



aktiv.

Vågshagen 45, 5582 ØLENSVÅG

**Flott, innholdsrik enebolig |
3.etasjer | Belliggende i
familievennlige og naturskjønne
omgivelser | 2 bad**



Partner / Eiendomsmegler

Alexander Kvalevaag Skree

Mobil 476 52 597

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

Aktiv Eiendomsmegling Haugesund

Haraldsgata 117, 5501 HAUGESUND. TLF. 905 75 590

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 500 000,-
Omkostn.: Kr 88 890,-
Total ink omk.: Kr 3 588 890,-
Selger: Chandra Maya Paudel
Maya Paudel

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1988
BRA-i/BRA Total 186/266 kvm
Tomtstr.: 711.8 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 294, bnr. 88
Oppdragsnr.: 1509250361

Flott, innholdsrik enebolig | 3.etasjer | Beliggende i familievennlige og naturskjønne omgivelser |

Velkommen til Vågshagen 45- presentert av eiendomsmegler Alexander Kvalevaag Skree v/ Aktiv Eiendomsmegling!

En meget innholdsrik og tiltalende familiebolig over tre plan, beliggende i et populært og barnevennlig boligområde med skole, barnehage og dagligvarebutikk i umiddelbar nærhet. Eiendommen har pent opparbeidet tomt med belegningsstein i gårdsrom og asfaltert adkomst.

Boligen er gjennomgående lys og pent innredet, og byr på blant annet fire soverom, stort kjøkken i åpen løsning og romslig stue med vedovn og varmepumpe, samt utgang til en usjenert terrasse av god størrelse. Boligen har videre flislagt bad med varmekabler og et stort, praktisk vaskerom med egen biinngang. Dette er den perfekte familiebolig!

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	56
Tilstandsrapport	64
Nabolagsprofil	86
Budskjema	104

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 186 m²

BRA - e: 80 m²

BRA totalt: 266 m²

TBA: 168 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 77 m² Gang, vaskerom, bad, 2 soverom og 2 boder

1. etasje

BRA-i: 109 m² Hall m/trapp, bad, stue/kjøkken og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

80 m² Terrasse- og balkongareal

99. etasje

88 m² Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 58 m² Garasje, trapperom og verksted

99. etasje

BRA-e: 22 m² Bod og gang

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Boligen har en utforming og rominndeling som gjør presis arealmåling iht. retningslinjer utfordrerne. Det er skråtak i boligen og boligen har

areal som ikke er måleverdig. Det blir ikke hensyntatt skeive gulv. Presisjonsnivået er tilpasset praktisk arealmåling. Interesserte må selv besikte arealet inngående og gjøre egen vurdering av tilgjengelig areal.

Brannceller:

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

Kommentar: Avstand under 8 meter til garasje som er større enn 50 m².

Krav for rom til varig opphold:

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

Kommentar:

Lavere romhøyde. På loft er det også under 1.9 meter og ikke måleverdig BRA.

Tilfredsstillende tilgang på dagslys kan ikke verifiseres ved rommets dagslysflate (vindu) utgjør minimum 10 % av bruksarealet. Dagslysflate for boligen er ikke ytterligere vurdert etter det er påvist ett avvik. Gjelder flere soverom.

Fra kjeller er det rømningsvei gjennom dør ut til terreng og trapp, dette kan fravike dagens pre aksepterte ytelse ved at minimum annethvert oppholds må ha rømningsvinduer.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

711.8 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med grus, beplantning, terrasse og asfaltert gårdsrom.

Tomten er oppgitt å ha mindre nøyaktige grenser og avvik ved oppmåling kan forekomme. Før en eventuell byggesøknad, må man kartlegge grensene. Kostnad ved oppmåling tilkommer. Kjøper påtar seg risikoen og eventuelle pålegg relatert til dette.

Arealet er hentet fra matrikkelrapport levert av Vindafjord kommune.

Beliggenhet

Vågshagen 45 ligger i et attraktivt område i Vindafjord kommune, med kort avstand til både natur og nødvendige fasiliteter.

Offentlig transport er lett tilgjengelig, med Ølensvåg kryss kun 2 minutters gange unna, hvor du finner flere busslinjer.

Området er svært familie/barnevennlig med nærhet til skoler og barnehager. Vågen skule, som tilbyr undervisning fra 1. til 7. klasse, ligger bare 3 minutters gange fra boligen, mens Ølen skule, som dekker 1. til 10. klasse, er 5 minutter unna med bil. Vågen barnehage for de minste ligger også kun 3 minutters gange fra eiendommen.

Dagligvarehandel er lett tilgjengelig med nærbutikk i kort gangavstand, samt flere handletilbud innen få minutters kjøring. Området byr på gode muligheter for en aktiv livsstil, med idrettsanlegg og uteområder i nærheten. Treningscenter og øvrige fritidstilbud nås enkelt med kort kjøretur.

Området byr på en harmonisk kombinasjon av rolig natur og praktiske fasiliteter, ideelt for både familier og etablerere.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligen ligger i et område hovedsaklig bestående av boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Schive Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fra tilstandsrapport:

Eneboligen er oppført med en antatt byggeskikk fra oppføringstidspunktet. Grunn og fundamenter består av betong og noe lettklinker. Gulv på grunn er også antatt utført i betong.

Grunnmuren er i hovedsak av betong, med synlig lettklinker i et område under terrassen.

Dreneringen og fuktsikringen er av ukjent utførelse, men det er observert noe grunnmursplast.

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk fra byggeåret, med utvendig liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen er et saltak i tre, med oppholdsrom på loftet. Konstruksjonen er lukket, og det er observert at det stedvis mangler dampsperre i knevegg og tak.

Taket er tekket med takstein av betong, og har takrenner og nedløp av plast, med beslag av metall.

Etasjeskillerne er hovedsakelig trebjelkelag, men deler av etasjeskilleren, spesifikt over

trappen til kjelleren, ser ut til å være av betong.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, og ytterdører i tre og plast.

Eiendommen har en terrasse i trekonstruksjon.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

-Det er fukt i baderommet.

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

-Ja.

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

-Ja.

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

-Ja

Er berre litt skjegged.

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

-Ja.

Var tett men er nå tenset.

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

-Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Firmanavn: Haugaland brann og rednings riks

Beskrivelse av arbeidet: Han var her å fikse fordi det var tett.

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

for boligen?

-Ja

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

-Ja. Det er vei rett utenfor huset og dermed kan man høre litt billyder.

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

fellesgjeld eller kommunale avgifter?

-Ja. Det er kun kommunale avgifter.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

-Ja.

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

-Ja. Fukt.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime

(prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med

Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

Boligen er oppført over tre etasjer og inneholder:

Hovedetasje:

Hall m/entrè, bad, stue/kjøkken og to soverom.

Loftsetasje:

Gang og to soverom.

Underetasje:

Gang, vaskerom, bad, to soverom og to boder.

(Soverommene i kjeller er ikke godkjent).

Garasje.

Standard

Hovedetasje:

Lys og romslig stue med store vindusflater som gir gode lysforhold. Rommet byr på god plass og fleksible møbleringsmuligheter, med naturlig inndeling i flere soner.

Utgang til terrasse gir en fin overgang mellom inne- og uteareal.

Kjøkkenet er i åpen løsning mot stue og fremstår som åpent og trivelig, med rikelig naturlig lys. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat.

Over kjøkkenbenk er det stilige plater i betonglook som er med på å sette et mer

moderne preg på rommet. Av hvitevarer er det frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn (disse medfølger i handelen).

Lyst og flislagt baderom med behagelige varmekabler i gulvet. Badet er utstyrt med steamdusj, vegghengt toalett og baderomsmøbler i mørkt tre som gir en fin kontrast. Downlights i taket sørger for god og stemningsfull belysning.

To soverom av god størrelse hvorav det ene er innredet med stort garderobeskap.

Luftig hall med entrè og trapp opp til loft samt ned til underetasjen. Rommet er lyst og romslig med spotter i tak og plass til ulike småmøblering.

Loftsetasje:

To gode soverom hvorav det ene har plassbygde sovealkover i vegg. Begge rom er av god størrelse og har plass til ulike innredning.

Lys gang med trapp ned til hovedetasjen.

Underetasje:

To romslige soverom innredet i lyse farger.

Lyst og moderne baderom med veggplater og flislagt gulv med behagelige varmekabler. Badet er innredet med hvit høyglansinnredning bestående av vegghengte høyskap og vegghengt servant med skuffer, som gir et rent og ryddig uttrykk. Videre har rommet vegghengt toalett samt badekar med dusjløsning. Spotter i tak sørger for god og jevn belysning.

