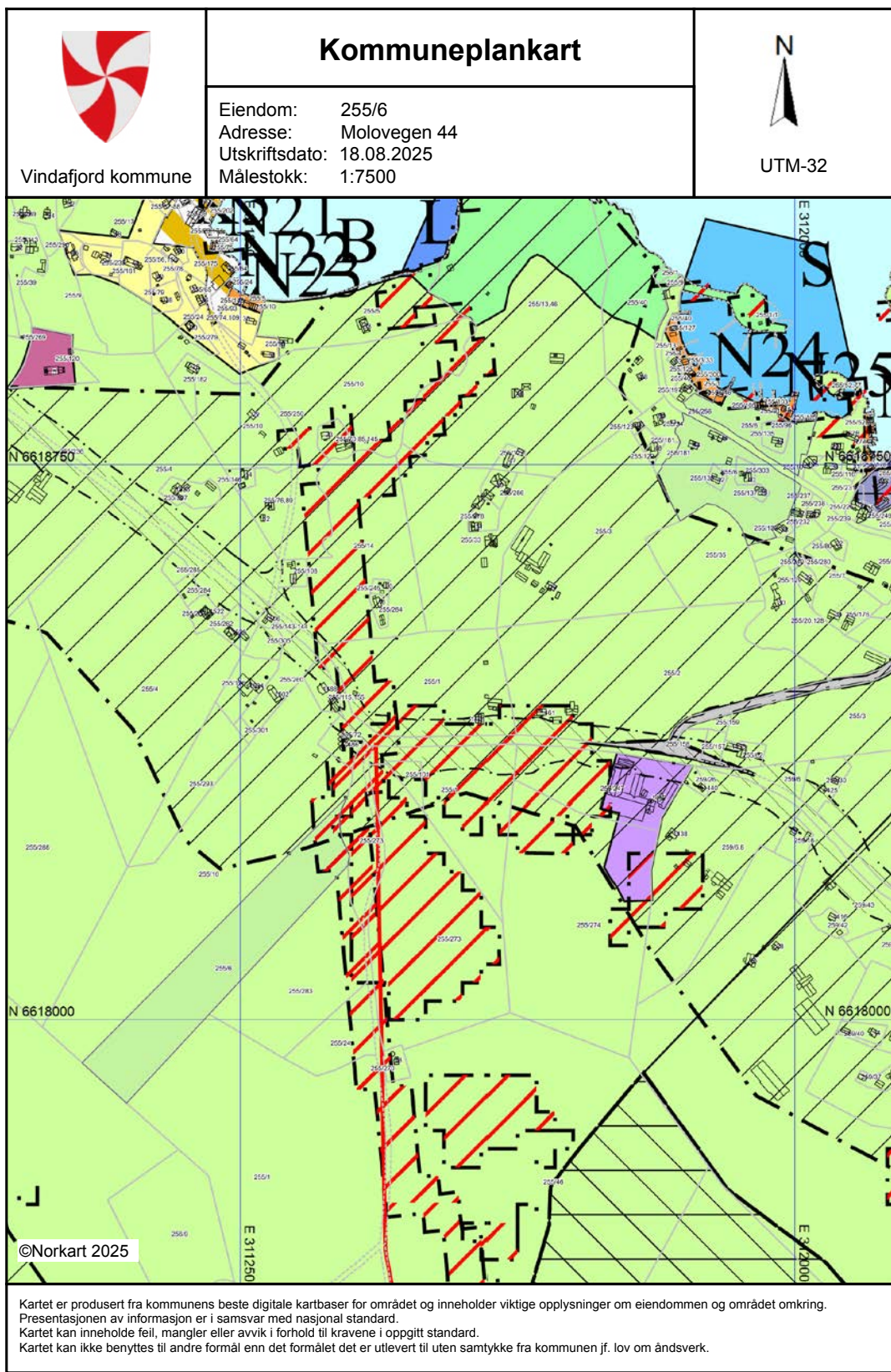
	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Vegstatuskart for eiendom 1160 - 255/6//



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

Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2001)

-  Bustader - noverande
-  Offentleg eller privat tenesteyting - noverande
-  Fritids- og turistformål - noverande
-  Næringsbygningar - noverande
-  Andre typar bygningar og anlegg - noverande
-  Andre typar bygningar og anlegg - framtidig
-  Grav- og urnelund - noverande
-  Kombinert byggje- og anleggsformål - framti

