



Sandvikvegen 31 og 33, 5593 SKÅNEVIK



Prisantydning
5 690 000,-

SKÅNEVIK

Stor boligeiendom med 195m strandlinje! Enebolig m/ alt på ett plan, naust m/strand, garasje/verksted, kårhus m.m.

BRA-i/BRA Total: 181/349 m²
Tomt: 8727.3m²
Antall soverom: 3 / Byggeår: 2000



Strandlinje på cirka 195 meter med nydelig sandstrand og flotte svaberg!



Areal til sjø (to parseller) som består av strand og svaberg som innbyr til bading og ikke minst aktiviteter som båtsport, fiske mm.

Nøkkelinfo

Adresse: Sandvikvegen 31 og 33, 5593 SKÅNEVIK
Nåværende eier: Marion-Alexandra Bendig Aakra
Matrikkelnummer: Gnr. 149, bnr. 48 i Etne kommune.
Oppdragsnummer: 01250232
Oppdragsansvarlig/
Meglerforetak: Vidar Opheim
Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 2000
Bra total: 349m²
BRA-i: 181 m²
Antall soverom: 3
Etasje: 1
Energimerke: Oransje E
Tomtestørrelse: 8727.3m²
Eierform: Eiet

Parkering: Parkering på egen tomt.





Stor boligeiendom med spesielt god beliggenhet like ovenfor den kjente badevika Husavika. Nydelig utsikt! Solrikt.



Kviesanden - den fineste sandstranda langs hele Skåneviksstranda like nedenfor eiendommen.



Hovedhuset er bygget i år 2000 og fremstår i god stand.



Garasje/verksted/lager i 2016 er i solid utførelse og fremstår tilnærmet som nytt.

Økonomi

Prisantydning

Kr 5 690 000

Omkostninger

Kr 161 090

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 5 851 090

Kommunale avgifter

Kr 4 872 per 2025

Eiendomsskatt kr. 4438,- og feiing kr. 434,-.



Beskrivelse av bolig

Stor boligeiendom med 195m strandlinje! Enebolig m/ alt på ett plan, naust m/strand, garasje/ verksted, kårhus m.m.



Beskrivelse

- På Nedre Sandvik langs Skåneviksstranda , har vi for salg spennende eiendom med bolighus i god stand, nyere garasje/verksted/lager, naust, tidl. kårhus, tidl. driftsbygning, hønsehus og to uthus.
- Tiltalende naust med balkong oppført 1999-2000 og lang strandlinje på ca 195 meter med svaberg og flott badestrand.
- Stor boligeiendom med spesielt god beliggenhet like ovenfor den kjente badevika Husavika. Nydelig utsikt! Solrikt.
- Eiendommen fremstår med meget godt potensiale og det kreves ikke konsesjon.
- Hovedhuset er bygget i år 2000 og fremstår i god stand.
- Garasje/verksted/lager i 2016 er i solid utførelse og fremstår tilnærmet som nytt.
- Kårhuset er antatt oppført sent på 1800-tallet - renoveringsobjekt. Driftsbygningen er også i dårlig stand, arbeider med sikring er foretatt.

Innhold

Sandvikvegen 31:

Hovedhuset er oppført med alt på ett plan og har adkomst via overbygget entre.

Innholder:

Entre/gang, stue med peis, stue 2, kjøkken/allrom, grovkjøkken, baderom med dusj/ vaskeseksjon/boblebad og wc, vaskerom m/utslagsvask, wc og 3 soverom.

Sandvikvegen 33 (kårhus):

Huset er ikke vurdert eller besiktiget. Det fremstår i meget dårlig stand, og må ansees for å være et rent livings-/renoveringsobjekt. Boligen ble oppført sent på 1800-tallet. Huset vurderes som verdiløst. Boligen har inntil helt nylig (per 24.11.25) hatt en beboer med livsvarig boret, men rettighetshaveren er nylig død. Av hensyn til den tidligere beboers arvinger blir det ikke noe visning av dette huset ved synfaring. Eiendommen selges uten boret, men arvingene må få rimelig god tid på seg til å tømme huset etter beboeren.

Naust:

Uinredet naust med loft. Naustrom nede og bøløft med balkong oppe. Oppført år 1999-2000. Enkel standard. Veirett foreligger.

