

aktiv.



Movegen 541, 5583 VIKEDAL

**Skolebygg med gymsal, garasje og
internatbygg - sentralt i Vikedal!**



Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler

Lars Erik Sørsgård

Mobil 401 00 736

E-post lars.erik.sorgard@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Haugesund

Haraldsgata 117, 5501 HAUGESUND. TLF. 905 75 590

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 000 000,-
Omkostn.: Kr 101 390,-
Total ink omk.: Kr 4 101 390,-
Selger: Haugesund Sparebank

Salgsobjekt: Kombinasjonslokale
Eierform: Eiet
Byggeår: 1955
BRA-i/BRA Total 1460/1460 kvm
Tomtstr.: 6476.6 kvm
Gnr./bnr. Gnr. 48, bnr. 22
Gnr. 48, bnr. 25
Oppdragsnr.: 1509260035

Skolebygg med gymsal, garasje og internatbygg - sentralt i Vikedal!

Velkommen til Movegen 541 og 545 - presentert av eiendomsmegler Lars Erik Sørsgård v/Aktiv Haugesund.

En spennende og innholdsrik næringseiendom bestående av skolebygg med gymsal, garasje og internatbygg med 20 overnattingsrom. Landlig og fin beliggenhet på Mo i Vikedal ca. 6 min kjøretur fra Vikedal sentrum. I Vikedal finner du et flott sentrum, havneområde og badestrand. Kort vei til populære turterreng. Med bil tar det ca. 20 min. til Sandeid skianlegg med lysløyper og 1 t og 10 min. til Sauda Skisenter.

Velkommen til en hyggelig visning - husk påmelding hos megler!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	50
Nabolagsprofil	67
Andre vedlegg	69
Budskjema	114

Om eiendommen

Om eiendommen

Areal

BRA - i: 1460 kvm

BRA totalt: 1460 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

Næringsbygg

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 800 kvm Hall/resepsjon, vaskerom, toalettrom, gymsal, rom med solarium, 2 dusjrom, 2 behandlingsrom, behandlingsrom med boblekar, bad, storkjøkken/spiserom, kjølerom/fryserom, bod/lagerrom, innebygget terrasse, dusjrom(2), toalettrom, 4 stk rom med bad.

BRA-i: 100 kvm Mesanin: Gang, bad, kjøkken/opphold, kontor, overnatting med toalett/dusj, 4 toalettrom.

2. etasje

BRA-i: 170 kvm Gang, behandlingsrom, møterom, aktivitetsrom, stue/bibliotek.

3. etasje

BRA-i: 0 kvm Loft.

Internatbygg

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 185 kvm Hall, vaskerom, korridor/gang, 10 overnattingsrom med dusj og toalett.

2. etasje

BRA-i: 185 kvm Gang, lager for sengetøy, korridor/gang, 9 overnattingsrom med bad, 1 rom med soverom/oppholdsrom og bad.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealer er oppmålt på stedet. Avvik kan forekomme da det er brukt kun tradisjonelt måleutstyr.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6476.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med plen, internveier består av grus og asfalt.

Eiendommen består av to bruksnumre. Det gjøres oppmerksom på at det ene bruksnummeret ligger innenfor det andre og at grensene mellom bruksnumrene er uklare.

Beliggenhet

Eiendommen har en landlig og fin beliggenhet på Mo i Vikedal, ca. 6 min kjøretur fra Vikedal sentrum. I Vikedal finner du et sentrum, havneområde og badestrand, i tillegg til populære turterreng. Det er også kort kjørevei til skiløyper og skianlegg, hvor bl.a Sandeid med lysløype ligger ca. 20 min unna, samt 1 t og 10 min. til Sauda Skisenter. I området arrangeres flere aktiviteter året rundt, her kan nevnes festival om sommeren, og NMK Vikedal med bilsport arrangement, samt hjortefestival om høsten.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt bolig - og gårdsbebyggelse, samt LNF.

Bygningssakkyndig

Tm Taksering AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Konstruksjon

Garasje:

Garasje i enkel reisverkskonstruksjon i tre. Kledd med liggende trepaneler. Saltak i tre som er utvendig tekket med betongtakstein. Det kan påregnes normalt vedlikehold av konstruksjon og fastmontert utstyr. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Næringsbygg:

Bygningsstruktur:

Bygget er oppført med ringmur og betonggulv. Grunnforhold for byggverket er sand.

Utvendige forhold:

Grunnmur oppført i plass støpt betong og isolerte betongelementer for tilbygg med gymsal. Det er foretatt utvendig kontroll av murer og utvendige overflater generelt som visuell kontroll. Det er også utført kontroll på tilgjengelige steder innvendig. Det er da spesielt kontrollert for riss og sprekker uten at det er registrert av særlig art. Noe stedvis, men ingen av særlig betydning. Yttervegger oppført i tradisjonelt bindingsverk i tre som er utvendig kledd med trepaneler. Kledningen har normal slitasje, men det er registrert stedvis råte på kledning som vil utløse utskifting og vedlikehold. Det er for øvrig ikke registrert vesentlige skader som vil ha betydning for byggets bæreevne. Det er etasjeskiller i tre, og betongdekke mot grunn. Det registreres ingen avvik av betydning som vil ha betydning for byggets bæreevne. Yttervegger er oppført som tradisjonell bindingsverkskonstruksjon som er utvendig kledd med trepaneler. Det er opplyst at den eldste delen av skolebygningen ble etterisolert mot loft(kald sone) i 2012 og at det i tillegg ble skiftet kledning i 2001. Det er terrasse med utgang fra oppholdsrom i 2 etasje. Noe lavt rekkverk i forhold til dagens krav. Påregnes normal slitasje. Det er registrert stedvis råte på kledning på dette bygget, da spesielt mot sør i nedre del. Etasjeskiller er oppført som trebjelkelag og også støpt dekke. Det er ikke registrert særlige avvik ved konstruksjonene. Det er trapper i betong mellom etasjer. Bratt trapp i tre til loft. Takkonstruksjon i tre av sperrer på den eldste delen av bygget og takstoler for tilbygg. Konstruksjonen generelt fremstår som i god stand, normal slitasje. Det registreres ingen særlige avvik av betydning ved konstruksjonen som er tilgjengelig for kontroll. Men det er synlig noe fuktskjolder i undertak på den eldste delen av bygningen. Dette må undersøkes nærmere og påaktes ved nedbør i kombinasjon med vind. Taket er tekket av metallplater med plast og betongtakstein. Hhv fra 2012/13 og 1982. Vindskier og gesimser på dette bygget fremstår å være i generelt god stand. Kan påregnes normalt vedlikehold. Øvre fasader er kun kontrollert fra bakkenivå. Det er sutakplater på tilbygg. God stand. Vinduer og dører i denne boligen er skiftet og vedlikeholdt ved behov. Det er koblede vinduer og også trevinduer med isolerglass. Det registreres avvik ved vinduer. Det er generell slitasje og det er også registrert ganske betydelig råte på vinduer mot vest og nord. Det er også registrert et betydelig antall punkterte vinduer. og også vinduer som er sprukket. Det kan derfor påregnes utskifting og oppgradering av store deler av vinduer i dette bygget. Det er innvendige finerdører og også dører i formpress. Original hoveddør i Teak. Terrassedør fra kjøkken/opphold/spiserom er av noe nyere dato, god stand. Takrenner og nedløp i plast. Det var fint vær på befaringsdagen og renner er derfor ikke kontrollert for lekkasjer. Ingen særlige avvik registrert. Fremstår hele og fine.

Internatbygg:

Bygningsstruktur:

Bygget er oppført med ringmur og betonggulv. Grunnforhold for byggverket er sand.

Utvendige forhold:

Yttervegger oppført i tradisjonelt bindingsverk i tre som er utvendig kledd med trepaneler. Det er ikke registrert særlige avvik ved kledning. God stand. Det er for øvrig ikke registrert vesentlige skader som vil ha betydning for byggets bæreevne. Det er etasjeskiller i tre, og betongdekke mot grunn. Det registreres ingen avvik av særlig eller alvorlig betydning. Takkonstruksjon i tre av prefabrikkerte w-takstoler som er utvendig tekket med betongtakstein. Konstruksjonene er i relativt god stand. Vindskier og gesimser er kontrollert fra bakkenivå, og også disse fremstår å være i relativt god stand. Påregnes normalt vedlikehold. Det kan fremkomme noe råte på gesimser og vindskier som ikke ble registrert på befaringsdagen. Dette kan oppstå om det ikke er utført vedlikehold på noen år. Det registreres undertak av sutaksplater på loft. Vinduer og dører i tre med isolerglass. Det er ingen vesentlige avvik på vinduer. Påregnes normalt vedlikehold. Ytterdører i malt utførelse og innerdører i finer. Relativt god stand. Takrenner og nedløp er i plast. Det registreres ingen særlige avvik på befaringsdagen. Det kan påregnes kontroll av renner når det er nedbør i forhold til lekkasjer. Det var fint vær på befaringsdagen og det var derfor ingen synlige lekkasjer.

Innhold

Eiendommen er oppført med 3 bygninger og inneholder følgende: næringsbygg (skolebygg med gymsal), internatbygg og garasje.

Næringsbygg:

1. Etasje: Hall/resepsjon, vaskerom, toalettrom, gymsal, rom med solarium, 2 dusjrom, 2 behandlingsrom, behandlingsrom med boblekar, bad, storkjøkken/spiserom, kjølerom/fryserom, bod/lagerrom, innebygget terrasse, dusjrom(2), toalettrom, 4 stk rom med bad.

Mesanin: Gang, bad, kjøkken/opphold, kontor, overnatting med toalett/dusj, 4 toalettrom.

2. Etasje: Gang, behandlingsrom, møterom, aktivitetsrom, stue/bibliotek.

Loft: Lagerrom.

Internatbygg:

1. Etasje: Hall, vaskerom, korridor/gang, 10 overnattingsrom med dusj og toalett.

2. Etasje: Gang, lager for sengetøy, korridor/gang, 9 overnattingsrom med bad, 1 rom med soverom/oppholdsrom og bad.

Garasje:

Garasjerom.

Standard

Næringsbygg:

Innvendige forhold:

Overflater innvendig fremstår som i god stand og har normal slitasje. Overflater kommenteres ikke spesielt i denne rapporten da utbedringer og oppgraderinger må vurderes utfra egne behov. Det er noe spenn i parkett i gymsal som tyder på at denne ligger trangt mot vegger. Bygget var i sin helhet innredet/møblert på befaringsdagen og alle overflater var ikke synlige i sin helhet. Avvik kan derfor forekomme.

Spesialrom:

Det er etablert overbygget terrasseområdet og også avdeling med motstrømskar og badstu. Det er også varmepumpe i dette området.

Kjøkken:

Det er etablert storkjøkken med tilhørende utstyr i tillegg til kjøle/fryserom.

Internatbygg:

Innvendige forhold:

Innvendige overflater i dette bygget har normal slitasje og fremstår som i god stand da de er hele og pene uten særlige avvik. Overflater i hvert enkelt rom i dette bygget kommenteres ikke spesielt. ca halvparten av rommene er innsisert, og de fremstår som i god stand med normal slitasje. Plater i gang i 1 etasje er skrudd. Det fremkommer av forrige tilstandsrapport at det har vært vannlekkasje og at plater i dette området da ble tatt ned og lekkasje reparert. Lakkert trapp i tre, rekkverk også i tre. Fremstår som i god stand.

Kjøkken:

Det er ikke kjøkken i bygget.

Våtrom:

Baderom i dette bygget er oppført med vinylbelegg på gulv og baderomsplater på vegger. Det er installert gulvmontert toalett, dusjbatteri med garnityr og vask med blander. Samtlige baderom fremstår generelt som i god stand. Normal levetid for våtrom utført på denne måten er 15 - 25 år. Baderom begynner derfor å nærme seg alder hvor oppgradering vil være naturlig. Dette gjelder alle våtrom i bygget.

Tekniske installasjoner

Næringsbygg: Det er installert standard sanitæranlegg for byggeåret i dette bygget. Det er ikke utført fullverdig kontroll av anlegget, kun visuelt på steder det er synlig i tillegg til enkle funksjons tester. Det er ikke registrert særlige avvik. Det er installert renseanlegg som er dimensjonert til 200 personer. Det er standard elektrisk anlegg i bygget. Dette er ikke videre kontrollert da jeg ikke har elektrokompetanse. Det er derfor anbefalt med el-kontroll for å eventuelt avdekke feil og mangler. Det er et relativt omfattende elektrisk anlegg i dette bygget.

Internatbygg: Sanitæranlegg i dette bygget er standard utførelse fra byggeåret. Det er lagt opp vannførende rør i plast(rør i rør) og avløpsrør i plast. Det er registrert 6 stykk fordeler-skap på kontor i 1 etasje som forsyner alle rom. Avløpsrør fra fordeler-skap skal ifølge forrige rapport være lagt ut til terreng. Dette må undersøkes nærmere. Det er ikke utført grundig kontroll av hele anlegget. Det er for øvrig registrert at det er mindre lekkasje fra bereder som er plassert på felles vaskerom. Dette må utbedres. Etter funksjonskontroll av enkelte baderom er det ikke registrert særlige avvik. Normal slitasje og i god stand. Det er installert renseanlegg for bygge som ifølge forrige rapport dekker inntil 200 personer. Lokasjon på dette anlegget er ikke kjent. Bakkenettet i denne boligen er fra byggeåret og er relativt nytt. Rørøpplagg eller kummer i grunn er ikke besiktiget. Det samme gjelder for utvendig stoppekran, ei heller plassering av denne. Rørøpplagget i bygget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll av rør, da spesielt i grunn kan utføres av spesialfirma/ rørlegger. Konklusjon sanitæranlegg er god stand, normal slitasje.

