



Imslandssjøen 91, 5583 VIKEDAL



Prisantydning
3 200 000,-

VIKEDAL

Enebolig med utleieleilighet i kjeller
og en fantastisk utsikt! - Garasje

BRA-i/BRA Total: 188/237 m² / Tomt: 739.1m²
Antall soverom: 4 / Byggeår: 1993



Kjøkk og skjermet terrasse med takobverbygg på deler av terrassen.



Eiendommen har en fantastisk utsiktsbeliggenhet ved Inmslandssjøen

Nøkkelinfo

Adresse: Imslandssjøen 91, 5583 VIKEDAL
Nåværende eier: Anne Marie Håvardsen og Astrid Inger Kristin Håvardsen
Matrikelnummer: Gnr. 84, bnr. 42 i Vindafjord kommune.
Oppdragsnummer: 01260120
**Oppdragsansvarlig/
Meglerforetak:** Vidar Opheim
Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1993
Bra total: 237m²
BRA-i: 188 m²
Antall soverom: 4
Energimerke: Ikke angitt
Tomtestørrelse: 739.1m²
Eierform: Eiet

Parkering: Garasje og på egen tomt.





Stue hoveddel



Stue leilighet sokkel

Økonomi

Prisantydning

Kr 3 200 000

Omkostninger

Kr 100 490

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum

Tinglysing pantedokument kr. 545,-

Tinglysing skjøte kr. 545,-

Gebyr e-tinglysing kr. 500,-

Boligkjøperforsikring(valgfri) kr. 18.900,-

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 3 300 490

Kommunale avgifter

Kr 17 294 per 2025

Eiendomsskatt 7 935,00 kr

Feiing 742,00 kr

Slam 424,32 kr

Vann 8 192,64 kr.

I tillegg kommer renovasjonsgebyr.

Info formuesverdi

Basert på prisantydning har Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til kr. 875 664 når boligen benyttes som primærbolig.

Formuesverdien er en gitt prosent av den beregnede markedsverdien. Beregnet markedsverdi er basert på Statistisk sentralbyrå (SSB) sine opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og boligtype.

Det er eier av boligen som fastsetter formuesverdien, men skattemyndighetene kan kontrollere at verdien er satt riktig.

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

Enebolig med utleieleilighet i kjeller og en fantastisk utsikt! - Garasje

Beskrivelse

Eiendommen har en fantastisk utsiktsbeliggenhet ved Imslandssjøen med gode bade- og fiskemuligheter.

Boligen består av en hoveddel over to plan og en utleieleilighet i kjelleren.

Hoveddelen har 3 soverom, bad, vaskerom, wc, kjøkken og stue med utgang til terrasse.

Utleieleiligheten har inntil nylig vært utleid for kr. 8249 per mnd. og inneholder 1 soverom, bod, gang, stue/kjøkken, bad og vaskerom.

Enkel garasje og to utvendige boder.

Fra takstmannens konklusjon: "Boligen fremstår som i bra stand. Det registreres få avvik av slik art at krever umiddelbar utbedring".

Innhold

Underetasjen inneholder: Bod, gang, bi-inngang, stue/kjøkken, soverom, bad og vaskerom. Det er innvendig trapp mellom etasjene.

Hovedetasjen har gang, stue, kjøkken, vaskerom og toalettrom.

Loft med gang, 3 soverom, bad og bod.

Enkel garasje satt opp i tilknytning til hus. Oppført i tre med stål/aluminiumsplater på tak.

To utvendige boder for oppbevaring.

Boligen har balkong (loft) og terrasse i hovedetasjen med tak over deler av terrassen som er bygget opp av solid materiell i tre.

Terrasse i 1. etasje, med tilkomst fra gårds plass og hage.

Dagens eier har leied ut i kjellerleiligheten for kr. 8249 per mnd. inntil nylig.

Standard

Fra takstmannens konklusjon: "Boligen fremstår som i bra stand. Det registreres få avvik av slik art at krever umiddelbar utbedring".

Boligen er utvendig kledd med liggende kledning fra byggeåret. Taket er tekket med betongtakstein fra 1993.

Takrenner og nedløp er utført i plast.

Pipen er pusset over tak og har innskåret blybeslag ned mot takstein.

Vaskerommet i 1. etasje har våtromspanel på vegger, våtromsbelegg på gulv og malte/folierte plater i himling. Rommet inneholder utslagsvask, varmtvannsbereder og seksjon.

Vaskerom i kjeller har våtromspanel på vegger, våtromsbelegg på gulv og malte/ folierte plater i himling. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.

Baderommet i loftsetasjen har våtromspanel på vegger, våtromsbelegg på gulv og malte/folierte plater i himling. Rommet inneholder badekar, seksjon med servant og

toalett på sokkel.

Badet i kjelleren har våtromspanel på vegger, våtromsbelegg på gulv og malte/ folierte plater i himling. Rommet inneholder seksjon med servant, toalett på sokkel og dusjkabinett.

Kjøkken i første etasje har prefabrikkert innredning med benkeplate i laminat og hvitevarer. Det er servant med blandebatteri og mekanisk avtrekk i ventilator. Kjøkkenet i kjelleren har prefabrikkert innredning med benkeplate i laminat og hvitevarer. Det er servant med blandebatteri og mekanisk avtrekk i ventilator.

Begge kjøkkeninnredningene fremstår som hele og i god stand, med normale bruksmerker i henhold til alder.

Takstmannen vurderer kjelleretasjen til å være god. Kjelleretasjen ligger delvis under terreng og har utlektede og platebeslåtte/panelte vegger. Overflatene fremstår som hele og i bra stand. Det registreres ingen skader som følge av fukt fra grunn eller terreng. Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr. Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer. Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Bolig har i all hovedsak belegg på gulv, noe laminat. Overflatene fremstår som i bra stand med normal bruksslitasje.

Varmtvannsbereder er fra 1993/2022. Den nyeste står i 1. etasje og den eldste i kjelleren. Begge er lokalisert på vaskerom.

Bygningsinformasjon

Bolig satt opp på støpt grunnmur. Oppført i bindingsverkskonstruksjon med ytterkledning i tre. Saltakskonstruksjon med betongtakstein.

Enkel garasje satt opp i tilknytning til hus. Oppført i tre med stål/aluminiumsplater på tak.

Innvendige rekkverk og håndreker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

Leiligheten i kjeller er godkjent slik den fremstår i byggevedtak datert 26.04.94. Boligen var opprinnelig godkjent med en boligenhet, men det ble oppdaget ved ferdigbefaring at det var bygget to leiligheter i bygget. Dette ble da omsøkt og godkjent i 1994. Det står ikke nevnt noe om trappa. Den innvendige trappa er ikke inntegnet på tegningene og det er uklart om løsningen ble godkjent med trapp eller uten trapp da leiligheten ble ettergodkjent i 1994. Mulig denne ikke er omsøkt.

Tegninger av garasjen er stemplet og datert av kommunen i 1994.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

6.1 Balkonger, verandaer og lignende TG3 – Store eller alvorlige avvik. Terrassen i 1. etasje har ufagmessig utførelse, manglende fundamentering og synlige skjevheter som gir betydelig risiko og behov for utbedring. Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

3.1 Vinduer og ytterdører TG2 – Avvik som bør følges opp. Harde pakninger og falmede foringer gir økt vedlikeholdsbehov, selv om vinduer og dører fungerer som tiltenkt.

5.1 Loff (konstruksjonsoppbygging) TG2 – Avvik som bør følges opp. Lukket konstruksjon og manglende mulighet for å verifisere lufting gir usikkerhet, selv om det ikke er registrert synlige skader.

7.1.1 Vaskerom 1etasje Overflate vegger og himling TG2 – Avvik som bør følges opp. Manglende fuktsikring i underkant av våtromspanel gir økt risiko, selv om rommet fremstår i god stand.

7.1.2 Vaskerom 1etasje Overflate gulv TG2 – Avvik som bør følges opp. Begynnende oppsprekk ved terskel og flekker på belegget gir økt risiko, selv om rommet ellers fremstår i normal teknisk stand.

7.1.3 Vaskerom 1etasje Membran, tettesjiktet og sluk TG2 – Avvik som bør følges opp. Tettesjiktet fungerer i dag, men alder gjør at risikoen for fremtidig svikt er forhøyet.

7.2.1 Bad loftsetasje Overflate vegger og himling TG2 – Avvik som bør følges opp. Hull i våtsone, misfarging i vindusforing og manglende fuktsikring i underkant av panel gir økt risiko, selv om rommet ellers fremstår i normal teknisk stand.

7.2.2 Bad loftsetasje Overflate gulv TG2 – Avvik som bør følges opp. Manglende fall mot sluk gir økt risiko, selv om tettesjiktet ellers er korrekt utført med god oppkant.