Praktisk og lyst vaskerom med plater på vegg og flislagt gulv med varmekabler. Rommet har opplegg for vaskemaskin, funksjonell innredning og utslagsvask, og byr på gode arbeidsforhold og lagringsmuligheter.

Lys og luftig gang med trapp opp til hovedetasjen.

To praktiske boder med gode oppbevaringsmuligheter. Den ene boden er innredet med åpen garderoBELøsning som gir oversiktlig og lett tilgjengelig oppbevaring av klær.

Overflater:

Boligen er i hovedsak innredet med parkett, laminat og belegget på gulv, trepanel og tapet på vegger samt trepanel og tapet i himling.

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

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

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

- Utvendig - Nedløp og beslag

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

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

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

- Utvendig - Vinduer

Avvik: • Det er påvist avvik rundt innsettsingsdetaljer.

• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig - Dører

Avvik: • Det er påvist avvik rundt innsettsingsdetaljer.

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

• Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

• Konstruksjonene har skjevheter.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: • Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: • Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

- Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: • Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling

Avvik: • Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

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

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon

Avvik: • Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: • Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

- Våtrom - Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: • Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

- Kjøkken - Etasje 1 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: • Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: • Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: • Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

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

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

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

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

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: • Grunnmuren har sprekke-dannelser.

- Tomteforhold - Terrengforhold

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

Forhold som har fått TG3:

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: • Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

- Pipevanger er ikke synlige.

- Våtrom - Kjeller > Bad > Generell

Avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er synlig fuktskade på dette våtrommet, og det er ukjent om fukten kommer uten i fra eller ved tidligere lekkasje eller i en kombinasjon. Membran kan ikke påvises i sluk, og det observeres at det mangler en skrue i klemring.

- Våtrom - Etasje 1 > Bad > Generell

Avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er registrert motfall på gulv.
Det er vindu i våtsonen dusj.
Toalett mangler synliggjøring av evt. lekkasje.
Fliser og fuger på gulv er sprukne og det er bom under fliser.
Sluk er begrenset tilgjengelig for kontroll.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer

Avvik: • Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Se forøvrig kommentarer og begrunnelser i fullstendig tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Av hvitevarer på kjøkken er det frittstående kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Disse medfølger i handelen.

Parkering

Parkering i eget gårdsrom og garasje.

Diverse

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

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

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

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

Energi

Oppvarming

Varmepumpe, varmekabler i gulv på bad og vaskerom samt vedovn i stue.

Info strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 500 000

Kommunale avgifter

Kr 23 885

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Herav:

Avløp: Kr. 10 400-

Feiing: Kr. 621,-
Eiendomsskatt: Kr. 5 446,-
Renovasjonsavgift (HIM) : Kr. 3 667,-
Vannavgift (Ølen vassverk) : Kr. 3 751,-

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

Formuesverdi primær

Kr 543 736

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 2 174 943

Formuesverdi sekundær år

2024

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 294, bruksnummer 88 i Vindafjord kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1160/294/88:

21.03.1988 - Dokumentnr: 402926 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1160 Gnr:294 Bnr:73

02.05.2003 - Dokumentnr: 403827 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg, bustadhus datert 13.03.1990.

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

Det foreligger byggemeldte tegninger datert 06.07.1999.

Det er avvik fra byggemeldte tegninger:

I hovedetasjen er vegg tatt bort mellom stue og kjøkken til fordel for åpen løsning.

I loftsetasjen er deler av det ene soverommet byggemeldt som hobbyrom. Dette er ikke bruksendret hos kommunen og deler av rommet er dermed ikke godkjent for varig opphold.

Det foreligger byggemeldte tegninger dater 22.05.1989.

Det er registrert avvik fra disse tegningene:

Det ene soverommet er byggemeldt som hobbyrom, er ikke bruksendret hos kommunen og er dermed ikke godkjent for varig opphold.

Det andre soverommet er byggemeldt som disponibelt rom, er ikke bruksendret hos kommunen og er heller ikke godkjent for varig opphold.

Deler av disponibelt rom på byggemeldte tegninger er i dag innredet som gang og bod.

Det foreligger godkjente byggemeldte tegninger for garasje datert 17.09.1991. Tiltaket er imidlertid ikke ferdigstilt med ferdigattest. Eventuelle konsekvenser knyttet til manglende ferdigattest, herunder krav fra bygningsmyndighetene, påhviler kjøper og anses som kjøpers risiko.

Det foreligger godkjente byggemeldte tegninger for tilbygg, terrasse, innredning av loft mm. datert 06.07.1999. Tiltaket er imidlertid ikke ferdigstilt med ferdigattest. Eventuelle konsekvenser knyttet til manglende ferdigattest, herunder krav fra bygningsmyndighetene, påhviler kjøper og anses som kjøpers risiko. Det presiseres at taksmann kommenterer lavere romhøyde på loft. Det er under 1.9 meter og ikke måleverdig BRA.

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 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.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

13.03.1990.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet privat vann, via Ølen vassverk.

Tilknyttet offentlig avløpsanlegg.

Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse og er omfattet av følgende planer:

Kommuneplaner:

Kommuneplan arealdel 2017-2029 - ID: 1160-2016-2026.

Delareal: 712 m2, hensynsone H910, reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal: 712m2, boligbebyggelse nåværende

Kommuneplaner under arbeid:

Kommuneplan - arealdel - under arbeid- ID: 1160202306, planforslag

Reguleringsplaner:

Områderegulering for Ølensvåg - sentrum og del av Vågshagen - ID: 1160-17-01,

Endelig vedtatt arealplan.

Delareal: 58 m2, RPHensynsonenavn H140

Delareal: 662 m2, Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

Delareal 39m2, Fortau

Delareal 11m2, veg

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et

innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

88 890 (Omkostninger totalt)

105 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

108 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 588 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 605 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 608 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 88 890

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% inklusiv mva. av oppnådd totalpris, inkludert eventuell fellesgjeld for gjennomføring av salgsoppdraget. Beregnet provisjon er på Kr. 70 000,- (basert på prisantydning: Kr. 3 500 000,-)

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Kr. 6 000,- Fotograf

Kr. 4 000,- Kommunale opplysninger

kr. 17 900,- Markedspakke

Kr. 6 900,- Oppgjørshonorar

Kr. 2 000,- Søk eiendomsregister og elektronisk signering

Kr. 15 400,- Tilretteleggingsgebyr

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

Kr. 290,- Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fitt) pr stk

Kr. 545,- Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet.

Totalt kr: 126 035,-

Alle beløp er inkl. mva. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44 000,-. Dersom handel

ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Alexander Kvalevaag Skree
Partner / Eiendomsmegler
alexander.k.skree@aktiv.no
Tlf: 476 52 597

Ansvarlig megler bistås av

Alexander Kvalevaag Skree
Partner / Eiendomsmegler
alexander.k.skree@aktiv.no
Tlf: 476 52 597

Oppdragstaker

Aktiv Haugesund AS, organisasjonsnummer 834218402
Haraldsgata 117, 5527 Haugesund

