



Ølmedalsvegen 276, 5583 VIKEDAL



Prisantydning
1 150 000,-

VIKEDAL

"Lille Røden" Hytte med usjenert
beliggenhet i naturskjønne
omgivelser

BRA-i/BRA Total: 64/64 m² / Tomt: 500m²
Antall soverom: 3 / Byggeår: 1969



Nøkkelinfo

Adresse: Ølmedalsvegen 276, 5583 VIKEDAL
Nåværende eier: Per Bjarte Torkelsen og Marian Bettina Leirvik Torkelsen
Matrikelnummer: Gnr. 76, bnr. 1, fnr. 1 i Vindafjord kommune.
Oppdragsnummer: 01260086
Oppdragsansvarlig/Meglerforetak: Hege Stange
Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

Boligtype: Fritidseiendom
Byggeår: 1969
Bra total: 64m²
BRA-i: 64 m²
Antall soverom: 3
Energimerke: Ikke angitt
Tomtestørrelse: 500m²
Eierform: Eiet hytte på festet tomt

Parkering: Selger har parkert på vei like utenfor port, men har ikke parkeringsrett. Om grunneier nekter parkering må en besørge parkering på egen tomt.





Økonomi

Prisantydning

Kr 1 150 000

Omkostninger

Kr 49 240

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 1 199 240

Kommunale avgifter

Kr 8 482 per 2025

I kommunale avgifter inngår gebyr vann hytte, vannavgift, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt fritid.

Info formuesverdi

Basert på prisantydning har Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til kr. 1.150.000,- når boligen benyttes som sekundærbolig.

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

"Lille Røden" Hytte med usjenert beliggenhet i naturskjønne omgivelser

Beskrivelse

Velkommen til Ølmedalsvegen 276, en liten og koselig hytte med naturskjønn og usjenert beliggenhet i flotte omgivelser. Her kan du nyte roen, vakker utsikt og nærhet til naturen året rundt. Hytten har enkel standard og inneholder tre soverom, gang, stue, kjøkken og bad. I tillegg følger et praktisk anneks som kan benyttes til oppbevaring, hobbyrom eller som en ekstra stue/gjesterom etter behov. Eiendommen passer fint for deg som ønsker et enkelt og trivelig fristed med gode muligheter for avslapning og friluftsliv. Det er flotte turområder like utenfor døren, og kun en kort kjøretur til butikk i Imsland eller Vikedal. For deg som liker vinteraktiviteter ligger Svandalen skisenter ca. 40 minutters kjøretur unna. Et hyggelig sted for ferier og helger i rolige omgivelser.

Innhold

Hytten har en praktisk og hyggelig planløsning med entré/gang som ønsker deg velkommen inn. Videre finner du en lun stue med plass til både sofakrok og spisebord, et funksjonelt kjøkken med det du trenger for feriedager, samt bad med dusj, servant og biotoalett. Hytten har tre soverom som gir gode overnattingsmuligheter for familie og gjester. I tillegg følger et separat anneks som gir ekstra fleksibilitet, enten til oppbevaring, hobbyrom, gjester eller som en ekstra stue. Totalt sett fremstår hytten som et trivelig og enkelt fristed med gode muligheter for hyggelige opphold året rundt.

Standard

Hytten holder koselig men enkel hyttestandard.

Bygningsinformasjon

Det finnes ikke dokumentasjon på hyttens byggeår. Eiendommen er utskilt i 1968. Tidligere eier har opplyst byggeår til 1969 med påbygg ca 1980. Kommunen har registrert i matrikkel bygning/hytte i 1980 og anneks/uthus i 2006. Megler har ikke anledning å få sjekket nærmere opp i opprinnelig byggeår.

Bolig er satt opp på søyler i betong. Bygget opp i bindingsverkskonstruksjon med ytterkledning i tre. Saltakskonstruksjon med pappshingel på tak.

Vedalgt følger tilstandsrapport datert 24.04.26, som må leses i sin helhet. Utdrag av anmerkninger følger under.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet TG2

– Avvik som kan utvikle seg til følgeskader. Tidligere utvasking av masser og dokumenterte skjevheter gir økt risiko, men forholdene virker stabile det siste året.

1.2 Krypekjeller TG2

– Avvik som kan utvikle seg til følgeskader. God ventilasjon er positivt, men manglende tilkomst gir usikkerhet om tilstanden i krypkjelleren og økt risiko for skjulte skader.

1.3 Terrengforhold TG2

– Avvik som kan utvikle seg til følgeskader. Tidligere utvasking av masser og skjevheter i søyler viser at byggegrunn har vært utsatt, men etablerte drenerør har forbedret

forholdene. Historikken tilsier fortsatt behov for oppfølging.

2.1 Yttervegger TG2

– Avvik som kan utvikle seg til følgeskader. Eldre kledning med lokale skader, manglende musebånd og utett overgang mot terrasse gir økt risiko for fukt- og råteskader.

3.1 Vinduer og ytterdører TG2

– Avvik som kan utvikle seg til følgeskader. Alder, råteskader og redusert funksjon gir økt risiko for skadeutvikling og behov for utskifting.

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen) TG2

– Avvik som kan utvikle seg til følgeskader. Aldret shingel, løs tekking og eldre renner/ nedløp gir økt risiko for vanninntrengning og skadeutvikling.

6.1 Balkonger, verandaer og lignende TG2

– Avvik som kan utvikle seg til følgeskader. Terrassen er i god stand, men mangelfull overgang mot yttervegg gir økt risiko for fuktpåvirkning og skadeutvikling.

8.1 Kjøkken Kjøkken TG2

– Avvik som kan utvikle seg til følgeskader. Alder, skader og slitasje på innredningen gir økt risiko for videre skadeutvikling. WC og innvendige vann- og avløpsrør

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør TG2

– Avvik som kan utvikle seg til følgeskader. Manglende avløpsløsning og frostutsatte rør gir økt risiko for tekniske og miljømessige problemer.

10.2 Varmtvannsbereder TG2

– Avvik som kan utvikle seg til følgeskader. Berederens alder gir økt risiko for lekkasje og funksjonssvikt, selv om den fungerer i dag.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

7.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk TG3

– Store eller alvorlige avvik. Baderommet mangler tettesjikt og er bygget med materialer som ikke tåler fukt, kombinert med begrenset ventilasjon. Dette gir høy risiko for skadeutvikling. Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

UTHUS:

Det er oppført et frittliggende uthus på tomten. Konstruksjonen står på støpte fundament. Gulvet har trekonstruksjon, og veggene er bindingsverk konstruksjon av tre. Utvendig er uthuset bordkledd med malt kledning. Uthuset har vinduer med tre karmen og isolerglass, ytterdøren er av tre. Det er registrert råtepunkter i rekkverket ved inngangen og stedvis i kledningen. Innvendig er det tegn til fukt merker i undertaket mot sør vest. Ytterdøren har slitt overflate. Uthuset er ikke nærmere vurdert og tilstandsgrad settes ikke.