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Køyreveg - noverande

Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11)

-  Friområde - noverande

Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsliv

-  Landbruks-, natur- og friluftslivsmål samt reir
-  LNFR-areal - noverande

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag

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

Kommuneplan - Omsynsone (PBL2008 §11)

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

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008 §11)

-  Faresonegrense
-  Sikringsonegrense
-  Støysonegrense
-  Angitt omsynsgrense
-  Detaljeringsgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovudveg - framtidig
-  Farled - noverande
-  Påskrift områdenamn

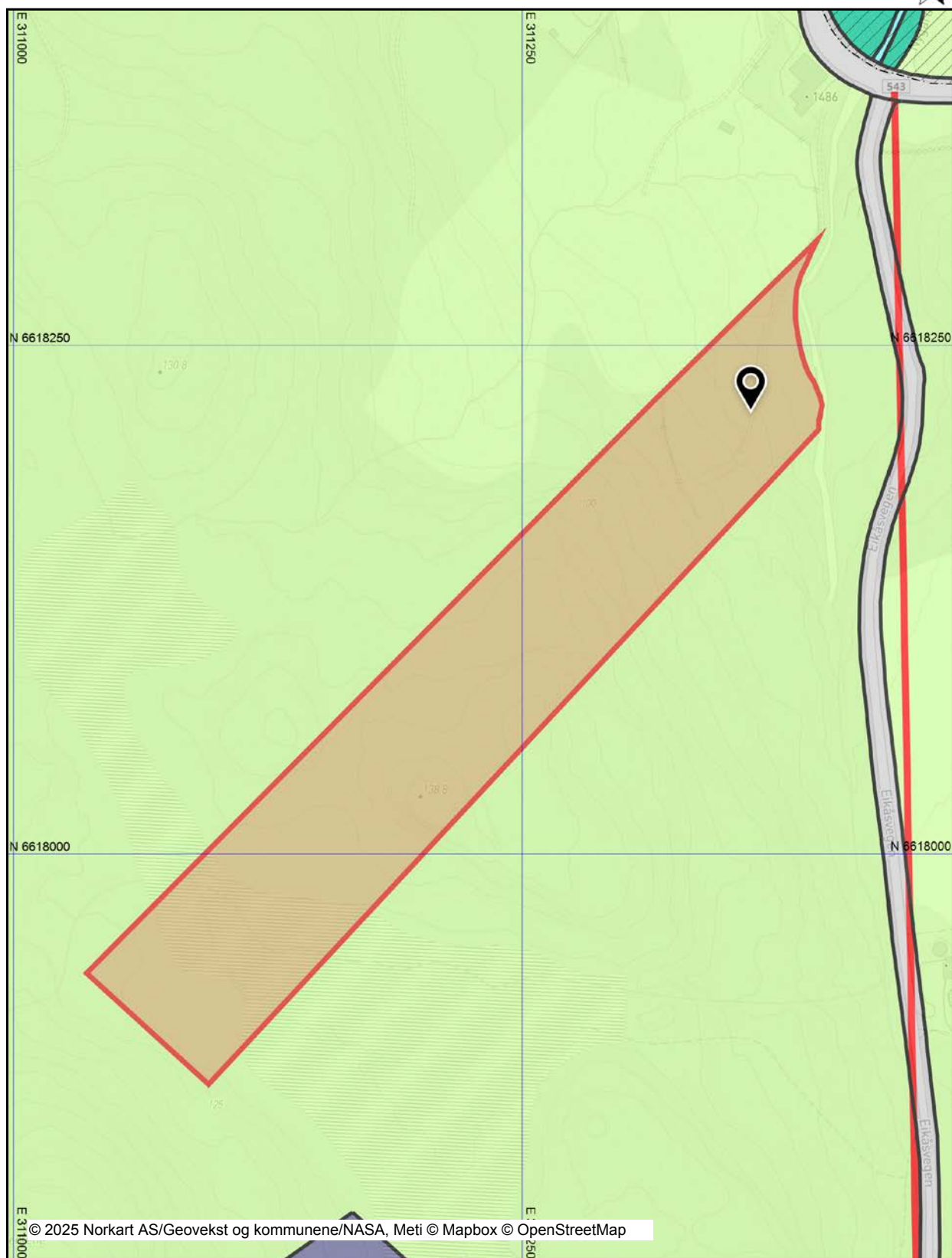


Kommuneplan under arbeid

Dato: 18.08.2025

Målestokk: 1:2500

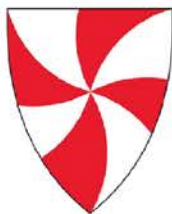
Koordinatsystem: UTM 32N



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

Tegnforklaring

	<i>Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §11-1)</i>
	Fritids- og turistformål - framtidig
	<i>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras</i>
	Køyreveg - noverande
	<i>Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3,</i>