Salgsoppgavedato

12.01.2026

























































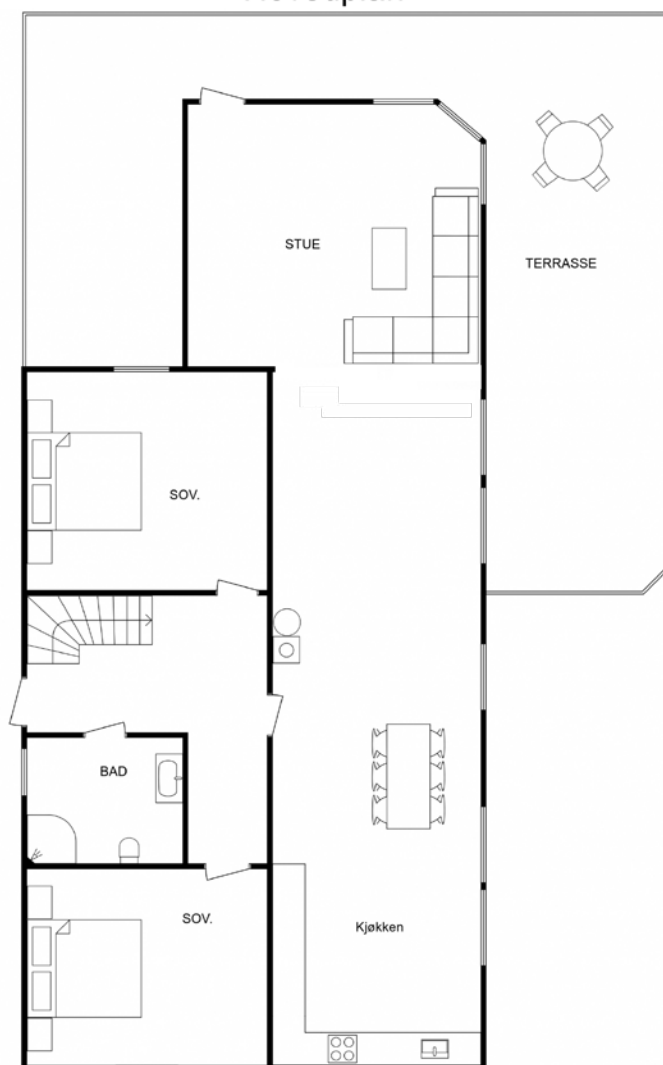






Plantegning

Vågshagen 45 Hovedplan



MS

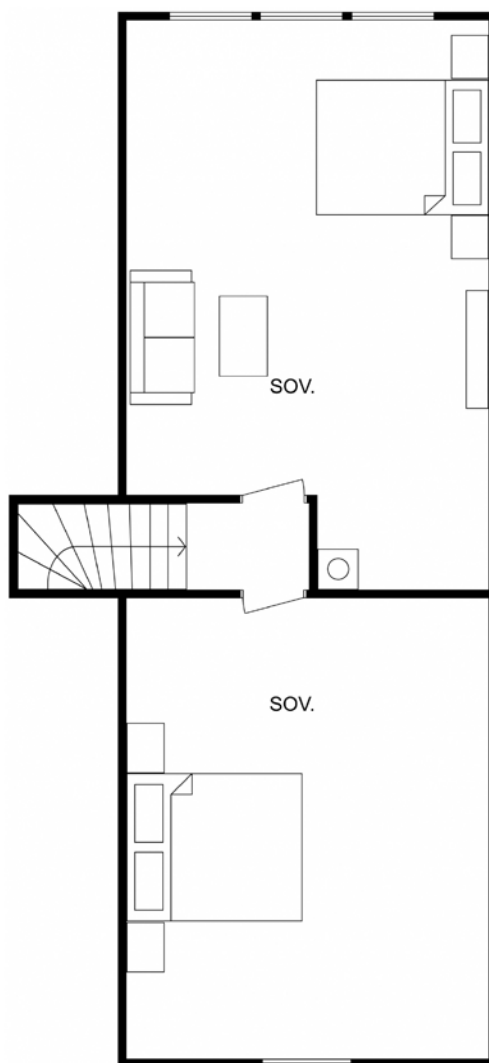
Mari Staveland AS

TEGNINGEN ER MENT SOM ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING.
AVVIK KAN FOREKOMME.

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

Plantegning

Vågshagen 45 Loft



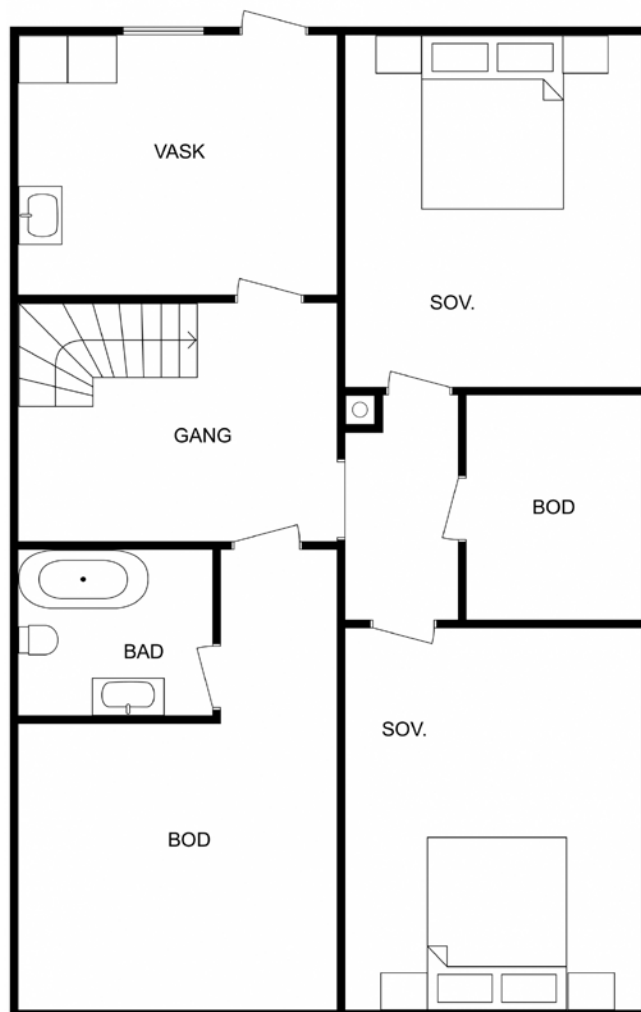
Mari Staveland AS

TEGNINGEN ER MENT SOM ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING.
AVVIK KAN FOREKOMME.

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

Plantegning

Vågshagen 45 Kjeller



MS

Mari Staveland AS

TEGNINGEN ER MENT SOM ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING.
AVVIK KAN FOREKOMME.

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

Vedlegg



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Maya Paudel

Boligen

Vågshagen 45
5582 Ølensvåg

1160-294/88/0/0

- ♦ Boligen selges som et dødsbo
- ♦ Selger har kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1509250361 1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Det er fukt i baderommet

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Er ikke fukt men er sprekker i vinduskarmenene

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Er berre litt skjegged

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Var tett men er nå tenset

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Firmanavn: Haugaland brann og rednings riks

Beskrivelse av arbeidet: Han var her å fikse fordi det var tett



21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ja

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

♦ **Ja**



Det er vei rett utenfor huset og dermed kan man høre litt billyder

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det er kun kommunale avgifter

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Fukt

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport



Vågshagen 45, 5582 ØLENSVÅG

VINDAFJORD kommune

gnr. 294, bnr. 88

Sum areal alle bygg: BRA: 266 m² BRA-i: 186 m²



Befaringsdato: 24.10.2025

Rapportdato: 13.11.2025

Oppdragsnr.: 20763-3274

Referansenummer: NZ3089

Foretak: Schive Takst AS

Takstingeniør: Odd Schive Kiperberg



Medlem av



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

Schive Takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig



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



ENERGIMERKING
BYGG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Enebolig - Byggeår: 1989

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen antas å være oppført i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet.

Grunnmuren og gulv på grunn er av betong og noe lettklinker .
Etasjeskiller, yttervegger og saltak er oppført i trekonstruksjoner
Taket er tekket med takstein av betong.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

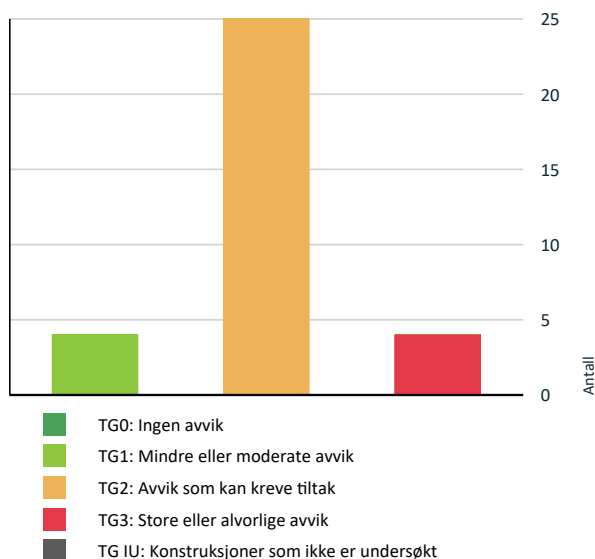
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