Areal

BRA - i: 64 m²

BRA totalt: 64 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 64 m² Gang, 3 soverom, kjøkken, stue og bad.

Hvitevarer

Frittstående hvitevarer, på kjøkken, som står i hytten ved visning medfølger handelen. Det gis av selger ingen garanti på disse.

Innbo og løsøre

Hytten selges fullt møblert slik den fremstår på visning.

Adgang til utleie

Dette er en selveiende hytte som kan leies ut i sin helhet.

Oppvarming

Vedovn i stue og ellers elektrisk oppvarming. I de rom hvor det på visning ikke er montert panelovner, vil det heller ikke medfølge i handelen.

Sammendrag selgers egenerklæring

- 2 sprukne vannrør vinter 2026. Hovedvannkrane har vært stengt, men ikke blåst tomt for vann i rørene. Dette er reparert av rørlegger Yngve Halleraker april 2026. KLP har hatt inne tilsynsmann og bekreftet at det ikke er noen fuktskader.

- I følge forrige eier var det vannlekkasje for mange år siden. Vannet hadde da fosset ut under hytta og gravd med seg en del jord, som gjorde at hytta ble skjev. Dette ble stabilisert for noen år siden. Tidligere eier har satt inn støtter under hytta. Stein mot jord og bjelker opp under gulv. Tidligere eier utførte dette arbeidet selv. I vår eiertid, har ikke skjevheten endret seg.

- Mus sporadisk i hytten, mest på loft og uthus.

- Tidligere eier har dokumentert følgende: "Gav beskjed til kommunen ca 2014/2015 at det ikke er septiktank siden vi da betalte for tømning. Informerte kommunen om hvordan dagens drenering av vaskevann/dusj er og hørte ikke mer. Tømning av septikk fjernet fra kommunale avgifter. I forbindelse med salg ble vi kontaktet av Vindafjord kommune med spørsmål om avløp 20.04.2021. (Pga noen hadde ringt og spurt om forhold)) Kontakt Vindafjord kommune. Knut Rønnevik Førland Informerte igjen om dagens system og referanse til tlf samtaler med kommunen i 2014/2015. Fikk beskjed om følgende pr sms fra saksbehandler: Du vil nok få krav om et enkelt gråvannsfiler Jf. kap 12 i forurensningsloven. Vi anbefaler deg og kontakte rørlegger firma som kan hjelpe deg med søknad og tilbud. Pratet med saksbehandler hvor omfattende dette er og han sier det må være en form for godkjent enkelt filtreringssystem. Her finnes mange alternativ, og det er vanskelig å se hva som må til. Han anbefalte å kontakte rørlegger med erfaring på området og finne rette løsning. Kun krav om et enkelt gråvannsfiler. Kommunen må godkjenne valgt løsning og søknad kan rørleggerfirma ordne. Antatt frist for innfrielse av krav er ca 6mnd fra det blir mottatt og det vil ikke bli gitt noe bruksforbud inntil nye krav er i orden opplyser saksbehandler. De skulle ikke være vanskelige Pratet med et par rørleggere. Den ene av de anslår mellom 50 og 60 tusen. Spørs hvilken type en velger (med eller uten tømning) Arbeid utenom. Den andre jeg snakket med sa firma hadde masse erfaring med slikt men kunne ikke svare hva som måtte til, men ut fra hva jeg fortalte hørtes det ut som vi kunne velge et enkelt system. Typen de forhandler tilsvarer samme som

andre rørlegger foreslo. Nevnte også forslag fra rørlegger til saksbehandler og ha syntes de hørtes dyre og omfattende ut, men han påpekte at det finnes mange alternativ og at rørleggere med erfaring vet å finne rimeligste og godkjent løsning. Ser det finnes rimeligere alternativer der det ikke er lagt inn offentlig vann, men usikker på om slikt kan godkjennes på denne hytta." Vi var selv i kontakt med kommunen ved overtakelse, men ble ikke pålagt noe rensefilter. Her er det kun små mengder vann og urin som slippes ut på dyrket mark. Hytta selges med eventuelle kommende krav og kostes av ny eier.

- Tinglyst veirett til hytta. Vi har parkert på vei, men vi har ikke parkeringsrett. Har gått greit så lenge vi ikke står i veien for grunneier. Vei fra hovedvei til ferist nede i bakken har vi en tidels andel på utgifter. Ca 1000 pr år. Går til grus, arbeid, snømåking etc. Fra ferist og opp til hytta vedlikeholder vi selv.

- Festeavgift er 1 krone pr år og er avtalt inntil 2057. Bortfester kan ikke endre på dette før 2057, hvis ikke eier av hytta ønsker endring. Beite rundt hytta brukes til kyr etter slåttene er tatt. Går da kyr rundt hytteeiendommen siste del av august/begynnelsen av september. Greit å vite i forhold til parkering av bil på beiteområde.

Området

Tomtetype
Festet

Tomtestørrelse
500 kvm

Festekontrakt datert
17.07.1968.

Vei/vann/kloakk
Offentlig vann via private stikkledninger. Biotoalett.

Regulering
Eiendommen ligger i LNFR-område (landbruk, natur og friluft samt reindrift) hvor det i kommuneplankartet er avmerket som faresone ras- og skredfare . I dette området er det nødvendig med søknad om dispensasjon for eventuelle fremtidige endringer/ byggetiltak.



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 eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig 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.

Servitutter

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

17.07.1968 - Dokumentnr: 3365 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år fra 1957
ÅRLIG AVGIFT KR. 1,-
Gjelder denne registerenheten med flere