Det er også tinglyst veiretter over 150/1 for inntil 8 naust for eiendommen som selges i samme område.

Garasje / verksted:

Oppført i 2016. Medfølgende løftebukk og stort hyllesystem. Dobbel port og carport ved siden av. Verksted og lagerplass.

Frittstående uthus (ukjent byggeår):

Lager/uthus.

Frittstående uthus (ukjent byggeår):

Lager/uthus.

Frittstående hønsehus (ukjent byggeår):

Lager.

Sandvikvegen nr. 31. samsvarer med bygningstegningene.

Garasje oppført ca. 2016 samsvarer med bygningstegningene.

Det foreligger ikke tegninger hos kommunen på øvrig bebyggelse.

Det gjøres samtidig oppmerksom på at det ikke foreligger byggetegninger i kommunens arkiv. Megler kan da ikke kontrollere dagens bruk og planløsning mot det som evt. er godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader relatert til dette.

Standard

Meget innholdsrik og flott eiendom. Bolighuset er fra år 2000 og holder god standard. Boligen fremstår som lys og trivelig med høy takhimling i flott utførelse og synlig bjelkelag.

Det er benyttet laminatgulver i alle rom, foruten kjøkken, vaskerom, og badrom.

Baderom og vaskerom/grovkjøkken har baderomsplater på vegg. Malte tak, panel i stue og ett av soverommene.

Downlightsbelysning i gang, stue, kjøkken og to av soverommene.

Meget god kjøkkenløsning med eikekjøkken og int. hvitevarer. Peis med innsats i stue.

Utvendig slott adkomst med nydelig trappearrangement og stein bed.

Boligen er tilknyttet vann fra borehull med ny pumpe.

Bygningsinformasjon

Dette er en bolig over ett plan. Boligen er over murer oppført i bindingsverk i tre tekket med liggende bordkledning. Det er saltakskonstruksjon av taksperrer i tre, taket er utvendig tekket med betongstein.

I vedlagt tilstandsrapport av våningshuset fremkommer det ingen TG3 avvik.

Ikke undersøkt av takstmann:

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom.

Av TG2 avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører

Utvendig > Utvendige trapper

Innvendig > Overflater

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Tomteforhold > Septiktank

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon.

Areal

BRA - i: 181 m²

BRA - e: 168 m²

BRA totalt: 349 m²

Våningshus

Bruksareal fordelt på etasje1. etasje

BRA-i: 181 m² Kjøkken, Stue, Bibliotek, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bod, Bod 2, Bad og Vaskerom.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje1. etasje

BRA-e: 62 m² Garasje / Lager

Naust

Bruksareal fordelt på etasje1. etasje

BRA-e: 55 m² Naust

2. etasje

BRA-e: 51 m² Bøteloft

Kårhus

Bruksareal fordelt på etasje1. etasje

BRA-i: 0 m² Bygget er ikke oppmålt.

Lager / Løe / Hus for dyr

Bruksareal fordelt på etasje1. etasje

BRA-i: 0 m² Bygget er ikke oppmålt.

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje1. etasje

BRA-i: 0 m² Bygget er ikke oppmålt.

Uthus2

Bruksareal fordelt på etasje1. etasje

BRA-i: 0 m² Bygget er ikke oppmålt.

Ikke målbare arealer

Loft på naust har 3 kvm som ikke er målbart.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kårhuset er ikke oppmålt. Verdien er vurdert til kr. 0,-.

Løe/ Lager / Hus for dyr er ikke oppmålt.

To stk Uthus er ikke oppmålt.

Det er flere bygninger på eiendommen, det er kun utarbeidet tilstandsrapport for hovedbolig, det er utført arealmåling av enebolig, garasje og naust, øvrig bebyggelse er ikke besiktiget eller vurdert som del av denne rapport.

Antall bad

TV/Internett/Bredbånd

Det benyttes mobilt bredbånd

Hvitevarer

Hvitevarer som står på kjøkken medfølger med unntak av løse småapparater. Det gis ingen garanti på medfølgende hvitevarer.

