



Holmen 103, 5583 VIKEDAL



Prisantydning  
**3 690 000,-**

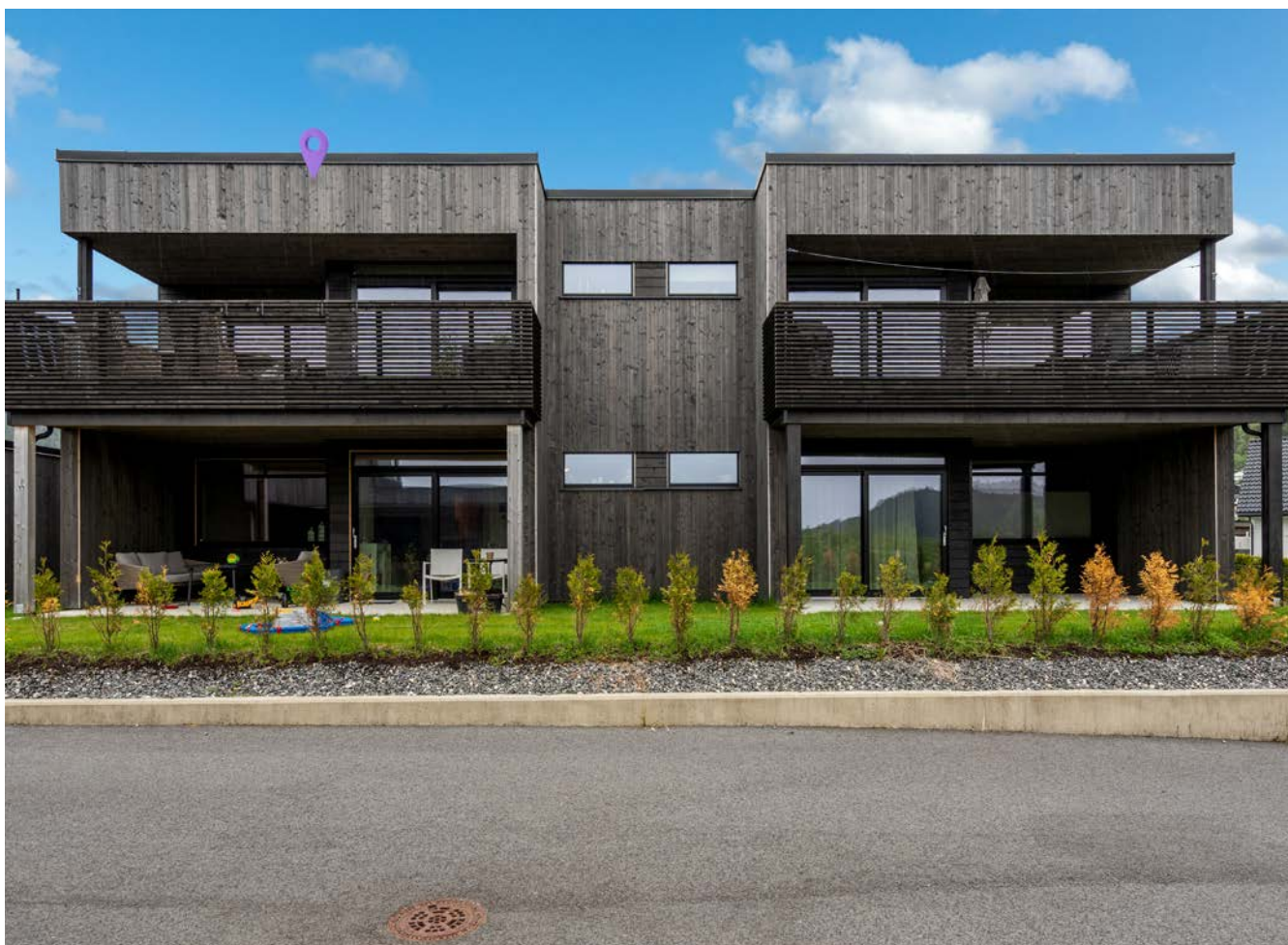
#### VIKEDAL

Strøken utsiktsleilighet med 3 soverom og stor overbygget terrasse - like ovenfor campingplassen

BRA-i/BRA Total: 89/94 m<sup>2</sup> / Tomt: 791.7m<sup>2</sup>  
Antall soverom: 3 / Byggeår: 2023



Leiligheten har en sørvestvendt sjøutsikt med gode solforhold og en attraktiv beliggenhet på Holmen i Vikedal.