7.2.3 Bad loftsetasje Membran, tettesjiktet og sluk TG2 – Avvik som bør følges opp. Tettesjiktet fungerer i dag, men alder og begrenset inspeksjonsmulighet gir økt risiko for fremtidig svikt.

7.3.1 Bad kjeller Overflate vegger og himling TG2 – Avvik som bør følges opp. Ventilasjonen er mangelfull, og sammen med manglende underkantfuktsikring gir dette økt risiko for fuktpåvirkning over tid.

7.3.2 Bad kjeller Overflate gulv TG2 – Avvik som bør følges opp. Tettesjiktet fungerer i dag, men alder gir økt risiko for fremtidig svikt.

7.3.3 Bad kjeller Membran, tettesjiktet og sluk TG2 – Avvik som bør følges opp. Tettesjiktet fungerer i dag, men alder gjør at risikoen for fremtidig svikt er forhøyet.

7.4.2 Vaskerom kjeller Overflate gulv TG2 – Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak, men som skyldes alder/slitasje og gir økt risiko over tid.

7.4.3 Vaskerom kjeller Membran, tettesjiktet og sluk TG2 – Avvik som bør følges opp. Tettesjiktet fungerer i dag, men alder gjør at risikoen for fremtidig svikt er forhøyet.

10.2 Varmtvannsbereder TG2 – Avvik knyttet til bereder fra 1993 (høy alder og økt risiko). Bereder fra 2022 vurderes til TG1.

Areal

BRA - i: 188 m²

BRA - e: 49 m²

BRA totalt: 237 m²

TBA: 32 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasjeKjeller

BRA-i: 69 m² Bod, gang, bi-inngang, stue/kjøkken, soverom, bad og vaskerom

1. etasje

BRA-i: 79 m² Gang, stue, kjøkken, vaskerom og toalettrom.

2. etasje

BRA-i: 40 m² Gang, 3 soverom, bad og bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

29 m²

2. etasje

3 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje 1. etasje

BRA-e: 35 14 m² Garasje To utvendige boder

Antall bad

2

Hvitevarer

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

Ferdigattest

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Igangsettingstillatelse ble gitt 15.08.1991.

Adgang til utleie

Dette er en selveiende bolig som kan leies ut i sin helhet eller hver leilighet hver for seg, om ønskelig.

Oppvarming

Stue 1. etg. Vedovn Dovre 2200 Cb/pan, Cb-C/pan. Kjeller Vedovn Jøtul 602. Ellers elektrisk oppvarming. I de rom hvor det på visning ikke er montert panelovner, vil det heller ikke medfølge i handelen.

Siste feiing ble utført 20.05.2020. Siste branntilsyn var 22.02.2024 - ingen avvik eller anmerkninger.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Dette er et salg ved fullmakt.
- Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Området

Tomt/beskaffenhhet

Opparbeidet skrånende tomt med plen og beplantning.
Parkering i egen gårdsplass.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

739.1 kvm

Vei/vann/kloakk

Eiendommen har offentlig vann. Det er privat avløp med felles septiktank som er dimensjonert for 7 boligenheter.

Veien er kommunal frem til avkjørselen ved Imslanssjøen veien. Det siste stykket for boligene Imslanssjøen 81-91 er privat vei i følge dokumenter fra kommunen. Det er Vindafjord Kommune som er grunneier på veien i følge kartverket. Det mangler finglyst veirett for eiendommen. Dette har aldri vært et problem for selger som har brukt veien siden 2004 uten problemer.

Beliggenhet

Eiendommen har en fantastisk utsiktsbeliggenhet ved Imslanssjøen med gode bade- og fiskemuligheter. Kort vei til landhandel og Vikedal, samt mange turmuligheter i nærområdet.

Til Imsland er tilkomstmulighetene mange fra både Stavangerområdet (ca. 2 timer), Sauda (ca. 40 min) eller Karmøy/Haugesund (ca. 1 time).

Passer utmerket for helårsbruk. Det er ca. 40-50 min. til skisenteret i Svandalen, badeland, golfbane, handelssentrum med mer.

Adkomst

Når man kommer fra Vikedal og får krysset til Ølmedalsvegen på venstre siden, går Imslansvegen ned til høyre. Etter 850 meter tar man av igjen til høyre. Det er skiltet til eiendommen Imslansvegen 91 som da ligger helt i enden av veien. Det ligger 4 boliger på høyre side av veien og Imslansvegen 91 er den siste eiendommen. Merket med "Til Salgs" skilt.

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål.

Delarealer i følge vedtatt reguleringsplan:

Delareal 19 m, Formål Kjørevei

Delareal 719 m, Formål Boliger.



Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Selger har tegnet avtale om Norgespris på strøm til hoveddelen. Denne avtale følger eiendom og har bindingstid ut 2026. På leiligheten står kjøper fritt.

Leiligheten nede har helt inntil nylig vært utleid for kr. 8249 per mnd.

Takstmann

Takstmann Harald Ingebrigtsen AS

Type takst

Tilstandsrapport

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 eiendomsmegler 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 opptil 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.

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.

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 Eiendomsmeidler 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 Takstrappport 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, befaring av eiendommen samt innhentelse av nødvendige dokumenter og evt. takst.

Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver

Prosentprovisjon med 2 % av kjøpesum
Markedsføringspakke kr 21 900,-
Oppgjørsgebyr kr 9 900,-
Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-
Fotopakke kr 8 500,-
Dokumentinnhenting og tinglysing kr 6 800,-

Salgsgaranti: inget salg - ingen regning - heller ingen bindingstid.