	Blågrøntstruktur - framtidig
	<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 strande
	<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>
	Planområde
	Grense for arealformål
	Hovudveg - framtidig
	<i>Kommuneplan - Omsynsone (PBL2008 §11-8)</i>
	Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
	Angitt omsynsone - omsyn landbruk
	Angitt omsynsone - Bevaring kulturmiljø
	Detaljeringsone - Reguleringsplan skal framleis gjelde
	<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)</i>
	Sikringssonегrense
	Angitt omsynsgrense
	Detaljeringsgrense
	<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>
	Påskrift områdenamn



Vindafjord kommune

Utskriftsdato: 20.08.2025

Adresse: Rådhusplassen 1, 5580 Ølen

Telefon: 53 65 65 65

E-post: landbruk@vindafjord.kommune.no

Ferdigattest og mellombels bruksløyve

EM §6-7

Kjelde: Vindafjord kommune

Kommunenr.	1160	Gårdsnr.	255	Bruksnr.	6	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Molovegen 44, 5584 BJOA								

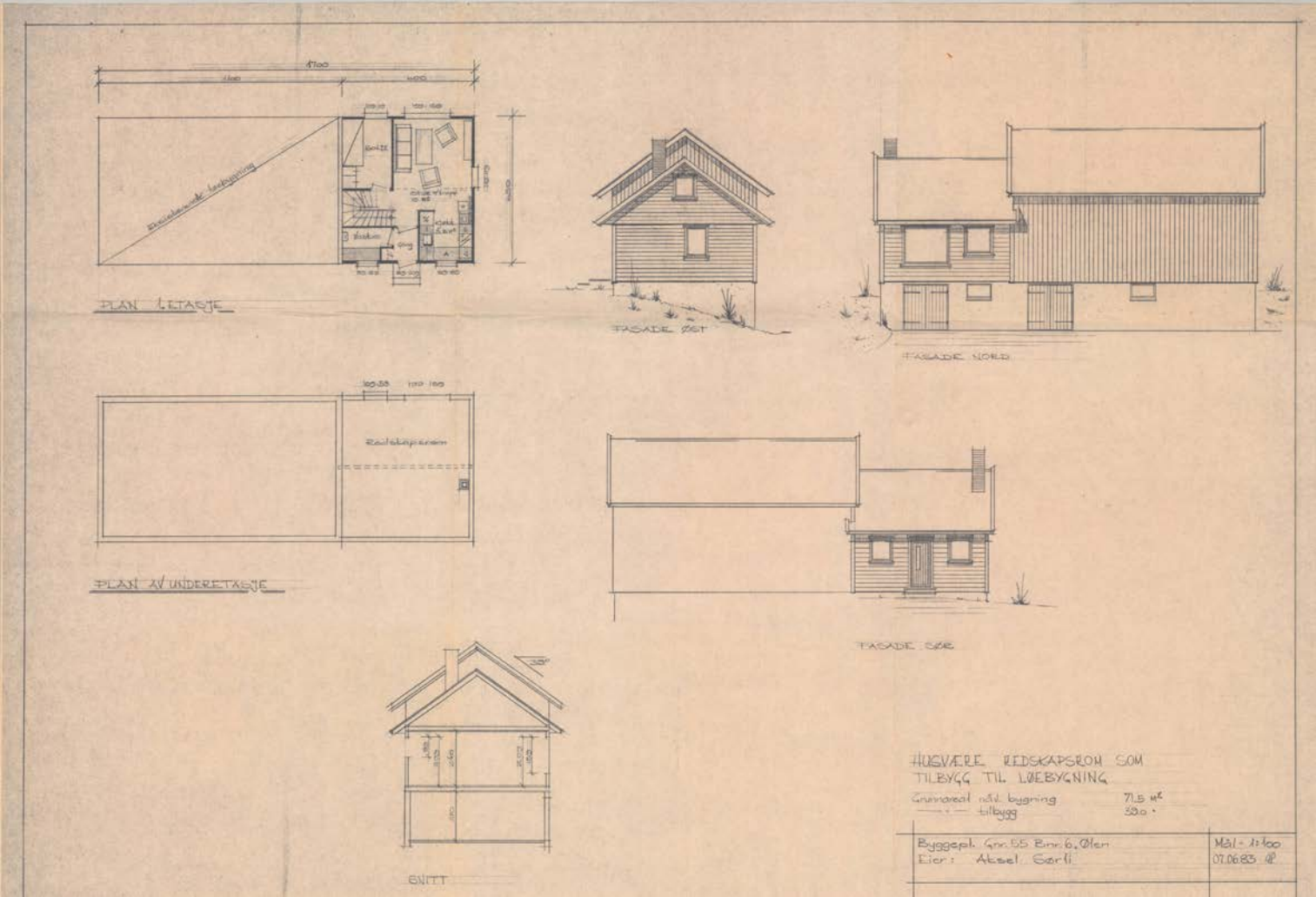
Finst det ferdigattest på eigedomen?	ja ☐	nei ☒
Finst det mellombels bruksløyve på eigedomen?	ja ☐	nei ☒
Finst det ein søknad?	ja ☐	nei ☐
Merknad: Ingen ferdigattest eller mellombels bruksløyve.		