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

Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver

Prosentprovisjon med 3 % 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

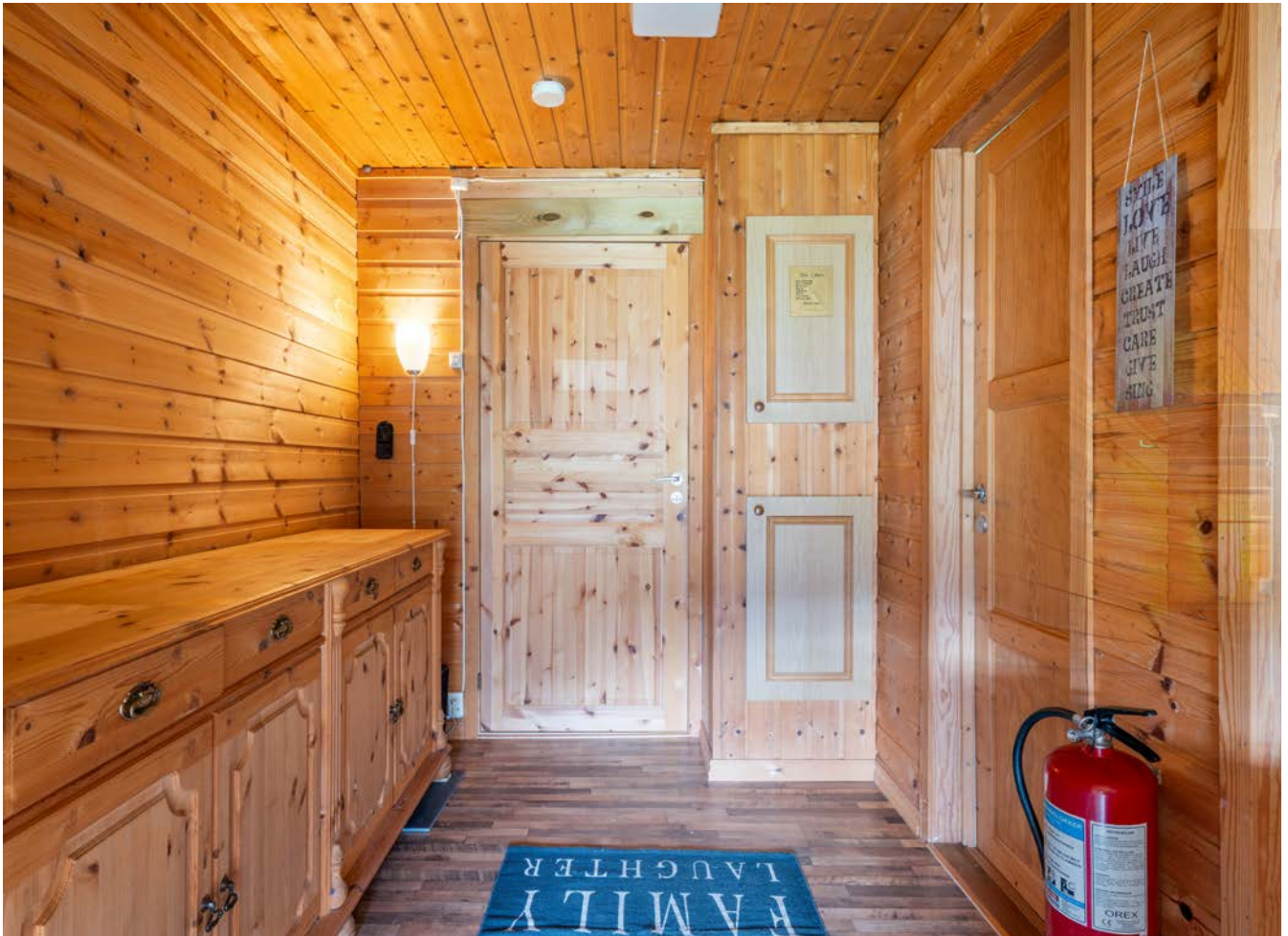
Hege Stange
Fagansvarlig/Partner
hege@em-a.no
Tlf: 928 06 412

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet ble lagret 30.04.2026









Soverom 1



Soverom 2

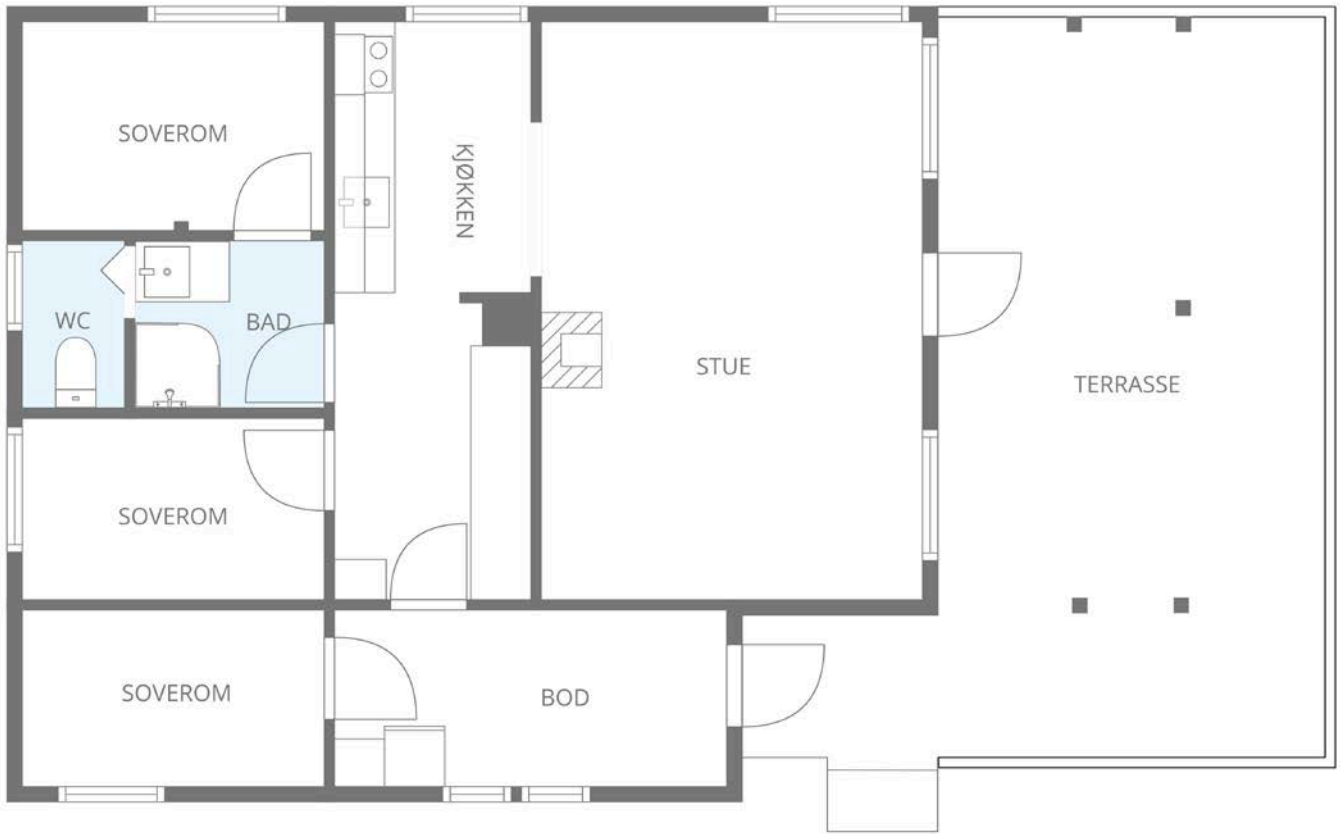


Soverom 3



Uthus/anneks





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.