Ferdigattest

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 29/12-2000 på huset. Det foreligger ikke ferdigattest eller brukstillatelse i kommunens arkiver på annen bebyggelse. Det ble gitt igangsettingstillatelse for garasje/verksted i 24.04.2015, men det mangler brukstillatelse og ferdigattest.

Midlertidig brukstillatelse datert foreligger med følgende anmerkninger for våningshuset:

- Bortledning av takvann til lukka rørsystem.
- Utearealer ferdig opparbeidet.

Frist for utbedring utløp: 01.08.2001.

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.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Adgang til utleie

Dette er en selveiende eiendom og eiendommen kan fritt leies ut.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. I de rom hvor det på visning ikke er montert panelovner, vil det heller ikke medfølge i handelen.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Eier kjøpte eiendommen i år 2000 og har bodd her i 25 år.
- Ny vannpumpe (borehull ca. 90 meter) med kabel og vannledning, trykktank og rensesystem ble montert for ett par år siden. Johannsen Rør AS Skånevik.
- Har hatt kontroll av det elektriske anlegget, tror dette var i regi av kraftlaget.
- Det foreligger tinglyste bruksretter - disse fremkommer i øvrig salgsdokumentasjon.
- Det er mange eldre bygg på eiendommen som det ikke er mulig å ta med i dette skjema. Opplysninger gjelder jeg har gitt gjelder hovedhuset (Sandvikvegen 31), og garasjen som ble oppført i 2016.

Området

Tomt/beskaffenhhet

Stor og flott eiendom med lang strandlinje, store grøntarealer og god plass for rekreasjon. Meget god parkering i gruset gårdsrom. Flott og innholdsrik frukthage som byr på mange godbiter. Kjekt for de som vil dyrke litt kortreist mat. Plass til å plante poteter og annet.

Strandlinje på cirka 195 meter med nydelig strand og flotte svaberg!

Areal til sjø (to parseller) som består av strand og svaberg som innbyr til bading og ikke minst aktiviteter som båtsport, fiske mm. Parsellen ved sjøen er ca. 3 043 kvm. Parsellen ved boligkaret er på ca. 5619 kvm. Ingen av parsellene har målebrev så arealet kan endres ved endelig oppmåling.

Eiendommen var tidligere en gardseiendom, tomt med flere bygninger er nå skilt ut fra tidligere gardseiendom. Større tomt som innehar flere bygninger, eiendommen grenser til landbruksarealer. Hovedbruket har rett til å kjøre inn på veien ved innkjørsel og frem til jordene på baksiden av løa (ikke innpå karet). Denne retten blir sjelden brukt. Dette i forbindelse med gårdsdrift.

Det ligger 3 små naust i tillegg til eget naust på tomten. De 3 små naustene har evigvarende bruksretter tilhørende andre enn selger. Disse 3 bruksrettene er tinglyst. De har rett til parkering.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

8727.3 kvm

Vei/vann/kloakk

Eiendommen er knyttet til privat vei frem til offentlig. Brukerne av veien er solidarisk ansvarlig for drift og vedlikehold av veien. Det kan påløpe kostnader som brukerne må dekke. Veien ble nyasfaltert sist i 2023.

Eiendommen har privat borehull for vann, og avløp til septik.

Kårhuset er koplet til brønn som ligger oppe ved vegen, og har egen septik.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Skånevikstranda mellom Etne og Skånevik. Boligen ligger i landlige omgivelser på Nedre Sandvik i Skånevik i Etne kommune. Stor boligeiendom med spesielt god beliggenhet like ovenfor den kjente badevika Husavika. Nydelig utsikt! Solrikt.

Beliggende på Skåneviksstranda ca. 14 km fra Skånevik sentrum med butikker, kafeer, hotell, bensinstasjon (bil og båt), ferjeleie til Utåker m.m. Avstand til Odda og Haugesund er ca. 75 km. Her på Sandvik er det rolig og fredelig og man har nydelige sommerkvalder med rød himmel og sol til ca 2240 på det meste. Fra boligen har man flott utsikt til Sunnhordlandbassenget og bl.a. Borgundøy, Fjellberg, Halsnøy og Kvinnherad.