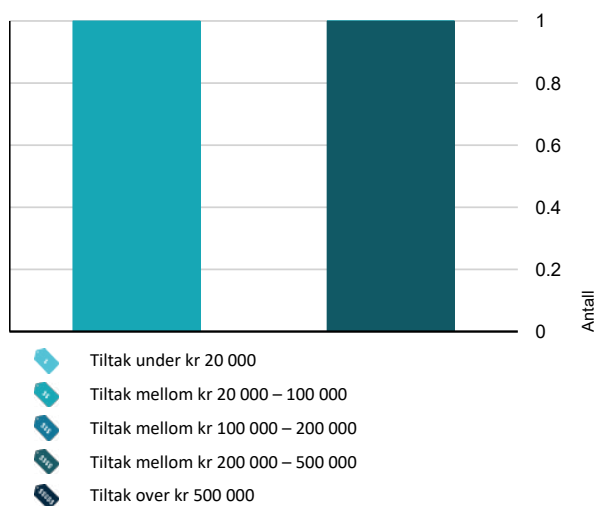
At det ikke er fremvist tegninger ved befaring, betyr ikke at tegninger ikke eksisterer. Evt. godkjente tegninger blir normalt vedlagt salgsprospektet av eiendomsmegler.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmur
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- | | | |
|---|---|-----------------------------|
| ! | Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg | Gå til side |
| ! | Tomteforhold > Fuktsikring og drenering | Gå til side |
| ! | Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter | Gå til side |
| ! | Tomteforhold > Terrengforhold | Gå til side |
| ! | Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling | Gå til side |
| ! | Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
| ! | Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon | Gå til side |
| ! | Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom | Gå til side |
| ! | Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom | Gå til side |
| ! | Kjøkken > Etasje 1 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning | Gå til side |

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1989

Kommentar
Byggeår er hentet fra eiendomsverdi
(kilde ikke oppgitt - byggeår er
usikkert).

Standard

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

Vedlikehold

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

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekkt med takstein av betong.

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

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

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Løs takstein



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast. Beslag av metall.

Vurdering av avvik:

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

Takvinkelen er over 14 grader slik at det kan være behov for snøfanger avhengig av ruhetsgrad på tekking. Det foreligger ingen opplysninger vedr. ruhetsgrad på tekking, slik behovet for snøfanger ikke kan utelukkes. Interesserte bør påregne montering av snøfangere inntil det foreligger dokumentasjon tilsier noe annet.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

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

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

! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Veggkonstruksjon er av eldre dato og fraviker moderne krav til tottrinnstetning, hvor det mellom annet ikke er lufte- og dreneringsspalte over vinduer, begrenset åpninger for lufting mm.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Musesikring kan ikke påvises ved hjørnekasser o.l.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i trekonstruksjon med oppholdsrom på loftet. Konstruksjonen er lukket.

Det er foretatt kontroll i knevegg og registrert fuktskjold under aggregat til balansert ventilasjon.

Det mangler stedvis dampsperre i knevegg / tak.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

En i gjenbygget takkonstruksjon som ikke er mulig å kontrollere kan ha skjulte feil og mangler.



! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Fuktmerke og slitasje. Spesielt i nedkant på takvinduer (som er skiftet etter byggeår)

Innvendig kondens trolig som følge av forhøyet fuktighet i kjeller.

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

De må gjøres nærmere undersøkelser. Tiltak er påregnelig om kjeller skal brukes til varig opphold.



Tilstandsrapport



1 TG 2 Dører

Ytterdører i tre og plast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i dører er værslette utvendig og det er sprekker i treverket.

Dør vaskerom mangler skrue i håndtak og berører karm. Dør ser ut til å være litt preget av forhøyet fuktighet på vaskerom.

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Trapp har mangler og er løst innfestet.

Det er særskilt lavt rekkverk ved trapp til kjeller.

Rekkverk ikke klatresikkert.

Det er skeivheter / løst rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Beslag må skiftes ut/monteres.

Rekkverk som har høyde under 1 meter og/eller utforming av rekkverk som muliggjør klatring (fotfeste) gir redusert sikkerhet ift. dagens krav.

Formåle med beslag er å beskytte mot fuktinntrengning/oppsamling og sikre tilstrekkelig lufting. Bruk av beslag forenkler/muliggjør også nødvendig vedlikehold som maling og evt. utskiftning av kledning. Manglende beslag gjør at dette ikke blir oppnådd.

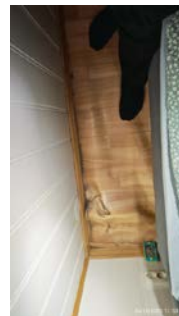
Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har trepanel og tapet.

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

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

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

*** Eksisterende skade i belegget ved hull for fuktmåling våtrom - Skjult i hjørne under seng ***



1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller antatt utført av trebjelkelag som normalt for byggeår.

Det ser ut som deler av etasjeskiller er av betong (over trapp til kjeller). Gulv på grunn er antatt utført av betong som normalt for byggeår.

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

INNENDIG

Overflater

Tilstandsrapport

Det måles ca. 16 mm skeivhet gjennom hele rommet på stort soverom loft.

Det måles ca. 10 mm skeivhet gjennom hele rommet på soverom med utsikt til Westcon.

Det måles ca. 10 mm skeivhet gjennom hele rommet på stue/kjøkken (stort rom).

Det måles ca. 6 mm skeivhet gjennom hele rommet i hall med trapp.

Det måles ca. 15 mm skeivhet gjennom hele rommet i gang med trapp kjeller (avstand < 2 meter)

Det måles ca. 10 mm skeivhet gjennom hele rommet på soverom mot innkjørsel.

** Stedvis antydning til noe knirk.

** Spesielt gulv i kjeller er det stedvis svikt -- Gang mellom soverom.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 3 Pipe og ildsted

Element pipe som er innekledd. Det er to inspeksjonsluker i kjeller. Det er kort avstand fra sotluke til brennbar materiell.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbar materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Elementskorsteiner og stålskorsteiner skal oppføres som beskrevet i monteringsanvisning. Som regel kan inntil to sider i hver etasje tildekkes med plater/vegg, men det finnes unntak. Er du usikker eller ikke finner monteringsanvisning for din skorstein anbefaler vi å ta kontakt med feieren eller annen fagperson.

Tynne fliser, skiferplater, papirtapet og enkelte typer brannmursplater kan likevel være mulig å lime direkte på skorsteinen (Salten Brann IKS).

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er rom og vegger under terreng, spesielt i bakkant på denne boligen.

Det observeres at vegger under terreng har dampspærre bak kledning. Dette er generelt ikke anbefalt i dag, men det har vært forskjellige anbelanger oppgjennom tiden. Dette forholdet er ikke nærmere vurdert i denne rapporten, og interesserte må selv gjøre seg opp en mening basert på gjeldende fagkunnskap og anbefalinger.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling

Det er stedvis antydning til sverting og skade på panel.

Fuktmåling utført i eksisterende hull, og det måles ca. 22 vektprosent fuktighet.

Konsekvens/tiltak

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

Fuktighet mellom 19.5 - 27.9 vektprosent vurderes som meget fuktig. Dette tilsvarer ca. mellom 85 % - 100 % relativ fuktighet og innebærer risiko for treødeleggende sopper, muggdannelse, stripet borebille og råteborebiller mm.

Som følge av registrert forhøyet fuktnivå anbefales det nærmere undersøkelser.

! TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Noen søyler har ca. 12 cm åpning i mellom.

Konsekvens/tiltak

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

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Manglende bruk av sokkellist og fugging rundt avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Det er fall på gulvet, slik avviket ikke nødvendigvis har noe konsekvens.

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40 mm fra begge dører.

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Klemring ser ut til å mangle skrue og ikke være sentrert over sluk. Mulig gulvet mangler membran fullstendig.

Konsekvens/tiltak

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

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskekar og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Ventilasjonen vurderes mangelfull ift. bruksbelastning og det lukter litt kjeller/fukt på rommet på befaring.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Se også rom under terreng. Mulig det må utføres ytterligere tiltak utover utbedring av ventilasjon.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det måles ca. 17 vektprosent fuktighet i luke til stoppekran. Det observeres kondens på vannrør.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

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

Flislagt gulv med varmekabler. Det er baderomsplater på vegg. Baderomsplater er montert ufagmessig uten sokkel-list. Toalett manglet synliggjøring av evt. lekkasje fra sistene.

Sluk svært begrenset tilgjengelig for kontroll, og det ser ut som dusjvegg må demonteres for å få tilgang.

Vurdering av avvik:

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

Det er synlig fuktskade på dette våtrommet, og det er ukjent om fukten kommer uten i fra eller ved tidligere lekkasje eller i en kombinasjon. Membran kan ikke påvises i sluk, og det observeres at det mangler en skrue i klemring.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking utført fra bod, og det er målt forhøyet fuktighet. Årsak er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

ETASJE 1 > BAD

TG 3 Generell

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

Flislagt bad med servant, toalett og dusjkabinett. Badet ser ut til å være modernisert etter byggeår, men dette er ukjent. Sluk ser ut til å være fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert motfall på gulv.