Kontaktperson

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

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet ble lagret 03.06.2026





Stue hoveddel



Stue hoveddel



Stue hoveddel



Kjøkken hoveddel



Vaskerom med bi-inngang i hovedetasje



Overbygget, kjekk og skjermet terrasse



Nydelig utsikt fra terrassen





Soverom loft



Soverom loft



Soverom loft



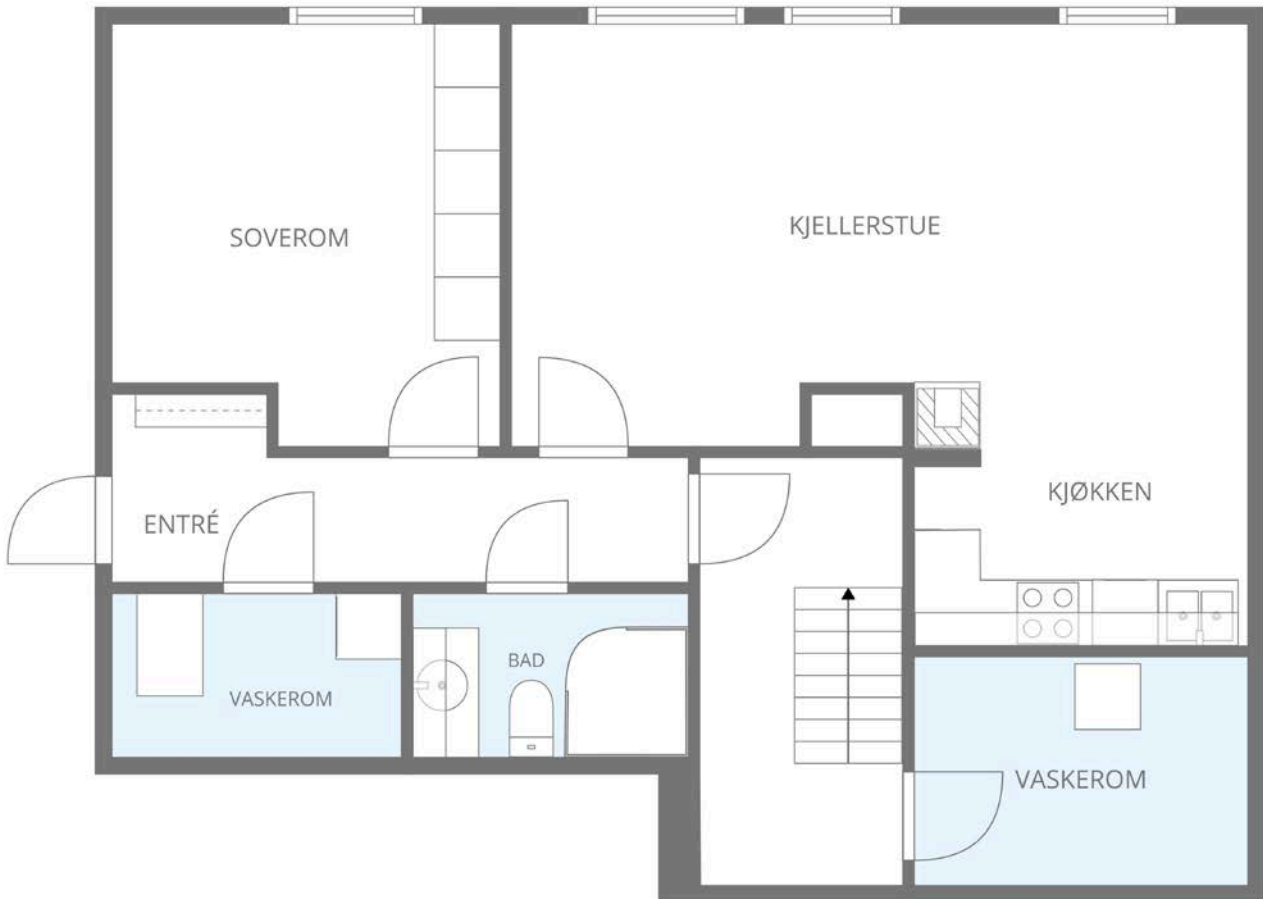
Bad på loft



Stue/kjøkkenen i leiligheten

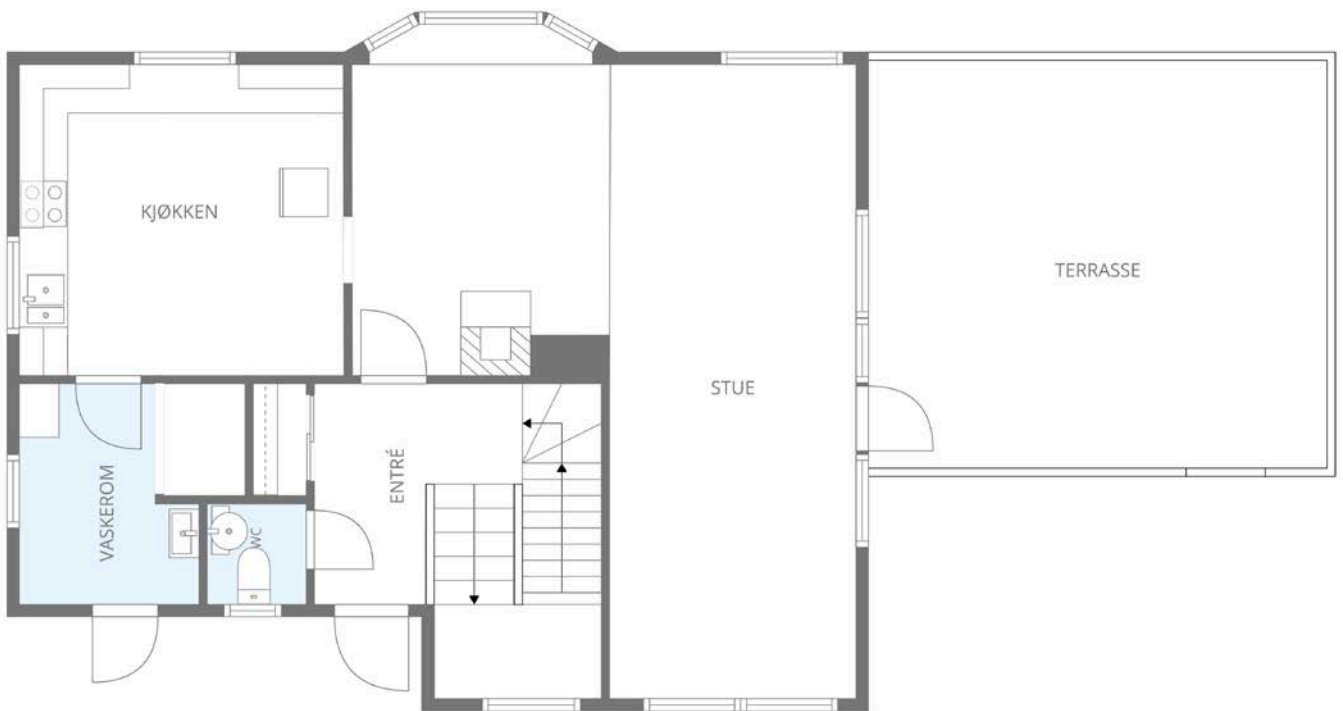


Bad leiligheten



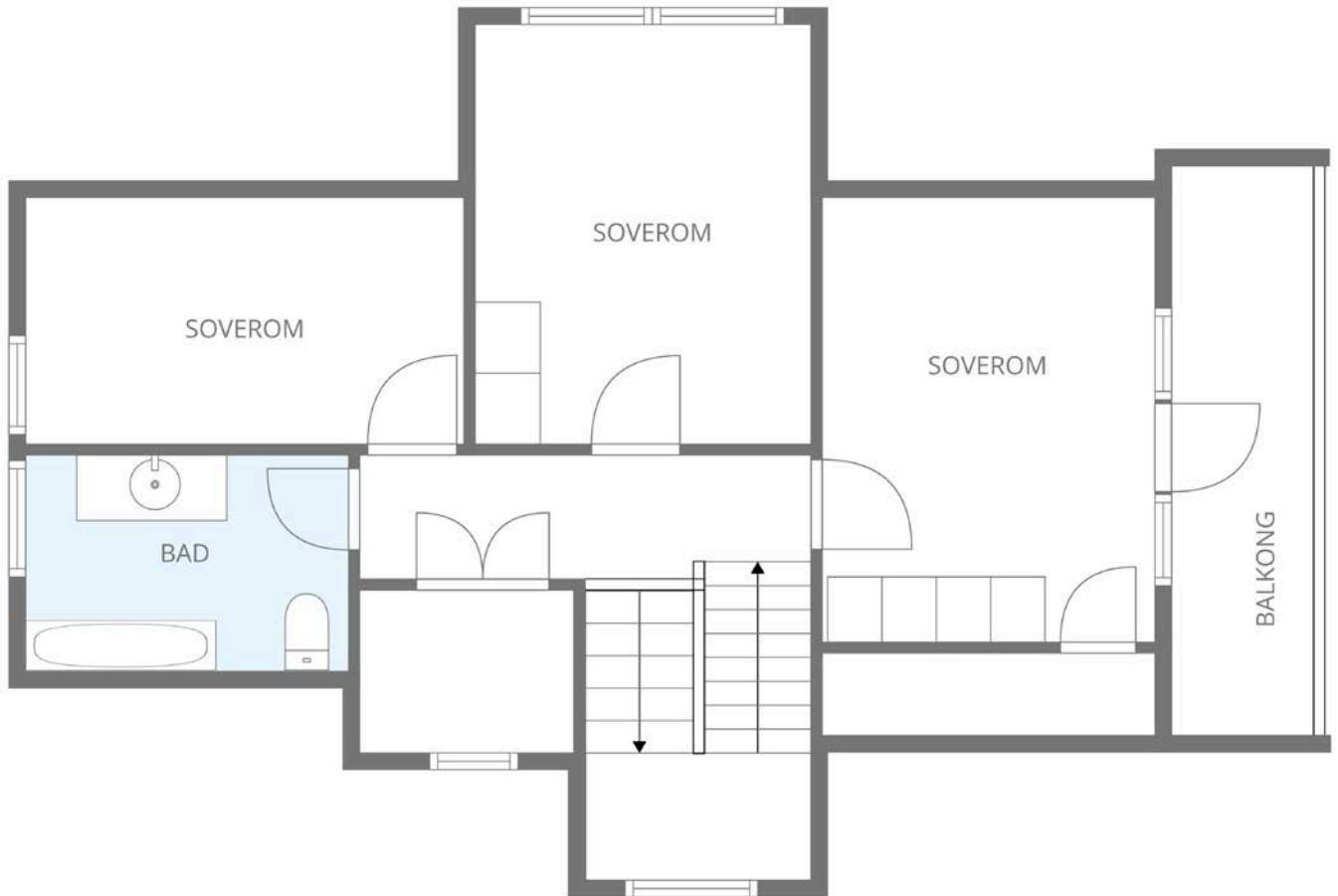
Skissen Er Kun Ment For å Gi Inntrykk Av Planløsning, Megler/Selger Tar Ikke Ansvar For Evt. Feil. Plantegningen Er Ikke Målbar, Og Kan Inneholde Feil.





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.





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.





Soverom i leiligheten



EIERSKIFTERAPPORT™

TILSTANDSRAPPORT

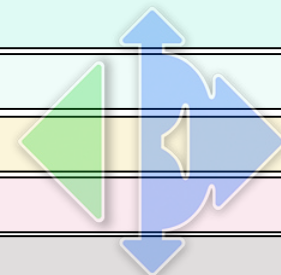
Imslandssjøen 91, 5583 VIKEDAL



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
13	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
14	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
1	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
0	TG iu	IKKE UNDERSØKT



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.