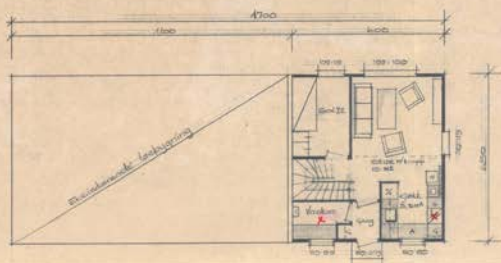
ATTERHALD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

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

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

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

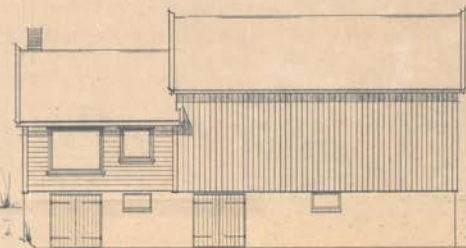




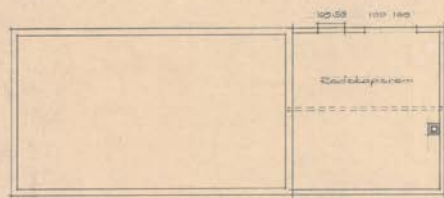
PLAN ØTASJE



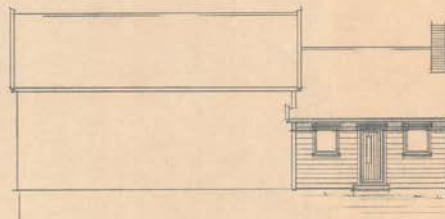
FASADE ØST



FASADE NØR



PLAN A/UNDERETASJE



FASADE SØ



SNITT

En Ventilasjon over hele eller
delvis avhenger i 4. 4. 4
Bygges for en. høg. 47, 42.