Nyetablert felt med meget sentral beliggenhet. Her har en gangavstand til stranda, båthavna, skole, barnehage og butikker.

## Nøkkelinfo

**Adresse:** Holmen 103, 5583 VIKEDAL  
**Nåværende eier:** Monica Amland og Arild Vestbø  
**Matrikelnummer:** Gnr. 68, bnr. 70, snr. 3 i Vindafjord kommune.  
**Oppdragsnummer:** 01260134  
**Oppdragsansvarlig/  
Meglerforetak:** Vidar Opheim  
Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

**Boligtype:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2023  
**Bra total:** 94m<sup>2</sup>  
**BRA-i:** 89 m<sup>2</sup>  
**Antall soverom:** 3  
**Etasje:** 2  
**Energimerke:** Ikke angitt  
**Tomtestørrelse:** 791.7m<sup>2</sup>  
**Eierform:** Eierseksjon

**Parkering:** I carport





Strøken utsiktsleilighet med 3 soverom og stor overbygget terrasse - like ovenfor campingplassen



Leilighetsbygg med fire leiligheter samt carport. Bod ved inngangsparti til hver leilighet.

# Økonomi

## Prisantydning

Kr 3 690 000

## Omkostninger

Kr 105 740

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum

Tinglysing pantedokument kr. 545,-

Tinglysing skjøte kr. 545,-

Gebyr e-tinglysing kr. 500,-

Boligkjøperforsikring(valgfri) kr. 11.900,-

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning da dokumentavgift beregnes med 2,5% av endelig kjøpesum.

## Totalt inkl. omk.

Kr 3 795 740

## Felleskostnader pr. mnd

Kr 500

## Felleskostnader inkluderer

Forsikring.

## Kommunale avgifter

Kr 18 133 per 2025

Avløp 6 723,76 kr

Eiendomsskatt 5 568,02 kr

Vann 5 840,94 kr.

## Formuesverdi primær

Kr 792 857

## Info formuesverdi

Basert på prisantydning har Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til kr. 792 857 når boligen benyttes som primærbolig.

Formuesverdi skal ikke overstige:

Primærbolig – 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opp til kr. 10 000 000, og deretter 70 % av den overskytende markedsverdi

Sekundærbolig – 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Formuesverdier som overstiger disse grensene, kan kreves nedjustert av eier.





## Beskrivelse av bolig

Strøken utsiktsleilighet med 3 soverom og stor overbygget terrasse - like ovenfor campingplassen

### Beskrivelse

Leiligheten er innredet med alt på ett plan. Entre, gang, tre soverom, bad, vaskerom og stue med åpen kjøkkenløsning. Utgang til stor overbygd terrasse. Utvendig bod på ca. 5 kvm ved inngangspartiet. Carport.

Strøken leilighet med høy standard med moderne kvaliteter!

Leiligheten har en sørvestvendt sjøutsikt med gode solforhold og en attraktiv beliggenhet på Holmen i Vikedal. Her bor du stille og rolig med nærhet til alt. Nyetablert felt med meget sentral beliggenhet. Her har en gangavstand til stranda, båthavna, skole, barnehage og butikker. Idrettsanlegg med fotballbaner, sandvolleyballbaner, idrettshall og bygdahus like ved.

En veldig kjekk overbygget terrasse med sjøutsikt og levegger og det er bestilt skyvevindu i glass mot nord som vil bli montert snart for selgers regning.

### Innhold

Leiligheten er innredet med alt på ett plan. Entre, gang, tre soverom, bad, vaskerom og stue med åpen kjøkkenløsning. Utgang til stor overbygd terrasse. Utvendig bod på ca. 5 kvm ved inngangspartiet. Carport.

### Standard

Strøken leilighet med høy standard med moderne kvaliteter! Leiligheten har malte vegger og tak samt Pergo coastal oak laminat på gulv.

Lekker bad med 30\*60 fliser på gulv og dusjsone samt varmekabler. Baderommets vegger og tak har slette malte overflater. Det er brukt våtromssparkel og våtromsmaling på resterende av overflater. Rommet inneholder seksjon med servant, nedsenket dusjhjørne og vegghegt toalett. Ventilert via avsugsventil til balansert ventilasjonsanlegg og tilluft under dørblad. Vegger, tak og utstyr fremstår som i bra stand med normale bruksmerker.

Vaskerom har slette malte vegger og tak. Det er brukt våtromssparkel og våtromsmaling på vegger. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin, varmvannsbereider, fordelerskap vannrør og sikringstavle. Vaskerom har våtromsbelegg på gulv.