EIERSKIFTERAPPORT™

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 Byggforskeren 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.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * 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: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse 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: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * 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:84, Bnr: 42
Hjemmelshaver:	Anne Marie Håvardsen
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	739 m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	PRIVAT
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1993

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:**Befaringsdato:** 8.5.2026**Forutsetninger:**

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)

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser. Yttertak inspiseres normalt fra innsiden og utvendig fra bakken.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon vedr. tetthet i bygget eller vedr. termografering av bygget.

Dersom ikke annet er nevnt har det ikke vært foretatt radonmåling i boligen.

Det er ikke foretatt kontroll om bygget er endret i forhold til byggesøknad.

Det kan generelt finnes materialer på eiendom som defineres som spesialavfall.

Ved besiktigelsen er det ikke mulig å dokumentere hvor mye isolasjon som er i gulv, yttervegger og tak.

Dersom isolasjonstykkelse er oppgitt i rapporten er dette på grunnlag av opplysninger ved besiktigelsen eller på grunnlag av normal byggeskikk fra byggeår.

Fuktsikring på våtrom er vurdert ut fra evt. dokumentasjon samt observasjoner i rommet og inntilliggende konstruksjon.

Innebygget/skjult fuktsikring vil uansett være uoversiktlig.

Arealene er beregnet og beskrevet iht. rommenes faktiske bruk selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Oppdragsgiver: Astrid Inger Kristin Håvardsen (fullmektig)**Tilstede under befaringen:** Anne Marie Håvardsen**Fuktmåler benyttet:** Protimeter**OM TOMTEN:**

Opparbeidet skrånende tomt med plen og beplantning.
Parkering i egen gårds plass

OM BYGGEMETODEN:

Bolig satt opp på støpt grunnmur. Oppført i bindingsverkskonstruksjon med ytterkledning i tre.
Saltakskonstruksjon med betongtakstein.

EIERSKIFTERAPPORT™

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår som i bra stand. Det registreres få avvik av slik art at krever umiddelbar utbedring. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

ANNET:**DOKUMENTKONTROLL:**

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på bolig for takstmann på befaringstidspunkt.

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

Bolig har i all hovedsak belegg på gulv, noe laminat.
Vegger med

MERKNADER OM ANDRE ROM:**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:

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglerne 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 tilfredsstillende 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
Kjeller	69			
1 etg	79			29
Loft	40			3
SUM BYGNING	188			32
SUM BRA	188			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje		35		
Utvendig boder		14		
SUM BYGNING		49		
SUM BRA	49			

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

Kjeller:

Bod, gang, bi-inngang, stue/kjøkken, soverom, bad og vaskerom

1 etasje: Gang, stue, kjøkken, vaskerom og toalettrom.

Loft:

Gang, 3 soverom, bad og bod.

BRA-e:

2 utvendige boder og garasje

MERKNADER OM AREAL:

GARASJE / UTHUS:

Enkel garasje satt opp i tilknytning til hus. Oppført i tre med stål/aluminiumsplater på tak.

EIERSKIFTERAPPORT™

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 takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Harald Ingebrigtsen

Byggmester og Takstmann

18/05/2026

Harald Ingebrigtsen

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter**TG 1** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Beskrivelse:

Fundamenteringen er ikke vurdert i sin helhet da den ligger under bakkenivå.

Grunnmuren består av støpt murverk, og de synlige delene fremstår i bra stand.

Det er drenering fra byggeåret 1993, og det er synlig knotteplast på utsiden av grunnmuren.

Vurdering:

De synlige delene av grunnmuren fremstår uten skader, sprekker eller tegn til fuktpåvirkning.

Dreneringen er av eldre dato, men synlig knotteplast indikerer at det er etablert fuktsikring etter datidens praksis.

Det er ikke registrert forhold som tilsier svekket funksjon eller behov for tiltak.

Grunnmur og drenering vurderes derfor til TG1.

Merknader:**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 1** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Beskrivelse:

Boligen ligger i skrånende terreng, men med tilstrekkelig avrenning rundt bygningskroppen. Det er ikke observert eller opplyst om at det samler seg vann mot bygningskroppen.

Vurdering:

Terrengfallene vurderes som tilfredsstillende, og det foreligger ingen indikasjoner på vannansamling eller belastning mot grunnmur. Løsningen fremstår som i tråd med forventet standard for eiendommens alder og utførelse.

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

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Boligen er utvendig kledd med liggende kledning fra byggeåret.
Bygningsdelen er befart fra bakkenivå.
Det er registrert tilstrekkelig lufting og museband der dette er kontrollert.
Kledningen fremstår i bra stand i henhold til alder.

Vurdering:

Kledningen viser ingen tegn til skader, råte eller deformasjoner på de områdene som var tilgjengelige for inspeksjon.
Lufting og museband er etablert der kontroll var mulig.
Det er ikke registrert forhold som tilsier svekket funksjon eller behov for tiltak.
Ytterkledningen vurderes derfor til TG1.

Merknader:**3. Vinduer og ytterdører****TG 2** 3.1 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.

Beskrivelse:

Boligen har vinduer og dører i tre fra byggeåret, med vinduer med 2?lags glass.
Utvalgte vinduer og dører er funksjonstestet, og disse fungerer som tiltenkt.
Det er registrert noe harde pakninger, og innvendige, ubehandlede foringer er noe falmet.

Vurdering:

Vinduer og dører fungerer, men viser tegn på aldring og slitasje.
Harde pakninger gir redusert elastisitet og kan påvirke tetthet og komfort.
Falmede og ubehandlede innvendige foringer indikerer manglende overflatebehandling og normal aldring, men kan også være et resultat av fukt eller solbleking.
Det er ikke registrert funksjonssvikt, men slitasje og aldring gir grunnlag for TG2.

Årsak:

Naturlig aldring av treverk og pakninger
Manglende eller slitt overflatebehandling
Eksposering for sol og fukt over tid

Risiko:

Redusert tetthet og økt varmetap
Videre slitasje på pakninger
Estetisk forringelse av foringer

Konsekvens:

Behov for vedlikehold eller utskifting av pakninger
Overflatebehandling av foringer for å hindre videre slitasje
Potensielt redusert levetid på enkelte enheter

Anbefalt tiltak:

Skifte ut harde pakninger
Overflatebehandle eller utbedre falmede foringer
Følge med på videre utvikling av slitasje

Merknader:**4. Tak****TG 1** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
Det ser tett ut rundt gjennomføringer.
Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Beskrivelse:

Boligen har takkonstruksjon i tre.
Konstruksjonen er befart fra bakkenivå og fra innvendige himlinger.
Det registreres ingen større nedbøy eller synlig konstruksjonssvikt i bærende elementer.
Ved takfot ved inngangsparti er det en liten skjevhet, men dette antas å være fra byggeåret og at konstruksjonen er opprinnelig bygget slik.

Vurdering:

Takkonstruksjonen fremstår som stabil og uten tegn til svekkelser.
Den registrerte skjevheten ved takfot vurderes som et opprinnelig konstruksjonsforhold, ikke som et avvik eller tegn på bevegelse.
Det er ikke observert forhold som påvirker bæreevne eller funksjon.
Konstruksjonen vurderes derfor til TG1.

Merknader:**TG 1** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1003
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.
Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.
Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.
Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Beskrivelse:

Taket er tekket med betongtakstein fra 1993.
Takrenner og nedløp er utført i plast.
Pipen er pusset over tak og har innskåret blybeslag ned mot takstein.
Tekking og beslag er visuelt vurdert fra bakkenivå.
Det opplyses at pipen har fått ny bly og ny inndekning i topp for kort tid siden.

Vurdering:

Taktekking og beslag fremstår som funksjonelle og i normal teknisk stand ut fra visuell befarings.
Betongtakstein fra 1993 har fortsatt forventet restlevetid, og det er ikke registrert tegn til skader, deformasjoner eller lekkasjer.
Plastrenner vurderes som en vanlig løsning for byggeperioden og fremstår uten synlige avvik.
Opplysninger om ny bly og ny toppinndekning på pipe vurderes som positivt for tetthet og levetid.
Det er ikke registrert forhold som tilsier svekket funksjon.
Forholdet vurderes derfor til TG1.

Merknader:**5. Loft****TG 2** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.
Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.
Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.
Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Loftskonstruksjonen har innklede overflater opp til møne og ned til takfot, uten tilkomst til kaldtloftskonstruksjon. Det er registrert luftespalter utvendig, men tilstrekkelig lufting kan ikke fastslås uten åpning i overflater. Det er ingen synlige spor i innvendige overflater som følge av kondens.

Vurdering:

Loftskonstruksjonen er i hovedsak en lukket konstruksjon, noe som gir begrensede inspeksjonsmuligheter. Selv om det er registrert luftespalter utvendig, kan luftingens kontinuitet og funksjon ikke verifiseres uten destruktive inngrep.

Manglende tilgang til kaldtloft og innklede flater innebærer at eventuelle fukt- eller kondensproblemer ikke kan utelukkes, selv om det ikke foreligger synlige skader.