Det er vindu i våtsonen dusj.

Toalett mangler synliggjøring av evt. lekkasje.

Fliser og fuger på gulv er sprukne og det er bom under fliser.

Sluk er begrenset tilgjengelig for kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tilstandsrapport

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

Dusjkabinett er en forutsetning for videre bruk.

Det er usikkert hvor evt. lekkasjevann tar veien, og det bør monteres automatisk lekkasjestopper for å ivareta lekkasjesikkerhet.

ETASJE 1 > BAD

1 TG 1

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i eksisterende hull på soverom tilstøtende våtsone dusj. Det er tørt.

Merk likevel at sprekker i fliser/fuger og motfall kan indikere at det har vært problem.

KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

1 TG 2

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Kjøkkenet er antatt fra før 2010 og dermed ikke krav til lekkasjestopper og komfyrvakt.

Installasjon av automatisk lekkasjestopper og/eller komfyrvakt er enkle oppgraderinger som kan vurderes. Dette vil modernisere kjøkkenet oppimot dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er noen mindre skader på sokkel-list, bruksmerker mm.

Det er antydning til parkett har vært utsatt for fuktighet tidligere ved kjøleskap, men dette er tørt på befaring.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

1 TG 1

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2

Vannledninger

Vannrør av kobber.

Stoppekran lokalisert på vaskerom.

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

Vurdering av avvik:

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

*** Kondens på rør vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

1 TG 2

Avløpsrør

Tilgjengelige avløpsrør av plast.

Evt. stakeluke er ikke kjent.

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

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2

Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon og naturlig ventilasjon.

Det er balansert ventilasjon i deler av boligen, men utstrekning er ikke fullstendig kjent.

Vurdering av avvik:

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

Det er innvendig kondens, og for svak ventilerings av deler av kjeller ift. fuktighet.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

1 TG 2

Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

TE 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatiske sikringer i gang med trapp kjeller.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Basert på følgende anbefales det en kontroll av person med elektrofaglig kompetanse:

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

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

Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Det er eier av bygget som er ansvarlig for at det er tilstrekkelig sikkerhetsutstyr som røykvarslere og brannslukningsutstyr.

Selv om det på befaring er observert enkelte røykvarslere o.l. er disse ikke nærmere kontrollert eller funksjonstestet.
Eier / ny eier må selv ta dette ansvaret, og sikre boligen tilstrekkelig.

For mer informasjon, krav til antall og plassering av røykvarslere --> <https://www.dsb.no/sikkerhverdag/brann/>

Iht. TEK10 og senere forskrift er det krav til at røykvarsler skal ha fast elektrisk tilkobling, samt seriekobling der hvor det er krav til flere enn en røykvarsler. Spesielt seriekobling kan i noen tilfeller gi vesentlig bedre sikkerhet, og eldre boliger anbefaler og oppgraderer sikkerhetsutstyr i takt med tiden (selv om det ikke er et formelt krav).

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

Tilstandsrapport

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

TOMTEFORHOLD

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent fuktsikring og drenering. Det er stedvis synlig noe grunnmursplast, men denne mangler toppist.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Det meste som er synlig av mur er av betong. Det er synlig noe lettklinker ved skade på et hjørne under terrassen, men dette kan være et tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

! TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Selv om muren er gammel og har stått i flere år, vil den på et tidspunkt kollapse om utviklingen får fortsette. Derfor må det utføres vedlikehold og utbedringer for å sikre at muren kan opprettholde sin funksjon videre. Konsekvensene av at en mur raser kan bli alvorlige.

Nivåforskjeller skal sikres slik at fallskader forebygges.

Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller og lignende, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Nivåforskjell på mer enn 3 meter der det er mykt underlag som gress, beplantning etc. må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.



! TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1992

Kommentar

Byggeår er hentet fra eiendomsverdi (kilde ikke oppgitt - byggeår er usikkert).

Standard

Standard er ikke vurdert. Bygningen er kun oppmålt.

Det er observert en skade ved ringmur til venstre for port.

Det er observert sprekke i mur.

Det er observert synlig fuktighet inne i garasje (fuktgjennomtrekning mur) .

Vedlikehold

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

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

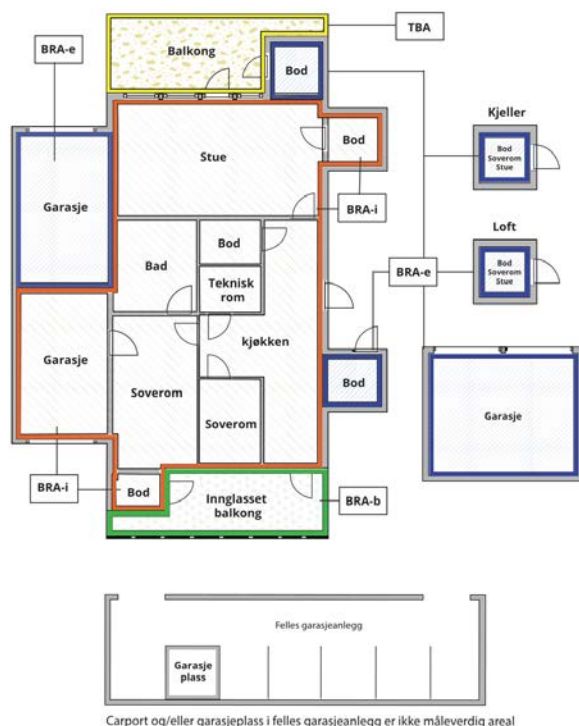
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	77			77			77
Etasje 1	109			109	80		109
Loft						88	88
SUM	186				80	88	274
SUM BRA	186						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, vaskerom, soverom, bod, soverom 2, bod 2, bad		
Etasje 1	Hall m/trapp, bad, soverom, stue/kjøkken, soverom 2		
Loft	Soverom, soverom 2, gang		

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

Boligen har en utforming og rominndeling som gjør presis arealmåling iht. retningslinjer utfordrerne. Det er skråtak i boligen og boligen har areal som ikke er måleverdig. Det blir ikke hensyntatt skeive gulv. Presisjonsnivået er tilpasset praktisk arealmåling. Interesserte må selv besikte arealet inngående og gjøre egen vurdering av tilgjengelig areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: At det ikke er fremvist tegninger ved befaring, betyr ikke at tegninger ikke eksisterer. Evt. godkjente tegninger blir normalt vedlagt salgsprospektet av eiendomsmegler.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Avstand under 8 meter til garasje som er større enn 50 m².

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Lavere romhøyde. På loft er det også under 1.9 meter og ikke måleverdig BRA.

Tilfredsstillende tilgang på dagslys kan ikke verifiseres ved rommets dagslysflate (vindu) utgjør minimum 10 % av bruksarealet. Dagslysflate for boligen er ikke ytterligere vurdert etter det er påvist ett avvik. Gjelder flere soverom,

Fra kjeller er det rømningsvei gjennom dør ut til terreng og trapp, dette kan fravike dagens pre aksepterte ytelse ved at minimum annethvert oppholds må ha rømningsvinduer.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1 (+1.5)		58		58	
Loft		22		22	
SUM		80			
SUM BRA	80				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1 (+1.5)		Garasje, trapperom, verksted	
Loft		Bod, gang	

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Skråtak, mellom etasje og ikke målbare arealer gjør at presis arealmåling iht. retningslinjer ikke er mulig.