Kjøkkenet har prefabrikkert innredning fra Nordea med benkeplate i laminat. Integreerte hvitevarer. Servant med blandebatteri. Ventilator med kullfilter integrert i koketopp.

Vinduer er med 3 lags glass.

Lekkasjevann i fordelerskap for rør-i-rør systemet ledes til sluk. Skapet er plassert på vaskerommet.

Boligen er ventilert via balansert ventilasjonssystem med varmegjenvinning.

En veldig kjekk overbygget terrasse med sjøutsikt og levegger og det er bestilt skyvevindu i glass mot nord som vil bli montert snart for selgers regning.

### Bygningsinformasjon

Flermannsbolig satt opp med bindingsverk og ytterkledning i tre. Flat takkonstruksjon med yttertekking av papp/sarnafilbelegg.

De tegningene megler fikk tilsendt fra kommunen definerer ikke de ulike rommenes bruk. Seksjoneringstegningene stemmer med dagens bruk. Det er ikke utført endringer etter ferdigattesten ble gitt.

I vedlagt tilstandsrapport fra takstmann fremkommer det ingen TG2 eller TG3 avvik.

#### **Areal**

BRA - i: 89 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 94 m<sup>2</sup>

TBA: 18 m<sup>2</sup>

#### **Bruksareal fordelt på etasje**

2. etasje

BRA-i: 89 m<sup>2</sup> Vindfang, gang, 3 soverom, vask/teknisk rom, bad og stue/kjøkken.

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Utvendig bod

#### **TBA fordelt på etasje**

2. etasje

18 m<sup>2</sup>

#### **Antall bad**

1

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Altibox.

#### **Hvitevarer**

Integrerte hvitevarer medfølger handelen. Det gis av selger ingen garanti på disse.

#### **Ferdigattest**

Ferdigattest foreligger, men den er utstedt for 2 stk firmannsboliger, og det er kun den ene som er oppført. Selger er i dialog med ansvarshavende for å få denne endret.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

05.06.2024.

#### **Adgang til utleie**

Leiligheten kan leies ut, med iht. eierseksjonsloven er korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Første til fjerde punktum gjelder ikke for sameier hvor alle bruksenhetene brukes som fritidsboliger.

#### **Oppvarming**

Vedovn av typen Duo 5 fra Nordpeis AS i stue. Ellers elektrisk oppvarming. I de rom hvor det på visning ikke er montert panelovner, vil det heller ikke medfølge i handelen.

Det ble sist utført branntilsyn 26.03.2026. Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten. Det står ikke registrert at feiing er utført siden boligen ble tatt i bruk i 2024.

**Sammendrag selgers egenerklæring**

- Selger kjøpte boligen i 2024.
- Forsikret i Trygg Forsikring. Polisenummer 262201.
- Bygningsprekker inne som går på garanti (meglers tilleggskommentar: det er ikke utført tiltak etter ett-årskontrollen enda. Dette ble utsatt av eier fordi de ønsket å vente litt før dette ble gjort i tilfelle flere sprekker oppstår. Byggefirmaet har sagt de skal komme tilbake på et senere tidspunkt).
- Tilrettelagt for elbil lader i carport.
- Betaler 500 pr mnd i fellesutgifter nå, men sameiet har snakket om å øke litt.



# Sameiet

**Sameienavn**

Sameiet Holmen 68-70

**Organisasjonsnummer**

933845621

**Eierbrøk**

1/4

**Forretningsfører**

Bate

# Området

## Tomt/beskaffenhhet

Asfaltert tun, parkeringplass og i carport.

Felles tomt.

Arealet er basert på nøyaktige mål med koordinatfestede grenser.

## Tomtetype

Eiet

## Tomfestørrelse

791.7 kvm

## Vei/vann/kloakk

Offentlig vann og kloakk via private stikkledninger.

## Beliggenhet

Leiligheten har en sørvestvendt sjøutsikt med gode solforhold og en attraktiv beliggenhet på Holmen i Vikedal. Her bor du stille og rolig med nærhet til alt. Nyetablert felt med meget sentral beliggenhet. Her har en gangavstand til stranda, båthavna, skole, barnehage og butikker. Idrettsanlegg med fotballbaner, sanvolleyballbaner, idrettshall og bygdahus like ved.

## Adkomst

Fra Vikedal sentrum ta av mot Båthavna, følg veien naturlig forbi båthavna mot Vikedal camping, opp til venstre ved innkjørsel til Vikedal Camping. Boligen kommer på høyre hånd etter 200 meter.