Parkering

Garasje på eiendommen.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Det er 1 stk varmepumpe i næringsbygget. Ellers elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energimerke

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

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 000 000

Omkostninger kjøper

4 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

100 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

101 390 (Omkostninger totalt)

4 101 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

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

Justeringsforpliktelser skatt og MVA

Selger har ikke i sin eiertid foretatt investeringer, påkostninger eller andre tiltak på eiendommen som utgjør kapitalvarer eller som utløser justeringsplikt etter merverdiavgiftsloven kapittel 9. Det foreligger dermed ingen justeringsrett eller justeringsforpliktelse som kan overføres til kjøper, og det vil ikke bli inngått justeringsavtale ved salget.

Drifts-og vedlikeholdsavtaler

Det foreligger ingen drift - og vedlikeholdsavtaler, annet enn serviceavtale på septiktank (renseanlegg og tømning), da vedlikehold på septiktanker er lovpålagt i

Vindafjord Kommune. Vindafjord Kommune kan føre tilsyn på dette.

Selger opplyser at følgende vedlikehold er gjort på bygget:

- Gjennomført rensing, tømning og spyling av avløpsrør (firma Nova24) samt gjeninnført serviceavtale på anlegget.
- Små reparasjoner utført av lokal rørlegger (Halleraker rør).
- Skiftet ut knust vindu og sikret vinduer som kunne åpnes utenfra (Roa Bygg AS).
- Skiftet alle lås/låssystem på ytterdører (Cartego).
- Opprydding og innvendig nedvask av byggene ble gjennomført av saneringsfirma (Insider Facility Solutions AS avd. Etne).

Kommunale avgifter

Kr 5 394 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

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

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen for 2025 er kr. 5394,56.

Informasjon om eiendomsskatt

Det er blitt innført eiendomsskatt i 2026 i Vindafjord kommune. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Den generelle skattesatsen som gjelder for skattepliktige eiendommer er satt til 6,5 promille.

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi for eiendommen har ikke latt seg fremskaffe fra Skatteetaten.

Skatteetaten opplyser på sine sider at formuesverdien av næringseiendom er 80 prosent av beregnet utleieverdi. Dette gjelder uavhengig av om eiendommen er utleid eller ikke.

Kjøper påtar seg ansvaret for å sette seg inn i gjeldene regelverk og rapportere riktig formuesverdi til skatteetaten.

Leieavtaler

Eiendommen er ikke utleid og har ikke vært utleid i selgers eiertid. Det vil normalt være anledning til å leie ut hele eiendommen.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 48, bruksnummer 22 i Vindafjord kommune. Gårdsnummer 48, bruksnummer 25 i Vindafjord kommune.

Offentligrettslig pålegg

Megler er ikke kjent med at det foreligger offentligrettslige pålegg på eiendommen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1160/48/22:

27.05.1953 - Dokumentnr: 300897 - Bestemmelse om gjerde

19.11.2001 - Dokumentnr: 9949 - Bestemmelse om gjerde

13.01.2026 - Dokumentnr: 39276 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Haugesund AS

Org.nr: 834 218 402

Elektronisk innsendt

11.04.1953 - Dokumentnr: 300566 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1160 Gnr:48 Bnr:1

EIENDOMMEN OVERFØRT FRA ANNEN KOMMUNE.

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 er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar

med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Det foreligger tillatelse til tiltak for bruksendring til mellombels asyl mottak datert 18.11.2015.

Følgende er opplyst i vedtaket:

Vindafjord kommune gir løyve til bruksendring frå overnatting- og serveringsverksemd til asylmottak, jf. plan- og bygningslova (heretter pbl) § 20-3. Løyvet omfattar også godkjenning av søknad om ansvarsrett som nemnt under avsnittet «Ansvar og kontroll». Kommunen gir dispensasjon frå planformålet i kommuneplanen sin arealdel, og krav frå TEK 10 jf. pbl. § 19-2.

Løyvet blir gitt på følgjande vilkår:

1. Det skal søkjast ansvarsrett for utførande for tiltaka som er nemde i brannkonseptet.
2. Tiltaket må ikkje takast i bruk før tiltaka i brannkonseptet er gjennomførde, og før det er søkt ferdigattest

Det foreligger ikke ferdigattest på tiltaket.

Det er mottatt flere tegningssett. Tegningssettene er av fasade anneks, planløsning anneks, fasade skolebygg med gymsal og planløsning av skolebygg med gymsal. Samtlige tegningssett er datert 06.04.2016. Vindafjord kommune opplyser at sak fra 2016 som omhandler bruksendring ikke er avsluttet med ferdigattest.

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

Offentlig vann: Ja.

Offentlig avløp: Nei.

Privat septikanlegg: Ja.

Det gjøres oppmerksom på at det er lovpålagt vedlikehold på renseanlegget og tømning av septiktanker i Vindafjord Kommune.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:

Plannavn: Kommuneplan arealdel 2017-2029

PlanID: 1160-2016-2026

Delareal: 6 409 m2

Arealbruk: Kombinert bebyggelse og anleggsformål, Framtidig

Områdenavn: K6

Delareal: 6 477 m2

KPAngittHensyn: Hensyn landbruk

KPHensynsonenavn: H510

Delareal: 1 806 m2

KPHensynsonenavn: H220

KPStøy: Gul sone iht. T-1442

Delareal: 68 m2

Arealbruk: Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) (utgått),
Nåværende.

Eiendommen er uregulert.

Kommuneplaner under arbeid:

Plannavn: Kommuneplan - arealdel - under arbeid

PlanID: 1160202306

Status: Planforslag

Plantype: Kommuneplanens arealdel.

Legalpant

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

Konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen selges "som den er", jf. avhendingsloven (avhl.) § 3-9. Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i opplysninger som fremgår av salgsoppgave, tilstandsrapport/takst og andre vedlegg, da dette danner grunnlaget for avtalen som inngås med selger.

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen eller eid den lenge. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk fagkyndig.

Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Salget forutsettes gjennomført mellom profesjonelle parter og eiendomsmeglingsloven § 6-7 fravikes.

Ved en eventuell mangelsvurdering fravikes avhendingsloven § 3-9, slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel:

- dersom selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-7, eller
 - dersom selger har gitt uriktige opplysninger, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-8.
- Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum, tilligger etter dette kjøper.

Når det gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, tilstandsrapport/takst etc.), og som er vedlagt salgsoppgaven og kontrakt eller fremlagt av selger i forbindelse med transaksjonen, så er selger ukjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at selger bare svarer for eventuelle feil som selger selv likevel hadde faktisk kunnskap om.

Avhendingslova § 4-19 fravikes. Risikoen for eventuelt skjulte feil, tilligger etter dette kjøper.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 4,0625% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Totalt kr: 162 500

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr. 50.000 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Lars Erik Sørgeard
Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler

lars.erik.sorgard@aktiv.no
Tlf: 401 00 736

Ansvarlig megler bistås av

Lars Erik Sjørgård
Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler
lars.erik.sorgard@aktiv.no
Tlf: 401 00 736

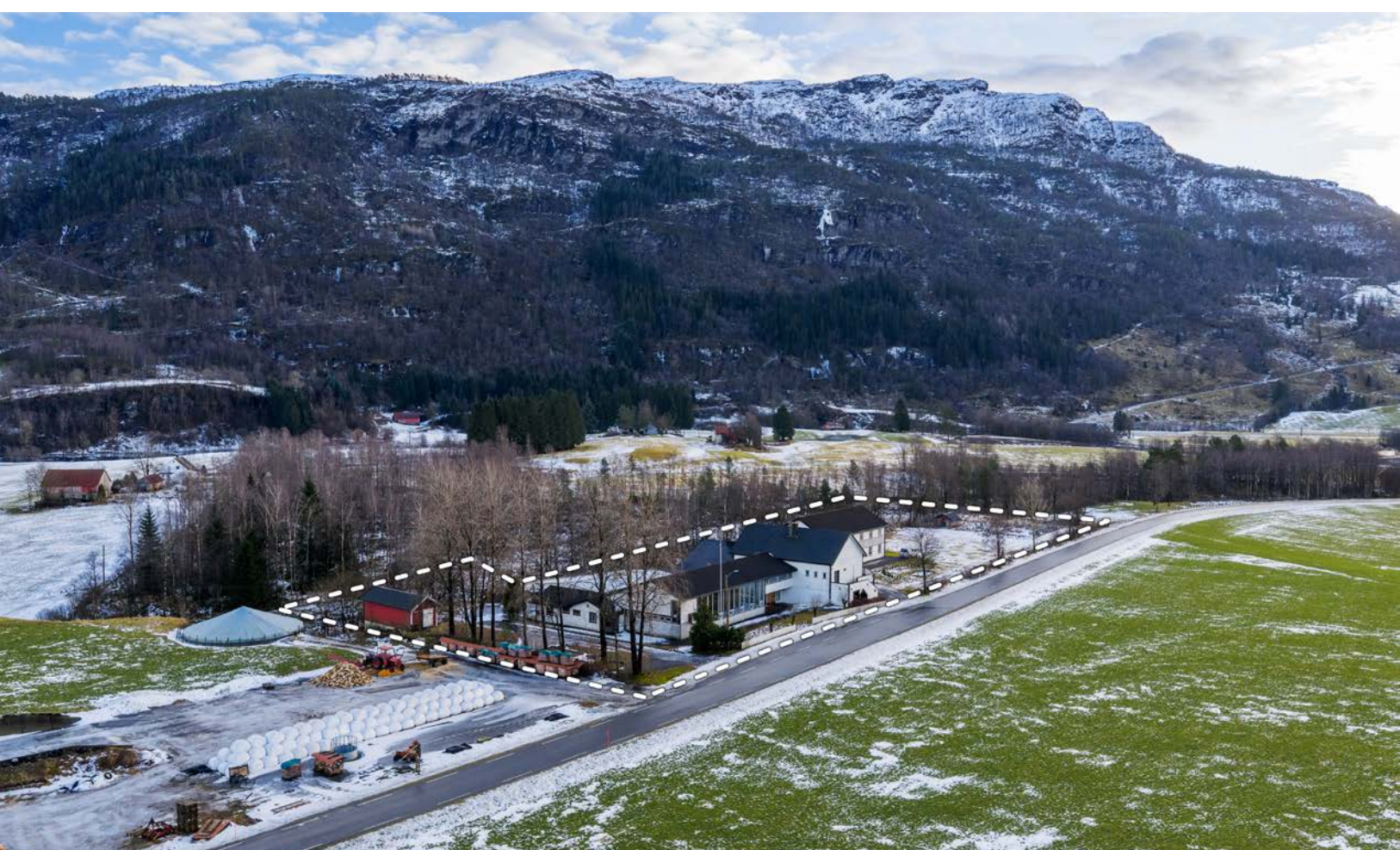
Oppdragstaker

Aktiv Haugesund AS, organisasjonsnummer 834218402
Haraldsgata 117, 5527 Haugesund