På grunn av begrenset inspeksjon, manglende verifisering av lufting, og lukket konstruksjon, vurderes forholdet til TG2.

Årsak:

Innklede overflater uten inspeksjonsmulighet

Manglende tilgang til kaldtloft

Lufting ikke mulig å verifisere i sin helhet

Risiko:

Skjulte fukt- eller kondensskader kan utvikle seg uten å oppdages

Redusert uttørkingsevne ved utilstrekkelig lufting

Potensielle følgeskader i konstruksjonen over tid

Konsekvens:

Usikkerhet rundt konstruksjonens faktiske tilstand

Mulig behov for tiltak dersom lufting viser seg utilstrekkelig

Økt risiko for skjulte skader

Anbefalt tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig basert på dagens observasjoner

Ved fremtidig rehabilitering bør lufting verifiseres og eventuelt forbedres

Følge med på innvendige overflater for tegn til kondens eller misfarging

Merknader:**6. Balkonger, verandaer og lignende**

TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Boligen har balkong og terrasse som er bygget opp av solid materiell i tre.

Bygningsdelene er befart fra tilgjengelige flater.

Balkong i loftsetasje fremstår som solid og i bra stand.

Terrasse i 1. etasje, med tilkomst fra gårds plass og hage, har synlige skjevheter og fremstår som ufagmessig utført.

Understøtting går ned til terreng uten støpte fundamenter.

Vurdering:

Balkongen i loftsetasjen vurderes som stabil og uten avvik.

Terrassen i 1. etasje har derimot flere forhold som utgjør alvorlige avvik:

Synlige skjevheter indikerer manglende stabilitet eller feil utførelse.

Konstruksjonen er ufagmessig utført, noe som svekker bæreevne og levetid.

Understøtting direkte på terreng uten støpte fundamenter gir risiko for setninger, bevegelse og redusert konstruksjonssikkerhet.

Kombinasjonen av ufagmessig utførelse, manglende fundamentering og konstruktive skjevheter gir grunnlag for TG3.

Årsak:

Manglende eller feil utført fundamentering

Ujevnheter i terreng og setninger over tid

Uhensiktsmessige eller ufagmessige konstruksjonsløsninger

Risiko:

Videre skjevhet og bevegelse i konstruksjonen

Redusert bæreevne og potensiell sikkerhetsrisiko

Økt fare for følgeskader på tilstøtende konstruksjoner

Kortere levetid på terrassekonstruksjonen

Konsekvens:

Behov for omfattende utbedring eller full ombygging av terrasse

Mulige kostnader knyttet til fundamentering og stabilisering

Potensiell risiko ved bruk dersom tiltak ikke gjennomføres

Anbefalt tiltak:

Etablere støpte fundamenter for å sikre stabil understøtting

Rette opp skjevheter og vurdere ombygging av hele terrassen

Utføre arbeidet i henhold til fagmessige krav og gjeldende standarder

Kontrollere tilstøtende konstruksjoner for eventuelle følgeskader

Merknader:**7. Våtrom****7.1 Vaskerom 1etasje****TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ventiler som kan åpnes.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Vaskerommet har våtromspanel på vegger og malte/folierte plater i himling.
Rommet inneholder utslagsvask, varmtvannsbereder og seksjon.
Våtromspanel er ikke fuktsikret i underkant.
Vegger og tak fremstår som i bra stand i henhold til alder, med normale bruksmerker.

Vurdering:

Overflater og innredning fremstår i god stand, men manglende fuktsikring i underkant av våtromspanel er et avvik fra anbefalt utførelse.
Dette innebærer at panelene kan være mer utsatt for fuktpåvirkning ved vannsøl eller lekkasjer.
Det er ikke registrert synlige fuktskader, men løsningen gir økt risiko over tid.
På grunn av konstruksjonsutførelsen vurderes rommet til TG2.

Årsak:

Våtromspanel montert uten underkantfuktsikring
Normal aldring og bruksslitasje

Risiko:

Fuktopptak i nedre del av panel ved vannsøl
Potensiell skadeutvikling over tid
Redusert levetid på veggflater

Konsekvens:

Mulig behov for utbedring eller utskifting av panel ved fremtidig skade
Økt vedlikeholdsbehov

Anbefalt tiltak:

Følge med på nedre del av veggflater for tegn til fukt
Unngå stående vann og sikre god ventilasjon
Vurdere fuktsikring eller utskifting ved fremtidig oppgradering

Merknader:**TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er påvist flekker eller andre skader.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Vaskerommet har våtromsbelegg på gulv, hvor belegget er brettet opp langs vegg og klemt i sluk. Det er registrert noe begynnende oppsprekk ved terskel, samt noe flekker på belegget. For øvrig fremstår gulvflaten med normal bruksslitasje.

Vurdering:

Våtromsbelegget fungerer som vanntett sjikt, men begynnende oppsprekk ved terskel er et avvik som kan utvikle seg og gi økt risiko for fuktopptak i overgang gulv/terskel. Flekker på belegget vurderes som kosmetiske, men kan indikere tidligere fuktpåvirkning eller normal aldring. Belegget er ellers i brukbar stand, og sluket er korrekt klemt. På grunn av lokal skadeutvikling ved terskel vurderes rommet til TG2.

Årsak:

Aldring og slitasje i belegg
Mekanisk påvirkning ved terskel
Normal bruk over tid

Risiko:

Videre oppsprekking og redusert tetthet
Fuktopptak i overgang mot terskel
Økt vedlikeholdsbehov over tid

Konsekvens:

Mulig behov for utbedring eller utskifting av belegg ved videre skade
Risiko for fuktskader dersom utviklingen ikke følges opp

Anbefalt tiltak:

Følge med på oppsprekk ved terskel
Unngå stående vann i området
Vurdere utbedring eller utskifting av belegg ved fremtidig oppgradering

Merknader:**TG 2** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1993

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.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Våtromsbelegg fra byggeår 1993 fungerer som tettesjikt i rommet.
Belegget er klemt ned i slukløsning fra byggeåret.
Det er utført hulltaking i tilstøtende rom for fuktmåling, og det ble ikke registrert avvik.

Vurdering:

Våtromsbelegget er fra 1993 og har overskredet forventet funksjonell levetid for denne typen tettesjikt.
Selv om fuktmåling ikke viser avvik og belegget fortsatt fungerer, innebærer alder alene en økt risiko for svekket tetthet, sprøhet og fremtidig skadeutvikling.
Slukløsningen er korrekt utført, men tettesjiktets alder gir grunnlag for TG2 etter gjeldende praksis.

Årsak:

Tettesjikt fra 1993 med langt overskredet levetid
Naturlig aldring av belegg og limfuger

Risiko:

Redusert elastisitet og økt risiko for sprekker
Potensiell lekkasje ved videre aldring
Økt sårbarhet ved mekanisk påvirkning

Konsekvens:

Mulig behov for utskifting av tettesjikt ved fremtidig oppgradering
Risiko for fuktskader dersom belegget svekkes ytterligere

Anbefalt tiltak:

Følge med på beleggets tilstand, spesielt rundt sluk og overganger
Vurdere utskifting av tettesjikt ved rehabilitering eller ved tegn til skade

Merknader:**7.2 Bad loftsetasje****TG 2** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.
Det er ventiler som kan åpnes.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Baderommet har våtromspanel på vegger og malte/folierte plater i himling.
Rommet inneholder badekar, seksjon med servant og toalett på sokkel.
Ventilasjon skjer via ventil i tak og tilluft under dørbblad.
Det er vindu i rommet, og det finnes noen mindre hull i veggplater i våtsone etter tidligere installasjoner.
Det er registrert misfarging i nederste foring i vindu.
Våtromspanelet er ikke fuktsikret i underkant.

Vurdering:

Overflater og innredning fremstår i brukbar stand, men det foreligger flere forhold som utgjør avvik fra anbefalt utførelse:

Hull i veggplater i våtsone svekker fuktsikkerheten og kan gi risiko for vanninntrenging i konstruksjonen.
Misfarging i nederste vindusforing indikerer fuktbelastning over tid.
Manglende fuktsikring i underkant av våtromspanel øker risikoen for fuktopptak ved vannsøl.
Det er ikke registrert synlige lekkasjer eller skader utover dette, men kombinasjonen av avvik gir grunnlag for TG2.