## Regulering

Område er regulert til bolig, mot vest er område regulert for campingplass.

Reguleringsplan for Holmen er gjeldende.

Det er planlagt bygging av leilighetsbygg på nabotomta i nord/vest.

## Bebyggelsen

Leilighetsbygg med fire leiligheter samt carport. Bod ved inngangsparti til hver leilighet.



## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

Selger har tegnet avtale om Norgespris på strøm. Denne avtale følger eiendom og har bindingstid ut 2026.

Leilighetsnummer er H0202.

### Takstmann

Takstmann Harald Ingebrigtsen AS

### Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en bygningsfagkyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Det er lovbestemt panterett til sameiet for forfalt fellesutgifter. Det gjøres oppmerksom på at det kun er anledning til å erverve to seksjoner i sameiet iht. Lov om eierseksjoner § 23.

### Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

### **Boligkjøperforsikring**

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Forsikringen gir kjøper bistand etter avhendingsloven og dekker inntil 10 timer advokatbistand, skadetakster og utgifter til rettsapparatet mot en egenandel. Forsikringen tegnes senest på kontraktsmøtet. Les mer om forsikringen i salgsoppgaven.

### **Servitutter**

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

1160/68/70/3:

22.11.1935 - Dokumentnr: 906356 - Erklæring/avtale

Det må ikke tilvirkes, selges eller nyttes berusende drikke på denne eiendom.

Overført fra: Knr:1160 Gnr:68 Bnr:70

Gjelder denne registerenheten med flere

19.01.1942 - Dokumentnr: 300088 - Bestemmelse om veg

Bnr. 30.

Overført fra: Knr:1160 Gnr:68 Bnr:70

Gjelder denne registerenheten med flere

14.12.1949 - Dokumentnr: 301923 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Kystverket

Org.nr: 874 783 242

Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:1160 Gnr:68 Bnr:70

Gjelder denne registerenheten med flere

-----

Transport

Fra: Kystverket

Org.nr: 874 783 242

Til: Rogaland Fylkeskommune

Org.nr: 971 045 698

-----

Transport

Fra: Rogaland Fylkeskommune

Org.nr: 971 045 698  
Til: Kystverket  
Org.nr: 874 783 242

16.12.1963 - Dokumentnr: 990031 - Erklæring/avtale  
Registrering av "Tillegg til Vikedal Elektrisitetslags  
høyspente kraftledning" den 16/12-1963.  
Overført fra: Knr:1160 Gnr:68 Bnr:70  
Gjelder denne registerenheten med flere

27.08.1980 - Dokumentnr: 6445 - Erklæring/avtale  
Grensegangssak  
Overført fra: Knr:1160 Gnr:68 Bnr:70  
Gjelder denne registerenheten med flere

20.10.2023 - Dokumentnr: 1170141 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 3  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 1/4

### **Budgivning**

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk.

### **Fremgangsmåte ved budgivning**

Benytt "Gi bud"-knappen i finnannonse for å legge inn bud på en eiendom. Registrer deg med legitimasjon og signatur, og du kan benytte din innlogging til å legge inn bud på hvilken som helst av Eiendomsmegler A sine eiendommer. Din identitet og signatur blir kontrollert som en del av innloggingen. Registrer ditt bud med korrekt beløp, frist, eventuelle forbehold, ønsket overtagelse og finansieringsplan. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Registrer budforhøyelser ved å logge inn på nytt brukernavn og passord. Du kan også sende svar til SMS-kvitteringen for å registrere budforhøyelser. Vær oppmerksom på at bud gitt via SMS må behandles manuelt av megler. Bud via SMS kan ikke anses som mottatt av megler før du har fått en svarbekreftelse pr SMS.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen.

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på

minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er vedlagt salgsoppgaven.

### **Vedlegg**

Vedlagt følger Vedtekter i sameiet, Takstrapport og selgers Egenerklæring. Om du mener noen av vedleggene mangler, ta kontakt med megler.

### **Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven**

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger gitt fra selger, befaringsavtale og eiendommen samt innhentelse av nødvendige dokumenter og evt. takst.