I Skånevik kan en hele året nyte den umiddelbare tilgangen til sjøen eller fjellturer i den omliggende flotte naturen. Om vinteren kan en ta i bruk Røldal skisenter ca. 50 minutter kjøring unna. Sommerstid kan Skånevik blant annet tilby Bluesfestival,

Torgdagene og Pippifestival som er kjekt for store og små. I disse dager er det stor spenning i Skånevik da alle vil prøve det helt nye oppvarmede utendørs svømmebassenget som ble ferdigstilt sist sommer.

Adkomst

Fra Etne sentrum følger man Strondavegen ca 15 km så får man avkjørsel til Sandvikvegen på venstre side rett etter en lang slette ved tidligere sagbruk. Følg veien over bro ved bekk og ta første vei til høyre inn på tunet.

Regulering

Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv. Område hvor naustet ligger er regulert til "andre typer bebyggelse - naust".

Området nord/øst for naustet er i kommuneplanen avsatt til naustområde. Det samme er et område med strandlinje på ca 54meter nord/vest for de små naustene med tinglyste bruksretter. Området streker seg fra de små eldre naustene og helt frem til de nyere naustene ytterst i Husavika. Se vedlagt kart i salgsoppgaven. Mellom naustet og de små naustene med bruksrett er området i kommuneplanen avsatt til LNFR. Det samme gjelder også den nordvestligste delen av eiendommen på bergene vest for de nyeste og største naustene ytterst i Husavika.

Delarealer:

Delareal 285 m

KP Angitt Hensyn Bevaring naturmiljø

KP Hensynsonenavn Laks

Delareal 2 042 m

Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende

Områdenavn LNF

Delareal 83 m

Arealbruk Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, Nåværende

Områdenavn BSV

Delareal 2 657 m

Bestemmelse Områdenavn #2

KP BestemmelseHjemmel krav om reguleringsplan

Delareal 969 m

Arealbruk Andre typer bebyggelse og anlegg, Framtidig

Områdenavn ABA

Delareal 18 m

Arealbruk Småbåthavn, Framtidig

Områdenavn SH

Delareal 5 612 m

Arealbruk LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv, Framtidig

OmrådenavnLS5_9

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

- Det gamle Kårhuset er i dokumentasjon fra bl.a. fra Riksantikveren omtalt som Våningshuset i SEFRAK registeret. Vi har valgt å kalle hovedhuset for våningshuset siden det er her eieren bor og dette er det beste bolighuset. Det er usikkert om dette har noen konsekvens da dette ikke lenger er en gård. Men presiseringen gjøres dersom det skulle ha en betydning for kjøper. Mulig at dette må omregistreres /søkes om å få omregistrert for å få byttet våningshuset til kårhus og motsatt.
- Kårhuset var inntil nylig beheftet med livsvarig bruk og disposisjonsrett. Beboeren er nylig død. Arvingene til den tidligere beboeren skal få rimelig god tid å seg å tømme huset av hensyn til situasjonen. Kårhuset følger med i handelen, men er ikke tilgjengelig for besiktigelse. Huset er i meget dårlig stand og må regnes som et rent renoveringsobjekt.
- Etter siste fradeling av hele eiendommen påligger det ikke lenger gjerdeplikt for denne eiendommen, men bonden som kjøpte landbruksarealet har nå gjerdeplikt mot denne eiendommen.
- Strømagggregat i carport medfølger ikke.

Takstmann

Anders Grønstad Molland

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 bygningssakkyndig 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.

Kommentar odelsrett

Nei.

Verneklasse/SEFRAK

Flere bygninger på tunet er SEFRAK registrert. Dette gjelder "Våningshus" (MERK at dette er det huset som vi omtaler som kårhuset), samt naust og løe.

Denne eiendommen er registrert med Sefrak-minne. (SEFRAK = "Sekretariatet For Registrering Av Faste Kulturminne i Noreg".) Bygninger bygget før 1900 er registrert her.

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner. Registreringen fungerer mer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

Kommentar bo- og driveplikt

Nei.

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring.

Forsikringen gir kjøper bistand etter avhendingsloven og dekker inntil 10 timer advokatbistand, skadetakster og utgifter til rettsapparatet mot en egenandel. Forsikringen tegnes senest på kontraktsmøtet. Les mer om forsikringen i salgsoppgaven.