Salgsoppgavedato

30.01.2026



















































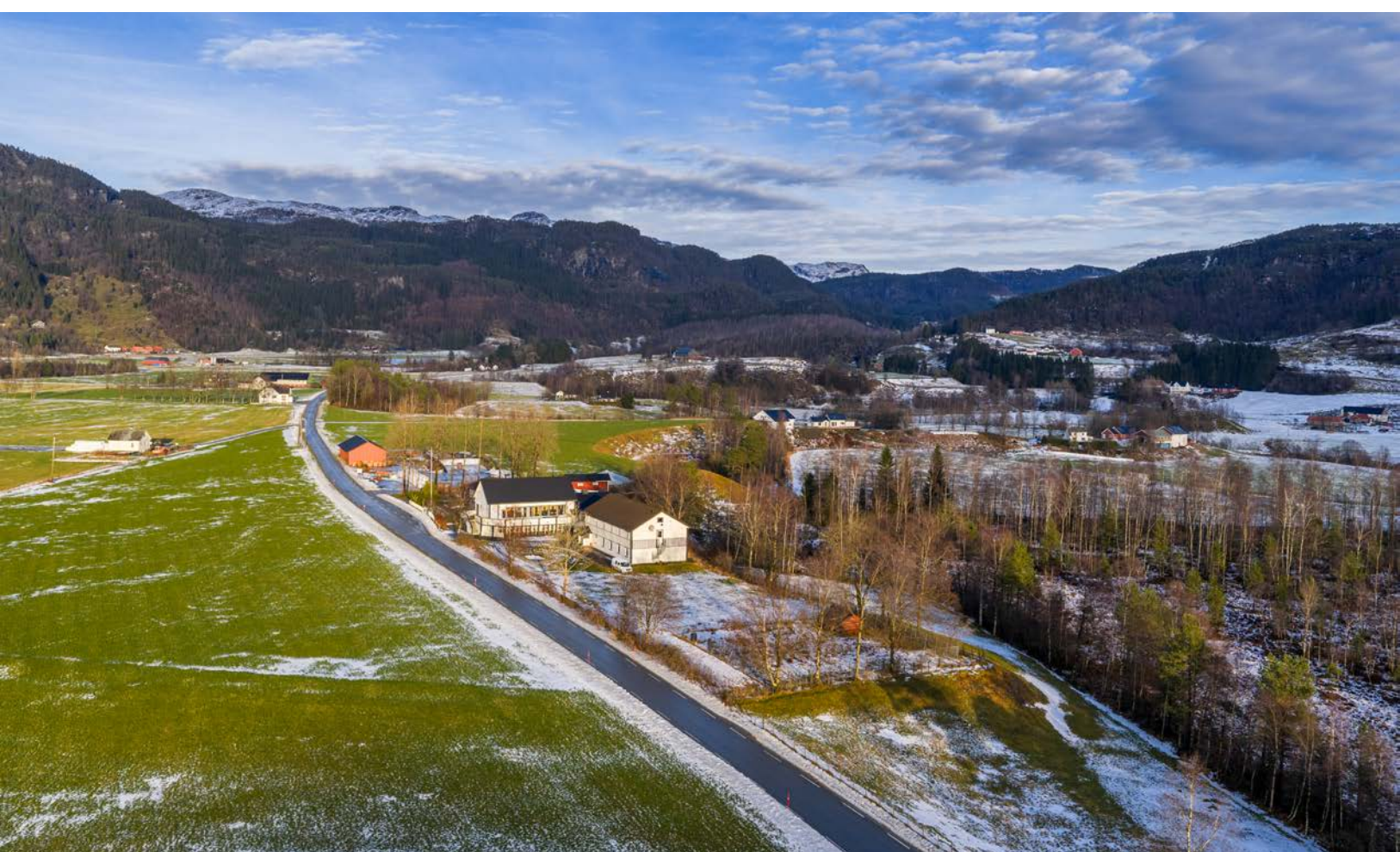










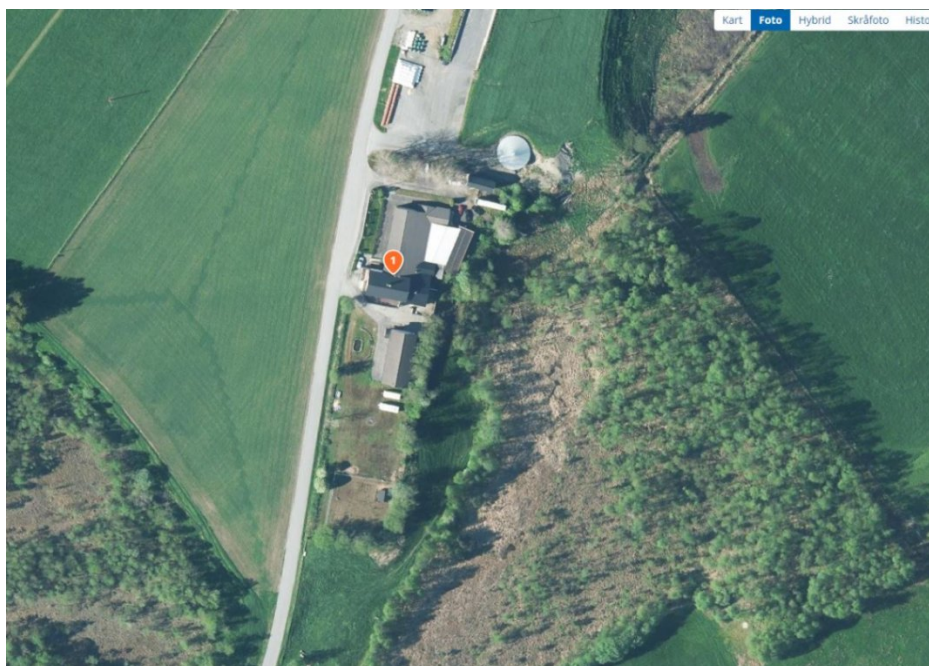


Vedlegg

Tilstandsrapport

 Næringsbygg
 Movegen 545, 5583 VIKEDAL
 VINDAFJORD kommune
 gnr. 48, bnr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 1460 m² BRA-i: 1440 m²



Befaringsdato: 26.01.2026

Rapportdato: 26.01.2026

Oppdragsnr.: 20474-2043

Referansenummer: ZE1171

Autorisert foretak: TM Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Erik Tørring



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

Norsk takst

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



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

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

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

TM Taksering AS

TM Taksering AS er et takseringsforetak med base i sentrum av Haugesund.

TM Taksering AS er etablert i 2017 og er tilsluttet Norsk Takst.

Undertegnede er for tiden eneste ansatt takstmann og er også eier og driver.

Jeg har hatt godkjenninger for tilstandsrapportering/boligsalgsrapportering siden 2003, da jeg var tilsluttet NTRF(Norges tilstandsrapport forbund).

Jeg har også godkjenninger innen skade/skjønn og næringseiendom. Vi besitter også våtromssertifikat utstedt av Fagrådet for våtrom. Gjennom bred erfaring og også systematisk videreutdanning for å øke kompetansen kan kunder og oppdragsgivere være trygg på at det blir levert et kvalitetsprodukt innenfor gitte frister.



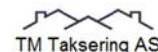
Rapportansvarlig

Tom Erik Tørring

Uavhengig Takstingeniør

tomerik@tmtaksering.no

476 75 131



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Skolebygg med gymsal, garasje og internatbygg.

Dette er en enkel beskrivelse av bygg på eiendommen med arealmålinger. Det opplyses om at arealer kan avvike noe da det kun er brukt tradisjonelt utstyr. Denne rapporten er også basert på egne observasjoner samt opplysninger fra eier.

Det gjøres også oppmerksom på at dette er tilstandsrapport som er brukt ved avhending av tradisjonell boliger.

Det kan påregnes normalt vedlikehold av bygningsmasse. Det kan også påregnes noe oppgradering av hovedbygg da dette har noe oppgraderingsbehov, da generelt av vinduer, utvendige overflater som er registrert med avvik, og våtrom generelt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt byggemeldte tegninger.

Næringsbygg

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger.

Internatbygg

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje i enkel reisverkskonstruksjon i tre. Kledd med liggende trepaneler. Saltak i tre som er utvendig tekkt med betongtakstein.

Det kan påregnes normalt vedlikehold av konstruksjon og fastmontert utstyr.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Næringsbygg



Anvendelse

Byggeår

1955

Kommentar

Ubekreftet

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Det kan allikevel påregnes vedlikehold og utskifting av diverse bygningsdeler som vinduer, kledning osv

Bygningsstruktur

Bygget er oppført med ringmur og betonggulv. Grunnforhold for byggverket er sand.

Utvendige forhold

Grunnmur oppført i plass støpt betong og isolerte betongelementer for tilbygg med gymsal. Det er foretatt utvendig kontroll av murer og utvendige overflater generelt som visuell kontroll. Det er også utført kontroll på tilgjengelige steder innvendig. Det er da spesielt kontrollert for riss og sprekker uten at det er registrert av særlig art. Noe stedvis, men ingen av særlig betydning.

Yttervegger oppført i tradisjonelt bindingsverk i tre som er utvendig kledd med trepaneler. Kledningen har normal slitasje, men det er registrert stedvis råte på kledning som vil utløse utskifting og vedlikehold.

Det er for øvrig ikke registrert vesentlige skader som vil ha betydning for byggets bæreevne.

Det er etasjeskiller i tre, og betongdekke mot grunn. Det registrere ingen avvik av betydning som vil ha betydning for byggets

bæreevne.

Yttervegger er oppført som tradisjonell bindingsverkskonstruksjon som er utvendig kledd med trepaneler. Det er opplyst at den eldste dele av skolebygningen ble etterisolert mot loft(kald sone) i 2012 og at det i tillegg ble skiftet kledning i 2001. Det er terrasse med utgang fra oppholdsrom i 2 etasje. Noe lavt rekkverk i forhold til dagens krav. Påregnes normal slitasje.

Det er registrert stedvis råte på kledning på dette bygget, da spesielt mot sør i nedre del.

Etasjeskiller er oppført som trebjelkelag og også støpt dekke. Det er ikke registrert særlige avvik ved konstruksjonene. Det er trapper i betong mellom etasjer. Bratt trapp i tre til loft.

Takkonstruksjon i tre av sperrer på den eldste delen av bygget og takstoler for tilbygg. Konstruksjonen generelt fremstår som i god stand, normal slitasje. Det registreres ingen særlige avvik av betydning ved konstruksjonen som er tilgjengelig for kontroll. Men det er synlig noe fuktskjolder i undertak på den eldste delen av bygningen. Dette må undersøkes nærmere og påaktes ved nedbør i kombinasjon med vind.

Taket er tekket av metallplater med plast og betongtakstein. Hhv fra 2012/13 og 1982. Vindskier og gesimser på dette bygget fremstår å være i generelt god stand. Kan påregnes normalt vedlikehold. Øvre fasader er kun kontrollert fra bakkenivå. Det er sutaksplater på tilbygg. God stand.

Vinduer og dører i denne boligen er skiftet og vedlikehold ved behov. Det er koblete vinduer og også trevinduer med isolerglass.

Det registreres avvik ved vinduer. Det er generell slitasje og det er også registrert ganske betydelig råte på vinduer mot vest og nord. Det er også registrert et betydelig antall punkterte vinduer. og også vinduer som er sprukket Det kan derfor påregnes utskifting og oppgradering av store deler av vinduer i dette bygget.

Det er innvendige finerdører og også dører i formpress. Original hoveddør i Teak. Terrassedør fra kjøkken/opphold/spiserom er av noe nyere dato, god stand.

Takrenner og nedløp i plast. Det var fint vær på befaringsdagen og renner er derfor ikke kontrollert for lekkasjer. Ingen særlige avvik registrert. Fremstår hele og fine.

Innvendige forhold

Overflater innvendig fremstår som i god stand og har normal slitasje. Overflater kommenteres ikke spesielt i denne rapporten da utbedringer og oppgraderinger må vurderes utfra egne behov.

Det er noe spenn i parkett i gymsal som tyder på at denne ligger trangt mot vegger.

Bygget var i sin helhet innredet/møblert på befaringsdagen og alle overflater var ikke synlige i sin helhet. Avvik kan derfor forekomme.

Tekniske installasjoner

Det er installert standard sanitæranlegg for byggeåret i dette bygget. Det er ikke utført fullverdig kontroll av anlegget, kun visuelt på steder det er synlig i tillegg til enkle funksjons tester. Det er ikke registrert særlige avvik.

Det er installert renseanlegg som er dimensjonert til 200 personer.

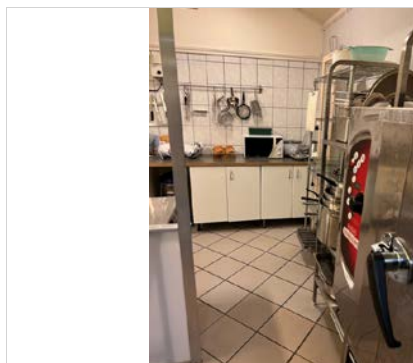
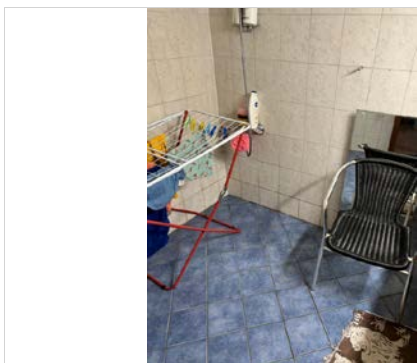
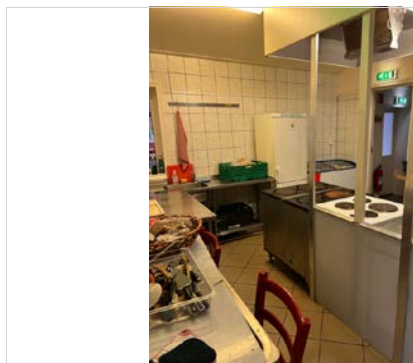
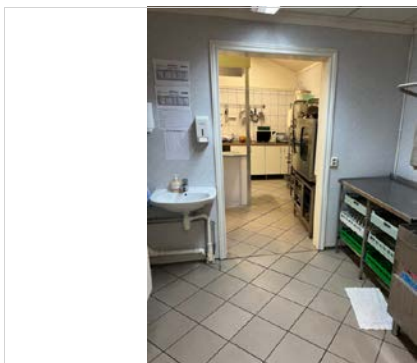
Det er standard elektrisk anlegg i bygget. Dette er ikke videre kontrollert da jeg ikke har elektrokompetanse. Det er derfor anbefalt med el-kontroll for å eventuelt avdekke feil og mangler. Det er et relativt omfattende elektrisk anlegg i dette bygget.

Spesialrom

Det er etablert overbygget terrasseområdet og også avdeling med motstrømskar og badstu. Det er også varmepumpe i dette området.

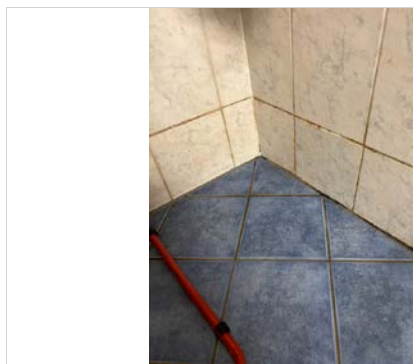
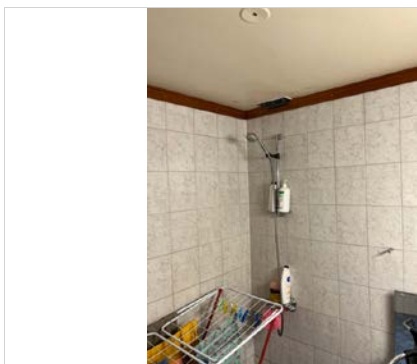
Kjøkken

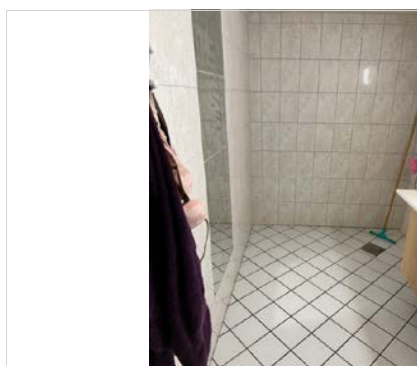
Det er etablert storkjøkken med tilhørende utstyr i tillegg til kjøle/fryserom.



Våtrom

Våtrom i dette bygget kommenteres ikke spesielt da de er utført etter gjeldende byggeforskrifter fra før 1997. Det er derfor påregnelig med oppgradering av våtrom i dette bygget. Gjelder for samtlige våtrom.



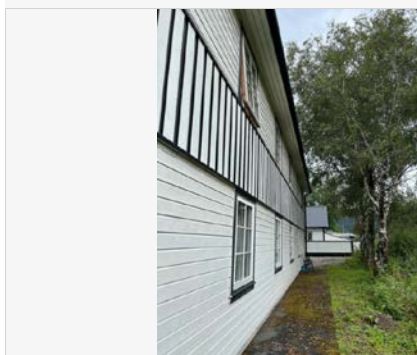


Tilbygg / modernisering

1982 Tilbygg

2001 Tilbygg Diverse rom

Internatbygg



Anvendelse

Byggeår

2003

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Bygningsstruktur

Bygget er oppført med ringmur og betonggulv. Grunnforhold for byggverket er sand.