EIERSKIFTERAPPORT™

TILSTANDSRAPPORT

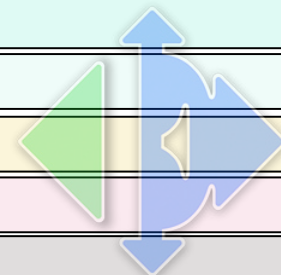
Ølmedalsvegen 276, 5583 VIKEDAL



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
2	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
10	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:76, Bnr: 1
Hjemmelshaver:	Per Bjarte Torkelsen og Marian Bettina Leirvik Torkelsen
Seksjonsnr:	
Festenr:	1
Andelsnr:	
Tomt:	m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	Ingen avløp
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1968

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:**Befaringsdato:** 24.4.2026**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: Per Bjarte Torkelsen og Marian Bettina Leirvik Torkelsen**Tilstede under befaringen:****Fuktmåler benyttet:** Protimeter**OM TOMTEN:**

Lett skrånende tomt, noe opparbeidet.

OM BYGGEMETODEN:

Bolig er satt opp på søyler i betong. Bygget opp i bindingsverkskonstruksjon med ytterkledning i tre. Saltakskonstruksjon med pappshingel på tak.

EIERSKIFTERAPPORT™

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Enkelt innredet fritidsbolig som har behov for vedlikehold og noe oppgraderinger. 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.

ANNET:**DOKUMENTKONTROLL:**

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

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

Fritidsbolig har panel på vegger og i tak. Tregulv

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:

Fritidsbolig er påbygget ved inngangsparti i 1983.

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
1 etasje	64			30
SUM BYGNING	64			30
SUM BRA	64			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Utvendig bod		13		
SUM BYGNING		13		
SUM BRA	13			

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

Gang, 3 soverom, kjøkken/stue og bad

BRA-e:

Utvendig bod

MERKNADER OM AREAL:**GARASJE / UTHUS:**

Det er oppført et frittliggende uthus på tomten.
Konstruksjonen står på støpte fundament.
Gulvet har trekonstruksjon, og veggene er bindingsverk konstruksjon av tre. Utvendig er uthuset bordkledd med malt kledning.
Uthuset har vinduer med tre karmen og isolerglass, ytterdøren er av tre.
Det er registrert råtepunkter i rekkverket ved inngangen og stedvis i kledningen.
Innvendig er det tegn til fukt merker i undertaket mot sør vest. Ytterdøren har slitt overflate.
Uthuset er ikke nærmere vurdert og tilstandsgrad settes ikke.

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

29/04/2026

Harald Ingebrigtsen

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

Beskrivelse:

Det er opplyst at byggegrunnen består av jord og stein. Hytten er oppført på en eldre steinmur og pelefundament. Det er mye jord i grunnen.

For mange år siden oppsto utskyllinger av masse under hytten, og deler av grunnen under fundamentene mot øst ble skylt bort. Dette medførte markerte skjevheter i hytten.

Nåværende eier opplyser at tidligere eier har etablert dreneledninger på tomten for å lede vann bort fra fundamentene. Setningsskadene har ikke utviklet seg noe det siste året.

Vurdering:

Bygningen står på en eldre fundamenteringsløsning (steinmur/pelefundament) på byggegrunn av jord og stein, som generelt gir økt risiko for setninger. Historikken med tidligere utvasking av masser og påfølgende skjevheter viser at grunnen har vært utsatt for påvirkning som kan svekke stabiliteten.

Etablerte dreneledninger og manglende utvikling av setningsskader det siste året er positivt, men det foreligger fortsatt usikkerhet rundt stabiliteten i grunnen og bæreevnen til fundamentene. Tidligere skjevheter og massetap vurderes som avvik som kan utvikle seg over tid, selv om forholdene per i dag virker stabile.

Samlet vurderes forholdet som TG2 – avvik som kan utvikle seg til følgeskader.

Årsak:

Byggegrunn av jord og stein med varierende stabilitet

Tidligere utvasking av masser

Eldre fundamenteringsløsning

Naturlige setninger over tid

Risiko:

Risiko for gradvis videre setningsutvikling

Risiko for skjevheter i konstruksjon

Risiko for følgeskader på vegger, gulv og bærende elementer

Konsekvens:

Mulige konstruksjonsskader over tid

Redusert levetid og stabilitet dersom forholdene forverres

Økte kostnader ved fremtidig utbedring

Anbefalt tiltak:

Løpende observasjon av skjevheter og eventuelle nye setninger

Sikre god drenering rundt hytten for å redusere vannpåvirkning

Vurdere geoteknisk vurdering ved tegn til videre utvikling

Merknader:**TG 2** 1.2 Krypekjeller

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Fritidsboligen har krypkjeller under hele bygningen. Det er ingen tilkomst til krypkjelleren på grunn av lav høyde ned mot grunnen. Det er åpninger på alle sider av krypkjelleren, og ventilasjonen vurderes som god.

Vurdering:

Manglende tilkomst gjør det ikke mulig å inspisere forholdene i krypkjelleren, herunder fuktforhold, eventuelle skader på bjelkelag eller tilstand på terreng og fundamenter. Selv om ventilasjonen vurderes som god, innebærer manglende inspeksjonsmulighet en usikkerhet rundt konstruksjonens faktiske tilstand. Krypkjellere uten tilkomst regnes som risikokonstruksjoner, da eventuelle skader eller fuktproblemer kan utvikle seg over tid uten å bli oppdaget. På denne bakgrunn vurderes forholdet som et avvik som kan utvikle seg til følgeskader. Bygningsdelen settes til TG2.

Årsak:

Ingen fysisk tilkomst for inspeksjon
Naturlig risiko knyttet til krypkjellerkonstruksjoner
Usikkerhet rundt fukt- og konstruksjonsforhold

Risiko:

Risiko for skjulte fukt- og råteskader
Risiko for skader på bjelkelag og konstruksjon uten at dette oppdages
Risiko for redusert levetid ved manglende kontrollmulighet

Konsekvens:

Potensielle skader som kan utvikle seg over tid
Økte kostnader ved fremtidig utbedring dersom forhold ikke oppdages tidlig

Anbefalt tiltak:

Etablere inspeksjonsmulighet
Løpende observasjon av ventilasjonsåpninger
Kontrollere terreng og dreneringsforhold rundt bygningen

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Fritidsboligen ligger på en lett skrånende tomt. Terrenget fra markene over heller ned mot fritidsboligen.

Bygningen står på søyler.

Det er opplyst at det tidligere har vært problemer med at masser under søylene har blitt vasket bort, noe som har forårsaket skjevheter og svikt i enkelte søyler. Etter etablering av drenerør har denne problematikken avtatt.