### **Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver**

Prosentprovisjon med 1,3 % av kjøpesum  
Markedsføringspakke kr 21 900,-  
Oppgjørsgjebyr kr 9 900,-  
Tilretteleggingsgjebyr kr 9 900,-  
Fotopakke kr 8 500,-  
Dokumentinnhentning og tinglysing kr 6 800,-

Salgsgaranti: inget salg - ingen regning - heller ingen bindingstid

### **Kontaktperson**

Vidar Opheim  
Eiendomsmeidler  
vidar@em-a.no  
Tlf: 926 62 816

### **Salgsoppgavedato**

Dette dokumentet ble lagret 26.05.2026





Stue med åpen løsning til kjøkken og utgang til overbygget terrasse





Kjekk overbygget terrasse med sjøutsikt og levegger og det er bestilt skyvevindu i glass mot nord





Kjøkkenet har fin innredning fra Nordea m/ntegrerte hvitevarer. Ventilator med kullfilter integrert i koketopp.

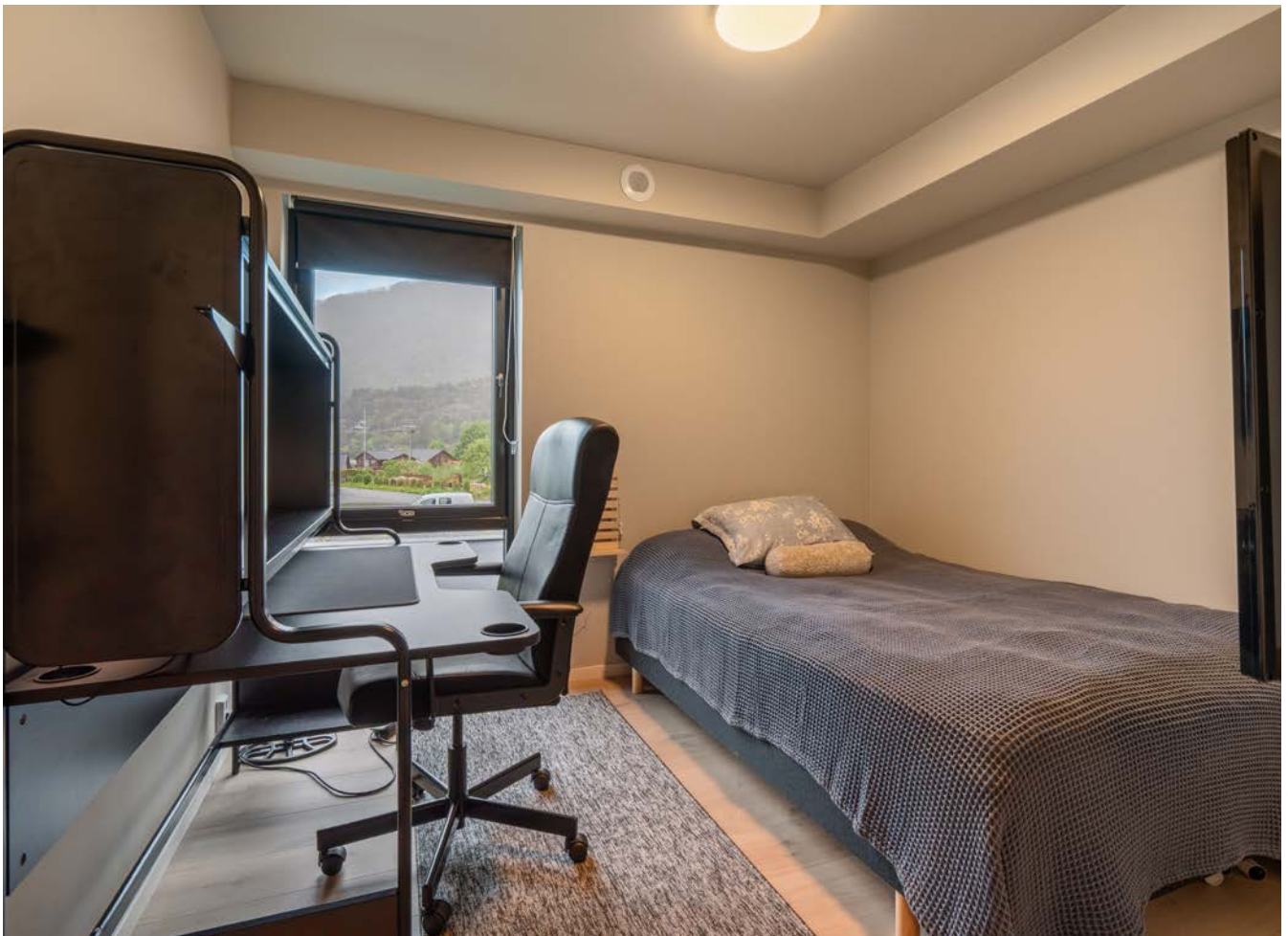




Lekker bad med 30\*60 fliser på gulv og dusjsone samt varmekabler.