Utvendige forhold

Yttervegger oppført i tradisjonelt bindingsverk i tre som er utvendig kledd med trepaneler. Det er ikke registrert særlige avvik ved kledning. God stand.

Det er for øvrig ikke registrert vesentlige skader som vil ha betydning for byggets bæreevne.

Det er etasjeskiller i tre, og betongdekke mot grunn. Det registrere ingen avvik av særlig eller alvorlig betydning.

Takkonstruksjon i tre av prefabrikkerte w-takstoler som er utvendig tekket med betongtakstein. Konstruksjonene er i relativt god stand.

Vindskier og gesimser er kontrollert fra bakkenivå, og også disse fremstår å være i relativt god stand. Påregnes normalt vedlikehold. Det kan fremkomme noe råte på gesimser og vindskier som ikke ble registrert på befaringsdagen. Dette kan oppstå om det ikke er utført vedlikehold på noen år.

Det registrere undertak av sutakslater på loft.

Vinduer og dører i tre med isolerglass. Det er ingen vesentlige avvik på vinduer. Påregnes normalt vedlikehold.

Ytterdører i malt utførelse og innerdører i finer. relativt god stand.

Takrenner og nedløp er i plast. Det registreres ingen særlige avvik på befaringsdagen. Det kan påregnes kontroll av renner når det er nedbør i forhold til lekkasjer. Det var fint vær på befaringsdagen og det var derfor ingen synlige lekkasjer.

Innvendige forhold

Innvendige overflater i dette bygget har normal slitasje og fremstår som i god stans da de er hele og pene uten særlige avvik. Overflater i hvert enkelt rom i dette bygget kommenteres ikke spesielt. ca halvparten av rommene er inispisert, og de fremstår som i god stand med normal slitasje.

Plater i gang i 1 etasje er skrudd. Det fremkommer av forrige tilstandsrapport at det har vært vannlekkasje og at plater i dette området da ble tatt ned og lekkasje reparert.

Lakkert trapp i tre, rekkverk også i tre. Fremstår som i god stand.

Tekniske installasjoner

Sanitæranlegg i dette bygget er standard utførelse fra byggeåret. Det er lagt opp vannførende rør i plast(rør i rør) og avløpsrør i plast. Det er registrert 6 stykk fordeler-skap på kontor i 1 etasje som forsyner alle rom. Avløpsrør fra fordeler-skap skal ifølge forrige rapport være lagt ut til terreng. Dette må undersøkes nærmere.

Det er ikke utført grundig kontroll av hele anlegget. Det er for øvrig registrert at det er mindre lekkasje fra bereder som er plassert på felles vaskerom. Dette må utbedres.

Etter funksjonskontroll av enkelte baderom er det ikke registrert særlige avvik. Normal slitasje og i god stand.

Det er installert renseanlegg for bygge som ifølge forrige rapport dekker inntil 200 personer. Lokasjon på dette anlegget er ikke kjent.

Bakkenettet i denne boligen er fra byggeåret og er relativt nytt.

Rørøpplagg eller kummer i grunn er ikke besiktiget. Det samme gjelder for utvendig stoppekran, ei heller plassering av denne. Rørøpplagget i bygget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll av rør, da spesielt i grunn kan utføres av spesialfirma/ rørlegger.

Konklusjon sanitæranlegg er god stand, normal slitasje.

Kjøkken

Det er ikke kjøkken i bygget.

Våtrom

Baderom i dette bygget er oppført med vinylbelegg på gulv og baderomsplater på vegger.

Det er installert gulvmontert toalett, dusjbatteri med garnityr og vask med blander. Samtlige baderom fremstår generelt som i god stand.

Normal levetid for våtrom utført på denne måten er 15 - 25 år. Baderom begynner derfor å nærme seg alder hvor oppgradering vil være naturlig. Dette gjelder alle våtrom i bygget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

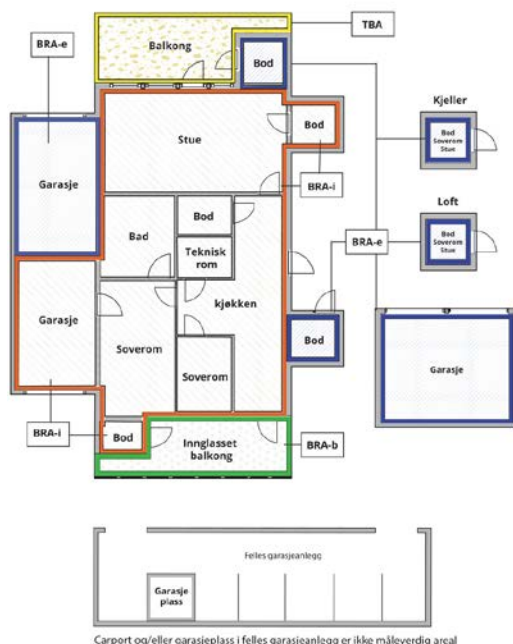
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		20		20	
SUM		20			
SUM BRA	20				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt byggemeldte 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

Næringsbygg

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	800			800	
Mesalin	100			100	
2. Etasje	170			170	
Loft					
SUM	1070				
SUM BRA	1070				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Hall/resepsjon, vaskerom, toalettrom, gymsal, rom med solarium, 2 dusjrom, 2 behandlingsrom, behandlingsrom med boblekar, bad, storkjøkken/spiserom, kjølerom/fryserom, bod/lagerrom, innebygget terrasse, dusjrom(2), toalettrom, 4 stk rom med bad		
Mesainn	Gang, bad, kjøkken/opphold, kontor, overnatting med toalett/dusj, 4 toalettrom		
2. Etasje	Gang, behandlingsrom, møterom, aktivitetsrom, stue/bibliotek		
Loft	Lagerrom		

Kommentar

Det er bruken av rommet ved befaring som avgjør definisjonen på rommet. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggetekniske forskrifter og også mangle godkjenning fra kommunen for den aktuelle bruk, uten at dette vil få noe betydning for takstmannens avgjørelse. Arealberegningen tar ikke hensyn til lovliggheit og/eller krav i forskrifter, men regnes ut slik takstmannen registrerer bruken på befaringdagen.

Lovliggheit

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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

Internatbygg

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	185			185	
2. Etasje 2	185			185	
SUM	370				
SUM BRA	370				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Hall, vaskerom, korridor/gang, 10 overnattingsrom med dusj og toalett.		
2. Etasje 2	Gang, lager for sengetøy, korridor/gang, 9 overnattingsrom med bad, 1 rom med soverom/oppholdsrom og bad.		

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet. Avvik kan forekomme da det er brukt kun tradisjonelt måleutstyr.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt 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

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)
Garasje	0	20
Næringsbygg	0	1070
Internatbygg	0	370

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.8.2023	Tom Erik Tørring	Takstingeniør
26.1.2026	Tom Erik Tørring	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1160 VINDAFJORD	48	22		0	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Movegen 545							
Hjemmelshaver							
Revival Apostolic Center							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bygget har landlig beliggenhet like utenfor sentrum av Vikedal.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert for næringsformål.

Om tomten

Plener og enkel beplantning.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
4 000 000	2025	Tvangssalg

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tidligere takst	14.08.2023		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	27.08.2023		Gjennomgått		Nei
Tegninger	14.08.2023		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.09.2023	
2	10.09.2023	
3	10.09.2023	
4	26.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRISISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

eiendommens verdi.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZE1171>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Nabolagsprofil

Movegen 541

Lokal transport

 Vikedal Linje 150, 251	5 min  5.5 km
 Osen Linje 150, 251	5 min  5.6 km

Transport for lengre reiser

 Vikedal hurtigbåtkai Linje 522	6 min  6.2 km
 Haugesund Karmøy	1 t 14 min 

Største bedrifter i området

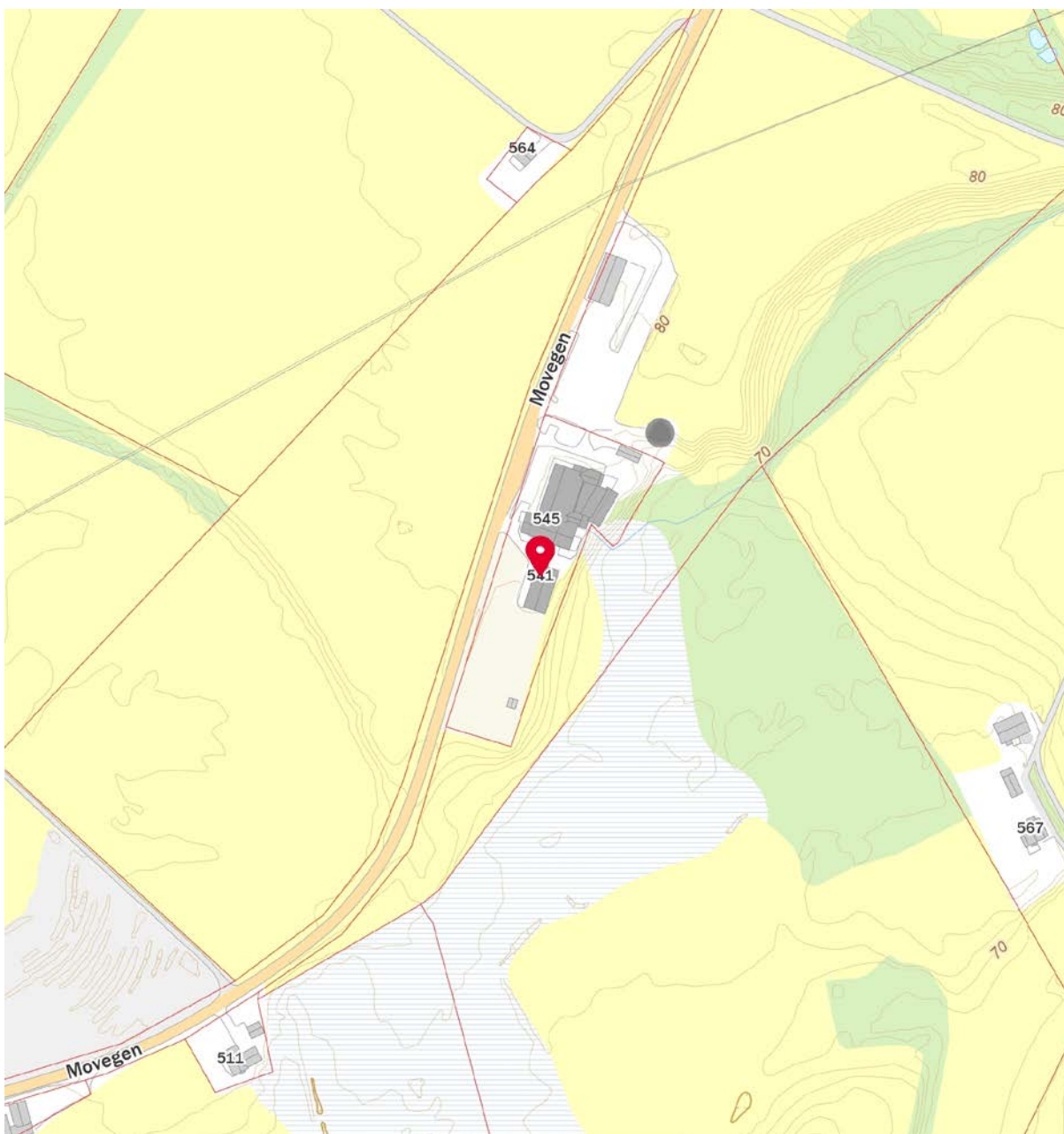
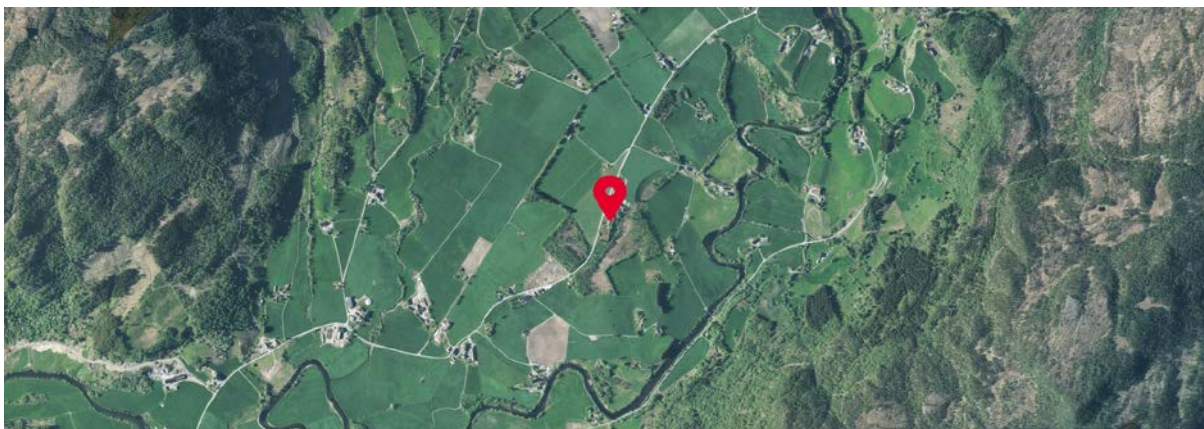
Ac.Berentsen AS Olav Nes Langballe Tor Helge Henning Guldhav Jr Revival Apostolic Center Midtbygden Velforening Midtbygdens Ungdomslag Nes Bygg & Oppmåling Andreas Eikeland Jon Bjarte Aarekol Sjur Blikra Maskin Lars Magne Blikra Revival Apostolic Center Jostein og Øystein Vetrhus ANS Jostein Vetrhus	Ansatte 1
--	--------------

Treningssenter

 Frisk Treningssenter	21 min 
--	--

Dagligvare

Coop Prix Vikedal Post i butikk	5 min  5.5 km
Joker Vikedal PostNord	5 min  5.6 km



Søknad om løyve til tiltak
etter plan- og bygningslova § 20-3, jf. § 20-1

☐ Rammeløyve

☒ Eitt-steps søknadsbehandling

Er vilkåra oppfylte for 3 veker saksbehandling, jf. § 21-7 andre ledd? ☐ Ja ☐ Nei

Søknad om ansvarsrett før ansvarleg søker

Ligg det føre sentral godkjenning? ☐ Ja ☐ Nei

Dersom nei, legg ved byggblankett 5159.