Vurdering:

Skrånende terreng og tidligere utvasking av masser under søyler viser at byggegrunn og fundamentering har vært utsatt for erosjon og vannpåvirkning. Selv om tiltak i form av drenerør er etablert og forholdene nå er forbedret, vurderes historikken som et avvik som kan ha påvirket stabiliteten i enkelte søyler.

Det er positivt at vannproblematikken er redusert, men tidligere skjevheter og svikt indikerer at konstruksjonen har vært utsatt for bevegelser. Dette gir fortsatt en viss risiko for fremtidig setningsutvikling, spesielt ved kraftig nedbør eller endrede dreneringsforhold.

Forholdet vurderes som TG2 – avvik som kan utvikle seg til følgeskader.

Årsak:

Skrånende terreng med avrenning mot bygningen

Tidligere utvasking av masser under søyler

Påvirkning fra overflatevann

Forbedret drenering etter etablering av drenerør

Risiko:

Risiko for nye setninger ved endrede vannforhold

Risiko for redusert stabilitet i søyler som tidligere har vært påvirket

Risiko for skjevheter i konstruksjon ved gjentatt erosjon

Konsekvens:

Mulige konstruksjonsmessige skjevheter over tid

Økte vedlikeholds- og utbedringskostnader dersom forholdene forverres

Redusert levetid på fundamenteringspunkter som har vært utsatt

Anbefalt tiltak:

Løpende observasjon av søyler og terreng rundt fundamenteringspunkter

Kontroll av dreneringsystem for å sikre fortsatt god funksjon

Vurdere faglig vurdering dersom nye bevegelser oppdages

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Utvendig fasade er kledd med malt, liggende bordkledning. Kledningen er av eldre årgang. Det er registrert sprekker og enkelte råtepunkter i kledningen samt i noen av hjørnebordene. Overgangen mellom terrassen og ytterveggen har ikke en tett løsning, og det er åpent rett inn til veggappen. Det er ikke montert musebånd bak kledningen.

Vurdering:

Kledningen har høy alder og viser tydelige tegn til slitasje i form av sprekker og lokale råtepunkter. Dette indikerer svekket materialkvalitet og økt risiko for fuktinntrengning.

Manglende tett overgang mellom terrasse og yttervegg er et konstruktivt avvik som kan føre til direkte fuktpåvirkning av veggapp og underliggende konstruksjon.

Fravær av musebånd gir risiko for skadedyrintrengning og samtidig redusert lufting bak kledningen.

Kombinasjonen av alder, registrerte skader og konstruktive svakheter vurderes som avvik som kan utvikle seg til følgeskader.

Bygningsdelen settes til TG2.

Årsak:

Eldre kledning med naturlig slitasje

Manglende konstruktiv tetting mot terrasse

Fravær av musebånd

Eksposering for vær og vind over tid

Risiko:

Risiko for fuktinntrengning i veggkonstruksjon

Risiko for råteutvikling i kledning og hjørnebord

Risiko for skadedyrintrengning

Risiko for skadeutvikling ved fortsatt påvirkning

Konsekvens:

Mulige fukt- og råteskader i yttervegg

Økte vedlikeholds- og utbedringskostnader

Redusert levetid på kledningen

Anbefalt tiltak:

Utbedre råtepunkter og skadet kledning

Etablere tett overgang mellom terrasse og yttervegg

Montere musebånd ved fremtidig vedlikehold eller utskifting

Løpende observasjon av utsatte områder

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

Det er ikke påvist punkterte glass.

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Fritidsboligen har vinduer og dører i tre. Vinduer og dører er fra 1982. Det er registrert råte og fuktskader i vindu mot nord. Flere av vinduene er vanskelige å åpne, og treverket trutner i fuktige perioder. Utvendig er det råte i flere av srossene og stedvis i listverket på vinduene.

Vurdering:

Vinduer og dører har høy alder og ligger langt over forventet teknisk levetid for trevinduer. Registrert råte i vindu mot nord, samt råteskader i sprosser og listverk, indikerer svekket materialkvalitet og økt risiko for videre nedbrytning.

At flere vinduer er vanskelige å åpne og trutner i fuktige perioder, viser at treverket er fuktpåvirket og at funksjonen er redusert.

Kombinasjonen av alder, råteskader og funksjonssvikt vurderes som avvik som kan utvikle seg til følgeskader. Bygningsdelen settes til TG2.

Årsak:

Høy alder

Fuktpåvirkning over tid

Naturlig slitasje og nedbrytning av treverk

Eksposering for vær og vind

Risiko:

Risiko for videre råteutvikling

Risiko for luftlekkasjer og redusert isolasjonsevne

Risiko for funksjonssvikt (vanskelig å åpne/lukke)

Risiko for fuktinntrengning i tilstøtende konstruksjoner

Konsekvens:

Mulige fukt- og råteskader i karm, ramme og veggkonstruksjon

Redusert levetid og funksjon

Økte vedlikeholds- og utskiftingskostnader

Anbefalt tiltak:

Utbedre eller skifte vinduer med råteskader

Kontrollere og eventuelt skifte skadet listverk og sprosser

Løpende observasjon av vinduer som trutner eller er vanskelige å åpne

Vurdere full utskifting grunnet alder og tilstand

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

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Fritidsboligen har saltakskonstruksjon av plassbygde takstoler i tre. Undertaket består av pløyde bord. Trekonstruksjonen fremstår som solid og i god stand. Konstruksjonen er naturlig ventilert via spalte i gesimskassen.

Det er registrert en del museekskremerer på loftet samt flere vepsebol.

Vurdering:

Takkonstruksjonen fremstår konstruksjonsmessig stabil, og ventilasjonen vurderes som tilfredsstillende. Likevel er registrerte museekskremerer og vepsebol et avvik som innebærer risiko for skader på isolasjon, luktproblemer og potensiell påvirkning av trekonstruksjoner over tid.

Skadedyraktivitet i loftsrom regnes som et forhold som kan utvikle seg dersom tiltak ikke iverksettes.

På denne bakgrunn vurderes bygningsdelen til TG2 – avvik som kan utvikle seg til følgeskader.