Årsak:

Tidligere installasjoner som har etterlatt hull i våtsone
Fuktbelastning ved vindu
Manglende underkantfuktsikring på våtromspanel
Normal aldring og bruk over tid

Risiko:

Fuktopptak i veggkonstruksjon gjennom hull i våtsone
Videre misfarging og mulig skadeutvikling i vindusforing
Redusert levetid på veggflater
Økt risiko for skjulte fuktskader over tid

Konsekvens:

Behov for utbedring av veggflater i våtsone
Mulig utskifting eller behandling av vindusforing
Økt vedlikeholdsbehov og risiko for fremtidige skader

Anbefalt tiltak:

Tette eller utbedre hull i våtromspanel i våtsone
Følge opp og eventuelt utbedre misfarget vindusforing
Unngå stående vann og sikre god ventilasjon
Vurdere utskifting av veggflater ved fremtidig rehabilitering

Merknader:**TG 2** 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke 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.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Baderommet har våtromsbelegg på gulv, hvor belegget er brettet opp langs vegg og klemt i sluk. Våtromsbelegget er trukket tilstrekkelig opp på terskel. Gulvet er tilnærmet flatt, og fall er ikke i henhold til dagens krav om 1:100.

Vurdering:

Tettesjiktet er korrekt utført med belegg klemt i sluk og tilstrekkelig oppkant på terskel. Det er imidlertid ikke tilstrekkelig fall mot sluk, noe som avviker fra dagens krav og kan gi redusert avrenning og risiko for at vann blir liggende på gulvet. Manglende fall er et funksjonsavvik, selv om løsningen kan være i tråd med praksis fra byggeåret. Forholdet vurderes derfor til TG2.

Årsak:

Opprinnelig utførelse fra byggeår
Dagens krav til fall er strengere enn tidligere regelverk

Risiko:

Vann kan bli liggende på gulvet ved dusjing eller vannsøl
Økt risiko for fuktpåvirkning over tid dersom vann ikke ledes effektivt til sluk

Konsekvens:

Redusert funksjon i våtsonen
Potensielt økt vedlikeholdsbehov

Anbefalt tiltak:

Følge med på gulvets tilstand og sikre at vann ikke blir stående
Vurdere etablering av korrekt fall ved fremtidig rehabilitering

Merknader:**TG 2** 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1993

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.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Våtromsbelegg fra byggeår 1993 fungerer som tettesjikt i rommet.

Belegget er klemt ned i slukløsning fra byggeåret.

Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende rom for fuktmåling, da aktuelt område vender mot knevegg uten tilgjengelig atkomst.

Det er utført fuktmåling med fuktindikator i aktuelle og utsatte områder, og det ble ikke registrert avvik.

Vurdering:

Tettesjiktet fremstår som funksjonelt, og fuktindikator viser ingen avvik.

Likevel er våtromsbelegget fra 1993 og har langt overskredet forventet levetid.

Manglende mulighet for hulltaking gir begrenset kontroll av konstruksjonen, og alder medfører økt risiko for sprøhet, svekket limfeste og fremtidig lekkasje.

Kombinasjonen av alder og begrenset inspeksjon gir grunnlag for TG2, selv om det ikke er registrert fukt.

Årsak:

Tettesjikt fra 1993 med overskredet levetid

Ingen tilgang til tilstøtende konstruksjon for fullverdig kontroll

Normal aldring av belegg og slukløsning

Risiko:

Økt risiko for sprekker og svekket tetthet over tid

Skjulte skader kan ikke utelukkes pga. manglende inspeksjonsmulighet

Redusert elastisitet i belegg og limfuger

Konsekvens:

Mulig behov for utskifting av tettesjikt ved fremtidig oppgradering

Risiko for fuktskader dersom belegget svekkes ytterligere

Anbefalt tiltak:

Følge med på beleggets tilstand, spesielt rundt sluk og overganger

Vurdere utskifting av tettesjikt ved rehabilitering

Unngå stående vann og sikre god ventilasjon

Merknader:**7.3 Bad kjeller****TG 2** 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ventiler som kan åpnes.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Baderommet har våtromspanel på vegger og malte/folierte plater i himling. Rommet inneholder seksjon med servant, toalett på sokkel og dusjkabinett. Ventilasjon skjer via klaffventil i yttervegg og tilluft under dørbblad. Våtromspanelet er ikke fuktsikret i underkant.

Vurdering:

Rommet har kun naturlig ventilasjon via klaffventil, uten mekanisk avtrekk. Dette gir begrenset luftutskifting, spesielt ved dusjing, og er et avvik fra anbefalt løsning for våtrom. Mangelfull ventilasjon kan gi økt fuktbelastning på overflater og konstruksjoner over tid. Kombinert med manglende fuktsikring i underkant av våtromspanel, øker dette risikoen ytterligere. Det er ikke registrert synlige fuktskader, men ventilasjonsløsningen vurderes som utilstrekkelig, og forholdet settes til TG2.

Årsak:

Naturlig ventilasjon uten mekanisk avtrekk
Opprinnelig utførelse fra byggeår
Manglende underkantfuktsikring på panel

Risiko:

Høyere luftfuktighet og treg uttørking
Økt risiko for kondens og fuktskader
Redusert levetid på veggflater og innredning

Konsekvens:

Potensiell skadeutvikling over tid
Økt vedlikeholdsbehov
Mulig behov for tiltak for å sikre tilfredsstillende ventilasjon

Anbefalt tiltak:

Etablere mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon
Følge med på nedre del av veggflater for tegn til fukt
Vurdere utbedring av underkantfuktsikring ved fremtidig rehabilitering

Merknader:**TG 2** 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er påvist flekker eller andre skader.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Baderommet har våtromsbelegg på gulv, hvor belegget er trukket opp langs vegg og klemt i sluk. Det er tilstrekkelig fall mot sluk, og belegget er trukket tilstrekkelig opp på terskel. Våtromsbelegg fra 1993 fremstår som i bra stand med normale bruksmerker.

Vurdering:

Tettesjiktet er korrekt utført og fungerer etter hensikten, med både god oppkant og tilfredsstillende fall mot sluk. Likevel er våtromsbelegget fra 1993 og har langt overskredet forventet levetid for denne typen løsning. Selv om belegget fremstår i god stand, innebærer alder alene økt risiko for sprøhet, svekket limfeste og fremtidig skadeutvikling. På grunn av alder og overskredet levetid vurderes forholdet til TG2, selv uten registrerte avvik.

Årsak:

Tettesjikt fra 1993 med overskredet funksjonell levetid
Normal aldring av belegg og limfuger

Risiko:

Økt risiko for sprekker og svekket tetthet over tid
Redusert elastisitet i belegg
Potensiell lekkasje ved videre aldring

Konsekvens:

Mulig behov for utskifting av tettesjikt ved fremtidig oppgradering
Risiko for fuktskader dersom belegget svekkes ytterligere

Anbefalt tiltak:

Følge med på beleggets tilstand, spesielt rundt sluk og overganger
Vurdere utskifting av tettesjikt ved rehabilitering

Merknader:**TG 2** 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1993

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.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Våtromsbelegg fra byggeår 1993 fungerer som tettesjikt i rommet.
Belegget er klemt ned i slukløsning fra byggeåret.
Det er utført hulltaking i tilstøtende rom for fuktmåling, og det ble ikke registrert avvik.

Vurdering:

Våtromsbelegget er fra 1993 og har overskredet forventet funksjonell levetid for denne typen tettesjikt.
Selv om fuktmåling ikke viser avvik og belegget fortsatt fungerer, innebærer alder alene en økt risiko for svekket tetthet, sprøhet og fremtidig skadeutvikling.
Slukløsningen er korrekt utført, men tettesjiktets alder gir grunnlag for TG2 etter gjeldende praksis.

Årsak:

Tettesjikt fra 1993 med langt overskredet levetid
Naturlig aldring av belegg og limfuger

Risiko:

Redusert elastisitet og økt risiko for sprekker
Potensiell lekkasje ved videre aldring
Økt sårbarhet ved mekanisk påvirkning

Konsekvens:

Mulig behov for utskifting av tettesjikt ved fremtidig oppgradering
Risiko for fuktskader dersom belegget svekkes ytterligere

Anbefalt tiltak:

Følge med på beleggets tilstand, spesielt rundt sluk og overganger
Vurdere utskifting av tettesjikt ved rehabilitering eller ved tegn til skade

Merknader:

7.4 Vaskerom kjeller**TG 1** 7.4.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse:

Vaskerom i kjeller har våtromspanel på vegger og malte/folierte plater i himling.
Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.
Ventilasjon skjer via ventil i yttervegg samt tilluft under dørbled.
Det er kun gulvet i rommet som er definert som våtsone.

Vurdering:

Overflater og installasjoner fremstår i normal, god stand uten registrerte avvik.
Våtromspanel vurderes som et funksjonelt og fuktbestandig materiale for rommets bruk.
Ventilasjonen vurderes som tilfredsstillende for et vaskerom i kjeller.
Ingen tegn til fuktproblemer eller skader ble observert ved befarung.

Merknader:

TG 2 7.4.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er påvist flekker eller andre skader.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Vaskerom har våtromsbelegg på gulv.
Belegget er brettet opp langs vegg og klemt i sluk.
Det måles tilstrekkelig fall mot sluk med laser.
Det registreres noe misfarging på belegget.