Opplysningar gitt i søknad eller vedlegg til søknaden, under dette oppretting eller endring av matrikkeleining, vil bli registrerte i matrikkelen.

VINDAFJORD KOMMUNE
AREAL OG FORVALTNING

Innk. 18 NOV. 2015

Saksnr. L. nr.
Arkivnr. Saksh. KNEP



Berører tiltaket eksisterende eller framtidige arbeidsplassar? ☐ Ja ☐ Nei

Dersom ja, skal samtykke hentast inn frå Arbeidstilsynet før igangsetjing av tiltaket. Byggblankett 5177 med vedlegg.

Berører tiltaket byggverk opptør 1850, jf. Kulturminnelova § 25, andre ledd? ☐ Ja ☐ Nei

Dersom ja, skal uttale frå fylkeskommunen ligge føre før igangsetjing av tiltaket.

Søknaden gjeld

Eigedom/ byggjestad	Gnr. 48	Bnr. 25-22	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bustadnr.	Kommune VINDAFJORD
	Adresse Mo			Postnr. 5583	Poststad VIKEDAL		

Planlagt bruk/formål: ☐ Bustad ☐ Fritidsbustad ☐ Garasje ☒ Anna: ASYL MOTTAK Bygn.typekode (jf. s. 2)

Tiltaket si art pbl § 20-1 (fleire kryss mogleg)

Nye bygg og anlegg	☐ Nytt bygg *)	☐ Parkeringsplass *)	☐ Anlegg	☐ Veg	☐ Vesentleg terrenginnrep
Endring av bygg og anlegg	☐ Tilbygg, påbygg, underbygg *)	☐ Fasade			
	☐ Konstruksjon	☐ Reparasjon	☐ Ombygging	☐ Anlegg	
Endring av bruk	☒ Bruksendring	☐ Vesentleg endring av tidlegare drift			
Riving	☐ Heile bygg *)	☐ Delar av bygg *)	☐ Anlegg		
Bygn.tekn. installasj.**)	☐ Nyanlegg *)	☐ Endring	☐ Reparasjon		
Endring av bruks-eining i bustad	☐ Oppdeling	☐ Samanføyning			
Innhegning, skilt	☐ Innhegning mot veg	☐ Reklame, skilt, innretning e.l.			

*) Byggblankett 5175 skal fyllest ut og leggjast ved. (Vedlegg gruppe A) ***) Gjeld berre når installasjonen ikkje er ein del av eit større tiltak.

Vedlegg

Beskriving av vedlegg	Gruppe	Nr. frå - til	Ikkje relevant
Opplysningar om ytre rammer og bygningsspesifikasjon for tiltaket (Byggblankett 5175)	A	-	☐
Dispensasjonssøknad (grunning/vedtak) (pbl kap. 19)	B	-	☐
Nabovarsling (Kvittering for nabovarsel/Opplysningar gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarar til nabomerknader)	C	-	☐
Situasjonsplan, avkørselsplan bygning/eigedom	D	-	☐
Teikningar	E	-	☐
Utgreiningar/kart	F	-	☐
Søknad om ansvarsrett/gjennomføringsplan	G	-	☐
Bustadspesifikasjon i Matrikkelen	H	-	☐
Uttale/vedtak frå anna offentleg myndigheit	I	-	☐
Andre vedlegg	Q	-	☐

Erklæring og underskrift

Ansvarleg søker stadfester at heile tiltaket er belagt med ansvar, og dekkjer krava i medhald av plan- og bygningslova. Ein er kjent med reglane om straff og sanksjonar i pbl kap. 32 og at det kan medføre reaksjonar dersom det er gitt urette opplysningar.

Ansvarleg søker for tiltaket		Tiltakshavar	
Føretak VIKEDAL SETER	Org.nr.	Namn VIKEDAL SETER	
Adresse Mo		Adresse Mo	
Postnr. 5583	Poststad VIKEDAL	Postnr. 5583	Poststad VIKEDAL
Kontaktperson	Telefon	Mobiltelefon	Eventuelt organisasjonsnummer
E-post	E-post Telefon (dagtid)		
Dato 16.11.15	Underskrift Nils M. Birkeland	Dato 16.11.15	Underskrift Nils M. Birkeland
Gjenta med blokkbokstavar NILS MAGNE BIRKELAND		Gjenta med blokkbokstavar NILS MAGNE BIRKELAND	

Vedlegg nr. G-	Side 1 av
-------------------	--------------



Søknad om ansvarsrett etter plan- og bygningsloven

Søknaden gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	48	25					Vindafjord
	Adresse Mo (Vikedal Sæter)				Postnr. 5583	Poststed Vikedal	

Foretak	
Foretak SBS Consult AS	Organisasjonsnr. 913 366 050
Adresse Longhammarvegen 19, postboks 1698	Postnr. 5505 Poststed Haugesund
Kontaktperson Sten Stava	Telefon Mobiltelefon 99262735
E-post sten@sbsconsult.no	

Ansvarsområde							
Funksjon (SØK, PRO, UTF, kontroll)	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaks- klasse	Våre samsvarserklæringer/kontrollerklæringer vil foreligge ved: (sett X)				
			Søknad om ramme- tillatelse	Søknad om igangsettings- tillatelse/ ett-trinns søknad	Søknad om midlertidig brukstillatelse	Søknad om ferdigattest	
PRO	Brannkonsept ifm. midlertidig bruksendring til asylmottak.	3		✓			
-		-					
-		-					
-		-					
-		-					
-		-					
-		-					
-		-					
-		-					
-		-					

Godkjenning av foretak	
Foreligger sentral godkjenning innenfor ansvarsområdene?	☒ Ja ☐ Nei
Dekkes ansvarsområdet av sentral godkjenning	☒ Helt ☐ Delvis ☐ Nei
Hvis delvis, beskriv det som ikke dekkes (Er det behov for ytterligere plass, beskriv i eget vedlegg):	
Hvis nei eller delvis, legg ved "Vedlegg til søknad om ansvarsrett der foretaket ikke har sentral godkjenning".	
Vedlegg nr. G-	

Erklæringer og underskrifter	
Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.	
☒ Vi forplikter oss å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket ☒ Ansvarlig prosjekterende erklærer at prosjekteringen skal være planlagt, gjennomført og kvalitetssikret i henhold til pbl ☐ Ansvarlig utførende erklærer at arbeidet ikke skal starte før det foreligger kvalitetssikret produksjonsunderlag for respektive del av utførelsen ☐ Ansvarlig kontrollerende erklærer uavhengighet, jf. SAK10 § 14-1, og vil redegjøre for endringer som kan påvirke uavhengigheten	
Ansvarlig foretak	Ansvarlig søker for tiltaket
Foretak SBS Consult AS	Foretak
Dato 12.11.2015	Dato
Underskrift <i>Sten Stava</i>	Underskrift
Gjentas med blokkbokstaver Sten Stava	Gjentas med blokkbokstaver

Kommunens saksnr.	Prosjektnr.
-------------------	-------------



Samsvarserklæring

Pbl § 24-1, SAK10 kapittel 12

Erklæringen gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	48	25					Vindafjord
	Adresse Mo (Vikedal Sæter)				Postnr. 5583	Poststed Vikedal	

Foretak	
Foretakets navn SBS Consult AS	Organisasjonsnr. 913 366 050

Ansvarsrett gitt dato		Arbeidet innen ansvars- området er avsluttet	☒ Ja	☐ Nei
--------------------------	--	---	--	------------------------------

Ansvarsområde	
Hentet fra soknad om ansvarsrett	Funksjon (PRO, UTF) PRO
	Beskrivelse av ansvarsområde Brannkonsept ifm. midlertidig bruksedring til asylmottak.

Ansvarlig for prosjektering:	
Det er ikke avdekket gjenstående arbeider innenfor ansvarsområdet som er til hinder for å gi:	
☐ Rammetillatelse	☒ Igangsettingstillatelse/ ett-trinns tillatelse
☐ Midlertidig brukstillatelse	☐ Ferdigattest

Ansvarlig for utførelse:	
☐ Midlertidig brukstillatelse – Gjenstående arbeider for denne delen av tiltaket frem mot ferdigattest	
Angi gjenstående arbeider av mindre vesentlig betydning, innenfor den delen av tiltaket det søkes midlertidig brukstillatelse for	
Angi resterende deler av tiltaket hvor det her ikke søkes om midlertidig brukstillatelse	
☐ Ferdigattest – Det er ikke avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest	

Bekreftelser	
Det bekreftes at kvalitetssikring er utført og dokumentert i henhold til soknad om ansvarsrett og foretakets system.	
☒	Prosjektering verifisert i samsvar med ytelser i TEK10 alternativt TEK
☒	Prosjektering verifisert i samsvar med dokumentasjon av løsninger i TEK10 alternativt TEK
☐	Utførelse verifisert i samsvar med produksjonsunderlag.

Erklæring og underskrift		
Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap 32, og at det kan medføre reaksjoner dersom det er gitt uriktige opplysninger.		
Dato 12.11.2015	Foretakets underskrift <i>Sten Stava</i>	Gjentas med blokkbokstaver Sten Stava

Fra: Sten Stava [[<mailto:sten@sbsconsult.no>](mailto:sten@sbsconsult.no)]
Sendt: 18. november 2015 10:52
Til: Knut Førland
Kopi: Nils Magne Birkeland
Emne: SV: Ansvarsrett

Hei!

Vedlagt følger søknad om ansvarsrett, samsvarserklæring og sentral godkjenning ifm. midlertidig bruksendring av Vikedal Sæter til asylmottak.

Mvh Sten Stava
Branningeniør



Longhammerveien 19
Pb 1698
5505 Haugesund
Tlf.: 99 26 27 35
www.sbsconsult.no <<http://www.sbsconsult.no>>



Sentral godkjenning av foretak for ansvarsrett etter plan- og bygningsloven



Sentral godkjenning for: **SBS CONSULT AS**

Foretaket, med organisasjonsnummer 913366050, er gitt følgende sentrale godkjenning i medhold av plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 § 22-1 og forskrift om byggesak av 26. mars 2010 nr 488 (SAK10)

- > Prosjektering av Brannkonsept i tiltaksklasse 3
- > Kontroll av Brannsikkerhet i tiltaksklasse 3