DOKKENT I BLEN BYGNINGSRÅD
DEN 11/83

Per H. Andersen

HUSVÆRE RIDEKAPSEL SOM
TILBYGG TIL LØBRYGNING

Grundareal inkl. bygning 715 m²
tilbygg 300 m²

Byggepl. Gnr 55 Bnr 6, Ølen
Eier: Aksel Sørlø

Mål: 1:100
07.06.83 AP



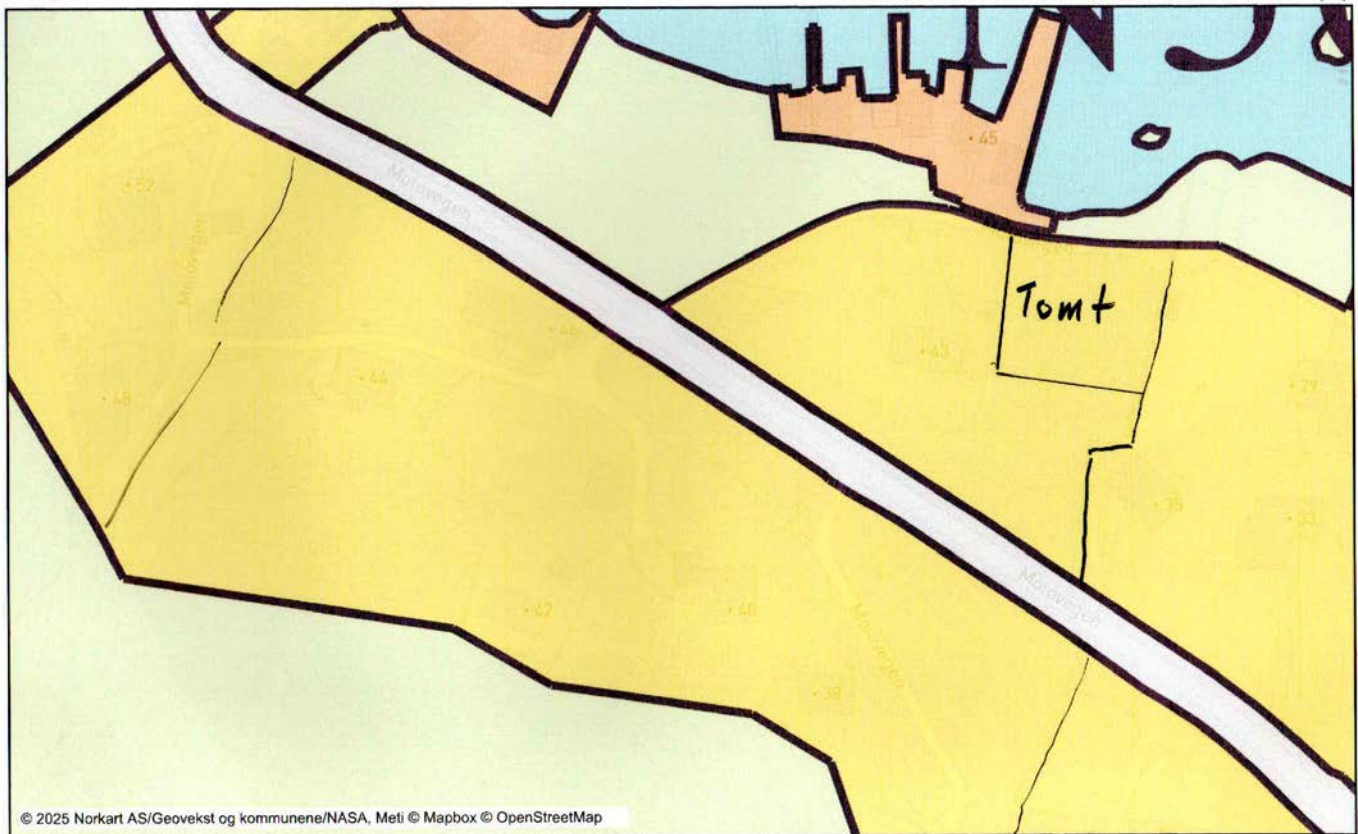
Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 28.09.2025