Vurdering:

Våtromsbelegget fremstår som tett og funksjonelt, og oppbrett/klemring vurderes som fagmessig korrekt for byggeåret.
Fallforholdene er tilfredsstillende.
Misfargingen vurderes som et alderstilpasset avvik, men uten tegn til svekket tetthet eller skade.
Alder på gulvbelegget tilsier økt risiko for slitasje og redusert restlevetid, selv om funksjonen per i dag er intakt.

Årsak:

Naturlig aldring av våtromsbelegg fra 1990-årene.
Misfarging kan skyldes fuktbelastning over tid, rengjøringsmidler eller generell slitasje.

Risiko:

Økt risiko for svekkelser i belegget over tid grunnet alder.
Misfarging kan indikere begynnende materialtretthet, selv om det ikke er tegn til lekkasje.

Konsekvens:

Potensielt forkortet levetid for gulvbelegget.
Estetisk påvirkning, men ingen påviste tekniske konsekvenser per i dag.

Anbefalt tiltak:

Følg med på eventuelle endringer i belegg, spesielt rundt sluk og oppbrett.
Utskifting av gulvbelegg kan vurderes på sikt grunnet alder og misfarging.
Ingen strakstiltak nødvendig.

Merknader:**TG 2** 7.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1993
Det er 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.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Plastsluk med våtromsbelegg som tettesjikt.

Det er ikke tatt hull i tilstøtende rom for fuktmåling, da aktuelt område vender mot yttervegg og mot tilstøtende våtrom.

Det er målt med fuktindikator i aktuelle områder, uten registrerte avvik.

Vurdering:

Sluk og tettesjikt fremstår som funksjonelle, og det ble ikke registrert fuktavvik ved måling.

Alder på konstruksjonen (1993) innebærer at tettesjikt og slukløsning nærmer seg forventet levetid.

Manglende hulltaking gir noe usikkerhet rundt skjulte konstruksjoner.

Årsak:

Naturlig aldring av våtromskonstruksjon fra 1990?tallet.

Begrenset inspeksjonsmulighet uten inngrep.

Risiko:

Økt risiko for svekkelser i tettesjikt og slukforbindelse over tid.

Potensiell risiko for skjulte fuktproblemer som ikke kan avdekkes uten destruktive undersøkelser.

Konsekvens:

Mulig redusert restlevetid for våtromskonstruksjonen.

Eventuelle skader kan utvikle seg skjult før de blir synlige.

Anbefalt tiltak:

Følge med på eventuelle endringer i overflater, spesielt rundt sluk og overgang gulv/vegg.

Vurdere oppgradering av våtrommet på sikt grunnet alder.

Ingen strakstiltak nødvendig når målinger er uten avvik.

Merknader:**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken 1 etasje****TG 1** 8.1 Kjøkken 1 etasje

Vanninstallasjonen er fra 1993

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.

Beskrivelse:

Kjøkkenet har prefabrikkert innredning med benkeplate i laminat og hvitevarer.

Det er servant med blandebatteri og mekanisk avtrekk i ventilator.

Kjøkkeninnredningen fremstår som hel og i god stand, med normale bruksmerker i henhold til alder.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det er utført fuktkontroll med fuktindikator i områder hvor det normalt kan forekomme fuktvandring, herunder underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og gulv ved sokkellist.

Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

Vurdering:

Innredning og overflater vurderes som funksjonelle og i normal stand sett i forhold til alder og bruk.

Benkeplate i laminat og prefabrikkert innredning fremstår uten skader eller tegn til fuktpåvirkning.

Fuktkontroll viser normale verdier i alle risikoområder, noe som indikerer at det ikke foreligger lekkasjer eller fuktvandring.

Mekanisk avtrekk vurderes som tilfredsstillende for rommets funksjon.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

8.2 Kjøkken kjeller**TG 1** 8.2 Kjøkken kjeller

Vanninstallasjonen er fra 1993

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.

Beskrivelse:

Kjøkkenet har prefabrikkert innredning med benkeplate i laminat og hvitevarer.

Det er servant med blandebatteri og mekanisk avtrekk i ventilator.

Kjøkkeninnredningen fremstår som hel og i god stand, med normale bruksmerker i henhold til alder.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det er utført fuktkontroll med fuktindikator i områder hvor det normalt kan forekomme fuktvandring, herunder underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og gulv ved sokkellist.

Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

Vurdering:

Innredning og overflater vurderes som funksjonelle og i normal stand sett i forhold til alder og bruk.

Benkeplate i laminat og prefabrikkert innredning fremstår uten skader eller tegn til fuktpåvirkning.

Fuktkontroll viser normale verdier i alle risikoområder, noe som indikerer at det ikke foreligger lekkasjer eller fuktvandring.

Mekanisk avtrekk vurderes som tilfredsstillende for rommets funksjon.

Merknader:**9. Rom under terreng****9.1 Kjelleretasje delvis under terreng****TG 1** 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvskjold, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Beskrivelse:

Kjelleretasjen ligger delvis under terreng og har utlektede og platebeslåtte/panelte vegger.

Overflatene fremstår som hele og i bra stand.

Det registreres ingen skader som følge av fukt fra grunn eller terreng.

Vurdering:

Vegger og overflater vurderes som i normal og god stand uten tegn til fuktpåvirkning, misfarging eller deformasjoner.

Det ble ikke registrert forhold som indikerer fuktvandring fra terreng eller grunnmur.

Løsningen med utlektede og platekleddede vegger under terreng betraktes alltid som en risiko konstruksjon, men basert på målinger i vegg og synlige overflater så fremstår forhold som bra.

Merknader:**TG 1** 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist setninger.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Gulvene i kjelleretasjen er i all hovedsak belagt med belegg, og det er laminat i gang. Overflatene fremstår som i bra stand med normal bruksslitasje. Det registreres mindre skjevheter i gulv, men ingen synlige skader som følge av fukt fra terreng.

Vurdering:

Gulvoverflatene vurderes som funksjonelle og i tråd med forventet standard for alder og bruk. Mindre skjevheter i gulv er et vanlig forekommende forhold i kjelleretasjer og vurderes ikke å påvirke bruken. Det er ikke observert tegn til fuktpåvirkning fra terreng, og overflatene fremstår tørre og stabile.

Merknader:

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Beskrivelse:

Boligens kjelleretasje er ventilert via ventiler i yttervegg.

Det ble gjennomført hulltaking i yttervegg mot terreng, hvor det bores et 73 mm inspeksjonshull inn i konstruksjonen for å undersøke for fukt og eventuelle skader.

Det ble tatt hull i ulike områder, og vektprosent i trevirke ble målt på innsiden av inspeksjonshullene.

Måleresultatene viste verdier fra 10,3 % til 10,6 %.

Vurdering:

Måleresultatene ligger godt innenfor området som regnes som tørt trevirke.

Det ble ikke registrert tegn til fuktvandring, forhøyede verdier eller skader i konstruksjonen.

Hulltakingen gir god indikasjon på at drenering og utvendig fuktsikring fungerer som forutsatt.

Merknader:

10. VVS**TG 1** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1993

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Beskrivelse:

Boligen har vannrør i kobber og avløpsrør i plast fra byggeåret 1993.

Det er ingen synlige lekkasjer.

Vurdering:

Synlige rørstrekk fremstår i normal stand uten tegn til lekkasje, korrosjon eller deformasjoner.

Kobberrør og avløpsrør i plast fra 1990-tallet har normalt god levetid, og det ble ikke registrert forhold som indikerer svekkelser eller funksjonsavvik.

Ingen avvik ble observert ved visuell kontroll, men det anbefales jevnlig tilsyn av synlige rørstrekk og koblinger

Merknader:

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

EIERSKIFTERAPPORT™

Varmtvannsbereder er fra 1993/2022
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Beskrivelse:

Boligen er utstyrt med to varmtvannsberedere:
Varmtvannsbereder i kjeller fra 1993
Varmtvannsbereder i 1. etasje fra 2022
Begge er lokalisert på vaskerom.

Vurdering:

Berederen fra 2022 fremstår som ny og i normal teknisk stand.
Berederen fra 1993 har oppnådd en alder som ligger betydelig over forventet teknisk levetid (ca. 20 år).
Alder medfører økt risiko for lekkasje og havari, selv om det ikke er registrert synlige avvik eller lekkasjer ved befaring.

Årsak:

Naturlig aldring av bereder fra 1993.
Materialtretthet og slitasje over tid.

Risiko:

Forhøyet risiko for lekkasje og plutselig havari på bereder fra 1993.
Potensielle følgeskader på omkringliggende overflater ved lekkasje.