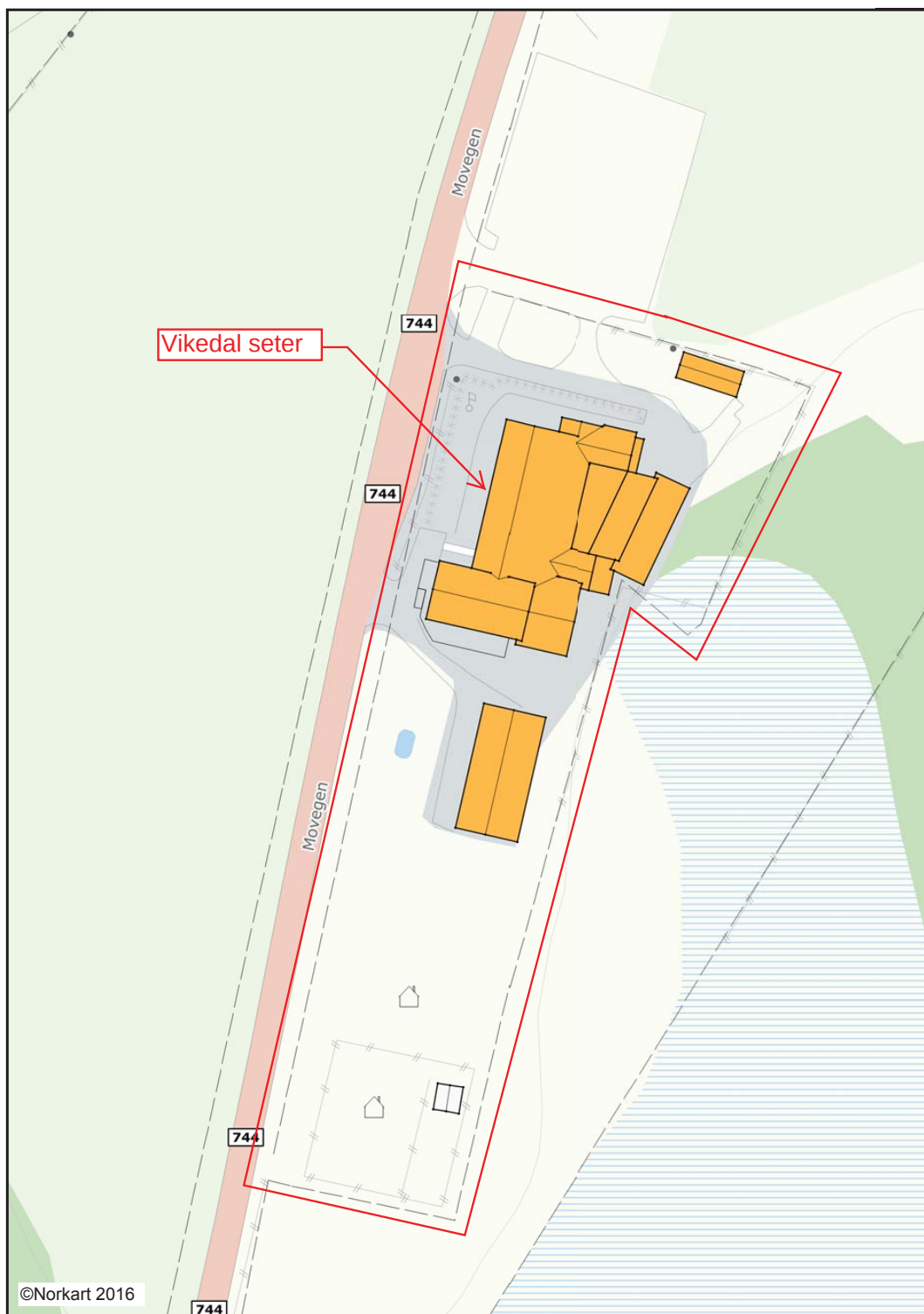
Godkjenningen er gyldig til 05.05.2017

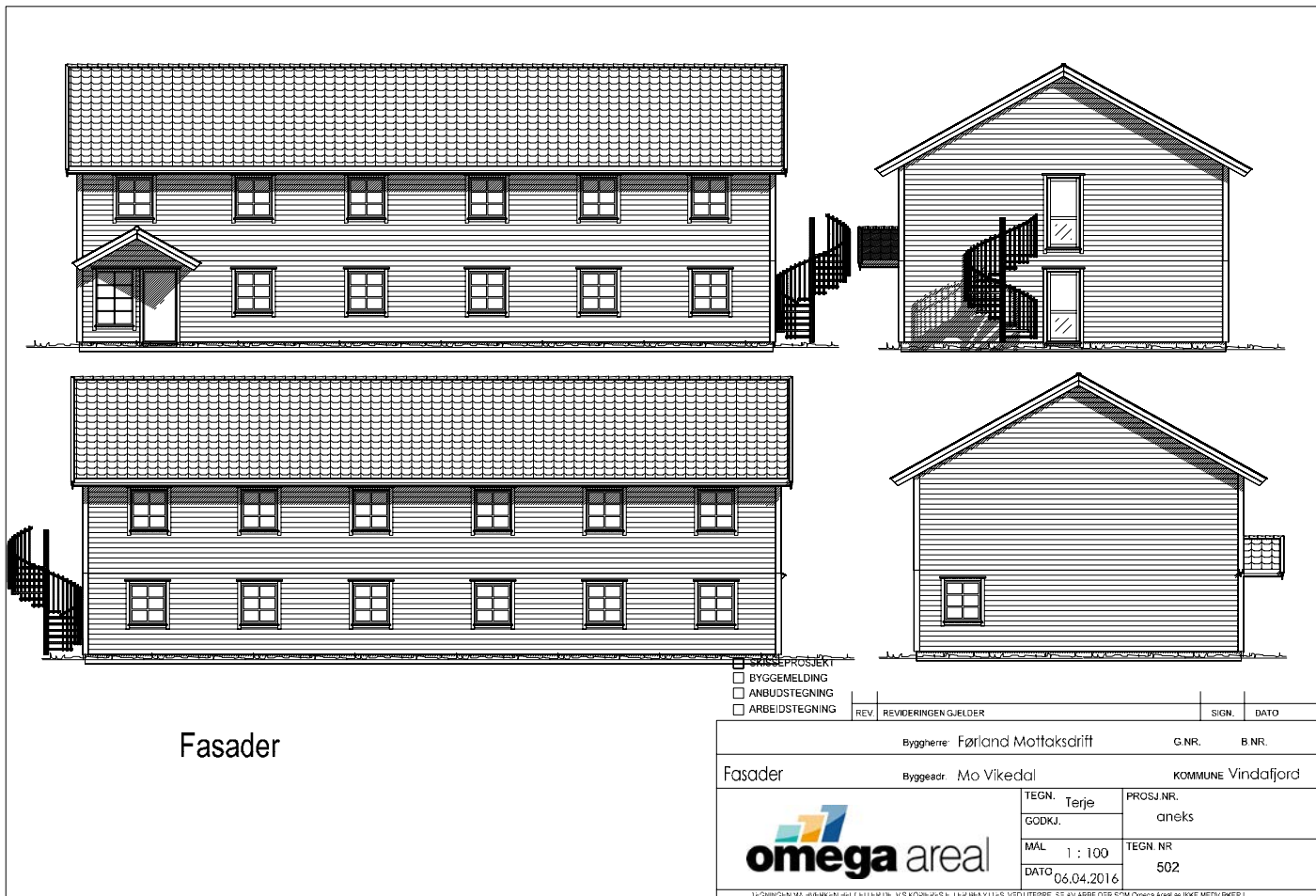
Godkjenningen er bare gyldig dersom fastsatte gebyr for å inneha sentral godkjenning betales innen fristene. Det gjøres oppmerksom på at sentral godkjenning for ansvarsrett skal trekkes tilbake ved alvorlige eller gjentatte overtredelser av bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

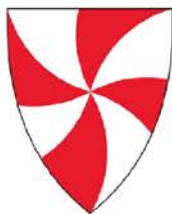
Førland Mottaksdrift

Dato: 07.04.2016

Målestokk: 1:1000







Vindafjord kommune

Utskriftsdato: 03.06.2025

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.	48	Bruksnr.	22	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Movegen 541, 5583 VIKEDAL								

Finst det ferdigattest på eigedomen?	ja ☐	nei ☒
Finst det mellombels bruksløyve på eigedomen?	ja ☐	nei ☒
Finst det ein søknad?	ja ☐	nei ☐
Merknad: Saken fra 2016 bruksendring er ingen ferdigattest. Finner ingen eldre teikningar.		

ATTERHALD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

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

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

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



Vindafjord kommune

Adresse: Rådhusplassen 1, 5580 Ølen

Telefon: 53 65 65 65

Utskriftsdato: 28.05.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vindafjord kommune

Kommunenr.	1160	Gårdsnr.	48	Bruksnr.	22	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	----	----------	--	-------------	--

Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Vindafjord kommune

Adresse: Rådhusplassen 1, 5580 Ølen

Telefon: 53 65 65 65

Utskriftsdato: 28.05.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vindafjord kommune

Kommunenr.	1160	Gårdsnr.	48	Bruksnr.	22	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Movegen 541, 5583 VIKEDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
47354390	173	20.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	23

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Vindafjord kommune

Adresse: Rådhusplassen 1, 5580 Ølen

Telefon: 53 65 65 65

Utskriftsdato: 28.05.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vindafjord kommune

Kommunenr.	1160	Gårdsnr.	48	Bruksnr.	22	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Movegen 541, 5583 VIKEDAL								

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

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

Plantyper med treff

☒ Kommuneplaner

☒ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

☐ Kommunedelplaner

☐ Reguleringsplaner

☐ Reguleringsplaner over bakken

☐ Reguleringsplaner bunn

☐ Bebyggelsesplaner

☐ Bebyggelsesplaner under bakken

☐ Kommunedelplaner under arbeid

☐ Reguleringsplaner under bakken

☐ Reguleringsplaner under arbeid

☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

☐ Bebyggelsesplaner over bakken

☐ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1160-2016-2026		
Navn	Kommuneplan arealdel 2017-2029		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	20.06.2017		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1160/dokumenter/1303/F%3F%3B8resegner%202017.pdf		
Delarealer	Delareal	6 409 m ²	
	Arealbruk	Kombinert bebyggelse og anleggsformål, Framtidig	
	Områdenavn	K6	
	Delareal	6 477 m ²	
	KPAngittHensyn	Hensyn landbruk	
	KPHensynsonenavn	H510	
	Delareal	1 806 m ²	
	KPHensynsonenavn	H220	
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442	

Delareal 68 m²

Arealbruk Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) (utgått),Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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



Vindafjord kommune

Adresse: Rådhusplassen 1, 5580 Ølen

Telefon: 53 65 65 65

Utskriftsdato: 28.05.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vindafjord kommune

Kommunenr.	1160	Gårdsnr.	48	Bruksnr.	22	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Movegen 541, 5583 VIKEDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Slam	325,00 kr
Vann	2 511,55 kr
Sum	2 836,55 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Ab.Gebyr Vatn	1 stk	3844.00	1/1	0 %	3 844,00 kr	1 922,00 kr
Avlest Vatn Målar	23 m3	18.50	1/1	0 %	425,50 kr	425,50 kr
Forskudd vatn	23 m3	20.94	1/1	0 %	481,56 kr	238,41 kr
Fradrag vatn	-1 m3	18.50	1/1	0 %	-18,50 kr	-18,50 kr
Vassmålarleige	1 stk	220.00	1/1	0 %	220,00 kr	110,00 kr
Tilsyn av slamanlegg, Minirensanlegg	1 stk	442.00	1/1	0 %	442,00 kr	221,00 kr
				Sum	5 394,56 kr	2 898,41 kr

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 48, Bruksnr 22	Kommune:	1160 Vindafjord
Adresse:		Grunnkrets:	403 Mo
Veiadresse:	Movegen 541, gatenr 1211	Valgkrets:	5 Vikedal
	5583 Vikedal	Kirkesogn:	6051001 Vikedal
Oppdatert:	08.12.2014		
Veiadresse:	Movegen 545, gatenr 1211		
	5583 Vikedal		
Oppdatert:	08.12.2014		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Skjoldmøy	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	11.04.1953	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:		Skyld:	0,05		
Arealkilde:					
Arealmerknad:					
Areal teig med flere matrikkelenheter:	6 476,6 kvm				
Arealkilde teig med flere matrikkelenheter:	Beregnet Areal				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	21.01.2006	Mottaker	1160/48/22	0,0
	Matrikkelført:				
Skylddeling	Forretning:	11.04.1953	Avgiver	1160/48/1	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1160/48/22	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:	20,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	20,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	172860621			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Hotellbygning (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Movegen 545	Annet enn bolig	921,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Overnattings- og serveringsvirksomhet	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:	921,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	921,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	172860613			Antall etasjer:		2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				726,0	726,0				
H02				195,0	195,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Hotellbygning – Tilbygg**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Overnattings- og serveringsvirksomhet	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	15.04.2002	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	15.05.2002	
Energikilde:		BRA annet:	60,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	60,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr / løpenr:	172860613 / 1			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				60,0	60,0				

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn
Tiltakshaver	Birkeland Nils Magne

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Annen bygning for overnatting**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Movegen 541	Annet enn bolig	348,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Overnattings- og serveringsvirksomhet	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	05.11.2001
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	05.12.2001
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:	348,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	348,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	05.11.2002
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	17958399			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				174,0	174,0				
H02				174,0	174,0				

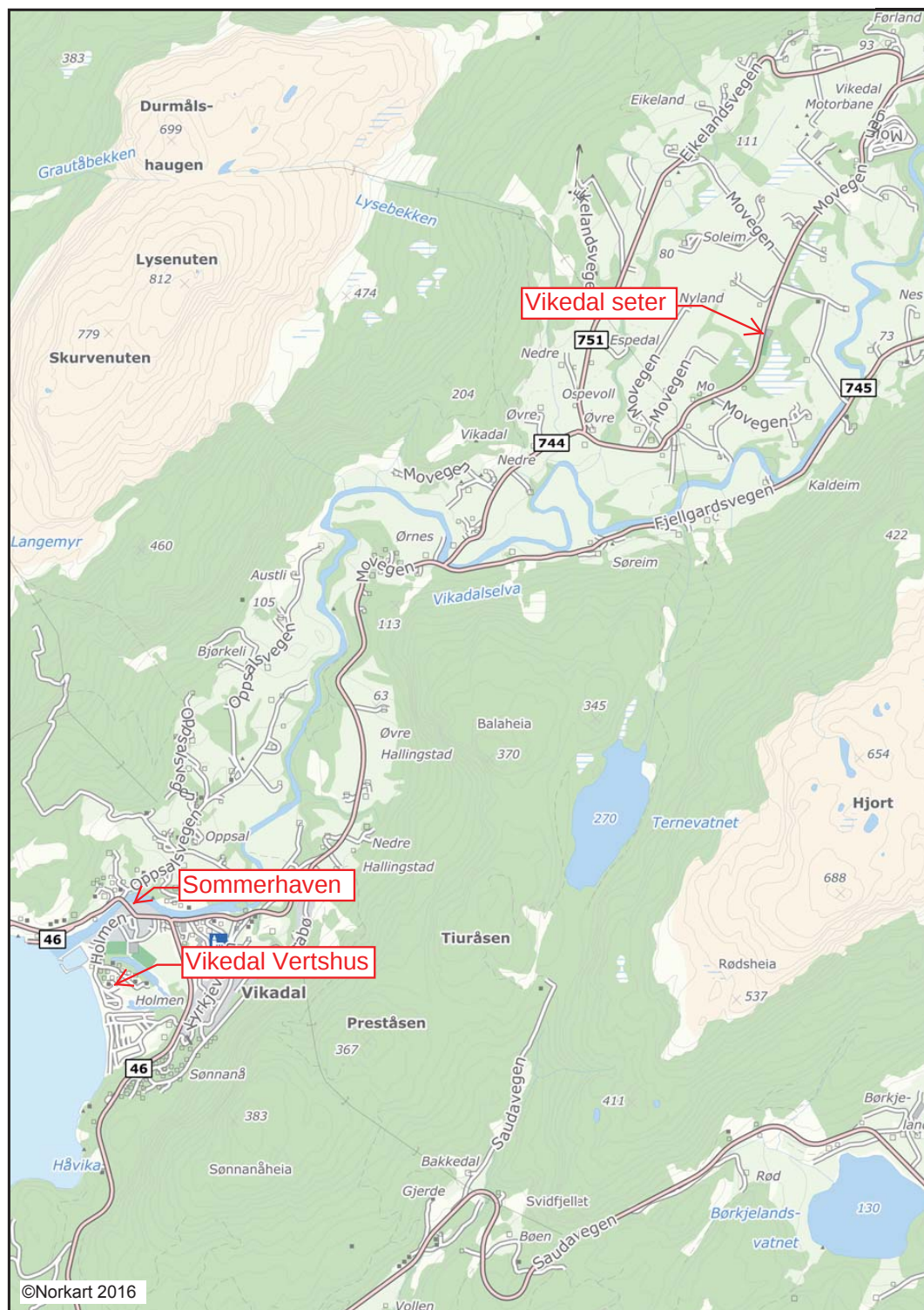
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Førland Mottaksdrift

Dato: 07.04.2016

Målestokk: 1:30000



Vindafjord kommune
Areal og forvaltning
5585 SANDEID

Dato: 15.04.2016
Deres ref.:
Vår ref.: B55299

Søknad om bruksendring på gnr 48 bnr 22 – Vikedal sæter. Tiltakshaver: Førland Mottaksdrift AS

Det søkes med dette om tillatelse til bruksendring av Vikedal sæter fra hotell/overnatting/serveringssted til asylmottak. Det bes om at det blir lagt til grunn område for privat og offentlig tjenesteyting, bofellesskap.