Årsak:

Naturlig aldring og åpne konstruksjoner som gir tilgang for skadedyr

Manglende sperring mot smådyr i ventilasjonsåpninger

Tidligere aktivitet fra mus og veps

Risiko:

Risiko for skader på isolasjon

Risiko for lukt og hygieniske utfordringer

Risiko for gjentakende skadedyraktivitet

Risiko for lokal påvirkning av trekonstruksjoner ved langvarig aktivitet

Konsekvens:

Økte vedlikeholdsbehov

Potensielle kostnader ved sanering og tetting

Redusert inneklimatekvalitet dersom forholdene utvikler seg

Anbefalt tiltak:

Fjerne museekskremerer og vepsebol

Vurdere tetting av åpninger for å hindre ny skadedyrtilgang

Løpende observasjon av loftsrommet

Eventuell skadedyrkontroll ved gjentakende aktivitet

Merknader:**TG 2** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Utvendig tak er befart fra bakkenivå. Taket er tekket med shingel, og det er opplyst at tekkingen ble lagt tidlig på 2000 tallet. Renner, nedløp og beslag er av plast, og er av eldre dato uten kjent monteringsår. Boligen har elementpipe som er pusset over tak, med innskåret bly mot taktekkingen. Det er registrert noe løs shingel i nedre kant.

Vurdering:

Shingeltekking fra tidlig 2000 tallet nærmer seg forventet teknisk levetid, og løs shingel i nedre kant indikerer svekkelse i festet og økt risiko for vanninntrengning ved vind- og nedbørspåvirkning. Plastbaserte renner og nedløp av eldre årgang har begrenset levetid og kan være sprø eller deformert over tid, noe som øker risikoen for lekkasjer og redusert avrenningsevne. Pipens blyinndekning fremstår funksjonell, men alder på taktekking og beslag gir usikkerhet rundt tetthet ved kraftig værbelastning. Samlet vurderes forholdene som avvik som kan utvikle seg til følgeskader, og bygningsdelen settes til TG2.

Årsak:

Aldret shingeltekking
Eldre plastrenner og nedløp
Naturlig slitasje fra vær og vind
Løs shingel i nedre kant

Risiko:

Risiko for vanninntrengning ved løs eller svekket shingel
Risiko for lekkasje fra eldre renner og nedløp
Risiko for fuktskader i undertak og tilstøtende konstruksjoner

Konsekvens:

Mulige fukt- og råteskader i takfot og undertak
Redusert levetid på taktekking og beslag
Økte vedlikeholds- og utbedringskostnader

Anbefalt tiltak:

Utbedre eller feste løs shingel
Vurdere utskifting av eldre plastrenner og nedløp
Løpende observasjon av pipens inndekning og takfot
Vurdere full utskifting av taktekking ved videre slitasje

Merknader:**5. Loft**

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Fritidsbolig har ingen innredet loft.
Bygningsdelen må sees i sammenheng med punkt 4.1 og 4.2

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

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Terrassen er oppført i trekonstruksjon med bjelker av tre som ligger på bærende dragere, understøttet av støpte blokker og en eldre mur. Rekkverket rundt terrassen er av trekonstruksjon og utført som tett rekkverk med stående spiler.

Trekonstruksjonene og terrassegulvet fremstår i god stand, og rekkverket er stabilt.

Det bør etableres en bedre overgang mellom terrassen og ytterveggen, da veggappen er synlig i dagens løsning.

Vurdering:

Terrassen fremstår konstruksjonsmessig solid, men den åpne overgangen mellom terrasse og yttervegg er et avvik som kan gi direkte fuktpåvirkning på veggapp og underliggende konstruksjon. Synlig veggapp indikerer manglende eller utilstrekkelig tetting, noe som øker risikoen for fuktinntrengning ved nedbør og snøsmelting.

Selv om selve terrassekonstruksjonen er i god stand, vurderes den mangelfulle overgangen mot yttervegg som et forhold som kan utvikle seg til følgeskader.

Bygningsdelen settes til TG2.

Årsak:

Manglende eller utilstrekkelig tetting mellom terrasse og yttervegg

Eksponering av veggapp

Naturlig slitasje og påvirkning fra vær og vind

Risiko:

Risiko for fuktinntrengning i yttervegg

Risiko for skade på veggapp og underliggende konstruksjon

Risiko for råteutvikling ved langvarig fuktpåvirkning

Konsekvens:

Mulige fukt- og råteskader i yttervegg

Økte vedlikeholds- og utbedringskostnader

Redusert levetid på både terrasse og fasade

Anbefalt tiltak:

Etablere tett og korrekt overgang mellom terrasse og yttervegg

Kontrollere veggapp og tilstøtende konstruksjon for eventuelle skader

Løpende observasjon av utsatte områder

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad

Ingen 7.1.1 Overflate vegger og himling

Baderom av eldre oppbygging og uten moderne tettesjikt. Rommet er tilstandsvurdert samlet i punkt 7.3.3

Merknader:

Ingen 7.1.2 Overflate gulv

Baderom av eldre oppbygging og uten moderne tettesjikt. Rommet er tilstandsvurdert samlet i punkt 7.3.3

Merknader:

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Baderommet har trepanel på vegger og tregulv. Rommet er bygget uten tettesjikt og uten bruk av vannbestandige materialer i våtsone.

Rommet inneholder dusjkabinett, seksjon med servant og biotoalett.

Ventilasjon skjer via vindu, og det er ingen tilluft under dørbildet.

Vurdering:

Baderommet er oppført med materialer og løsninger som ikke tilfredsstillers dagens krav til våtrom. Manglende tettesjikt og bruk av treverk i både vegger og gulv innebærer høy risiko for fukt- og råteskader dersom det oppstår lekkasjer eller fuktbelastning utenfor dusjkabinettet.

Begrenset ventilasjon og manglende tilluft reduserer rommets evne til uttørking ytterligere.

Selv om dusjkabinett reduserer direkte vannbelastning, vurderes rommets konstruksjon som en klar risikokonstruksjon med betydelig fare for skadeutvikling.

Forholdet vurderes som TG3 – store eller alvorlige avvik.

Årsak:

Rommet er bygget uten tettesjikt

Treverk benyttet i våtsone

Mangelfull ventilasjon og ingen tilluft

Eldre konstruksjonsprinsipp uten moderne fuktsikring

Risiko:

Høy risiko for fukt- og råteskader i gulv og vegger

Risiko for skjulte skader ved lekkasje fra dusjkabinett eller rør

Risiko for redusert uttørkingsevne og oppbygging av fukt over tid

Konsekvens:

Potensielle omfattende fuktskader i konstruksjonen

Redusert levetid på bygningsdeler

Betydelige kostnader ved nødvendig oppgradering

Anbefalt tiltak:

Vurdere full oppgradering av baderommet til dagens våtromsstandard

Etablere tilluft under dørbildet for bedre ventilasjon

Løpende observasjon av vegger og gulv rundt dusjkabinett frem til oppgradering

Merknader:**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken****TG 2** 8.1 Kjøkken

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.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Kjøkkenet har over- og underskap med fronter i furu. Det er nedfelt vaskeikum i benkeplaten. Kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr er frittstående.

Ventilator har eget avtrekk ut gjennom ventil i ytterveggen.