Konsekvens:

Mulige vannskader i vaskerom og tilstøtende rom dersom berederen fra 1993 svikter.
Økte kostnader ved akutt utskifting.

Anbefalt tiltak

Utskifting av bereder fra 1993 anbefales snarlig grunnet alder og forhøyet risiko.
Berederen fra 2022 krever kun normalt tilsyn.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Boligen er ventilert via klaffventiler i yttervegger.
Det er mekanisk avtrekk i kjøkkenventilator.

Vurdering:

Ventilasjonsløsningen vurderes som normal for byggeår og boligtype.
Klaffventiler gir tilstrekkelig grunnventilasjon når de holdes åpne, og mekanisk avtrekk i kjøkkenventilator sikrer effektiv borttransport av matos og fukt ved bruk.
Det ble ikke registrert forhold som indikerer mangelfull ventilasjon utover avvik på badrom der avvik allerede er beskrevet

Merknader:**11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det elektriske anlegget ble installert i 1993

El. Anlegget er skjult.

Sikringsskaper er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget.

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. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

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:

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
 Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
 Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGG SOPPLYSNINGER:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 – Avvik som bør følges opp. Harde pakninger og falmede foringer gir økt vedlikeholdsbehov, selv om vinduer og dører fungerer som tiltenkt.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 – Avvik som bør følges opp. Lukket konstruksjon og manglende mulighet for å verifisere lufting gir usikkerhet, selv om det ikke er registrert synlige skader.
7.1.1	Vaskerom 1etasje Overflate vegger og himling
	TG2 – Avvik som bør følges opp. Manglende fuktsikring i underkant av våtromspanel gir økt risiko, selv om rommet fremstår i god stand.
7.1.2	Vaskerom 1etasje Overflate gulv
	TG2 – Avvik som bør følges opp. Begynnende oppsprekk ved terskel og flekker på belegget gir økt risiko, selv om rommet ellers fremstår i normal teknisk stand.
7.1.3	Vaskerom 1etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 – Avvik som bør følges opp. Tettesjiktet fungerer i dag, men alder gjør at risikoen for fremtidig svikt er forhøyet.
7.2.1	Bad loftsetasje Overflate vegger og himling
	TG2 – Avvik som bør følges opp. Hull i våtsone, misfarging i vindusforing og manglende fuktsikring i underkant av panel gir økt risiko, selv om rommet ellers fremstår i normal teknisk stand.
7.2.2	Bad loftsetasje Overflate gulv
	TG2 – Avvik som bør følges opp. Manglende fall mot sluk gir økt risiko, selv om tettesjiktet ellers er korrekt utført med god oppkant.
7.2.3	Bad loftsetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 – Avvik som bør følges opp. Tettesjiktet fungerer i dag, men alder og begrenset inspeksjonsmulighet gir økt risiko for fremtidig svikt.
7.3.1	Bad kjeller Overflate vegger og himling

FIERSKIFTERAPPORT™

	TG2 – Avvik som bør følges opp. Ventilasjonen er mangelfull, og sammen med manglende underkantfuksikring gir dette økt risiko for fuktpåvirkning over tid.
7.3.2	Bad kjeller Overflate gulv
	TG2 – Avvik som bør følges opp. Tettesjiktet fungerer i dag, men alder gir økt risiko for fremtidig svikt.
7.3.3	Bad kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 – Avvik som bør følges opp. Tettesjiktet fungerer i dag, men alder gjør at risikoen for fremtidig svikt er forhøyet.
7.4.2	Vaskerom kjeller Overflate gulv
	TG2 – Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak, men som skyldes alder/slitasje og gir økt risiko over tid.
7.4.3	Vaskerom kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 – Avvik som bør følges opp. Tettesjiktet fungerer i dag, men alder gjør at risikoen for fremtidig svikt er forhøyet.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 – Avvik knyttet til bereder fra 1993 (høy alder og økt risiko). Bereder fra 2022 vurderes til TG1.

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

6.1	Balkonger, verandaer og lignende
-----	----------------------------------

TG3 – Store eller alvorlige avvik.

Terrassen i 1. etasje har ufagmessig utførelse, manglende fundamentering og synlige skjevheter som gir betydelig risiko og behov for utbedring.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Eiendomsmegler A

Oppdragsnr.

01260120

Selger 1 navn

Astrid Inger Kristin Håvardsen

Gateadresse

Imslandssjøen 91

Poststed

VIKEDAL

Postnr

5583

Er det dødsbo?

Nei Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

Nei Ja

Hjemmelshavers navn

Anne Marie Håvardsen

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei Ja

Document reference: 01260120

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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).

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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.



Vindafjord kommune

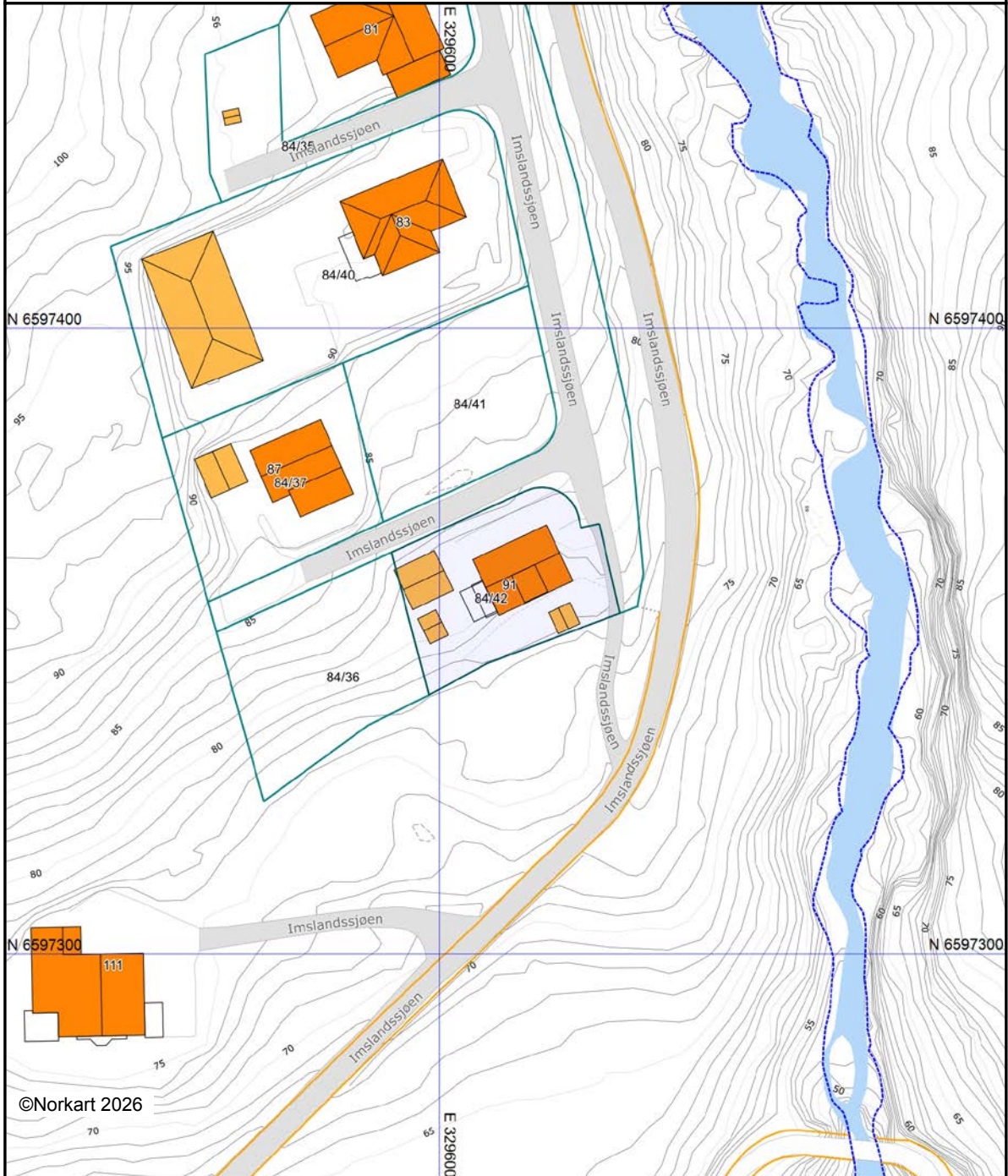
Grunnkart

Eiendom: 84/42
Adresse: Imslandssjøen 91
Dato: 05.05.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig ≤ 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig $>10 \leq 30$ cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig ≥ 500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>30 \leq 200$ cm	Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



©Norkart 2026

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

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.

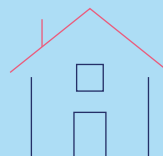
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

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

IMSLANDSSJØEN 91, 5583 VIKEDAL

Gnr. 84, Bnr. 42 i Vindafjord kommune.
Oppdragsnr: 01260120 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