Det søkes om dispensasjon fra arealformålet i kommuneplanen samt krav om reguleringsplan, se egen dispensasjonssøknad vedlagt.

Fravik fra TEK10: Generelt vil vi vise til at den bruk det nå søkes endret til i liten grad fraviker den bruk byggene faktisk har hatt. I forhold til ytre miljø og omgivelser er det ikke lagt til grunn bygningsmessige endringer utover det som måtte kreves i forbindelse med brannsikring. Endret bruk som omsøkt vil ikke medføre økt behov for parkeringsdekning. Når det gjelder krav i dagens TEK10 vil vi legge til grunn at byggene skal tilfredsstille regelverket i forhold til brannsikkerhet og konstruksjonssikkerhet. For øvrige deler av TEK10 ber vi om fritak for utredning og eventuell oppgradering i forhold til dagens forskrift.

Naboer har skriftlig samtykket i tiltaket.

Tiltaket er også avhengig av godkjenning i UDI. Det bes derfor om at en godkjenning blir gitt på vilkår av at UDI støtter søknaden om mottak.

Med vennlig hilsen



Hanne Karin Mæland

Søknad om tillatelse til tiltak

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1

☒ **Rammetillatelse**☐ **Ett-trinns søknadsbehandling**Oppfylles vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd? ☐ Ja ☐ Nei**Erklæring om ansvarsrett for ansvarlig søker**foreligger sentral godkjenning? ☒ Ja ☐ NeiBerører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☒ Ja ☐ Nei

Hvis ja, skal samtykke innhentes fra Arbeidstilsynet før igangsetting av tiltaket. Byggblankett 5177 med vedlegg.

Berører tiltaket byggverk oppført før 1850, jf. Kulturminneloven § 25, andre ledd? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, skal uttalelse fra fylkeskommunen foreligge før igangsetting av tiltaket.

Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen.

Søknaden gjelder

Eiendom/byggested	Gnr. 48	Bnr. 22	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune VINDAFJORD	
	Adresse VIKEDAL SÆTER				Postnr. 5583	Poststed VIKEDAL		
Planlagt bruk/formål	☐ Bolig ☐ Fritidsbolig ☐ Garasje ☒ Annet: ☐ Beskriv						Bygn.typekode (jf. s. 2)	
Tiltakets art pbl § 20-1 (flere kryss mulig)	Nye bygg og anlegg	☐ Nytt bygg *)		☐ Parkeringsplass *)		☐ Anlegg	☐ Veg	☐ Vesentlig terrenginngrep
	Endring av bygg og anlegg	☐ Tilbygg, påbygg, underbygg *)		☐ Fasade				
		☐ Konstruksjon		☐ Reparasjon		☐ Ombygging	☐ Anlegg	
	Endring av bruk	☒ Bruksendring		☐ Vesentlig endring av tidligere drift				
	Riving	☐ Hele bygg *)		☐ Deler av bygg *)		☐ Anlegg		
	Bygn.tekn. installasj.**)	☐ Nyanlegg *)		☐ Endring		☐ Reparasjon		
	Endring av bruks-enhet i bolig	☐ Oppdeling		☐ Sammenføyning				
	Innhegning, skilt	☐ Innhegning mot veg		☐ Reklame, skilt, innretning e.l.				
*) Byggblankett 5175 fylles ut og vedlegges. (Vedlegg gruppe A) **) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak.								

Vedlegg	Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
	Opplysninger om ytre rammer og bygningsspesifikasjon for tiltaket (Byggblankett 5175)	A	1 – 1	☐
	Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap. 19)	B	1 – 1	☐
	Nabovarsling (Kvittering for nabovarsel/Opplysninger gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader)	C	1 – 1	☐
	Situasjonsplan, avkjørselsplan bygning/eiendom	D	1 – 2	☐
	Tegninger	E	1 – 6	☐
	Redegjørelser/kart	F	-	☐
	Erklæring om ansvarsrett/gjennomføringsplan	G	1 – 2	☐
	Boligspesifikasjon i Matrikkelen	H	-	☐
	Uttalelse/vedtak fra annen offentlig myndighet	I	-	☐
	Andre vedlegg	Q	-	☐

Erklæring og underskrift			
Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i henhold av plan- og bygningsloven. En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger. Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. SAK10 kap. 10 og 11.			
Ansvarlig søker for tiltaket		Tiltakshaver	
Foretak OMEGA AREAL AS	Org.nr. 986930264	Navn FØRLAND MOTTAKSDRIFT AS	
Adresse KVASSANESVEGEN 4		Adresse MOVEGEN 545	
Postnr. 5582	Poststed ØLENSVÅG	Postnr. 5583	Poststed VIKEDAL
Kontaktperson HANNE KARIN MÆLAND	Telefon 98286953	Eventuelt organisasjonsnummer	
E-post HANNEKM@OMEGA.NO		E-post FØRLANDMOTTAK@GMAIL.COM	Telefon (dagtid) 97778555
Dato 15/4-16	Underskrift 	Dato 15/4-16	Underskrift
Gjentas med blokkbokstaver HANNE KARIN MÆLAND		Gjentas med blokkbokstaver BENGT FØRLAND	

Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

Vedlegg til Byggblankett 5174

Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene,
planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven (pbl) innenfor angitte områder

Opplysningene gjelder						
Eiendom/ byggsted	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	Adresse			Postnr.	Poststed	Kommune
	Vikedal sæter	22			5583	VIKEDAL
Vindafjord						
Forhåndskonferanse						
Pbl § 21-1	Forhåndskonferanse er avholdt og referat foreligger ☐ Ja ☒ Nei					
Dispensasjonssøknad og fravik fra TEK10						
Pbl Kap. 19	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark)					Vedlegg nr.
	☐ Plan- og bygningsloven med forskrifter	☐ Kommunale vedtekter/ forskrifter til pbl	☒ Arealplaner	☐ Vegloven		B -
Pbl § 31-2	☒ Det søkes om fravik fra TEK for eksisterende byggverk (pbl § 31-2)					Redegjørelse i eget vedlegg
						Vedlegg nr. B -
Arealdisponering						
Planstatus mv.	Sett kryss for gjeldende plan					
	☒ Arealdel av kommuneplan ☐ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan					
	Navn på plan					
	Kommuneplan for Vindafjord					
	Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv					
	Turisme					
	Velg aktuell kolonne iht. beregningsregel angitt i gjeldende plan*					
		%-BYA	BYA	%-BRA / %-TU	BRA	U-grad
	a. Grad av utnyttning iht. gjeldende plan	%	m ²	%	m ²	
Tomtearealet	b. Byggeområde/grunneiendom**	m ²		m ²		m ²
	c. Ev. areal som trekkes fra iht. beregn. regler	-	m ²	-	m ²	
	d. Ev. areal som legges til iht. beregn. regler					+ m ²
	e. Beregnet tomteareal (b - c) eller (b + d)	=	m ²	=	m ²	= m ²
Grad av utnyttning	Arealbenedelser	BYA	BYA	BRA	BRA	BTA
	f. Beregnet maks. byggeareal iht. plan (jf. a. og e.)	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
	g. Areal eksisterende bebyggelse	m ²		m ²		m ²
	h. Areal som skal rives	-	m ²	-	m ²	- m ²
	i. Areal ny bebyggelse	+	m ²	+	m ²	+ m ²
	j. Parkeringsareal på terreng	+	m ²	+	m ²	+ m ²
	k. Areal byggesak	=	m ²	=	m ²	= m ²
	Beregnet grad av utnyttning (jf. e. og k.)***	%	m ²	%	m ²	
Bygnings- opplysninger som føres i Matrikkelen	l. Åpne arealer som inngår i k	-	m ²	-	m ²	
	j. Parkeringsareal på terreng	-	m ²	-	m ²	
	m. Areal matrikkelen = k - l - j	=	m ²	=	m ²	= m ²
	Antall etasjer	Antall bruksenheter bolig	Boliger	Boliger	Boliger	
		Antall bruksenheter annet	Annet	Annet	Annet	
Redegjørelser	* Skal beregning av utnyttingsgrad skje etter annen regel, beskriv nærmere					Vedlegg nr. D -
	** Dersom areal i rad b ikke er fremkommet av målebrev, beskriv nærmere					Vedlegg nr. D -
	*** Vis ev. underlag for beregningen av grad av utnyttning i vedlegg					Vedlegg nr. D -

Bygningsopplysninger som føres i matrikkelen		
Næringsgruppekode	Oppgi kode for hvilken næring brukeren av bygningen tilhører. Bygninger som brukes til flere formål skal kodes etter den næringen som opptar størst del av arealet. Unntak: Næringsgruppekode «X» skal kun brukes når bygget bare har areal til boligformål.	
Næringsgrupper – gyldige koder		
A Jordbruk, skogbruk og fiske	H Transport og lagring	P Undervisning
B Bergverksdrift og utvinning	I Overnattings- og serveringsvirksomhet	Q Helse- og sosialtjenester
C Industri	J Informasjon og kommunikasjon	R Kulturell virksomhet, underholdning og fritidsaktiviteter
D Elektrisitets-, gass-, damp- og varmtvannsforsyning	K Finansierings- og forsikringsvirksomhet	S Annen tjenesteyting
E Vannforsyning, avløps- og renovasjonsvirksomhet	L Omsetning og drift av fast eiendom	T Lønnet arbeid i private husholdninger
F Bygge- og anleggsvirksomhet	M Faglig, vitenskapelig og teknisk tjenesteyting	U Internasjonale organisasjoner og organer
G Varehandel, reparasjon av motorvogner	N Forretningsmessig tjenesteyting	X Bolig
	O Offentlig administrasjon og forsvar, trykkoordineringer underlagt offentlig forvaltning	Y Annet som ikke er næring.

Plassering av tiltaket	
Kan høyspent kraftlinje være i konflikt med tiltaket?	☐ Ja ☒ Nei
Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert	
Kan vann og avløpsledninger være i konflikt med tiltaket?	☐ Ja ☒ Nei
Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert	

Krav til byggegrunn (pbl § 28-1)	
Skal byggverket plasseres i område med fare for:	
Flom (TEK10 § 7-2)	Skal byggverket plasseres i flomutsatt område? ☒ Nei ☐ Ja Hvis ja, angi sikkerhetsklasse: ☐ F1 (liten konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/20 år) ☐ F2 (middels konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/200 år) ☐ F3 (stor konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/1000 år) Vedlegg nr. F –
Skred (TEK10 § 7-3)	Skal byggverket plasseres i skredutsatt område? ☒ Nei ☐ Ja Hvis ja, angi sikkerhetsklasse: ☐ S1 (liten konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/100 år) ☐ S2 (middels konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/1000 år) ☐ S3 (stor konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/5000 år) Vedlegg nr. F –
Andre natur- og miljøforhold (pbl § 28-1)	☒ Nei ☐ Ja Dersom ja, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg Vedlegg nr. F –

Tilknytning til veg og ledningsnett			
Adkomst vegloven §§ 40-43 pbl § 27-4	Gir tiltaket ny/endret adkomst? ☐ Ja ☒ Nei	Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel: ☒ Riksveg/fylkesveg Er avkjøringstillatelse gitt? ☐ Ja ☐ Nei ☐ Kommunal veg Er avkjøringstillatelse gitt? ☐ Ja ☐ Nei ☐ Privat veg Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei	
Vannforsyning pbl § 27-1	Tilknytning i forhold til tomta ☐ Offentlig vannverk ☐ Privat vannverk ☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann ☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann Dersom vanntilførsel forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?	Beskriv SOM FOR	Vedlegg nr. Q –
Avløp pbl § 27-2	Tilknytning i forhold til tomta ☐ Offentlig avløpsanlegg ☐ Privat avløpsanlegg Skal det installeres vannklosett? ☐ Ja ☐ Nei Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei Dersom avløpsanlegg forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?	☐ Ja ☐ Nei ☐ Ja ☐ Nei ☐ Ja ☐ Nei	Vedlegg nr. Q –
Overvann	Takvann/overvann føres til:	☐ Avløpssystem ☐ Terreng	Vedlegg nr. Q –

Løfteinnretninger	
Er det i bygningen løfteinnretninger som omfattes av TEK10?	Søkes det om slik innretning installert?
☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, sett X ☐ Heis ☐ Trappeheis ☐ Løfteplattform ☐ Rulletrapp eller rullende fortau



Sentral godkjenning av foretak for ansvarsrett etter plan- og bygningsloven



Sentral godkjenning for: **SBS CONSULT AS**

Foretaket, med organisasjonsnummer 913366050, er gitt følgende sentrale godkjenning i medhold av plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 § 22-1 og forskrift om byggesak av 26. mars 2010 nr 488 (SAK10)

- Prosjektering av Brannkonsept i tiltaksklasse 3
- Kontroll av Brannsikkerhet i tiltaksklasse 3

Godkjenningen er gyldig til 05.05.2017

Godkjenningen er bare gyldig dersom fastsatte gebyr for å inneha sentral godkjenning betales innen fristene. Det gjøres oppmerksom på at sentral godkjenning for ansvarsrett skal trekkes tilbake ved alvorlige eller gjentatte overtredelser av bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Vindafjord kommune
Areal og forvaltning
5580 Ølen

Dato: 04.04.2016
Deres ref.:
Vår ref.: B55299

Søknad om bruksendring og dispensasjon
frå føremål i kommuneplanen, og krav om reguleringsplan,
i samband med etablering av asylmottak ved Vikedal
sæter i Vindafjord kommune.

Viser til tidlegare møte og vil med dette søke om bruksendring og dispensasjon frå krav om utarbeiding av reguleringsplan, for å leggja til rette for å etablere asylmottak ved Vikedal sæter. Me ber om at det vert lagt til grunn område for privat og offentleg tenesteyting, bufellesskap.