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)
Enebolig	167	19
Garasje	0	80

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.10.2025	Odd Schive Kiperberg Cristian Rey	Takstingeniør Representant for kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1160 VINDAFJORD	294	88		0	711.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vågshagen 45

Hjemmelshaver

Paudel Chandra Maya, Paudel Man Bahadur,
Paudel Maya

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Rapporten omhandler ikke eiendomsgrenser, plassering av bygg og annen matrikkel-data (veirett, regulering mm.)
Interesserte anbefales å gjøre nærmere undersøkelser rundt nevnte forhold, samt kontrollere eiendommen oppmot evt. risikoområde ift. kommunedelplan, NVE fare- og aktsomhetsområder, radon aktsomhet o.l.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

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

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

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

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

Nabolagsprofil

Vågshagen 45

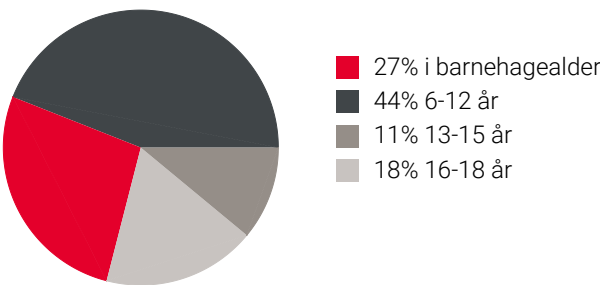
Offentlig transport

Ølensvåg kryss Linje NW180, 252	2 min  0.2 km
Haugesund Karmøy	56 min 
Bergen Flesland	82.2 km

Skoler

Vågen skule (1-7 kl.) 98 elever, 7 klasser	3 min  0.3 km
Ølen skule (1-10 kl.) 317 elever, 18 klasser	5 min  4.2 km
Lundeneset VGS	5 min 
Ølen vidaregåande skule 310 elever	6 min  4.4 km

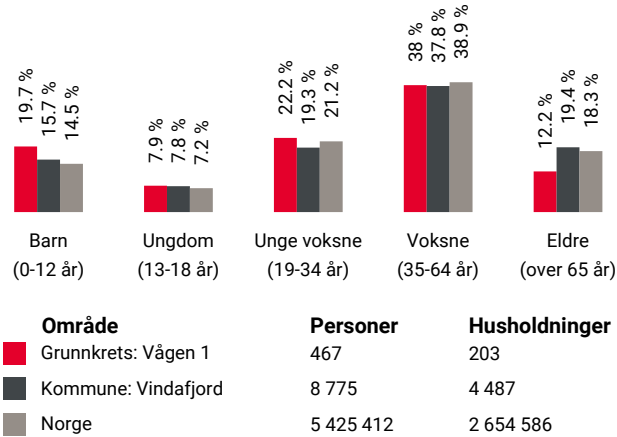
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

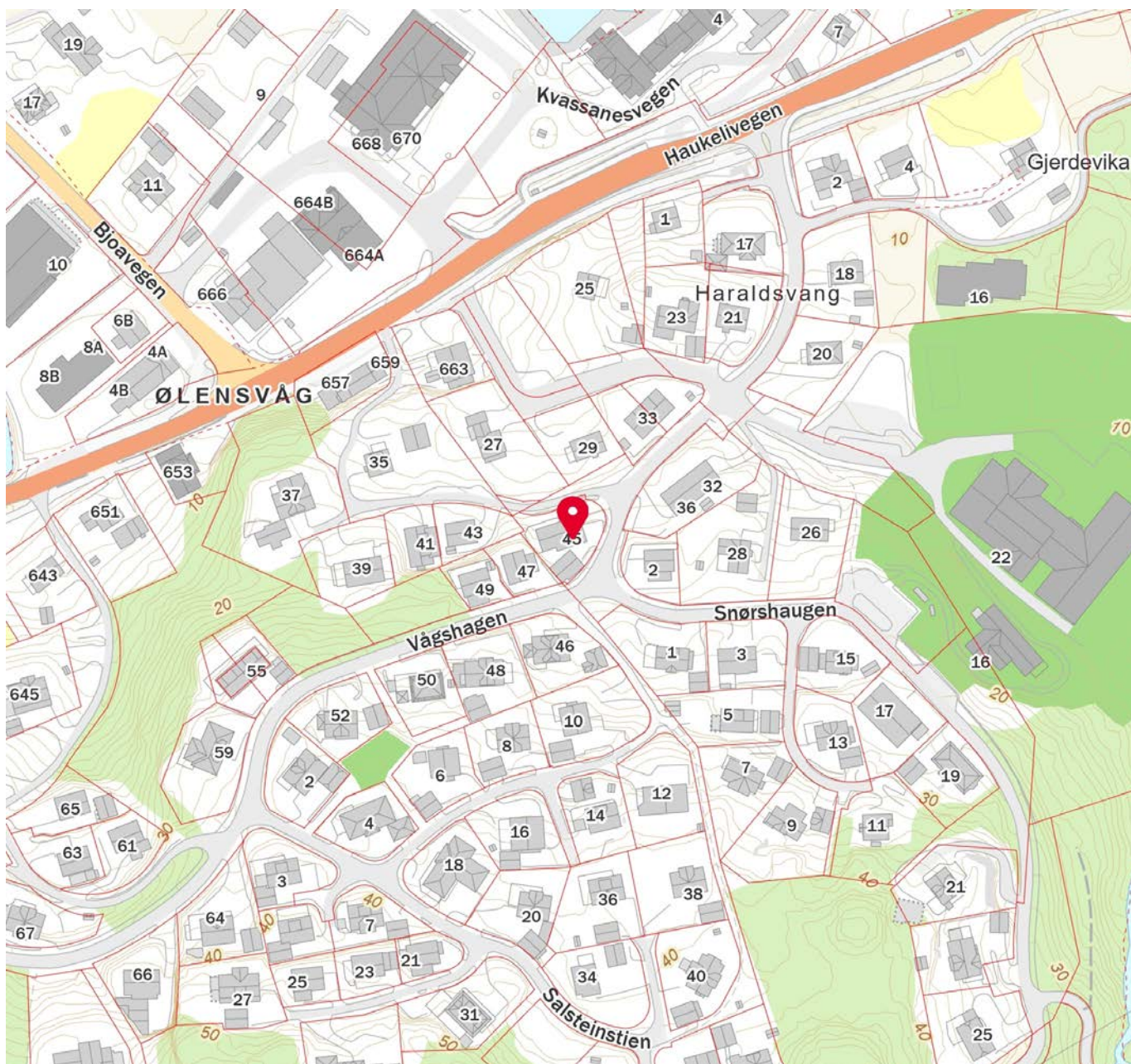
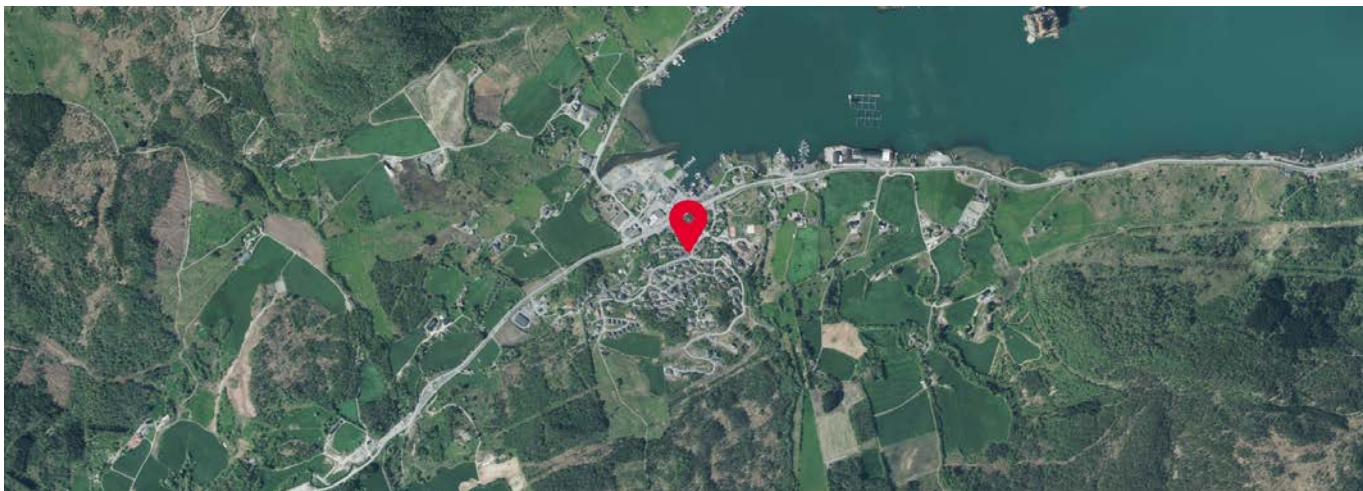
Vågen barnehage (1-5 år) 32 barn	3 min  0.2 km
Ølensjøen Fus barnehage (0-5 år) 95 barn	6 min  4.4 km

Dagligvare

Kiwi Ølensvåg PostNord	4 min  0.4 km
Kiwi Ølen Torg PostNord	5 min  3.8 km

Sport

Ølensvåg - sandvolleyballbane Sandvolleyball	3 min  0.2 km
Ølensvåg skule - balløkke Ballspill	8 min  0.7 km
Frisk Treningssenter	5 min 
Trimmeriet Skjold	17 min 