Soverom 1



Soverom 2



Soverom 3



Gang



Skissen Er Kun Ment For å Gi Inntrykk Av Planløsning, Megler/Selger Tar Ikke Ansvar For Evt. Feil. Plantegningen Er Ikke Målbar, Og Kan Inneholde Feil.



## TILSTANDSRAPPORT

Holmen 103  
5583 VIKEDAL



www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

Antall TG

|    |              |                             |
|----|--------------|-----------------------------|
| 0  | <b>TG 0</b>  | Ingen avvik                 |
| 13 | <b>TG 1</b>  | Ingen vesentlige avvik      |
| 0  | <b>TG 2</b>  | Vesentlige avvik            |
| 0  | <b>TG 3</b>  | Store eller alvorlige avvik |
| 0  | <b>TG iu</b> | Ikke undersøkt              |

**Utført av:**

Takstmann

**Harald Ingebrigtsen**

Dato: 19/05/2026

Skjelavikvegen 47B

Haugesund 5515

91189172

takstmannhi@gmail.com



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

## OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

### AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

### NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

### LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

### VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

### KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

### PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningmyndigheter.

### ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

|       |  |
|-------|--|
| TG 0  | TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.<br>* Det er ingen tegn til slitasje.<br>* Dokumentert fagmessig godt utført.<br>* Det er ingen merknader.   |
| TG 1  | TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.<br>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.<br>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.  |
| TG 2  | TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:<br>* Feil utført.<br>* Skadet, eller symptomer på skade.<br>* Svært slitt.<br>* Nedsatt funksjon.<br>* Utgått på dato.<br>* Kort gjenværende brukstid.<br>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.<br>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.   |
| TG 3  | TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:<br>* Har total funksjonssvikt<br>* Fyller ikke lenger formålet<br>* Er en fare for liv og helse<br>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket. |
| TG iu | TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:<br>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen<br>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen   |

## Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

| Kostnadsklasse  | Veiledende størrelsesorden i NOK |
|-----------------|----------------------------------|
| Lav kostnad     | 0 – 100 000                      |
| Middels kostnad | 100 000 – 300 000                |
| Høy kostnad     | Mer enn 300 000                  |

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

## EIENDOMSDATA:

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| Matrikkeldata:  | Gnr:68, Bnr: 70 |
| Hjemmelshaver:  | Monica Amland   |
| Seksjonsnummer: | 03              |
| Festenummer:    |                 |
| Andelsnummer:   |                 |
| Byggeår:        | 2023            |
| Tomt:           | m <sup>2</sup>  |
| Kommune:        | VINDAFJORD      |

## BEFARINGEN:

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Oppdragsgiver:      |            |
| Befaringsdato:      | 18.5.2026  |
| Fuktmåler benyttet: | Protimeter |
| Vann:               | OFFENTLIG  |
| Avløp:              | OFFENTLIG  |
| Adkomst:            | OFFENTLIG  |

**OM TOMTEN:**

Felles eid opparbeidet tomt med parkering i carport og på felles område.

---

**OM BYGGEMETODEN:**

Flermannsbolig satt opp med bindingsverk og ytterkledning i tre. Flat takkonstruksjon med yttertekking av papp/sarnafilbelegg

---

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Leiligheten fremstår som i god stand. Det registreres ingen avvik som har umiddelbare behov for utbedring.

Avvik som er funnet på befaringsdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

---

**ANNET:****DOKUMENTKONTROLL:**

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på bolig på befaringstidspunkt.

---

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

Leiligheten har malte vegger og tak, laminat på gulv.

Baderom har fliser på gulv, slette malte vegger og tak.

Vaskerom har våtromsbelegg på gulv, malte vegger og tak.

---

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen.

---

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:****FELLESKOSTNADER:**

**AREALER OG ANVENDELSE:****Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIG AREAL:**

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

**Arealer utenfor boenheten (BRA-e):**

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

**Fellesareal – rettslig avgrensning:**

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

**Viktig merknad om måleregler:**

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

**AREAL BOLIG:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|-------------|-------|-------|-------|-----|
| 2 etg       | 89    | 5     |       | 18  |
| SUM BYGNING | 89    | 5     |       | 18  |
| SUM BRA     | 94    |       |       |     |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|-------------|-------|-------|-------|-----|
|             |       |       |       |     |
| SUM BYGNING |       |       |       |     |
| SUM BRA     |       |       |       |     |

**BRA-i:**

Vindfang, gang, 3 soverom, vask/teknisk rom, bad og stue/kjøkken.