Etableringa er også avhengig av godkjenning i UDI. Me ber difor om at ei godkjenning vert gjeve på vilkår av at UDI stettar søknaden om etablering av mottak

Området er i kommuneplanen avsett til turisme. Det ligg ikkje føre reguleringsplan.

Dagens situasjon.

Vikedal sæter er etablert med bakgrunn i tidlegare skulebygg på Mo. Eksisterande bygningar er bygd om og bygningsmassen er og utvida. Eksisterande bygg er i dag registrert som hotellbygg til bruk for overnatting/serveringsverksemd.

Ønska utbygging med trong for dispensasjon

Bygga har nå byta eigarar som vil ta dei i bruk som asylmottak. Denne bruken vil ha trong for dispensasjon frå føremålet, turisme, i kommuneplanen. Tiltaket vil også ha trong for dispensasjon frå kommuneplanen si generelle krav til reguleringsplan i byggeområder.

BYGGJEOMRÅDE (§ 11-7 NR. 1)

1. Byggjeområde generelt

- I byggjeområda kan det førast opp bygg i samsvar med dei føremål som er viste på plankartet.
- Arbeid og tiltak som er nemnde i § 20-1 i PBL, og frådeling til slike føremål, kan ikkje finna stad før området går inn i reguleringsplan etter kapittel 12 i PBL. Unntak er dei områda som i kommuneplanen er markerte som husklyngjer (sjå eiga føresegn), og fortetting i uregulerte område som i kommuneplanen er sett av som "eksisterande område for fritidsbustad".

Kravet til reguleringsplan er formulert generelt for alle byggeområde i planen .

1.9 Byggjeområde – fritids- og turistformål

I tillegg til pkt. 1 gjeld:

- I område avsett til **camping** skal alle bygningsmessige endringar, fortetting eller utviding skje gjennom godkjent reguleringsplan.
- § 12 i jordlova (om deling) skal vera gjeldande i byggjeområde for eksisterande campingområde som er del av landbrukseigedommar.

Det er ikkje føresegner i kommuneplanen som direkte omhandlar den type drift som er tilrettelagt for på Vikedal sæter i dag.

Grunngjeving for tiltaket

Norge har nasjonalt og internasjonalt forplikta seg til å ta imot og innkvartere asylsøkarar/flyktningar. Den auka flyktningestraumen fører til ei stor trong for denne type bustadar. Dei fleste kommunar har nå etablerte mottak. Vindafjord kommune har så langt ikkje dette i eiga kommune. Førland mottaksdrift har teke over Vikedal sæter og vil etablere dette som ein base for mottak som saman med andre buløysingar vil utgjere eit mottak for ca. 150 bebuarar.

Vurdering i høve PBL.

I følgje PBL og kommentarar til denne er det ved vurdering av dispensasjon som hovudprinsipp lagt til grunn at ikkje omsynet bak føresegna det vert gjeve dispensasjon frå, eller lovens føremål, vert vesentleg tilsidesett.

Som grunngjeving og vurdering i høve pbl vil me peike på følgjande:

Tilhøve til arealplan og omsyn bak føresegner

Tiltaket som er ønska etablert er på mange områder i prinsippet ikkje ulikt i høve til den bruk som følgjar av planføremålet turisme. Dette gjeld opphald, overnatting, bevertning mm. I framlegg til kommuneplan som nå er ute til høyring er og område endra frå turisme til offentleg/privat tenesteyting som vil samsvare med den bruk det nå ønskes lagt til rette for.

I føresegner til planen er det som vist over eit generelt plankrav for tiltak i planlagde byggeområde.

Omsynet bak føresegner av denne type vil ofte vera å kunne styre ei samla utvikling av eit område, i høve til-liggande areal og infrastruktur, samt å kunne sette vilkår for ei utbygging i høve storleik og plassering av bygg mm.

Me vil her vise til at området som nå er aktuelt å bruksendra er avgrensa, og medfører liten endring i høve dagens bygningsmasse. Krav om utarbeiding av reguleringsplan slik det ligg i kommuneplanen rettar seg i hovudsak mot planlagde byggeområde som ikkje er utbygd.

Dette medfører at dei store linjene som ei reguleringsplan skal detaljere ut i høve til plassering, storleik og funksjon for dei ulike tiltaka, allereie er avklara tidlegare.

Trong for ei reguleringsplan vil etter det me ser i tilfelle vore utløyst av bruken av området og ikkje dei fysiske tilhøva.

Den omsøkte bruken vil samsvare med framlegg til kommuneplan. Når det gjeld tilhøvet til grannar vil me vise til at Vikedal sæter ikkje har andre bustader eller verksemder i sitt nærområde. Næraste bustad ligg ca. 300m unna i luftline.

I høve veg- og trafikktilhøve kan me ikkje sjå at bruksendringa vil føre til endring av dagens situasjon.

Slik me vurderer det vil ikkje ei omfattande planprosess for dette tiltaket avdekka negative sider, eller tilhøve som ikkje kan vurderast i samband med handsaming av ei dispensasjonssøknad.

Estetikk og landskap

Når det gjeld tiltaket si estetiske utforming og landskapsmessige plassering, er det ikkje endring i dette.

Nytte målt mot ulemper.

Endra bruk til offentleg/privat tenesteyting ligg tett opp mot det føremål som område i dag er avsett til. Ei endring til bufelleskap under dette førmålet vil i seg sjølv ikkje føre til ulempe for dei kriteria som det er aktuelt å måle dette opp mot. Når det gjeld nytten av å gjera om bruken til eit føremål som gjer det mogleg å etablere eit asylmottak vil me visa til overordna føringar og omsynet til dei samfunnsnyttige interessane som ligg i å etablere mottak.

Gisle Heggebø

Daglig leder

**Vikedal Seter v/Nils Magne Birkeland
Movegen**

5583 VIKEDAL

Styre, utval, komite m.m.	Saksnr.
Administrativt vedtak - Areal og Forvaltning	576/15

VEDTAK - BRUKSENDRING TIL MELLOMBELS ASYL MOTTAK - GNR 48 BNR 25

Ved spørsmål ver venleg å oppgi arkivsaksnr.

Dette vedtaket er fatta med heimel i kommunen sitt Delegasjonsreglement – k.sak 64/13 – 29.10.13

Vedtak:

Vindafjord kommune gir løyve til bruksendring frå overnatting- og serveringsverksemd til asylmottak, jf. plan- og bygningslova (heretter pbl) § 20-3.

Løyvet omfattar også godkjenning av søknad om ansvarsrett som nemnt under avsnittet «Ansvar og kontroll».

Kommunen gir dispensasjon frå planformålet i kommuneplanen sin arealdel, og krav frå TEK 10 jf. pbl. § 19-2.

Løyvet blir gitt på følgjande vilkår:

- 1 Det skal søkjast ansvarsrett for utførande for tiltaka som er nemde i brannkonseptet.
- 2 Tiltaket må ikkje takast i bruk før tiltaka i brannkonseptet er gjennomførde, og før det er søkt ferdigattest.

Den ansvarlege for tiltaket skal sjå til at arbeida blir gjennomførte i samsvar med gjeldande lov og regelverk. Det må ikkje utførast noko arbeid utover det som er omfatta av løyvet.
Dette løyvet, saman med dei kart og teikningar det viser til, skal alltid vere til stades på byggeplassen.

Eventuelle endringar må søkjast om og bli godkjent av kommunen før dei kan gjennomførast.

Dersom det vert skifte av tiltakshavar eller ansvarleg søkjar før tiltaket er fullført, skal det straks meldast til kommunen. Det same gjeld ved skifte av eigar.

Løyvet fell bort dersom tiltaket ikkje er sett i gang innan 3 år etter at vedtaket er gjort. Det same gjeld dersom tiltaket stoppar i lengre tid enn 2 år.

Lovheimel: Avgjort etter fullmakt i medhald av vedtak i samsvar med § 23 nr. 4 i kommunelova.

Postadr.:
Teknisk bygg, Østbøvegen 2
5585 SANDEID

Telefon:
53 65 65 65

Nettadresser:
<http://www.vindafjord.kommune.no>
Epost:landbruk@vindafjord.kommune.no

Klagerett: Vedtaket kan påklagast til kommunen. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristen.

Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. Vis til vedtaket du klagar over, den eller dei endringar du ønskjer, og dei grunnane du vil vise til. Dersom du klager seint, slik at det kan være uklårt for oss om du har klaga i rett tid, må du gi opp datoen denne meldinga kom fram.

Ansvar og kontroll

Følgjande føretak har fått godkjent ansvarsrett:

Føretak	L/S*	Funksjon/Tiltaksklasse/Ansvarsområde
SBS Consult AS	S	PRO brannkonsept. Tiltkl. 3

* S = sentral godkjenning, L = lokal godkjenning

Saksopplysningar:

Tiltakshavar:	Vikedal Seter
Ansvarleg søker:	Nils Magne Birkeland
Eigedom:	Gnr.: 48 Bnr.: 25 Adr.: Movegen 545, 5583 Vikedal
Bebyggd areal (BYA):	
Bruksareal (BRA):	Ca. 1400 m2
Vatn:	Kommunalt
Kloakk:	Privat avløpsanlegg
Privat avløpsanlegg - type:	Wallax

Søknaden

Det blir søkt om bruksendring frå overnatting- og serveringsverksemd til asylmottak.

Asylmottak er sett i risikoklasse 6. SBS Consult har utarbeid brannkonsept for bygningsmassen. SBS Consult har lista opp tiltak som må gjerast før bygningane blir tatt i bruk som asylmottak. Kommunen ber om søknad om ansvarsrett frå utførande av desse tiltaka. Når arbeida er utførde skal det søkjast ferdigattest med tilhøyrande samsvarserklæring. Brannkonseptet seier at når nødvendige tiltak er gjennomførde kan asylmottaket godkjennast for inntil 120 personar. Vikedal Seter har godkjent reinseanlegg med kapasitet til 160 pe.

Eigedomen ligg utanfor regulert område på Mo i Vikedal og er i kommuneplanen sin arealdel sett av til Fritids- og turistformål – noverande.

Det å bruksendre til asylmottak krev dispensasjon frå planformålet. Samfunnet er i ein alvorleg og krevjande situasjon med tanke på den flyktningstraumen som kjem til landet. Regjeringa oppmodar kommunane til rask og effektiv handsaming av søknader om å opprette asylmottak. På grunn av denne alvorlege situasjonen meiner regjeringa at det kan vera forsvarleg med knappare grunngevingar for å gi positive vedtak.

Etter plan- og bygningslova har kommunen mogelegheit til å fråvike krav i byggeforskrifta, TEK 10. Fokuset skal vera å kunna tilby nøktern, men forsvarlege butilhøve i ein periode.

Kommunen har ikkje fått dokumentasjon på tilhøva for ventilasjonsanlegget. Soveromma er i dag prosjekterte med 2 senger pr. rom. Det skal no aukast til 4 senger pr. rom. Alle soveromma har vindauga som kan opnast, og kommunen meiner at naturleg luftutskifting gjennom opne vindauga kan kompensera for eventuell luftutskifting med eksisterande ventilasjonsanlegg.

Naboforhold og andre kommentarar

Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med reglane i pbl. § 21-3. Ingen merknader er registrerte i saka.

Veg og tilkomst

Tomta har godkjent avkøyrsløse frå Movegen.

Tilhøve til utvalde naturtypar

Tiltaket er vurdert i høve til naturmangfaldlova §§ 8-12. Tiltaket sin art gjer at omsynet til naturmangfaldlova ikkje er aktuell.

Gebyr

Skildring	Tal	Beløp
Bruksendring	1	Kr. 2560,-
Totalt gebyr å betale		Kr. 2560,-

Dersom det er spørsmål, ta kontakt med sakshandsamar.
Faktura vert ettersendt

Med helsing

Anne Sofie Sandvik
Einingsleiar areal og forvaltning

Knut Førland
Seniorrådgjevar byggesak



Fra: Postmottak Vindafjord
Sendt: 15. april 2016 15:29
Til: Landbruk
Emne: VS: Søknad om bruksendring på gnr 48 bnr 22 - Vikedal sæter
Vedlegg: 501aVikedal seter 1. etg A1.pdf; 503aVikedal seter 2. etgA2.pdf; aneks501 plan snitt.pdf; aneks502 fasader.pdf; aneks503 2.etg.pdf; Vikedal seter502fasaderA1.pdf; Kart Vikedal Seter.pdf; Oversiktskart.pdf; Gjenpart nabovarsel.pdf; SKM_C284e16041514380.pdf

Fra: Hanne Karin Mæland [[<mailto:HanneKM@omega.no>](mailto:HanneKM@omega.no)]
Sendt: 15. april 2016 15:21
Til: Postmottak Vindafjord
Kopi: Frode Eike
Emne: Søknad om bruksendring på gnr 48 bnr 22 - Vikedal sæter

Hei,

Vedlagt følger søknad om bruksendring på gnr 48 bnr 22.

Med vennlig hilsen

Omega Areal as
Hanne Karin Mæland
982 86 953 / 975 40 000



Vindafjord kommune

Utskriftsdato: 03.06.2025

Adresse: Rådhusplassen 1, 5580 Ølen

Telefon: 53 65 65 65

E-post: landbruk@vindafjord.kommune.no

Resestanser og legalpant

EM §6-7

Kjelde: Vindafjord kommune

Kommunenr.	1160	Gårdsnr.	48	Bruksnr.	22	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Movegen 541, 5583 VIKEDAL								

Finst det ubetalte gebyrar eller skyldig eigedomsskatt?

ja ☐

nei ☒

Type	Beløp	Forfall
Kommunal avgifter		
Eigedomsskatt		

Finst det inkassokrav/legalpant på eigedomen?

ja ☐

nei ☐

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

Kommentar

Ingen utestående kommunale gebyr.

ATTERHALD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

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

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

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



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 musikkanklegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Movegen 541
5583 VIKEDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars Erik Sjørgård

Telefon: 401 00 736
E-post: lars.erik.sorgard@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