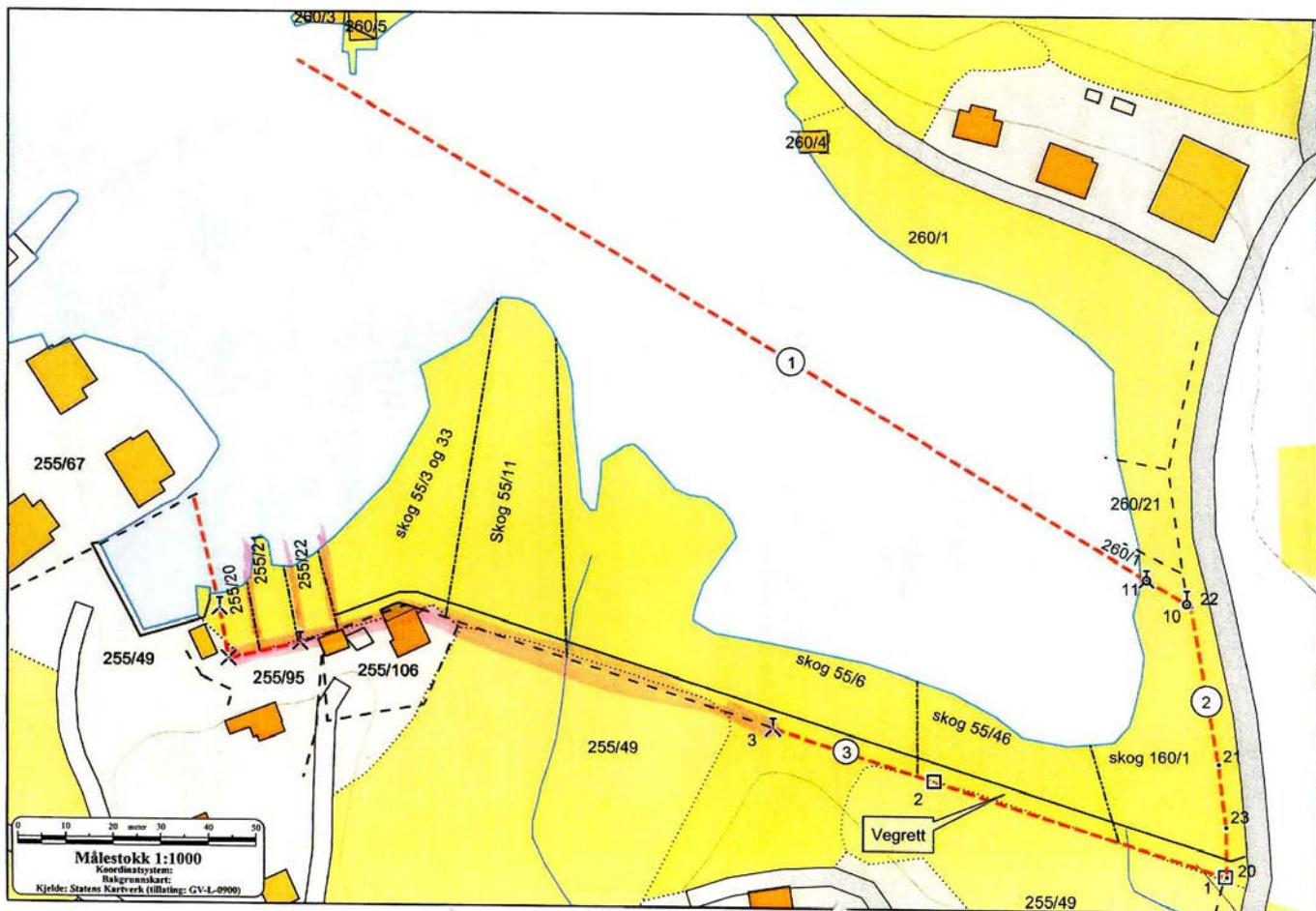
Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i de
Det kan ikke rettes krav som følger av at disse opplysningene benyttes som



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



Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekipient): KJELL MARØ		 Doknr.: 568116 Tinglyst: 21.05.2025 STATENS KARTVERK
Adresse: HOLMEGATEN 81		
Postnummer: 5523	Poststed: HAUGESUND	
Fødselsnr./Org.nr. 280350	Ref.nr. [Redacted]	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
ØRJAN AKSDAL	290681 [Redacted]
ASHA ELISABETH SØRLI	170883 [Redacted]

2. Eiendom (avgivers) ²					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1160	VINDAFJORD	255	6		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴				
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.
	1160	VINDAFJORD	255	137	
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)				
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

Dato	Hjemmelshavers underskrift ⁵
5/5-25	Ashe Elise Sørli

Statens kartverk - veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2

4. Beskrivelse av rettigheten *	
1) EKSIISTERENDE VEIRETT (SE KART) 2) EKSIISTERENDE TETT SERTIKTANK (SE KART) 3) EKSIISTERENDE VANNLEDNING (SE KART) ALLE GÅR OVER EIENDOM 255/6 OG ER EN RETTIGHET FOR 255/137	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) *	
6. Underskrifter	
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift *
Skreddalen 07/5-25	Arvid [Signature]

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borrett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 800 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen. Jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse. Jfr. tinglysingsloven § 8. Jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Molovegen 44
5584 BJOA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Alexander Kvalevaag Skree

Telefon: 476 52 597
E-post: alexander.k.skree@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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