(Kommune)

Ølen

MELLOMBELS BRUKSLØYVE

etter plan- og bygningslova av 14 juni 1985 § 99 nr. 2 og 3

Meldar

Berge Sag & Trelast A/S
5582 Ølensvåg

Byggherre

Ingrid Vaka Vassnes
5582 Ølensvåg

MELLOMBELS BRUKSLØYVE ER GITT FOR

Eigedom/byggjestad	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Vågshagen	94	88		

Dykkar søknad	Dato	
	7.3.89	
Kva slag arbeid	nybygg	
Kva slag bygg	bustadhus	
Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
bygningsråder delegasjon	22.5.89	D26/89
Merknader	Kontroll av arbeidet er utført og i samsvar med pbl. § 99 vert med dette mellombels bruksløyve gitt for ☒ heile bygget ☐ følgjande del av bygget: Ferdigattest må krevjast seinare, men attesten kan ikkje bli gitt før følgjande arbeid er utført: I påvente av manglande balkongrekkverk og oppfylling av utv. terreng ved grunnmur må dør ut frå soverom mellombels stengast, jfr. BF 43:31. Røpipe over tak samt utv. grunnmur over terreng må pussast eller på annen tilfredstillande måte tettast, vidare må monterast manglande underkledning, jfr. BF kap. 53 "Varmeisolering og tetthet". Ventilasjonsskanal frå sentralavtrekk og ev. lufting frå avløpsledning må førast over tak. Vidare må ventilasjonsavtrekk frå vaskerom i kjellar monterast, jfr. BF 47:533 og 47:41. Dette arbeidet må vere fullført innan: 13.5.90	

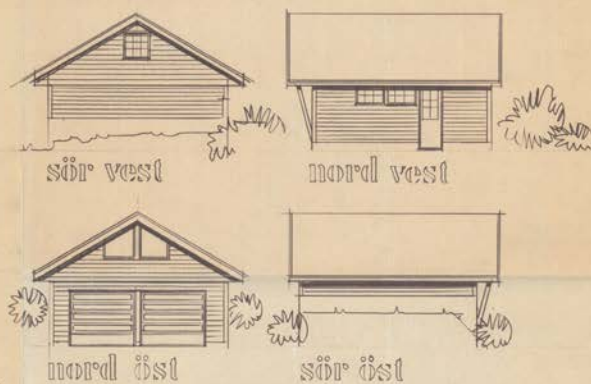
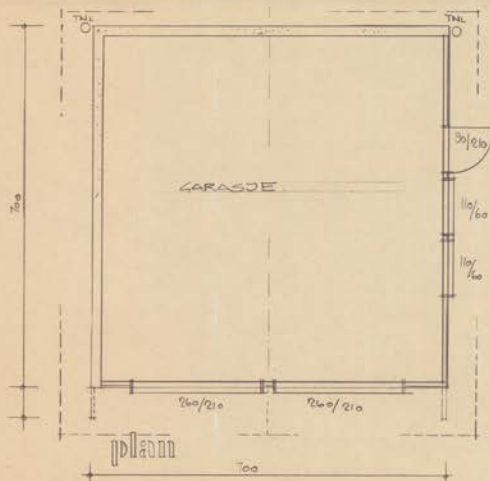
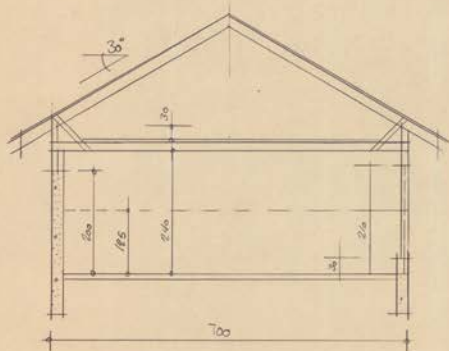
UNDERSKRIFT

Stad	Dato	Sign. / Stempel
Ølen	13.3.90	ØLEN KOMMUNE Teknisk Etat

KOPI SENDT	☐ ansvars- havande	Namn	Adresse
	☐ andre	Namn	Adresse
		Namn	Adresse
		Namn	Adresse

Kommunane sin arkivnøkkel: 511

K-blankett 5138 N Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-86



BEBYGGET AREAL: 49 m²

ODKJENT I DEN BEBYGGINGSKART
DEN 31. 10. 91

[Signature]

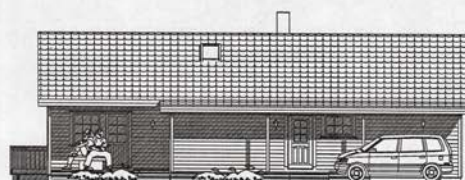
REV	DATO	MERKNAD

INGRID VAKA VASSNES 5582 ØLENSVÅG

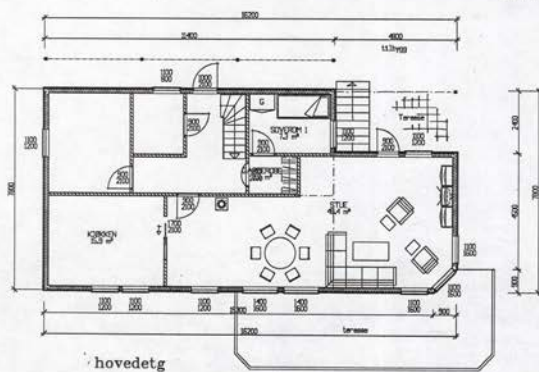
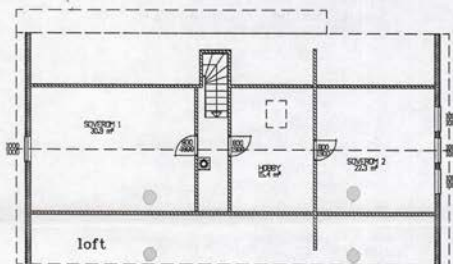
NY GARASJE PÅ TOMT NR 3
VASSHAGEN ØLEN KOMMUNE

	SAK
	NR
	MÅL 12/10/50
	DATO 17. 8. 91
	TEGN TL
	KONTROLL

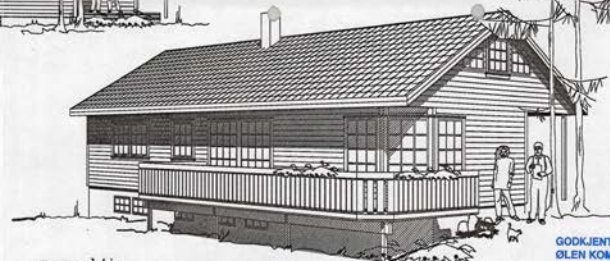
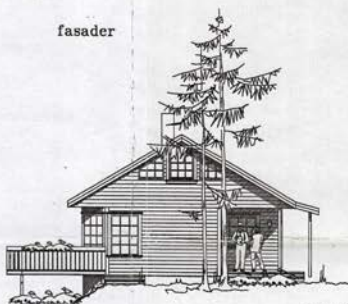
Berge
SAG OG TRELAST
5582 ØLENSVÅG • TLF. 041 76 83 55
TELEFAX 041 76 85 26



fasader



hovedetg



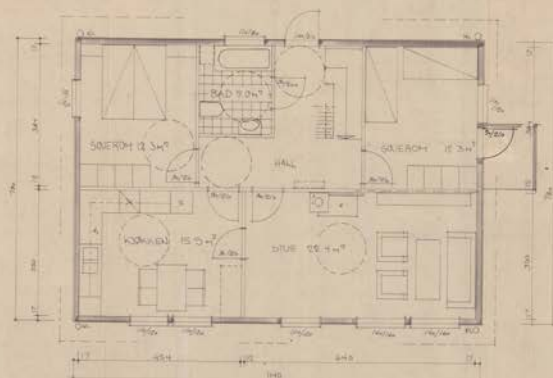
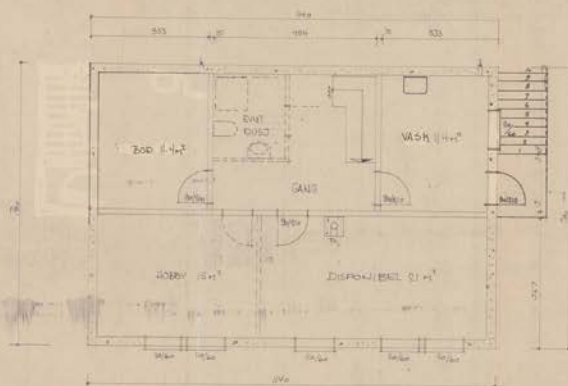
perspektiv

Bebøygget areal tilbygg 25.5m²



REV.	ANT.	REVISJONEN	UTSITT	SEN.	DATE
Byggherren Ingrid Vossnes Vaka 5582 Ølensvåg					
Forslag Byggherren Ølensvåg farm 3. Vågesågen					
KOPPLING: Ølen					
Omega a.s. avd. Bygg					
TEMA: Vågesågen					
PROSJEKT: ØM268					
MÅL: 1:100					
DATE: 10/02/99					
TEMA: Vågesågen					
PROSJEKT: ØM268					

GOOKJENT
ØLEN KOMMUNE
DEN 26.07.99



BERYGGET AREA: 88 cm^2
B.A.: $82.5 \cdot 74 \cdot 0.8 \cdot 136.26 \cdot 0.3 = 167.7 \mu^3$

REV	GATO	MERNAC	

INGRID VAKA VASSNES 5582 ØLENSVÅG

WIT BOUGHUS FA TOMT NR. 3
Vestnævn, Odense

VAGSHAGEN AB, KÖLNUNG.