Tilfeldige skuffer og skap er funksjonsprøvd og fungerte som tiltenkt. Ventilatoren er funksjonstestet og virket. Kjøkkenet har generell slitasje etter mange års bruk. Det mangler endefolie på benkeplaten. En dør har løsnet fra hengslene og ligger løst inne i skapet

Vurdering:

Kjøkkeninnredningen har tydelig alder og slitasje.

Løs dør på hengsler viser svekket funksjon og behov for vedlikehold.

Selv om innredningen fortsatt er brukbar, vurderes tilstanden som et avvik som kan utvikle seg til følgeskader, særlig ved videre fuktbelastning.

Bygningsdelen settes til TG2.

Årsak:

Aldret innredning med normal og utvidet slitasje

Manglende beskyttelse (endefolie) på benkeplate

Slitasje i hengsler og festepunkter

Risiko:

Risiko for videre oppsvulming og materialnedbrytning

Risiko for fuktinntrengning i benkeplate og bakliggende konstruksjoner

Risiko for funksjonssvikt i skap og dører

Konsekvens:

Redusert levetid på innredningen

Økte vedlikeholds- og utskiftingskostnader

Potensielle fuktskader ved fortsatt påvirkning

Anbefalt tiltak:

Montere ny endefolie eller vurdere utskifting av benkeplate

Reparere eller skifte dør som har løsnet fra hengsler

Løpende observasjon av fuktutsatte områder

Merknader:

9. Rom under terreng**9.1 -****Ingen** 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:**10. VVS****TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Beskrivelse:

Fritidsboligen har vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Avløpsrør er ikke tilkoblet godkjent avløpsløsning, og det er ikke opplyst hvor spillvann ender opp.

Det er ikke innlagt toalett, men det er installert et biotoalett.

Vannrør er synlige i kaldtloftskonstruksjonen og på innvendige vegger.

Vurdering:

Installasjonene har enkel utførelse og mangler dokumentasjon på avløpshåndtering. Fravær av godkjent løsning for spillvann er et avvik fra dagens krav og innebærer både funksjonell og miljømessig risiko.

Synlige vannrør i kaldtloftskonstruksjonen er utsatt for frost, noe som øker sannsynligheten for lekkasjer og rørskader.

Kombinasjonen av manglende avløpsløsning, usikker håndtering av spillvann og frostutsatte rør vurderes som forhold som kan utvikle seg til følgeskader.

Bygningsdelen settes til TG2 – avvik som kan utvikle seg til følgeskader.

Årsak:

Enkel installasjonsstandard typisk for eldre fritidsboliger

Ingen godkjent avløpsløsning for spillvann

Vannrør plassert i frostutsatte konstruksjoner

Manglende dokumentasjon på avløpshåndtering

Risiko:

Risiko for frostskafer og lekkasje i synlige rør

Risiko for miljømessige konsekvenser ved ukontrollert utslipp av spillvann

Risiko for redusert funksjon og hygieniske utfordringer

Risiko for skadeutvikling ved manglende kontroll og dokumentasjon

Konsekvens:

Potensielle lekkasjer og vannskader

Mulige krav om etablering av godkjent avløpsløsning

Økte kostnader ved fremtidig oppgradering

Redusert funksjon og levetid på installasjonene

Anbefalt tiltak:

Etablere godkjent løsning for håndtering av spillvann

Vurdere omlegging eller isolering av vannrør i kaldtloft

Løpende observasjon av synlige rør og koblinger

Merknader:**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Varmtvannsbereder er plassert på badet. Berederen er av merket OSO, har et volum på 40 liter, og er produsert i 1985.

Vurdering:

Berederen har svært høy alder og ligger langt over forventet teknisk levetid for varmtvannsberedere. Selv om det ikke er registrert lekkasje eller funksjonssvikt, innebærer alder og materialtretthet en betydelig risiko for fremtidig svikt.

Eldre beredere har økt sannsynlighet for korrosjon i tanken, svekkede ventiler og redusert sikkerhetsfunksjon.

Plassering på bad gjør at en eventuell lekkasje kan gi skade på omkringliggende konstruksjoner.

Forholdet vurderes som TG2 – avvik som kan utvikle seg til følgeskader.

Årsak:

Svært høy alder (produsert i 1985)

Naturlig slitasje og korrosjonsrisiko

Redusert funksjonssikkerhet over tid

Risiko:

Risiko for lekkasje og vannskader

Risiko for svikt i sikkerhetsventil

Risiko for redusert kapasitet og ustabil temperatur

Konsekvens:

Mulige vannskader på gulv og tilstøtende konstruksjoner

Økte kostnader ved akutt utskifting

Redusert funksjon og sikkerhet

Anbefalt tiltak:

Vurdere utskifting av berederen grunnet alder

Kontrollere sikkerhetsventil jevnlig frem til utskifting

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

Fritidsboligen ventileres via vinduer og naturlig avtrekk i bygningsmassen. Det er mekanisk avtrekk i ventilator på kjøkkenet. Det er ikke installert øvrige mekaniske ventilasjonsløsninger.

Vurdering

Kombinasjonen av naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk i ventilator gir normalt tilfredsstillende luftutskiftning for en fritidsbolig av denne typen. Løsningen er enkel, men vanlig og forventet for bygg med tilsvarende alder og standard.

Det er ikke registrert forhold som indikerer mangelfull ventilasjon eller redusert inneklime basert på tilgjengelig informasjon.

Forholdet vurderes som TG1 – normal tilstand.

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.

Fritidsbolig har eldre elektrisk anlegg med skrusikringer i sikringskap.

Sikringskaper er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

Det opplyses om at forrige tilsyn av det elektriske anlegget ble foretatt i august 2022. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

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.
 Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 – Avvik som kan utvikle seg til følgeskader. Tidligere utvasking av masser og dokumenterte skjevheter gir økt risiko, men forholdene virker stabile det siste året.
1.2	Krypekjeller
	TG2 – Avvik som kan utvikle seg til følgeskader. God ventilasjon er positivt, men manglende tilkomst gir usikkerhet om tilstanden i krypkjelleren og økt risiko for skjulte skader.
1.3	Terrengforhold
	TG2 – Avvik som kan utvikle seg til følgeskader. Tidligere utvasking av masser og skjevheter i søyler viser at byggegrunn har vært utsatt, men etablerte drenerør har forbedret forholdene. Historikken tilsier fortsatt behov for oppfølging.
2.1	Yttervegger
	TG2 – Avvik som kan utvikle seg til følgeskader. Eldre kledning med lokale skader, manglende musebånd og utett overgang mot terrasse gir økt risiko for fukt- og råteskader.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 – Avvik som kan utvikle seg til følgeskader. Alder, råteskader og redusert funksjon gir økt risiko for skadeutvikling og behov for utskifting.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 – Avvik som kan utvikle seg til følgeskader. Aldret shingel, løs tekking og eldre renner/nedløp gir økt risiko for vanninntrengning og skadeutvikling.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 – Avvik som kan utvikle seg til følgeskader. Terrassen er i god stand, men mangelfull overgang mot yttervegg gir økt risiko for fuktpåvirkning og skadeutvikling.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 – Avvik som kan utvikle seg til følgeskader. Alder, skader og slitasje på innredningen gir økt risiko for videre skadeutvikling.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

EIERSKIFTERAPPORT™

	TG2 – Avvik som kan utvikle seg til følgeskader. Manglende avløpsløsning og frostutsatte rør gir økt risiko for tekniske og miljømessige problemer.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 – Avvik som kan utvikle seg til følgeskader. Berederens alder gir økt risiko for lekkasje og funksjonssvikt, selv om den fungerer i dag.