**BRA-e:**

Utvendig bod

**MERKNADER OM AREAL:****MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Referansenivå er forskrifter og byggeskikk som var gjeldende da bygget ble oppført.

Alle brukte boliger har slitasje, åpenbare og synlige feil og mangler behøver ikke å være beskrevet.

Normal slit og elde beskrives ikke.

Ved besiktigelsen blir det gjort stikkprøver med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte plasser som våtsoner m.m. dersom disse er tilgjengelige. Eventuelle mangler blir da kommentert. Utstyr og innredninger er ikke funksjonstestet.

Opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

Arealene er oppmålt innvendig (BRA)

---

**ANDRE MERKNADER:**

---

**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

---

## **BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

## **INTEGRITET:**

### **UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmans integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Harald Ingebrigtsen**

Byggmester og Takstmann

19/05/2026

Harald Ingebrigtsen

**1. Våtrom****1.1 Bad****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Baderommets vegger og tak har slette malte overflater.  
Fliser på vegg i dusjhjørne  
Det er brukt våtromssparkel og våtromsmaling på resterende av overflater.  
Rommet inneholder seksjon med servant, nedsenket dusjhjørne og vegghengt toalett.  
Rommet er ventilert via avsugsventil til balansert ventilasjonsanlegg og tilluft under dørbblad.  
Vegger, tak og utstyr fremstår som i bra stand med normale bruksmerker.

**Merknader:****TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Baderom har fliser på gulv med sokkelflis langs vegg.  
Det måles tilstrekkelig fall på gulv mot sluk.  
Det er ikke registrert bom i fliser.  
Overflater fremstår som hele og i bra stand.

**Merknader:****TG 1** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2023
- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Plastsluk fra byggeår med synlig membran klemt i sluk.  
Det er ikke tatt hull i tilstøtende rom for fuktmåling, da aktuelt område vender mot annet våtrom og mot naboseksjon.  
Det er målt med fuktindikator, ingen avvik.

**Merknader:****1.2 Vask/teknisk rom****TG 1** 1.2.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom har slette malte vegger og tak.  
 Det er brukt våtromssparkel og våtromsmaling på vegger.  
 Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin, varmvannsbereder, fordelerskap vannrør og sikringstavle.  
 Rommet er ventilert via avsugsventil til balansert ventilasjon og tilluft under dørbled.  
 Rommets vegger, tak og utstyr fremstår som i bra stand med normale bruksmerker

**Merknader:****TG 1** 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.  
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.  
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.  
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.  
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.  
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Vaskerom har våtromsbelegg på gulv. Våtromsbelegg er klemt i sluk og brettet opp langs vegg.  
 Belegg fremstår som helt og tett med normale bruksmerker.

**Merknader:****TG 1** 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2023  
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.  
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.  
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.  
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.  
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.  
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Våtromsbelegg fungerer som tettesjikt i rommet og er forskriftsmessig klemt i sluk og brettet opp langs vegg.  
 Det er ikke tatt hull i tilstøtende rom for fuktmåling, da aktuelt område vender mot annet våtrom og mot naboseksjon.  
 Det er målt med fuktindikator, ingen avvik.

**Merknader:****2. Kjøkken****TG 1** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2023  
 Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.  
 Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.  
 Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.  
 Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.  
 Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkenet har prefabrikkert innredning ny i 2023 med benkeplate i laminat. Integrerte hvitevarer. Servant med blandebatteri. Ventilator med kullfilter integrert i koketopp. Innredningen fremstår som hel og i god stand, med normale bruksmerker i henhold til alder. Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Fuktkontroll utført med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder hvor det normalt er risiko for fuktvandring, herunder i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv ved sokkellist.

**Merknader:****3. Andre Rom**

## TG 1

## 3.1 Andre rom

Øvrige rom i boligen fremstår i normalt god stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Overflater, himlinger og innvendige bygningsdeler har normale bruksmerker i henhold til alder og bruk. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold.

**Merknader:****4. Vinduer og ytterdører**

## TG 1

## 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Leiligheten har vinduer og dører i tre fra byggeår. Vinduer er med 3 lags glass. Vinduer og dører fremstår som i bra stand uten registrerte større avvik. Overflater, beslag og funksjon vurderes som normale for alder. Leiligheten er relativt ny, og mindre justeringer av vinduer og dører må påregnes etter hvert som bygget setter seg.