FLAN, MATT, PASADENA

Berge
SAG OG TÆLST 7
HØR OG ENDRING 1 17. JUN 1995
TIL SVAR 17. JUN 1995

BAR
NO
RA 11/00/0
DAFD 01/02
TECH TL

Kommune: 1160 Vindafjord
Eiendom: 1160/294/88/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet - - - Vannkant
— Mindre nøyaktig - - - Vegkant
— Lite nøyaktig - - - - - Fiktiv grenselinje
— Skissenøyaktighet eller uviss - - - - - Teigdelelinje
- - - Omtvistet grense - - - - - Punktfeste
- Målestokk 1:1000
 Dato: 30.12.2025
- 



Dato: 30.12.2025



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

Kommune: 1160 Vindafjord

Eiendom: 1160/294/88/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

--- Fiktiv grenselinje

--- Teigdelelinje

--- Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 30.12.2025



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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



Vindafjord kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 294/88
Adresse: Vågshagen 45
Utskriftsdato: 30.12.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-33



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 2)

 Område for bustader med tilhøyrande anlegg

Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 2)

 Kjøreveg

 Anna veggrunn

 Gangveg

Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 2)

 Friluftsområde (på land)

 Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 2)

 Felles leikeareal for barn

Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt

 Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 § 12)

 Bustader - frittliggjande småhus

 Undervisning

 Energianlegg

 Kombinert byggje- og anleggsformål

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

 Veg

 Kjøreveg

 Fortau

 Gang-/sykkelveg

 Annan veggrunn - tekniske anlegg

 Annan veggrunn - grøntareal

 Parkering

 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og tekn

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 § 12)

 Sikringsone - Frisikt

 Støysone - Raud sone etter rundskriv T-1442

 Støysone - Gul sone etter rundskriv T-1442

Reguleringsplan- Føresegnsområde (PBL2008 § 12)

 Føresegnsområde - Anlegg- og riggområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

 Sikringssonengrense

 Støysonegrense

 Føresegnsgrense

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

 Regulerings- og utbyggingsplanområde

 Planen si avgrensing

 Formålsgrænse

 Regulert tomtegrænse

 Byggjegrænse

 Regulert senterlinje

 Frisiktslinje

 Målelinje/avstandslinje

 Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift utnytting

Abc Påskrift breidde

Abc Påskrift radius

Abc Påskrift plantilbehør



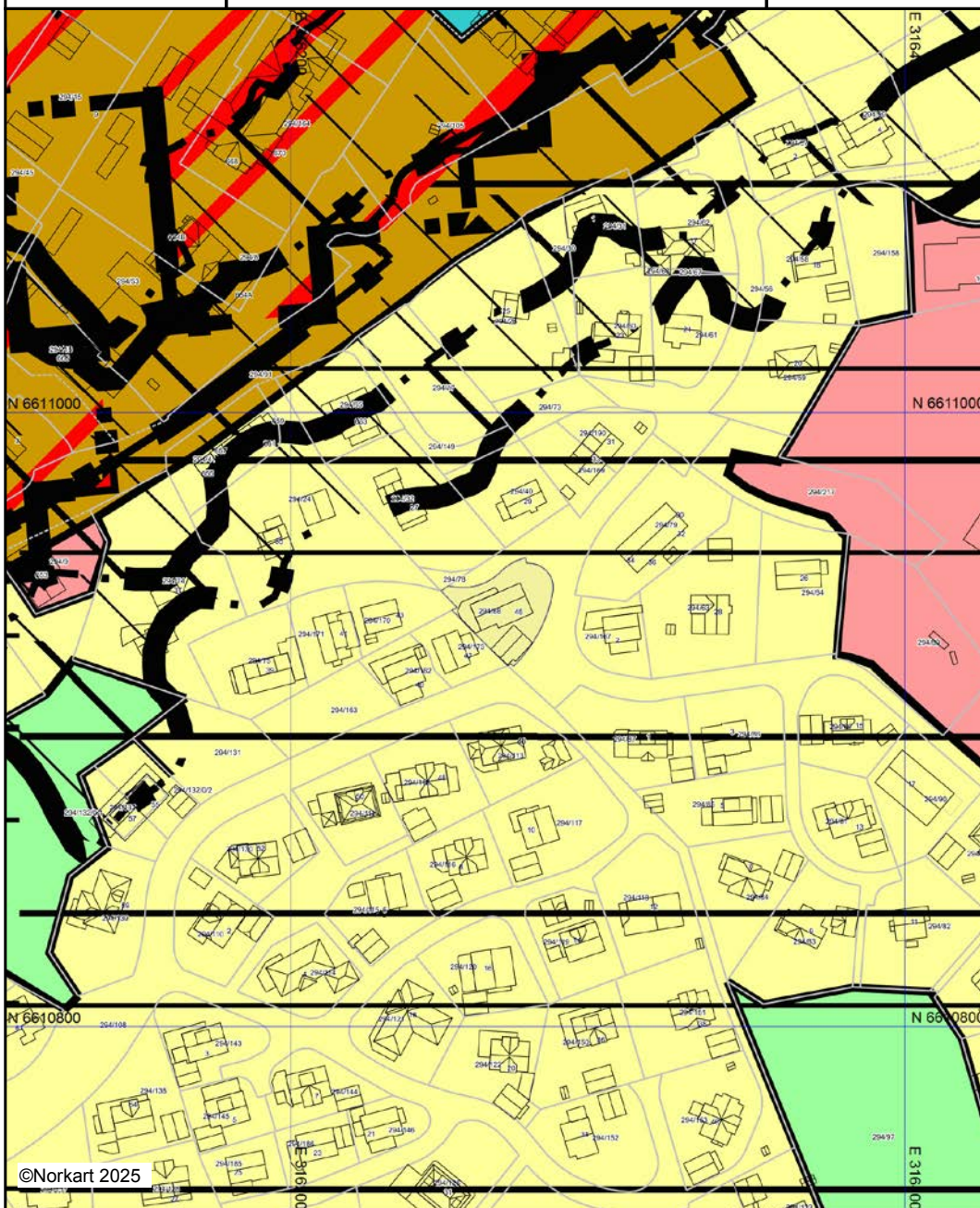
Vindafjord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 294/88
Adresse: Vågshagen 45
Utskriftsdato: 30.12.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008)

-  Bustader - noverande
-  Bustader - noverande
-  Sentrumsformål - noverande
-  Sentrumsformål - noverande
-  Offentleg eller privat tenesteyting - noverande
-  Offentleg eller privat tenesteyting - noverande

Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11)

-  Friområde - noverande
-  Friområde - noverande

Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluft

-  Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reir

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Småbåthamn - noverande

Kommuneplan - Omsynsone (PBL2008 §11)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Flomfare
-  Støysone - Rød sone etter T-1442
-  Støysone - Rød sone etter T-1442
-  Støysone - Gul sone etter T-1442
-  Støysone - Gul sone etter T-1442
-  Angitt omsynsone - omsyn landbruk
-  Angitt omsynsone - omsyn landbruk
-  Bandlegging for regulering etter PBL - framtidig
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal framleis
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal framleis

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Grense for arealformål
-  Hovudveg - framtidig



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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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: Vågshagen 45
5582 ØLENSVÅG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Alexander Kvalevaag Skree

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre