



Oppsalsvegen 66, 5583 VIKEDAL



VIKEDAL

Et fint og solrikt platå med bolighus og to fritidsboliger på stor tomt

BRA-i/BRA Total: 233/347 m² / Tomt: 5630.2m²
Antall soverom: 2 / Byggeår: 1920



Et fint og solrikt platå med bolighus og to fritidsboliger på stor tomt med koselig tun i svensk stil



Alt på en stor tomt på et solrikt platå like over Vikedal sentrum

Nøkkelinfo

Adresse: Oppsalsvegen 66, 5583 VIKEDAL
Nåværende eier: Aleksander Baustad
Matrikkelnummer: Gnr. 43, bnr. 9 i Vindafjord kommune.
Oppdragsnummer: 01250250
Oppdragsansvarlig/
Meglerforetak: Vidar Opheim
Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1920
Bra total: 347m²
BRA-i: 233 m²
Antall soverom: 2
Energimerke: Oransje G
Tomtestørrelse: 5630.2m²
Eierform: Eiet

Parkering: I eget tun og i liten garasje





Meget flott og solrik tomt med utsikt mot fjord og fjell.



Turterreng fra huset - her går en rett i turløypa mot Hestanipen og Lysenuten.

Økonomi

Prisantydning

Kr 3 500 000

Omkostninger

Kr 106 340

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum

Tinglysing pantedokument kr. 545,-

Tinglysing skjøte kr. 545,-

Gebyr e-tinglysing kr. 250,-

Boligkjøperforsikring(valgfri) kr. 17.500,-

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 3 606 340

Kommunale avgifter

Kr 26 806 per 2024

Eiendomsskatt 7 840 kr

Feiing 621 kr

Slam 1 953 kr

Vann 16 391,64 kr.

Det er av kommunen gitt prognose på at gebyrene vil bli redusert med litt over 1000 kroner til ca. kr. 25.746,- per år fra i år av.





Beskrivelse av bolig

Et fint og solrikt platå med bolighus
og to fritidsboliger på stor tomt

Beskrivelse

- Per i dag er alle bygningene utleid for totalt kr. 23.500 per mnd.
- Selges med alle hvitevarer og møbler i alle byggene unntatt en salong med to stoler i eneboligen (som er arvegods).
- En nydelig og meget solrik tomt på et flatt platå høyt oppe på en høyde, like ovenfor, og i gangavstand fra sentrum. Et tun i svensk stil med enebolig fremst på platået og de to hyttene som danner ytre rammen bakover mot stor og helt flat golfbanelignende plen på ca. 900 kvm. med vakre trær i plenkanten. Boligen har en nydelig hage, stor plen og god parkering.
- Bolighuset har 2 soverom, 3 stuepikeværelser, stue (2022), bad (2016) kjøkken og lagerrom i kjeller.
- Hytte fra 1994 har 2 soverom, 2 bad, stue, kjøkken m.m. Stor terrasse. Utleid for kr. 6500/mnd.
- Hytte fra 1975 - Utleid kr. 5000/mnd.

Innhold

Oppsalsvegen 66 - Enebolig:

1. Etg.:

Overbygget inngangsparti med skiftertrapp opp til inngang. Gang med en stavs laminat på gulv, garderobe, trapp opp til loftsetasjen og trapperom ned til kjelleren.

Stue oppusset i 2022 med en stavs laminatgulv, gipsede og malte vegger, flott utsikt ut i egen hage og til fjorden. Både varmepumpe og vedovn i stua.

Kjøkken med laminatgulv, fastmontert kjøkkenbenk ved spiseplassen, benkeplate med dobbel innfelt vask i aluminiumsbenkeplate med laminatbenkeplate ved siden av. Fliser over vask, benkeplate og over komfyr. Lita benkeplate med underskuffer på motsatt vegg. Stående hvitbeiset panel på vegger.

Liten mellomgang med eikeparkett inn til avdeling bad og wc. WC har eikeparkett, malt panel på vegger, toalett, servant og speil.

Bad oppusset i 2016 med belegg og varmekabler, våtromsplater på vegger, dusjkabinett, vaskemaskin (opplegg for å ha både vaskemaskin og tørketrommel på badet). Baderomsinnredning med tre underskap og speilskap.

Loft:

Trapp opp til gang med belegg på gulv og utgang til balkong.

To soverom og tre stuepikeværelser (ikke godkjente soverom).

Ett dobbelt soverom med belegg på gulv, malt strie på vegger og lakkert panel i tak. Garderobeskap.

Ett dobbelt soverom med laminatgulv, garderobeskap og slitt tapet på veggene.

Stuepikeværelse (ikke godkj. sov) med plassbygget seng, lite vindu, to innebygde skap, belegg på gulv, malt strie på vegger og lakkert panel i tak.

Stuepikeværelse (ikke godkj. sov) med to stk. plassbygde senger i lengden og belegg på gulv.

Stuepikeværelse (ikke godkj. sov) med belegg på gulv.

Kjeller:

Både innvendig trapp og utvendig inngang til kjelleren. Gang og to store lagerrom med støpt gulv, innlagt belysning, vinduer for dagslys og isolert tak mot gulvet oppe. Nyere varmtvannsbereder er plassert her.

Oppsalsvegen 64 - Hytte fra 1994:

Stor terrasse rundt hytta. Hytta er på to etasjer og det er inngang til toppetasjen hvor man kommer inn i gang med garderobe, laminatgulv, tapetserte vegger, luke til kaldloft og trapperom ned til underetasjen.

Bad med fliser og varmekabler på gulv, wc, baderomsinnredning med dobbel underskuff, speil med integrert lys, baderomsplater på vegger.

Stue med vedovn og varmepumpe, spottskinne i taket, utgang til terrasse og nydelig utsikt ut over dalen, oppover i retning Mo, til Urabø feltet på andre siden av dalen og utover mot Søndenåfeltet.

Kjøkken med spiseplass, panelovn, dobbel vask nedfelt i laminatbenkeplate, komfyr, oppvaskmaskin, to kjøleskap og micro.

Underetasje:

Trapp ned til gang med garderoreskap, panelovn, laminatgulv og tapetserte vegger.

Dobbelt soverom med dobbelt seng, to doble garderoreskap, laminatgulv og tapetserte vegger.

Dobbelt soverom med dobbelt seng, dobbelt garderoreskap, panelovn, tapetserte vegger og eikeparkett på gulv.

Bad med fliser og varmekabler på gulv, baderomsplater, dusjkabinett, servant med dobbelt underskap, ekstra høyt sideskap og wc. Varmtvannsbereder er plassert her. Det medfølger også både vaskemaskin og tørketrommel som står her.

Fra badet er det utgang til vindfang med fliser på gulv, garderobe og ytterdør til kjellerhals med støpt trapp opp til fremsiden av hytta.

Oppsalsvegen 62 - Hytte fra 1975:

Megler har ikke befart denne hytta da det ikke passet for leieboeren. Beskrivelse laget ut fra tilstandsrapporten til takstmannen. Byggeår ukjent, men registrert tatt i bruk av kommunen i 1975.

Kjeller inneholder soverom, vaskerom og stue.

1. etasje inneholder kjøkken, stue, gang og bad.

I enden av hytta er det dobbel lemdør inn til garasje.

Frittstående uthus:

Lagerbod med innlagt belysning, støpt gulv og vindu for dagslys. Uisolert.

Leieinntekter:

- Oppsalsvegen 66: kr 12.000,- pr mnd

- Oppsalsvegen 64: kr 6.500,- pr mnd

- Oppsalsvegen 62: kr 5.000,- pr mnd

Standard

Bolig - Oppsalsvegen 66:

- Takstmannens konklusjon: "Bolig fremstår som jevnlig godt vedlikeholdt. Det registreres en del avvik, men få av slik art at krever umiddelbar utbedring".

- Badet ble oppusset i 2016. Bad har våtromsbelegg på gulv og våtromspanel på vegg. Elektrisk vifte på bad.

- Stua ble oppusset i 2022.

- Ny drenering rundt huset for ca 20 år siden.

- Impregneret kledning ble skiftet for ca 20 år siden. Da ble det også etterisolert 5cm.

- Taket ble lagt på nytt med eksisterende skifertakstein for ca 20 år siden. Da ble det også lagt nytt undertak, montert pipehatt på pipa og montert trappertrinn til feier på taket.

- Vegger og tak har i all hovedsak slette malte flater, noe panel. Gulver med laminat og belegg.

Hytte fra 1994 - Oppsalsvegen 64:

- Opprinnelig fra ca 1994 etter gjenoppbygging fra brann. Denne ble i tillegg renoveret i 2016.

- Utvendig vannkrane

- Utebelysning.

- Hytta har laminat på gulv, slette malte vegger og malte/folierte himlingsplater.

- Bad har fliser på gulv og våtromspanel på vegg. Baderom har våtromspanel på vegg og panel i tak. Rommet inneholder toalett på sokkel, tett dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og seksjon med servant. Rommet er ventilert via elektrisk vifte med tilluft under dørbled. Vegger, tak og innredning nytt i 2016. Membranen ble også lagt på ny i 2016.

- Kjøkkeninnredning ny 2016 med lakkerte fronter og benkeplate i laminat.

Våtromspanel mellom benk og overskap. Frittstående hvitevarer. Dobbelkummet servant med blandebatteri. Mekanisk avtrekk i ventilator.

- Varmtvannsbereder er fra 2013.

Hytte fra 1975 - Oppsalsvegen 62:

- Har betydelige renoveringsbehov. Totalrenovering/riving må vurderes. Bolig fremstår som svært slitt og i dårlig stand. Fundamenter og konstruksjon har større setningsskader.

- Tak/konstruksjon er noe nedseget og konstruksjon må undersøkes i sin helhet.

- Bolig har trepanel i tak, tapet og panel på vegger. Gulv med laminat og belegg.

- Baderom har våtromspanel i dusjnisse, malte plater på resterende av vegger.

Våtromsbelegg på gulv.

- Eldre kjøkkeninnredning med finerte fronter og benkeplate i laminat. Frittstående hvitevarer. Dobbelkummet servant med blandebatteri.

- Verdien vurderes som kr. 0,-.

Bygningsinformasjon

Oppsalsvegen 66: Bolig er satt opp på støpt sparesteinsmur. Oppført med vegger i tømmer og ytterkledning i tre. Saltakskonstruksjon med skifer på tak.
Oppsalsvegen 64: Bolig satt opp på støpt grunnmur. Bindingsverk og ytterkledning i tre. Saltakskonstruksjon med betongtakstein.
Oppsalsvegen 62: Bolig satt opp på fundamenter av påler. Støpt mur og yttervegger i bindingsverk av tre. Saltakskonstruksjon med profilerte stålplater på tak.

I hytta fra 1994 (Oppsalsvegen 64) er det inntegnet et soverom i øverste etasje som ikke finnes. Så planløsningen her strider mot inntegnet planløsning på godkjente bygningstegninger.

OPPSALSVEGEN 66:

Vedlagt tilstandsrapport merket Oppsalsvegen 66 fra takstmann inneholder ingen TG3
avvik.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Bygningsdel må undersøkes ytterligere og tiltak vurderes.

3.1 Vinduer og ytterdører

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak som å skifte ut punktert glass, samt å skifte råteskadet vindu må påregnes. Øvrige vinduer må påregnes skiftet på sikt.

4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men bygningsdel må overvåkes.

5.1 Innvendig Loft

TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak må påregnes

6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak som utskiftninger og vedlikehold må påregnes.

7.1 Piper og ildsteder

TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men må påregnes på sikt

8.1 Etasjeskillere

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men bør vurderes og påregnes.

9.1.3 Kjelleretasje Fuktmåling og ventilasjon

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak må påregnes.

11.1 Kjøkken

TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.

13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.

13.2 Varmtvannsbereder

TG2 vurdert utifra at halvparten av bygningsdelens forventede levetid er overskredet. Tiltak ikke påkrevd.

OPPSALSVEGEN 64:

Det var ingen tilkomst til kaldtloft konstruksjon på befaringstidspunkt.

Vedlagt tilstandsrapport merket Oppsalsvegen 66 fra takstmann inneholder ingen TG3

avvik.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.3 Terrengforhold

TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men bygningsdel må overvåkes.

2.1 Yttervegger

TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.

3.1 Vinduer og ytterdører

TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.

7.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik. Tiltak ikke påkrevd, men bygningsdel må jevnlig overvåkes.

7.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 vurdert utifra at halvparten av antatt membran er overskredet. Tiltak ikke påkrevd.

9.1.3 Kjelleretasje delvis under terreng Fuktmåling og ventilasjon

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. Ytterligere undersøkelser bør foretas og bygningsdel må jevnlig overvåkes

10.2 Varmtvannsbereder

TG2 vurdert utifra at halvparten av bygningsdelens forventede levetid er overskredet. Tiltak ikke påkrevd.

OPPSALSVEGEN 62:

Vedlagt tilstandsrapport merket Oppsalsvegen 62 fra takstmann inneholder følgende TG3 avvik:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

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

TG3 vurdert utifra beskrevet avvik på bygningsdel. Tiltak må utføres.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

2.1 Yttervegger

TG3 vurdert utifra beskrevne avvik. Utskiftning av store deler av fasader påkrevd.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

TG3 vurdert utifra beskrevne avvik. Tiltak påkrevd og må sees i sammenheng med avvik på grunnmur og fundamentering.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG3 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

7.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG3 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Utskiftninger påkrevd.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

7.1.2 Bad Overflate gulv

TG3 vurdert utifra beskrevne avvik. Tiltak påkrevd.

7.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG3 vurdert utifra beskrevne avvik. Tiltak ifbm tettesjikt påkrevd og ytterligere tiltak må

påregnes

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

10.5 Ventilasjon

TG3 vurdert utifra beskrevne avvik. Tiltak påkrevd

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-.

IKKE UNDERSØKT:

- Bolig har ingen tilgjengelig kaldt loftskonstruksjon og er av den grunn ikke undersøkt.

Punkt må sees i sammenheng med punkt 4.1 og 4.2.

- Varmtvannstank ikke lokalisert og er derfor ikke undersøkt.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

3.1 Vinduer og ytterdører

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Utskiftninger må påregnes på kort sikt.

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.

8.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel.

9.1.1 Kjelleretasje Veggens og himlingens overflater

TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak må påregnes.

9.1.2 Kjelleretasje Gulvets overflate

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak må påregnes.

9.1.3 Kjelleretasje Fuktmåling og ventilasjon

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik. Tiltak må påregnes.

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak må påregnes på sikt.

Areal

BRA - i: 233 m²

BRA - e: 114 m²

BRA totalt: 347 m²

TBA: 64 m²

Bolig - Oppsalsvegen 66

Bruksareal fordelt på etasjeKjeller

BRA-i: 64 m² Gang og 2 innredede disponible rom

1. etasje

BRA-i: 69 m² Yttergang, stue, kjøkken, bad og toalett.

2. etasje

BRA-i: 45 m² Stue, 2 soverom og 3 garderoberom.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

16 m²

Fritidsbolig - Oppsalgvegen 62

Bruksareal fordelt på etasjeKjeller

BRA-i: 27 m² Soverom, vaskerom og stue.

1. etasje
BRA-i: 28 m² Kjøkken, stue, gang og bad.
BRA-e: 15 m² Utvendig bod/garasje.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
8 m²

Fritidsbolig - Oppsalsvegen 64

Bruksareal fordelt på etasjeKjeller
BRA-e: 49 m² Vindfang, gang, 2 soverom og bad/vaskerom.

1. etasje
BRA-e: 50 m² Gang, toalettrom, stue og kjøkken.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
40 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal opp målt med laser. Areal kan avvike noe ifht veggers plassering. Areal for trappehull tatt med i beregning.
Rommer er beskrevet utifra dagens bruk og lovligheten av bruk er ikke hensynstatt eller undersøkt.

Takstmanne har ikke målt uthuset.

Antall bad

1

Hvitevarer

Selges med alt som eies av selger. Det er hvitevarer i tradisjonell forstand (ikke miksmastere, smoothie maskiner, toastere etc.).

Innbo og løsøre

Selges med alle hvitevarer og møbler i alle byggene unntatt en salong med to stoler i eneboligen (som er arvegods).

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.

Den delen av bygningsmassen som ble bygget før 1965 var ikke søknadspliktig da ingenting var søknadspliktig i Vikedal på den tiden.

Enebolig registrert tatt i bruk 01.01.1920

Fritidsbygg(hyttersommerh. ol registrert tatt i bruk 21.01.1994
Fritidsbygg(hyttersommerh. ol registrert tatt i bruk 01.01.1975.
Den frittstående boden er registrert i kommunen, men er ikke registrert som "tatt i bruk".

Kommunen/megler har kun tegninger av hytta fra 1994.

Adgang til utleie

Dette er en selveiende bolig og hytteeiendom som frivillig kan leies ut i sin helhet eller hver for seg.

Oppvarming

Eneboligen har vedovn og varmepumpe. Hytta fra 1994 har vedovn og varmepumpe. Ellers elektrisk oppvarming. I de rom hvor det på visning ikke er montert panelovner, vil det heller ikke medfølge i handelen.

Boligen hadde sist branntilsyn 20.10.2022. Ingen avvik. Feiing ble utført sist 31.05.2024. Det er ikke registrert feiing eller tilsyn på hyttene. Det er lov å feie selv på hytter. Det anbefales og er også lovpålagt med jevnlige tilsyn av fyringssteder og piper også i hytter.

Sammendrag selgers egenerklæring

Enebolig, Oppsalsvegen 66:

- Forsikret i Fremtind 29786003.
- Eier har eid eiendommen i 4 år og 10 mnd.
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Har ikke kvitering, jobben ble gjort før jeg overtok boligen. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Har ikke kvitering på utført arbeid. Men jeg er blitt fortalt at gulvbelegg, elektrisk, rør og snekkerarbeid er utført av fagpersoner. Vet at snekkerarbeid på eiendommen er utført av nær familie (fagbrev som snekker). Alt dette arbeidet ble utført før jeg overtok eiendommen, har derfor ikke noe dokumentasjon på dette. Arbeid utført av S. Baustad.
- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Ja, Er gulvbelegg på bad, og parkett på toalettrom.
- Huset er fra tidlig 1900 tallet, så ja, det er skjevheter.
- Har vært mus under kjøkkenbenk, men det er blitt tettet utvendig. Ikke hatt problemer det siste 2 årene.
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Har blitt byttet til automat sikringer, div lamper og stikk-kontakter er byttet. Er blitt fortalt av forrige eier at det er utført av fagpersoner.
- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Kledning og etter isolering, samt undertak er byttet for ca 20år siden. Det er skifer på taket. Arbeidet er utført av nær slektning til forrige eier. S. Baustad.
- Eiendommen består av 3 boenheter (oppsalsvegen 62, 64 og 66) Alle boligene er på samme gards og bruksnummer.

Oppsalsvegen 64:

- Forsikret i Fremtind 29786092.
- Kjøpt i 2020.

- Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom? Ja, kun av faglært. I følge forrige eier har fliser, snekkerarbeid blitt gjort av fagperson. Rørarbeid er utført av halleraker rør. Har ikke kvitering på utført arbeid, men vet hvem som har utført arbeidet. Boligen har vært i familie eie i over 100år. Utført av S. Baustad, og halleraker rør. Ingen dokumentasjon.
- Ble det lagt nytt tettesjikt/membran? Ja, Nytt gulvbelegg. Sluk ble ikke skiftet.
- Septik (samme tank som er koblet opp til oppsalsvegen 66).
- Hadde en liten lekkasje fra utluftingen til ventilasjonshetten på taket. Dette er utbedret og ny hatt og tettebeslag er montert i 2023. Leksjen ble oppdaget samme dag (under et heftig regnvær). Dagen etter var snekker og rev gammel hatt og monterte ny.
- Ny terrasse rundt hytten i 2016 (royal impregnert terrassebord samt rekverk). Utført av S. Baustad. Ingen dokumentasjon.

Oppsalsvegen 62:

- Forsikret i Fremtind 29786169.
- Selger har eid eiendommen siden 2020.
- Bad bør oppgraderes, er gammelt og gulvbelegg og dusj nisje er ikke i topp stand. Ufaglærte arbeider. Baderomsinnredning og dusj er montert av meg selv. Ble montert brukt utstyr. Snekkerarbeid er utført av min far (fagbrev/svennebrev i tømrerfaget). Ble ikke lagt ny membran og ikke laget ny sluk.
- Septikktank er hjemmelaget, og mest sannsynlig ikke ihht dagens standard. Dette er blitt fortalt av forrige eier, den er blitt tømt i år.
- Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør? Ja, både av faglært og ufaglært. Varmtvannsbereder og div rørarbeid er utført av Halleraker rør. Blitt fortalt at arbeid på rør er utført av fagmann og div egeninnsats av forrige eier (ufaglært).
- Halleraker rør i Vikedal har utført en del små arbeid på boligen, byttet varmtvannsbereder osv.
- Tak er byttet av faglært for ca 15år siden. (Nye stål plater).
- Vet ikke, ble utført av forsikringselskap. Tak blåste av og forsikringen dekket nytt for ca 15år siden ifølge forrige eier.
- Hytten er bygget på påler og har siget litt. Så ja det er litt skjevt og skakkt.
- Vinduer bør byttes, er fra byggeår og noen er pungtert.
- Det er krypkjeller på hytta.
- Har oppdaget mus for en del år siden. Men har tettet rundt luftspalte i kledning. Ikke hørt eller sett noe de siste årene.
- Hytta har garasje i flukt med fritidsboligen.

Området

Tomt/beskaffenhet

En nydelig og meget solrik tomt på et flatt platå høyt oppe på en høyde, like ovenfor, og i gangavstand fra sentrum. Et tun i svensk stil med enebolig fremst på platået og de to hyttene som danner ytre rammen bakover mot stor og helt flat golfbanelignende plen på ca. 900 kvm. med vakre trær i plenkanten. Boligen har en nydelig hage med tilnærmet flat plen, med flaggstang, hekker, prydbusker og egen grillplass med store skiferheller og parkbord i stein. I midten på tunet er det stor fingruset parkeringsplass med god plass til å snu. Ellers stort sett skråning og naturtomt.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5630.2 kvm

Vei/vann/kloakk

Eiendommen har kommunalt vann. Det er to stk. private septiktanker på eiendommen som tømmes av kommunen. Eiendommen har privat vei.

Bolighuset og den nyeste hytta har felles septiktank som er plassert i skåningen utenfor hytta. Tanken er støpt. Den eldre hytta har egen eldre septiktank i sin skråning.

Adkomst til eiendommen skjer via privat vei som i utgangspunktet ble etablert tidlig på 1900-tallet for Oppsalsvegen 66. Veien er senere forlenget av Haugaland Kraft i forbindelse med kraftstasjonen, og i dag benyttes den også av enkelte fritidsboliger høyere opp. Selger opplyser at bruken av veien har vært uproblematisk, og at det aldri har vært konflikt rundt adkomsten. Videre opplyser selger at kraftselskapet har overtatt vedlikeholdsplikten for veien da de fikk ta veien i bruk og forlenge den. Megler har ikke sett dokumentasjon på dette.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på en unik og meget solrik høyde med god utsikt ut over sjøen og dalen. Meget flott og solrik tomt med utsikt mot fjord og fjell. Turterreng fra huset - her går en rett i turløypa mot Hestanipen og Lysenuten. Olalia, med langrennsmuligheter, ligger ca 10 min kjøretur fra eiendommen og Sauda skisenter ca 45 min fra. Eiendommen ligger ca 2 timer kjøring fra Stavanger og ca 1 time fra Haugesund.

Vikedal sentrum inneholder noen fto dagligvarebutikker, bensinpumpe, ladestasjon, pizzarestaurant, kafè / pub, vertshus og arrangerer flere festivaler hvert år. Det finnes også badestrand, båthavn med gjestebrygge og campingplasser i Vikedal. Gode fiskemuligheter både i sjø og i elv. Idrettshall, fotballbane, sandvolleybane finner en også i sentrum. Barnehage i sentrum og Vikedal barne- og ungdomsskole ca. 1 km i fra.

Adkomst

Fra Vikedal sentrum tar en av mot Oppsal. Etter campinghyttene tar man av andre vei til venstre. Veien bøyer av og går parallelt med Oppsalsvegen som fortsetter oppover. Tunet ligger på toppen av høyden.

Regulering

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



Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Leiekontrakt for Oppsalsvegen 62:

Tidsubestemt avtale med 3 mnd oppsigelse. Internett er inkludert. Betales den 1. hver mnd. Leies ut møblert. Dyrehold og røyking ikke tillatt. Leies ut "som den er". Leieprisen er justert opp til 5000kr i mnd + strøm etter avtaleinngåelse. Det er inventarliste også, men disse skal selger og kommunen oppdatere. Det er stilt garanti for 3mnd leie, dette er garantert fra NAV.

Leiekontrakt for Oppsalsvegen 64:

Tidsubestemt avtale med 3 mnd oppsigelse. Internett er inkludert. Betales den 1. hver mnd. Leies ut møblert. Dyrehold (kan diskuteres) og røyking ikke tillatt. Leies ut "som den er". Leieprisen er justert opp til 6500kr i mnd + strøm etter avtaleinngåelse. Det er inventarliste også, men disse skal selger og kommunen oppdatere. Det er stilt garanti for 3mnd leie, dette er garantert fra NAV.

Leiekontrakt for Oppsalsvegen 66:

Tidsubestemt leie med 3 mnd oppsigelse. Her er mnd leien 12000 + strøm som beskrevet i kontrakten. Betales den 12. hver mnd. Internett er inkludert. Det er inventarliste også, men disse skal selger og kommunen oppdatere.

Det er stilt garasnti for 3mnd leie, dette er garantert fra NAV. Leier også uthuset. Leies ut delvis møblert som TV-benk, spisebord på kjøkken, vitrineskap på kjøkken, diverse senger i 2. etasje, komfyr, oppvaskmaskin og vaskemaskin. Det er opplyst i kontrakten av avtrekksvifte bråker litt og ikke virker på nivå 1. Røyking og dyrehold ikke tillatt. Det er avtalt at leieboer skal klippe plenen og stelle hagen sammen med andre leietakere. Kjelleren er ikke inkludert i leien da eier har disponert denne etasjen selv.

Selger setter ny eier av boligene i kontakt med Trude og Miriam i intregeringstjenesten i Vindafjord Kommune.

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 bygningssakyndig 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.

Kommentar konsesjon

Ved overdragelse av denne eiendom (som ved alle eiendommer på mer enn 2 mål) kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Kjøper bærer ansvaret for at han blir gitt konsesjonsfrihet til kjøp av eiendommen. Skulle kjøper mot formodning ikke oppnå dette, vil selger være skadesløs og vil utstede blancoskjøte til kjøper mot oppgjør som planlagt. Kjøper forplikter seg til å avhende eiendommen på nytt for egen regning og risiko.

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.

Budgiving

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 1,1 % 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 05.09.2025





Eiendommen ligger på en unik og meget solrik høyde med god utsikt ut over sjøen og dalen.



Oppsalsvegen 66 - eneboligen



Velkommen til Oppsalsvegen 62, 64 og 66!



Oppsalsvegen 66 - eneboligen



Oppsalsvegen 66 - eneboligen



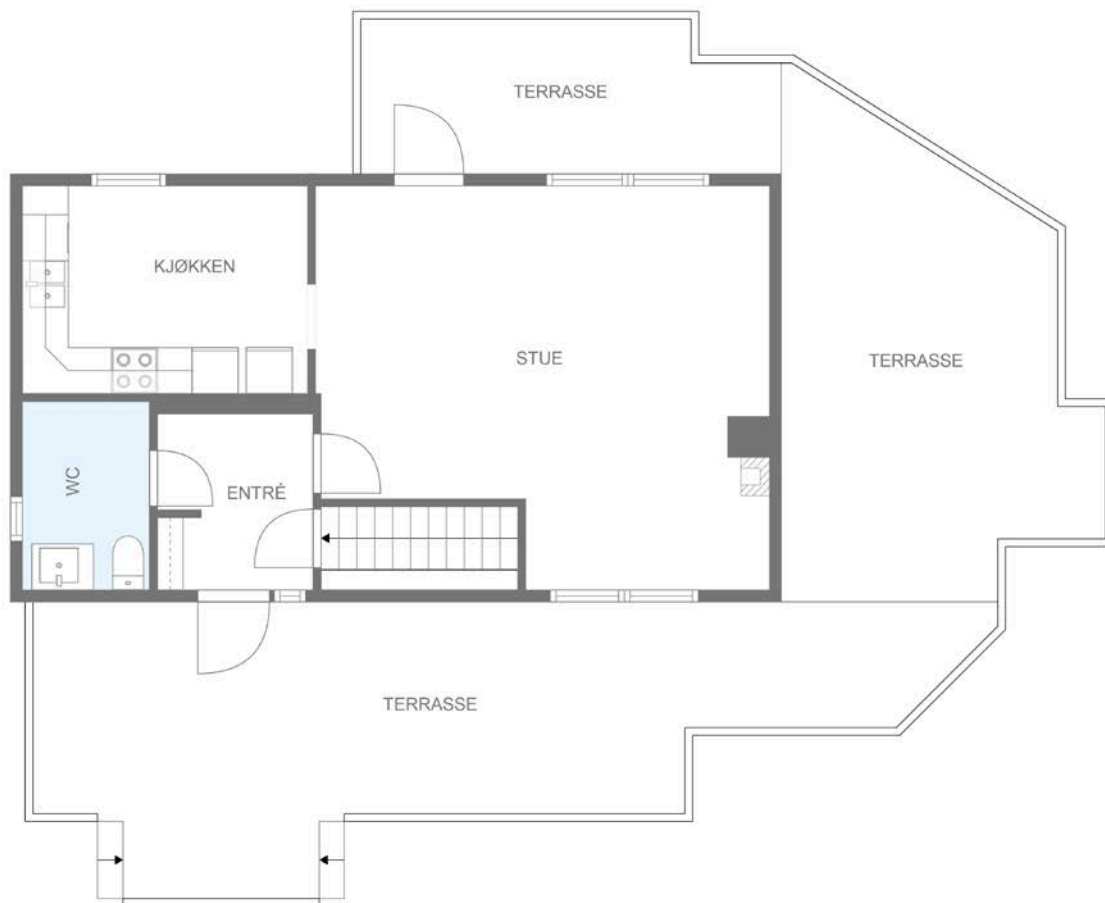
Oppsalsvegen 66 - eneboligen



Oppsalsvegen 66 - eneboligen



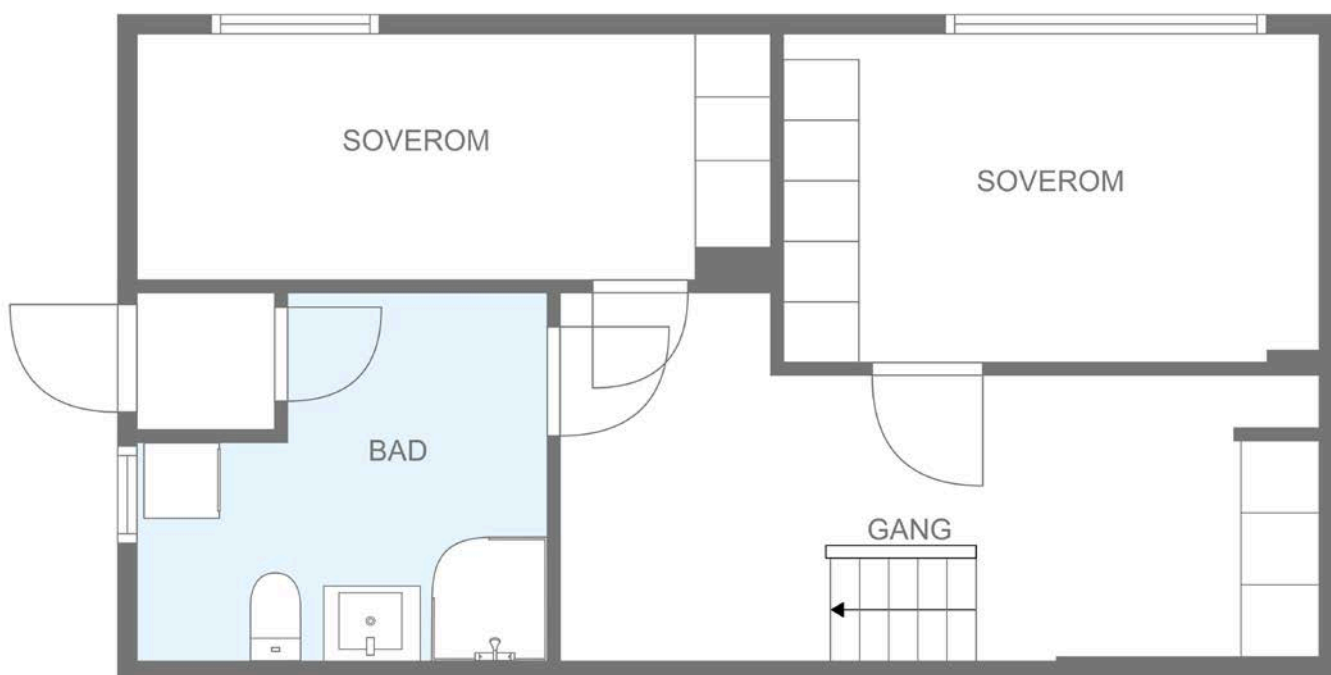
Oppsalsvegen 66 - eneboligen



VESTBRIS

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.





Oppsalsvegen 64 - Fritidsbolig fra 1994



Oppsalsvegen 64 - Fritidsbolig fra 1994



Oppsalsvegen 64 - Fritidsbolig fra 1994



Oppsalsvegen 64 - Fritidsbolig fra 1994



Oppsalsvegen 64 - Fritidsbolig fra 1994



Oppsalsvegen 64 - Fritidsbolig fra 1994



Oppsalsvegen 64 - Fritidsbolig fra 1994



Oppsalsvegen 64 - Fritidsbolig fra 1994



Oppsalsvegen 64 - Fritidsbolig fra 1994



Oppsalsvegen 64 - Fritidsbolig fra 1994



Oppsalsvegen 64 - Fritidsbolig fra 1994



Oppsalsvegen 64 - Fritidsbolig fra 1994

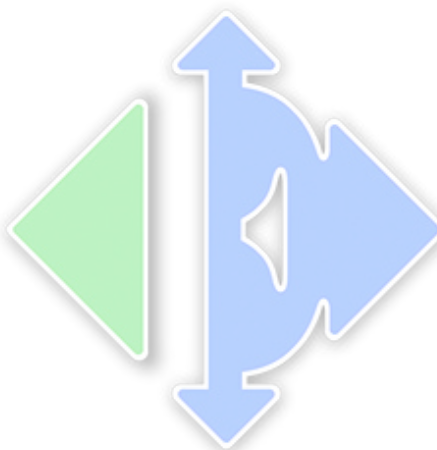


Oppsalsvegen 62 - eldre fritidsbolig



Stor og helt flat golflignende plen på ca. 900 kvm. med vakre trær i plenkanten bakerst på tomta.

TILSTANDSRAPPORT

Oppsalsvegen 66
5583 VIKEDALwww.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
9	TG 1	Ingen vesentlige avvik
11	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Harald Ingebrigtsen

Dato: 05/09/2025

Skjelavikvegen 47B

Haugesund 5515

91189172

parkettmannen@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenværende 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 godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * 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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:43, Bnr: 9
Hjemmelshaver:	Aleksander Baustad
Tomt:	m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG/PRIVAT
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1920
Fnr:	

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	25.8.2025
Forutsetninger (hindringer):	Sol og vindstille på befaringstidspunkt.
Oppdragsgiver:	Aleksander Baustad
Tilstede under befaringen:	Aleksander Baustad
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:

Opparbeidet tomt med plen og beplantning.
God parkering i egen gårds plass.

OM BYGGEMETODEN:

Bolig er satt opp på støpt sparesteinsmur. Oppført med vegger i tømmer og ytterkledning i tre.
Saltakskonstruksjon med skifer på tak.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Bolig fremstår som jevnlig godt vedlikeholdt. Det registreres en del avvik, men få av slik art at krever umiddelbar utbedring.

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eiendommen på befaringstidspunkt.

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

Vegger og tak har i all hovedsak slette malte flater, noe panel.

Gulver med laminat og belegg.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg av eiendom.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

- BRA-i =Internt bruksareal
- BRA-e =Eksternt bruksareal
- BRA-b =Innglasset balkong
- TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye målereglene, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1 etg	69				69	
Loft	45			16	45	
Kjeller	64					
SUM BYGNING	178			16	114	
SUM BRA	178					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

- Kjeller:
- Gang og 2 uinnredede disponible rom
- 1 etasje:
- Yttergang, stue, kjøkken, bad og toalett.
- Loft:
- Stue, 2 soverom og 3 garderoberom

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

Areal opp målt med laser. Areal kan avvike noe ifht veggens plassering. Areal for trappehull tatt med i beregning. Rommer er beskrevet utifra dagens bruk og lovligheten av bruk er ikke hensynstatt eller undersøkt.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Bad har våtromsbelegg på gulv og våtromspanel på vegg

ANDRE MERKNADER:

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

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

05/09/2025

Harald Ingebrigtsen

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Støpt grunnmur med sparestein antatt fundamentert på fjell og komprimerte masser av stein og grus.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.

Merknader: På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile.

Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det ble foretatt utvendig og innvendig inspeksjon av boligen for å se etter tegn til setninger og avvik i konstruksjonen.

Det registreres noe setningsskade i mur, men dagens eier opplyser om at det har vært slik siden han ble kjent med eiendom. Anses som stabilt, men må undersøkes ytterligere.

Beskrevne avvik og alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

**Ingen** 1.2 Krypekjeller**Merknader:****TG 1** 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Drenering lagt ny i ca år 2000 iflg dagens eier

Merknader: Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etablerings

år og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldersmessig slitasje med en normal levetid på ca 20 - 60 år. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Etableringsåret ligger til grunn for vurderingen.

Ingen 1.4 Støttemurer**Merknader:**

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes 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.

Bolig har liggende ytterkledning i tre.

Kledninger er iflg dagens eier skiftet i 2010, og da ble boligens yttervegger også etterisolert.

Kledning er befart fra bakkeniå, samt at stikktaking i nedre del ble foretatt

Merknader: Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. Utover en del malingslitasje på vannbord over og under vinduer så registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene.

Kledningen fremstår som i god stand. Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er 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.

Bolig har vinduer og dører i tre fra ulike årstall. Vinduer med 2 lags glass.

Utvalgte vinduer og dører er funksjonstestet og befart visuelt fra innside og utside.

Merknader: Det er en varierende alder og tilstand på vinduer og dører.

Det registreres 1 punktert vinu, men flere kan ikke utelukkes da det kreves rett temperatur og lys for å avdekke dette. Tilfeldigvalgte vinduer ble funksjonstestet. Det vil måtte påregnes stedvis smøring/justering. Pga. alder er enkelte pakninger harde med påfølgende nedsatt tettefunksjon.

Vindu mot terrasse på loft har en del råteskade og må byttes.TG3 og estimert kostnad 10-25 000,-

Øvrige vinduer og dører må påregnes skiftet på sikt.

Beskrevne avvik og alder ligger til grunn for vurdering



4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Eldre salttaks konstruksjon i tre.

Konstruksjon er befart fra bakkenivå og innvendig himling i loftsetasje

Merknader: Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert konstruksjonsvikt med behov for tiltak.

Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.



TG 1 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2010

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.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Utvendig taktekking av skifer. Taktekking er iflg dagens eier lagt om i 2010.

Gammel skifer er benyttet, men undertak har fått ny papp, sløyfer og lekter.

Taket er befart fra bakkenivå og det er søkt med fuktindikator etter fukt/lekkasjer

Merknader: Det ble ikke registrere tegn til aktiv lekkasje på befaringsdagen ved besiktigelse i himling i lofts etasje.

Undertak ikke utvendig inspisert, men basert på alder har denne tekkingen mange år igjen. Taktekkingen vurderes til å være i god stand.

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp fra 2010 i lakkert stål, der overflatevann ledes til terreng.

Renner og nedløp er visuelt befart fra bakkenivå.

Merknader: Renner og nedløp fremstår i god stand, men med noe aldersmessig slitasje. Ikke funnet tegn til skader eller vesentlige retningsavvik.

Tetthet og tilstrekkelig fall er ikke vurdert, da dette best utføres ved nedbør.

5. Loft

TG 2 5.1 Innvendig Loft

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loftskonstruksjon har tilkomst fra luke i gang.

Det var ikke tilgjengelig tilkomst på befaringstidspunkt.

Bygningdel er vurdert utifra alder og befaring utført innvendig på loft.

Merknader: Det må påregnes at i konstruksjoner av slik alder så vil en kunne finne mott/striperet borebiller i treverk.

Da det ikke var tilkomst på befaringstidspunkt, så må bygningsdel påregnes undersøkes i sin helhet.

Bygningsdel må sees i sammenheng med punkt 4.1 og 4.2

Alder på bygningsdel lagt til grunn for vurdering.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Bolig har balkong med tilkomst fra loftsetasje.

Balkong er tekket med glassfiber av eldre dato.

Oppforet tredekke med terrassebord over glassfiber.

Rekkverk i tre.

Merknader: Glassfiber av slik alder at utskiftning er nært forestående.

På befaring ble det målt med fuktindikator i tilstøtende rom i himlingsplater. Ingen avvik og tekking fremstår som tett.

Rekkverk ikke ihht dagens krav om 100cm.

Utskiftninger og vedlikehold påregnes.

Beskevrne avvik og alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.



7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Eldre pipe i tegl montert på utsiden av bolig. Pipe er heltekket med beslag over tak. Resterende synlig. Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen.

Merknader: Dagens eier opplyser om at det pr dd ikke er noe påbud fra feier. Det ble ikke registrert symptomer på skader eller tilstandssvekkelser. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen. Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.



8. Etasjeskillere**TG 2** 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskillere og trapper av tre. Bygningsdel er kun visuelt befart.

Det opplyses om at etasjeskillere og vegger ikke ble målt med instrument for å finne eventuelt avvik og retning på overflate.

Merknader: Litt skjevhet på gulv. Etasjeskillere med litt skjevhet og nedbøy. For øvrig relativt stabilt, dette er normalt med tanke på alder og byggemåte.

Trapper mangler håndløper ei side.

Beskrevne avvik og alder ligger til grunn for vurdering.

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

Bolig har uinnredett kjelleretasje med i all hovedsak synlige betongvegger.

Merknader:**Ingen** 9.1.2 Gulvets overflate

Kjeller er uinnredet med synlige betonggulv

Merknader:**TG 2** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Bolig har uinnredet kjeller og ingen rom for varig opphold.

Overflater er visuelt befart og undersøkt ved hjelp av fuktindikator.

Yttervegger har noe ventiler, men disse var tettet igjen ved befaring

Merknader: Ved bruk av fuktindikator så registreres det noe forhøyede fuktverdier i nedre del av vegg under terreng og i gulv.

Kan skyldes fuktoppsug fra betonggulv mot grunn.

Det gjøres oppmerksomt på at det ikke var normalt fra byggeåret og etablere fuktsperre mot grunn før støping av kjellergulv.

Noe svartopp på yttervegger under terreng registreres

Tiltak må vurderes oppimot fremtidig bruk og etasje bør ventileres noe mer.

Beskrevne avvik og alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering

10. Våtrom

10.1 Bad

TG 1 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom har våtromspanel på vegg og malte plater i tak.

Rommet inneholder tett dusjkabinett, seksjon med vask og opplegg for vaskemaskin.

Rommet er ventilert med elektrisk vifte i vegg og tilluft under dørblad.

Merknader: Rommets vegger, tak og innredning fremstår i bra stand med normale bruksmerker. Utover vindu i våtsone så registreres det ingen større avvik.

Rommet fungerer greit med avvik, men viktig å ta høyde for at vindu i våtsone krever jevnlig tilsyn og hyppigere vedlikehold.

Helhetsvurdering av rommet lagt til grunn for vurdering

TG 1 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Baderom har våtromsbelegg på gulv. Belegg er klemt i sluk og brettet opp langs vegg.

Fall kontrollert med laser.

Merknader: Våtromsbelegg fremstår som helt og bra.

Gulv har tilstrekkelig fall mot sluk.

TG 1 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2018

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Våtromsbelegg fungerer som tettesjikt i rommet og er beskrevet i forrige punkt.

Merknader: Det er foretatt fuktmåling i underkant av rommet, der røropplegg er synlig og lett tilgjengelig. Ingen avvik

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 2 11.1 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.

Eldre kjøkkeninnredning med lakkerte fronter og benkeplate i laminat.
 Fliser mellom benk og overskap bak servant og komfyr.
 Frittstående hvitevarer
 Dobbelkummet heldekkende beslag med blande batteri.
 Mekanisk avtrekk i ventilator

Merknader: Kjøkkeninnredning fremstår som hel og bra med bruksmerker.
 Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering



12. Andre rom

TG 1 12.1 Andre rom

Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i normalt god stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Øvrige rom vurderes å ha normal slitasjegrad etter alder.

Merknader:

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.
 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
 Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
 Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Bolig har vannrør i kobber og avløpsrør i plast.
 Røropplegg er lett tilgjengelig og synlig i kjeller etasje.
 Røropplegg er oppgradert siden byggeår og antas å være fra 1980-90 tallet

Merknader: Utvalgte vann og avløpsinstallasjoner er funksjonsprøvd. Det er ikke påvist pågående lekkasjer.
 Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering



TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2011

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereederens plassering er tilfredsstillende.

Bereederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder fra 2011 lokalisert i kjelleretasje.

Merknader: Varmtvannsbereder fremsto som hel og bra og fungerte som tiltenkt.
Alder på bygningsdel lagt til grunn for vurdering.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Merknader:

Ingen 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca.

Merknader:

TG 1 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Bolig er ventilert via klaffventiler i yttervegger og ventiler i vinduer.
Mekanisk avtrekk i ventilator.
Elektrisk vifte i bad.

Merknader: Inneklima fremsto som bra og boligen som tilstrekkelig ventilert på befaringstidspunkt. Datidens krav til inneklima og ventilasjon må ikke forveksles med dagens krav i nyere boliger.

Ingen

13.6 Toalettrom

Merknader:**14. Garasje – uthus**

Ingen 14.1 Garasje – uthus

Merknader:**15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Bolig har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg. Automatsikringer i sikringstavle.

Merknader: Det elektriske anlegget er visuelt befart. Utvalgte brytere og stikk kontakter er funksjonstestet.

Det elektriske anlegget fremsto uten avvik på befaringstidpunkt.

Det er utført forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Det kan ikke sammenlignes med kontroll utført av offentlig myndighet(el-tilsyn) eller autorisert elektrovirksomhet.

Bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov å foreta en slik kontroll. El anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

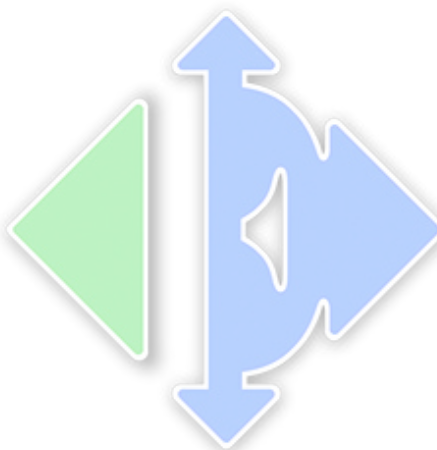
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Bygningsdel må undersøkes ytterligere og tiltak vurderes.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak som å skifte ut punktert glass, samt å skifte råteskadet vindu må påregnes. Øvrige vinduer må påregnes skiftet på sikt.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men bygningsdel må overvåkes.
5.1	Innvendig Loft
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak må påregnes
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak som utskiftninger og vedlikehold må påregnes.
7.1	Piper og ildsteder
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men må påregnes på sikt
8.1	Etasjeskillere
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men bør vurderes og påregnes.
9.1.3	Kjelleretasje Fuktmåling og ventilasjon
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak må påregnes.
11.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.
13.2	Varmtvannsbereder
	TG2 vurdert utifra at halvparten av bygningsdelens forventede levetid er overskredet. Tiltak ikke påkrevd.

TILSTANDSRAPPORT

Oppsalsvegen 64
5583 VIKEDAL



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
9	TG 1	Ingen vesentlige avvik
8	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Harald Ingebrigtsen

Dato: 05/09/2025

Skjelavikvegen 47B

Haugesund 5515

91189172

parkettmannen@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenværende 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 godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * 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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:43, Bnr: 9
Hjemmelshaver:	Aleksander Baustad
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	PRIVAT
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1975

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	4.9.2025
Forutsetninger:	Sol og vindstille på befaringstidspunkt. Det var ingen tilkomst til kaldtloft konstruksjon på befaringstidspunkt
Oppdragsgiver:	Aleksander Baustad
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:

Opparbeidet tomt med parkering i felles gårdsplass.

OM BYGGEMETODEN:

Bolig satt opp på støpt grunnmur. Bindingsverk og ytterkledning i tre.
Saltakskonstruksjon med betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Bolig fremstår i bra stand. det registreres ingen avvik som har umiddelbar behov for utbedring.

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

Bolig har laminat på gulv, slette malte vegger og malte/folierte himlingsplater

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Bad har fliser på gulv og våtromspanel på vegg.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye målereglene, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	49				49	
1 etg	50			40	50	
SUM BYGNING	99			40	99	
SUM BRA	99					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Kjeller:
2 soverom, vindfang, bad/vaskerom og gang.
1 etasje:
Gang, toalettrom og stue og kjøkken

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

GARASJE / UTHUS:

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

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

05/09/2025

Harald Ingebrigtsen

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.

Støpt grunnmur antatt fundamentert på fjell og komprimerte masser av sand og grus.

Merknader: Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det ble kun foretatt utvendig inspeksjon av boligen for å se etter tegn til setninger og avvik i konstruksjonen. Ingen tegn til større setninger eller avvik.

Ingen 1.2 Krypekjeller**Merknader:****TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Antatt drenering fra byggeåret. Ingen synlig knotteplast/fuktsikring

Merknader: Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etablerings år og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldersmessig slitasje med en normal levetid på ca 20 - 60 år. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Etableringsåret samt avvik i rom under terreng ligger til grunn for vurderingen.

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes 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 ikke 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.

Bolig har ytterkledning i tre antatt fra byggeår 1994

Fasader er visuelt befart fra bakkenivå og det er foretatt stikktagning i nedre del av treverk der dette var mulig.

Merknader: Ved visuell befaring fra bakkenivå så registreres det ingen sopp og råteskader og kledning fremsto som i bra stand. Museband montert der dette ble kontrollert. Normalt periodisk vedlikehold må påregnes. Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

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.

Bolig har ytterdører og vinduer i tre antatt fra byggeår.

Vinduer med 2 lags glass.

Det er foretatt en visuell kontroll. Tilfeldig valgte vinduer og dører ble funksjonstestet.

Merknader: Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

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.

Saltakskonstruksjon i tre.

Merknader: Takkonstruksjonen ble visuelt undersøkt fra bakkeplan og det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger eller øvrige svekkelser ved konstruksjonen.
Konstruksjon fremstår som i bra stand.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1994
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.
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.

Yttertak er tekket med betongtakstein.

Merknader: Fra bakkenivå ble det ikke observert tegn til svikt eller skader i tekingen. Tekkingen er vurdert ut ifra alder



5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 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.

Bolig har terrasse i tre satt opp av materiell av normal solid kvalitet.

Merknader: Det registreres ingen større retningsavvik eller svikt i konstruksjon.
Terrasse fremstår i bra stand og normalt vedlikehold må påregnes.

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom har våtromspanel på vegg og panel i tak.

Rommet inneholder toalett på sokkel, tett dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og seksjon med servant.

Rommet er ventilert via elektrisk vifte med tilluft under dørblad.

Merknader: Rommets vegger, tak og innredning nytt i 2016.
Fremstår i bra stand med normale bruksmerker.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Baderom har fliser på gulv med sokkelflis opp langs vegg.

Fall er kontrollert med laser og enkel bomtest på tilgjengelige overflater er foretatt.

Merknader: Det registreres tilnærmet flatt gulv og tilstrekkelig fall mot gulv ikke ihht dagens krav om 1:100.

Terskel også noe lav, 20 mm over sluk. Dagens krav er 25mm. Membran ikke trukket opp på terskel.

Rommet kan fungere greit med avvik så lenge tett dusjkabinett benyttes, men eventuelt lekkasjevann vil kunne trekke inn i tilstøtende rom. Bygningsdel må jevnlig overvåkes.

Det ble ved enkel bomtest ikke avdekket noe løse fliser og disse fremstår som hele og i bra stand.

Beskrevne avvik ligger til grunn for vurdering.

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

Membranen er fra 2016

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluket er etablert under tett dusjkabinett og det var på bakgrunn av dette ikke mulig å kontrollere membran/slukmansjett. Det forutsettes at arbeidet med en event membran/fuktsikring er utført iht leverandør av membran sine anvisninger.

Merknader: Etableringsåret 2016 ligger til grunn for tilstandsvurderingen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det er tatt hull i tilstøtende konstruksjon for fuktmåling. Ingen avvik



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1994

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.

Kjøkkeninnredning ny 2016 med lakkerte fronter og benkeplate i laminat.

Våtromspanel mellom benk og overskap.

Frittstående hvitevarer.

Dobbelkummet servant med blandebatteri.

Mekanisk avtrekk i ventilator.

Merknader: Kjøkkeninnredning fremsto som hel og bra med normale bruksmerker. Tiltak utover normalt vedlikehold ikke påkrevd.

9. Rom under terreng

9.1 Kjelleretasje delvis under terreng

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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.

Kjelleretasje har utlektet platebeslåtte vegger og panel i tak.

Merknader: Overflater fremstår som hele og i bra stand. Det registreres ingen fuktskjolder.

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulver har laminat på guly.

Merknader: Overflater fremstår i bra stand og det registreres ikke noe fuktskjolder eller større skjevheter i overflater.

TG 2 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.

Etasje er ventilert via ventiler i yttervegger og via vinduer.

Merknader: Inneklima fremsto som bra og etasje som tilstrekkelig ventilert.

Rom under terreng betegnes alltid som en risikokonstruksjon

Det ble tatt hull inn i konstruksjon i rom under terreng for fuktmåling.

Der ble det målt noe høy fukt i treverk. Årsak kan være kondens eller svikt i drenering. Bygningsdel må undersøkes ytterligere og jevnlig overvåkes.



10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1994

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Bolig har vannrør av kobber og avløpsrør i plast.

Hovedstoppekran lokalisert på bad.

Merknader: Utvalgte vann og avløpsinstallasjoner er funksjonprøvd. Det registreres bra trykk og avløpskapasitet og det ble ikke påvist noen pågående lekkasjer.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2013

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder ca 200 liter lokalisert i baderom.

Merknader: Varmtvannsbereder fremsto som hel og i bra stand og fungerte som tiltenkt. Alder ihht forventet levetid lagt til grunn for vurdering.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Bolig er ventilert via ventiler i yttervegger og via vinduer.

Mekanisk avtrekk i ventilator.

Elektrisk vifte på bad.

Merknader: Inneklima fremsto som bra på befaringstidspunkt og bolig som tilstrekkelig ventilert. Datidens krav må ikke sammenlignes med dagens krav i nyere boliger.

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 er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Bolig har skjult elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringstavle.

Merknader: Det elektriske anlegget er visuelt befart. Utvalgte brytere og stikk kontakter er funksjonstestet. Det elektriske anlegget fremsto uten avvik på befaringstidpunkt.

Det er utført forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Det kan ikke sammenlignes med kontroll utført av offentlig myndighet(el-tilsyn) eller autorisert elektrovirksomhet.

Bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov å foreta en slik kontroll. El anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

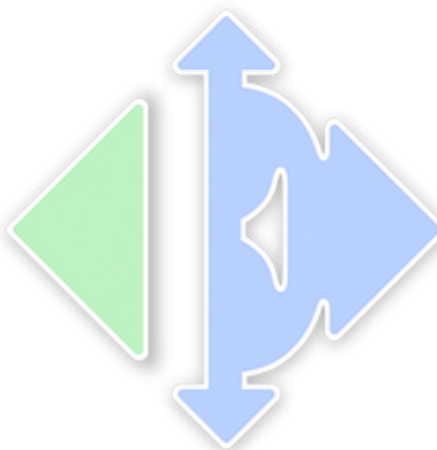
TILLEGGSOPPLYSNINGER:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men bygningsdel må overvåkes.
2.1	Yttervegger
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik. Tiltak ikke påkrevd, men bygningsdel må jevnlig overvåkes.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurdert utifra at halvparten av antatt membran er overskredet. Tiltak ikke påkrevd.
9.1.3	Kjelleretasje delvis under terreng Fuktmåling og ventilasjon
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. Ytterligere undersøkelser bør foretas og bygningsdel må jevnlig overvåkes
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 vurdert utifra at halvparten av bygningsdelens forventede levetid er overskredet. Tiltak ikke påkrevd.

TILSTANDSRAPPORT

Oppsalsvegen 62
5583 VIKEDAL



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
7	TG 2	Vesentlige avvik
8	TG 3	Store eller alvorlige avvik
2	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Harald Ingebrigtsen

Dato: 05/09/2025

Skjelavikvegen 47B

Haugesund 5515

91189172

parkettmannen@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenværende 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 godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * 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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:43, Bnr: 9
Hjemmelshaver:	Aleksander Baustad
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	PRIVAT
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1975

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	4.9.2025
Forutsetninger:	Sol og vindstille på befaringstidspunkt. Det var ikke mulig å inspisere bolig i sin helhet pga bolig var bebodd og utilstrekkelig klargjort for takstmann. Utsiden gjorde vegetasjon og usikre tilkomster det vanskelig å befare bygningsdeler i sin helhet.
Oppdragsgiver:	Aleksander Baustad
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:

Opparbeidet tomt ved inngang til bolig og parkering i felles gårdsplass.

OM BYGGEMETODEN:

Bolig satt opp på fundamenter av påler.
Støpt mur og yttervegger i bindingsverk av tre.
Saltakskonstruksjon med profilerte stålplater på tak.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Bolig fremsto som svært slitt og i dårlig stand. Fundamenter og konstruksjon har større setningsskader.
Totalrenovering/riving må vurderes.

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

Bolig har trepanel i tak, tapet og panel på vegger. Gulv med laminat og belegg.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Baderom har våtromspanel i dusjnische, malte plater på resterende av vegger.
Våtromsbelegg på gulv.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

- BRA-i =Internt bruksareal
- BRA-e =Eksternt bruksareal
- BRA-b =Innglasset balkong
- TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye målereglene, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	27				27	
1 etg	28	15		8	28	
SUM BYGNING	56	15		8	56	
SUM BRA	71					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

- Kjeller:
- Soverom, vaskerom og stue
- 1 etasje:
- Kjøkken, stue, gang og bad.

BRA-e:

- Utvendig bod/garasje

MERKNADER OM AREAL:

GARASJE / UTHUS:

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

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

05/09/2025

Harald Ingebrigtsen

1. Grunn og fundamenter

TG 3 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

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

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Bolig satt opp på støpt grunnmur som er iflg dagens eier satt oppå og fundamentert på påler.

Byggegrunn antatt fjell

Merknader: Det registreres store skjevheter på grunnmur og det er synlige skjevheter oppover i bolig. Grunn har seget og det er behov for større tiltak for å sikre bygg og grunnmur.

Bygningsdel må undersøkes i sin helhet og tiltak må utføres.



Ingen 1.2 Krypekjeller

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Antatt manglende/sviktende drenering fra byggeår.

Merknader: Ved bruk av fuktindikator på innvendige overflater mot terreng ble det registrert høyere fuktverdi i nedre del av yttervegg mot terreng. Mulig årsak til høyere fuktverdi kan være fukt-opptrekk fra grunn som følge av manglende fuktsperre/fuktsikring i gulv og vegg. En annen mulig årsak til høyere fuktverdier i nedre del av yttervegg kan være svikt i drenering.

2. Yttervegger

TG 3 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.
Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.
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.
Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Bolig har ytterkledning i tre antatt fra byggeår.
Fasader er visuelt befart fra bakkenivå

Merknader: Trekledning har behov for vedlikehold og utskiftninger. Det registreres en god del råteskader i nedre kant. Fasader må undersøkes i sin helhet og utskiftninger foretas.
Beskrevne avvik ligger til grunn for vurdering.



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Bolig har vinduer og dører i tre antatt fra byggeår.
Bygningsdel er visuelt befart og utvalgte vinduer og dører funksjonstestet.

Merknader: Tilfeldigvalgte vinduer og dører ble funksjonstestet. Pga. alder er enkelte pakninger harde med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.
Innvendig er vinduskarmer og foringer en del slitt.
Det registreres noe begynnende råteskader i omramminger og utskiftninger må påregnes på kort sikt.
Alder og beskrevne avvik ligger til grunn for vurdering.



4. Tak

TG 3 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltakskonstruksjon i tre.

Visuelt befart fra bakkenivå.

Merknader: Det registreres en del nedsig i konstruksjon og bygningsdel må sees i sammenheng med beskrevne avvik på fundamentering og grunnmur.

Bygningsdel må undersøkes i sin helhet og utbedringer/forsterking må utføres.

Beskrevne avvik ligger til grunn for vurdering.



TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

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.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Yttertak er tekket med stålplater.

Visuelt befart fra bakkenivå.

Merknader: Fra utvendig bakkenivå ble det ikke observert tegn til svikt eller skader i tekkingen. Tekkingen er vurdert ut ifra alder og observasjoner gjort i innvendige himlinger.

Visuell kontroll og fuktsøk på tilfeldigvalgte valgte områder fra innvendige himlinger ga ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Taktekkingen vurderes å være i god stand.

5. Loft

TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bolig har ingen tilgjengelig kaldt loftskonstruksjon og er av den grunn ikke undersøkt.

Punkt må sees i sammenheng med punkt 4.1 og 4.2

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes ikke som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Bolig har terrasse på deler av hus.

Dekke med glassfiber, rekkverk og terrassebord i tre.

Tilkomst fra hage og fra dør i kjøkken.

Merknader: Terrasse fremsto i dårlig stand. Det er råteskader i tredekke og rekkverk.

Store helningsavvik og tilkomst fremsto som noe usikker.

Bygningsdel må undersøkes i sin helhet

Utbedringer/utskiftninger påkrevd.



7. Våtrom

7.1 Bad

TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom med våtromspanel i dusnisje og øvrige vegger med malte plater.
Rommet inneholder dusjnisje, toalett på sokkel og servant med blandebatteri.
Ventil i yttervegg.

Merknader: Overflater på baderom av eldre dato fremstår som godt slitt.

Våtromspanel er ikke fuktsikret i underkant og det registreres en del fuktskader og begynnende råte i underkant inne i dusjnisje.

Bakenforliggende konstruksjon inn mot kjøkken er ikke kontrollert, men må kontrolleres i sin helhet når plater inne i dusjnisje fjernes.

Utskiftninger og utbedringer påkrevd.

Beskrevne avvik ligger til grunn for vurdering.



TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er 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 påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Baderom har våtromsbelegg på gulv.

Våtromsbelegg klemt i sluk og brettet opp langs vegg.

Våtromsbelegg fungerer som tettesjikt i rommet.

Merknader: Våtromsbelegg fremstår som godt brukt med flekker og sprekk i sveis inne i hjørner. Utskiftning/utbedringer av belegg påkrevd og tilstøtende konstruksjoner må undersøkes i sin helhet. Beskrevne avvik ligger til grunn for vurdering.

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Våtromsbelegg fungerer som tettesjikt i rommet og er beskrevet i forrige punkt.

Merknader: Det er ikke tatt hull i tilstøtende rom for fuktmåling pga manglende tilkomst.

Med tanke registrerte avvik i punkt 7.1.1 og 7.1.2 som må en forvente at det vil finnes noe fukt inne i konstruksjon og at utskiftninger her må påregnes.

Beskrevne avvik på bygningsdel ligger til grunn for vurdering

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Det er 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.

Eldre kjøkkeninnredning med finerte fronter og benkeplate i laminat.

Frittstående hvitevarer.

Dobbelkummet servant med blandebatteri.

Mekanisk avtrekk i ventilator.

Merknader: Innredning av eldre dato fremstår som godt brukt og med en god del bruksmerker.

Noe fukt/damp skader i ytre finerlag på enkelte fronter og inne i skap.

Utskiftninger må her påregnes

9. Rom under terreng

9.1 Kjelleretasje

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

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

Det er 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 ikke tilfredsstillende.

Innervegger i kjelleretasje bestående utlektet vegg med trepaneler.

Overflater er visuelt befart i tilgjengelige overflater.

Etasje var møblert og det var få overflater som var tilgjengelig for befaring i sin helhet

Merknader: Det som er synlig av vegger ser tilsynelatende bra og helt ut med bruksmerker.

Overflater noe preget av elde og utskiftninger/utbedringer må påregnes.

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulver med beleg. Overflater er befart ifra tilgjengelige overflater.

Merknader: Det som er synlig av gulvoverflater ser tilsynelatende bra ut. Noe skjevheter i gulver registreres.

Bygningsdel må undersøkes ytterligere og i sin helhet når overflater er tilgjengelig.

Tiltak må påregnes.

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke 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 ikke tilstrekkelig.

Bygningsdel er befart visuelt og det er målt med fuktindikator på tilgjengelige overflater mot terreng.

Merknader: Ved bruk av fuktindikator på tilgjengelige overflater mot terreng så registreres det en del forhøyede fuktutslag på overflater

Det er derfor ikke hensiktsmessig å bore seg inn i konstruksjon, da fukt allerede er påvist.

Bygningsdel må undersøkes i sin helhet

Etasjen fremsto som utilstrekkelig ventilert.

Beskrevne avvik ligger til grunn for vurdering

10. VVS

TG 2

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er ikke lokalisert eller funksjonstestet.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Bolig har vannrør i kobber og avløpsrør i plast.

Merknader: Utvalgte vann og avløpsinstallasjoner ble funksjonstestet og fremsto uten store avvik.

For en mer eksakt tilstand av vann og avløpsinstallasjoner, så bør anlegget undersøkes i sin helhet av rørlegger.

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering

TG iu

10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannstank ikke lokalisert og er derfor ikke undersøkt.

Merknader:

Ingen

10.3 Vannbåren varme

Merknader:

Ingen

10.4 Varmesentraler

Merknader:

TG 3

10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Bolig er ventilert via klaffventiler i yttervegger og i vinduer.

Mekanisk avtrekk i ventilator.

Merknader: På befaringstidspunkt så var det tett med sigarettøyk og det meste av ventiler tettet igjen.

Inneklima fremsto som dårlig og tiltak må utføres.

Beskrevne avvik ligger til grunn for vurdering.

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 er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Bolig har i all hovedsak åpent elektrisk anlegg, noe skjult. Sikringstavle ikke lokalisert.

Merknader: Det elektriske anlegget er visuelt befart. Utvalgte brytere og stikk kontakter er funksjonstestet.

Det elektriske anlegget fremsto uten avvik på befaringstidspunkt.

Det er utført forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Det kan ikke sammenlignes med kontroll utført av offentlig myndighet(el-tilsyn) eller autorisert elektrovirksomhet.

Bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov å foreta en slik kontroll. El anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Utskiftninger må påregnes på kort sikt.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel.
9.1.1	Kjelleretasje Veggene og himlingens overflater
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak må påregnes.
9.1.2	Kjelleretasje Gulvets overflate
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak må påregnes.
9.1.3	Kjelleretasje Fuktmåling og ventilasjon
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik. Tiltak må påregnes.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak må påregnes på sikt.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG3 vurdert utifra beskrevet avvik på bygningsdel. Tiltak må utføres.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
2.1	Yttervegger
	TG3 vurdert utifra beskrevne avvik. Utskiftning av store deler av fasader påkrevd.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	TG3 vurdert utifra beskrevne avvik. Tiltak påkrevd og må sees i sammenheng med avvik på grunnmur og fundamentering.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG3 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG3 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Utskiftninger påkrevd.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.1.2	Bad Overflate gulv
	TG3 vurdert utifra beskrevne avvik. Tiltak påkrevd.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 vurdert utifra beskrevne avvik. Tiltak ifbm tettesjikt påkrevd og ytterligere tiltak må påregnes
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.5	Ventilasjon
	TG3 vurdert utifra beskrevne avvik. Tiltak påkrevd
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01250250	
Selger 1 navn	
Aleksander Baustad	
Gateadresse	
Oppsalsvegen 66	
Poststed	Postnr
VIKEDAL	5583
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalenr.	29786003

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Har ikke kvitering på utført arbeid. Men jeg er blitt fortalt at gulvbelegg, elektrisk, rør og snekkerarbeid er utført av fagpersoner. Vet at snekkerarbeid på eiendommen er utført av nær familie (fagbrev som snekker). Alt dette arbeidet ble utført før jeg overtok eiendommen, har derfor ikke noe dokumentasjon på dette.
Arbeid utført av	S. Baustad

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Er gulvbelegg på bad, og parkett på toalettrom.
-------------	---

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, fuktinnsig, 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	Huset er fra tidlig 1900 tallet, så ja, det er skjevheter.
-------------	--

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Har vært mus under kjøkkenbenk, men det er blitt tettet utvendig. Ikke hatt problemer det siste 2 årene.
-------------	--

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Har blitt byttet til automat sikringer, div lamper og stikk-kontakter er byttet. Er blitt fortalt av forrige eier at det er utført av fagpersoner.
Arbeid utført av	??

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

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, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Kledning og etter isolering, samt undertak er byttet for ca 20år siden. Det er skifer på taket. Arbeidet er utført av nær slekting til forrige eier.

Arbeid utført av

S. Baustad

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

Eiendommen består av 3 boenheter (oppsalsvegen 62, 64 og 66) Alle boligene er på samme gards og bruksnummer.

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 overtakelse. 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 eiendomsmegleren 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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 27.08.2025

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Eiendomsmegler A AS	Oppdragsnr.	01250250
Adresse	Oppsalsvegen 64		
Postnr.	5583	Sted	Vikedal
Selgers navn	Aleksander Baustad		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Polise/avtalenr.:

29786092

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
A B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgjør):

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

- ☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I følge forrige eier har fliser, snekkerarbeid blitt gjort av fagperson. Rørarbeid er utført av halleraker rør. Har ikke kvitering på utført arbeid, men vet hvem som har utført arbeidet. Boligen har vært i familie eie i over 100 år.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- ☒ Nei ☐ Ja

Forklar

S. Baustad, og halleraker rør.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nytt gulvbelegg

4. Ble sluk skiftet?

- ☒ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

- ☒ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

- ☒ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

Initialer selger:
A B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Septik (samme tank som er koblet opp til oppsalsvegen 66)

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Hadde en liten lekkasje fra utluftingen til ventilasjonshetten på taket. Dette er utbedret og ny hatt og tettebeslag er montert i 2023. Lekkasje ble oppdaget samme dag (under et heftig regnvær). Dagen etter var snekker og rev gammel hatt og monterte ny.

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☒ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny terrasse rundt hytten i 2016 (royal impregnert terrassebord samt rekverk).

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Initialer selger:
A B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☒ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☒ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☒ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☒ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☒ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☒ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☒ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

- ☒ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

- ☒ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

- ☒ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

- ☒ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

- ☒ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

- ☒ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

- ☒ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

- ☒ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

- ☒ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

- ☒ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

- ☒ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

Initialer selger:

A B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☒ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☒ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☒ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
A B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 å tegne boligselgerforsikring og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringsseiendom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring på grunn av vilkårene.

Dato

27.08.2025

Signert av

Aleksander Baustad

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 27.08.2025

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Eiendomsmegler A AS	Oppdragsnr.	01250250
Adresse	Oppsalsvegen 62		
Postnr.	5583	Sted	VIKEDAL
Selgers navn	Aleksander Baustad		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Polise/avtalenr.:

29786169

Hvor lenge har du eid eiendommen?:

5år

Når kjøpte du eiendommen?

2020

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Bad bør oppgraderes, er gammelt og gulvbelegg og dusj nisje er ikke i topp stand.

Initialer selger:

A B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgjør):

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

- ☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☒ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Baderomsinnredning og dusj er montert av meg selv. Ble montert brukt utstyr.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- ☒ Nei ☐ Ja

Forklar

Snekkerarbeid er utført av min far. (fagbrev/svennebrev i tømrerfaget).

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

- ☒ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

- ☒ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Septikktank er hjemmelaget, og mest sannsynlig ikke ihht dagens standard. Dette er blitt fortalt av forrige eier, den er blitt tømt i år.

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

- ☒ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

- ☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☒ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Varmtvannsbereder og div rørarbeid er utført av Halleraker rør.

Initialer selger:
A B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Bliitt fortalt at arbeid på rør er utført av fagmann og div egeninnsats av forrige eier

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Halleraker rør i Vikedal har utført en del små arbeid på boligen, byttet varmtvannsbereder osv.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☒ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Septikk

Yttertak**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

☒ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Tak er byttet av faglært for ca 15år siden.(Nye stål plater)

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vet ikke, ble utført av forsikringsselskap. Tak blåste av og forsikringen dekket nytt for ca 15år siden ifølge forrige eier.

Piper og ildsteder**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

☒ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

☐ Nei ☒ Ja

Initialer selger:
A B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Beskrivelse:

Hytten er bygget på påler og har siget litt. Så ja det er litt skjevt og skakkt.

Terrasser/Fasader/Vinduer**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Vinduer bør byttes, er fra byggeår og noen er pungtert.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☐ Nei ☒ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktnissig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☒ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☒ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☒ Nei ☐ Ja

Loft**20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?**

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
A B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

- ☒ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

- ☒ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

- ☒ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

- ☒ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

- ☒ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

- ☒ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

- ☒ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

- ☒ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

- ☒ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

A B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

34. Kjenner du til om det er insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Har oppdaget mus for en del år siden. Men har tettet rundt luftspalte i kledning. Ikke hørt eller sett noe de siste årene.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☒ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☒ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☒ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☒ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☒ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

A B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
A B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 å tegne boligselgerforsikring og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringsseiendom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring på grunn av vilkårene.

Dato

27.08.2025

Signert av

Aleksander Baustad



Söderberg
& Partners

Eiendom

Til deg som
kjøper bolig



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

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen
du trenger!



Unngå
bekymring
og stress



Spar
verdifull
tid



Få
advokatkostnadene
dekket

NÅR

Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

HVOR

Du kjøper forsikringen via en digital bestillingsløsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

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.

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 8 000

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 11 500

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 17 500

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

**Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.*

Les alt om boligkjøperforsikring på
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 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

OPPSALSVEGEN 66, 5583 VIKEDAL

Gnr. 43, Bnr. 9 i Vindafjord kommune.
Oppdragsnr: 01250250 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