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 – Store eller alvorlige avvik. Baderommet mangler tettesjikt og er bygget med materialer som ikke tåler fukt, kombinert med begrenset ventilasjon. Dette gir høy risiko for skadeutvikling.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01260086	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Marian Bettina Leirvik Torkelsen	Per Bjarte Torkelsen
Gateadresse	
Ølmedalsvegen 276	
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	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	KLP
Polise/avtalenr.	

Document reference: 01260086

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

Beskrivelse

2 sprukne vannrør vinter 2026. Hovedvannkrane har vært stengt, men ikke blåst tomt for vann i rørene. Dette er reparert av rørlegger Yngve Halleraker april 2026. KLP har hatt inne tilsynsmann og bekreftet at det ikke er noen fuktskader.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

2 sprukne vannrør vinter 2026. Hovedvannkrane har vært stengt, men ikke blåst tomt for vann i rørene. Dette er reparert av rørlegger Yngve Halleraker april 2026. KLP har hatt inne tilsynsmann og bekreftet at det ikke er noen fuktskader.

Arbeid utført av

Rørlegger Yngve Halleraker

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Ifølge forrige eier var det vannlekkasje for mange år siden. Vannet hadde da fosset ut under hytta og gravd med seg en del jord, som gjorde at hytta ble skjev. Dette ble stabilisert for noen år siden. Tidligere eier har satt inn støtter under hytta. Stein mot jord og bjelker opp under gulv. Tidligere eier utførte dette arbeidet selv. I vår eiertid, har ikke skjevheten endret seg.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Mus sporadisk i hytten, mest på loft og uthus.

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

Beskrivelse

Tidligere eier har drenert og staket opp drenerør for å lede bort vann på plen.

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

Nei

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

Beskrivelse

Tidligere eier har dokumentert følgende: "Gav beskjed til kommunen ca 2014/2015 at det ikke er septiktank siden vi da betalte for tømning. Informerte kommunen om hvordan dagens drenering av vaskevann/dusj er og hørte ikke mer. Tømning av septikk fjernet fra kommunale avgifter. I forbindelse med salg ble vi kontaktet av Vindafjord kommune med spørsmål om avløp 20.04.2021. (Pga noen hadde ringt og spurt om forhold)) Kontakt Vindafjord kommune. Knut Rønnevik Førland Informerte igjen om dagens system og referanse til tif samtaler med kommunen i 2014/2015. Fikk beskjed om følgende pr sms fra saksbehandler: Du vil nok få krav om et enkelt gråvannsfiler Jf. kap 12 i forurensningsloven. Vi anbefaler deg og kontakte rørlegger firma som kan hjelpe deg med søknad og tilbud. Pratet med saksbehandler hvor omfattende dette er og han sier det må være en form for godkjent enkelt filtreringssystem. Her finnes mange alternativ, og det er vanskelig å se hva som må til. Han anbefalte å kontakte rørlegger med erfaring på området og finne rette løsning. Kun krav om et enkelt gråvannsfiler. Kommunen må godkjenne valgt løsning og søknad kan rørleggerfirma ordne. Antatt frist for innfrielse av krav er ca 6mnd fra det blir mottatt og det vil ikke bli gitt noe bruksforbud inntil nye krav er i orden opplyser saksbehandler. De skulle ikke være vanskelige Pratet med et par rørleggere. Den ene av de anslår mellom 50 og 60 tusen. Spørs hvilken type en velger (med eller uten tømning) Arbeid utenom. Den andre jeg snakket med sa firma hadde masse erfaring med slikt men kunne ikke svare hva som måtte til, men ut fra hva jeg fortalte hørtes det ut som vi kunne velge et enkelt system. Typen de forhandler tilsvarende samme som andre rørlegger foreslo. Nevnte også forslag fra rørlegger til saksbehandler og ha syntes de hørtes dyre og omfattende ut, men han påpekte at det finnes mange alternativ og at rørleggere med erfaring vet å finne rimeligste og godkjent løsning. Ser det finnes rimeligere alternativer der det ikke er lagt inn offentlig vann, men usikker på om slikt kan godkjennes på denne hytta." Vi var selv i kontakt med kommunen ved overtakelse, men ble ikke pålagt noe rensefilter. Her er det kun små mengder vann og urin som slippes ut på dyrket mark. Hytta selges med eventuelle kommende krav og koster av ny eier.

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Kan ikke leies ut iht. feste regler. Tinglyst veirett til hytta. Vi har parkert på vei, men i har ikke parkeringsrett. Har gått greit så lenge vi ikke står i veien for grunneier. Vei fra hovedvei til fe rist nede i bakken har vi en tidels andel på utgifter. Ca 1000 pr år. Går til grus, arbeid, snømaking etc. Fra ferist og opp til hytta vedlikeholder vi selv Festeavgift er 1 krone pr år og er avtalt inntil 2057. Bortfester kan ikke endre på dette før 2057, hvis ikke eier av hytta ønsker endring. Beite rundt hytta brukes til kyr etter slåttene er tatt. Går da kyr rundt hytteeiendommen siste del av august/begynnelsen av september. Greit å vite i forhold til parkering av bil på beiteområde.

Tilleggs kommentar

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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marian Bettina Torkelsen	14b7fd0faf6ae905926bd 62d2274810faa395ab0	21.04.2026 19:16:05 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Bjarte Torkelsen	6b83283ef314a6f1172a858 4761b980e938560f1	21.04.2026 19:14:32 UTC	Signer authenticated by One time code

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

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.

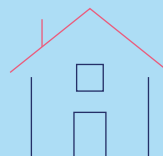
Hva koster forsikringen?

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

ØLMEDALSVEGEN 276, 5583 VIKEDAL

Gnr. 76, Bnr. 1, Fnr. 1 i Vindafjord kommune.
Oppdragsnr: 01260086 Hege Stange, +47 928 06 412

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