**Merknader:****5. Balkonger, verandaer og lignende**

## TG 1

## 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Leilighet har terrasse med tilkomst fra stue. Terrassen er tekket med sarnafil med overlagte terrassebord. Rekkverk i tre. Terrasse fremstår som i bra stand.

**Merknader:****6. VVS**

## TG 1

## 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2023

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Leiligheten har vannrør og avløpsrør i plast fra byggeåret 2023. Fordelerskap for vannrør er plassert på vaskerom med spalte for synliggjøring av eventuelle lekkasjer. Toalettet er vegghengt og har integrert lekkasjesikring.

**Merknader:**

## TG 1

## 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2023

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder fra byggeår lokalisert på vaskerom.  
Fungerte som tiltenkt på befaringstidspunkt.

## Merknader:

### TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2023  
Boligen har balansert ventilasjon.  
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.  
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er ventilert via balansert ventilasjonssystem. Inneklimaet fremsto som bra på befaringstidspunktet, og boligen vurderes som tilstrekkelig ventilert.

## Merknader:

### 7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

#### 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

El. Anlegget er skjult og sikringsskaper inneholder automatsikringer. Sikringsskaper er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

## Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.  
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3:

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|   |               |
|---|---------------|
| Meglerfirma   |               |
| Eiendomsmegler A  |               |
| Oppdragsnr.   |               |
| 01260134  |               |
| Selger 1 navn   | Selger 2 navn |
| Arild Vestbø  | Monica Amland |
| Gateadresse   |               |
| Holmen 103  |               |
| Poststed  | Postnr        |
| VIKEDAL   | 5583          |
| Er det dødsbo?  |               |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |               |
| Avdødes navn  |               |
|   |               |
| Er det salg ved fullmakt?   |               |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |               |
| Hjemmelshavers navn   |               |
|   |               |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |               |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |               |
| Når kjøpte du boligen?  |               |
| År  | 2024          |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |               |
| Antall år   | 1             |
| Antall måneder  | 11            |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |               |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |               |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?      |               |
| Forsikringselskap   | trygg         |
| Polise/avtalenr.  |               |

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

Beskrivelse

Venter på ferdigattest

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja

Beskrivelse

Betaler 500 pr mnd nå men har snakket om å øke litt

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.



**Vedtekter  
For Sameiet Holmen 68/70  
vedtatt i sameiemøte den–22.09.2023**

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65

**§ 1. EIENDOM – FORMÅL**

Sameiet omfatter eiendommen Holmen 68/70 i Vindafjord kommune. Sameiets navn er:  
**Sameiet Holmen 68/70**

**§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET**

Sameiet består av 4 seksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet med tilleggsdel bygning.

**§ 3. RETTSLIG RÅDERETT**

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon.

**§ 4. RETT TIL BRUK**

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av den andre seksjonen.

**§ 5. STYRET**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en person fra hver seksjon. Ledervervet rullerer.

**§ 6. GENERELLE PLIKTER/ VEDLIKEHOLD/ FELLESGIFTER**

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringssøknad, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Innvendig vedlikehold besørger fullt ut av den enkelte seksjonseier og innbefatter inngangsdører til seksjonene og seksjonenes terrasser, dører og vinduers inn og utside.

Fellesgifter som skal og kan fordeles, fordeles ihht brøk.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

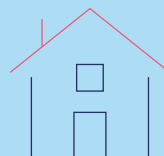
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)

# 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.



# BUDSKJEMA

## HOLMEN 103, 5583 VIKEDAL

Gnr. 68, Bnr. 70, Snr. 3 i Vindafjord kommune.  
Oppdragsnr: 01260134 Vidar Opheim, +47 926 62 816

### UNDERTEGNEDE INNGIR FØLGENDE BUD PÅ OVERNEMNTE EIENDOM:

Kjøpesum kr

### FINANSIERINGSPLAN

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller å forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det kommer til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at bud kan kreves fremlagt av kjøper ref. regler for budgivning.

Låneinstitusjon

Referanse

Ønsket  
overtagelsesdato

Nåværende bud er bindende for undertegnede til og med den overtagelsesdato  
(Budet er bindende til kl 16.00 denne dag, hvis annet klokkeslett ikke er angitt).

kl

Eventuelle  
forbehold

Kopi av legitimasjon

Navn

Adresse

Postnr/sted

E-post

Telefon

Personnr.

Signatur/  
sted/dato



Boligmegling til toppkarakter