Servitutter

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

4611/149/48:

13.04.2000 - Dokumentnr: 3387 - Livsvarig borett

Rettshavar: BEATHE AAKRA f 260240

Overført fra: Knr:4611 Gnr:149 Bnr:1

Meglers kommentar: Rettighetshaveren har nylig avgått ved døden. Arvingene får god tid på seg til å tømme huset for eiendeler. Boretten er nå utgått og kan sletts i grunnboken ved å vise til dødsattest.

27.10.2022 - Dokumentnr: 1219572 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4611 Gnr:149 Bnr:1

Elektronisk innsendt

24.01.2023 - Dokumentnr: 84143 - Erklæring/avtale, Bestemmelse om veg, Bruksrett, Bestemmelse om brønnrett

Rettighet hefter i: Knr:4611 Gnr:149 Bnr:1

Rettighet hefter i: Knr:4611 Gnr:149 Bnr:6

Bestemmelse om grøfter/kummer

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Felles postkasse

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers kommentar: Sandvikvegen 31 skal ha veiadkomst til egen eiendom (Fra Strondavegen og frem til egen parsell ihht vedlagt kart). Videre har eiendommen rett til å ha spreiegrøft for septiktanken samt rett til å oppgradere og vedlikeholde denne. Eventuelle kostnader som skulle oppstå som følge av landbruksdrift skal dekkes av grunneier 149/1 og 149/6. Det står også at Sandvikvegen 31 skal ha bruksrett til jakt/sæterbu Bjartebru ved Knappatjødn. Det vises til situasjonskart datert 05.12.2022. Det vises også til privat avtale av 12.06.22. Det presiseres av selger at denne retten til jaktbu ikke lenger gjelder ihht privat avtale. Eiendommen bnr. 48 har ikke jaktrett.

Sandvikvegen 33 skal ha veiadkomst til egen eiendom (Fra Strondavegen og frem til egen parsell ihht vedlagt kart datert 05.12.22). Ha og disponere brønnen som ligger nær krysset for avkjøring fra Strondavegen (jfr. i dag). I henhold til vedlagt situasjonskart datert 05.12.22. Videre har eiendommen rett til å ha spreiegrøft for septiktanken samt rett til å oppgradere og vedlikeholde denne. Vedlikehold og drift dekkes av 149/48. Eventuelle kostnader som skulle oppstå som følge av landbruksdrift skal dekkes av grunneier 149/1 og 149/6.

Begge boligene har rett til å ha felles postkassestativ ved avkjørsel som merket på kart datert 05.12.22.

30.03.2023 - Dokumentnr: 336347 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4611 Gnr:150 Bnr:1

Gjelder også for utskilte parseller fra rettighetshaver

Meglers kommentar: Gnr.149, Bnr.1 har fått bruksrett på vei ned til Husavik mellom punkt A og B på vedlagt kart. Gnr.149, Bnr.48 (denne eiendommen) får/har veirett på eksisterende kjørevei ned til Husavik mellom punkt A. 8 og C, samt rett til å forlenge denne til punkt D. Gnr.149, Bnr.48 har videre også avtalt framtidig veirett for inntil 8 naust nausttomter mellom punkt A og D. Rettighetshaver står fritt til å overføre/tildele disse veirettene videre ved eventuell utskilling og salg av nausttomter (jfr. innspill til Etne kommunes kommande kommuneplan).

Følgende servitutter gjelder i følge selger hovedsaklig ikke eiendommen som selges, men andre steder på eiendommen som denne eiendommen ble fradelt fra. Derav "Overført fra bnr. 1". Disse står tinglyst på denne eiendommen frem til de som ikke er relevante blir slettet en og en. For å gjøre det må kjøper kontakte hver enkelt og få hver enkelt til å signere på at servituttene kan slettes. Selger kommer ikke til å gjøre dette og kjøper overtar eiendommen med disse i grunnboken slik det er i dag. Kontakt megler ved spørsmål. Merk at enkelte fortsatt gjelder som bruksretter til de små naustene i Husavika for eksempel. Det ligger 3 små naust i tillegg til eget naust på tomte. De 3 små naustene har evigvarende bruksretter tilhørende andre enn selger. Disse 3 bruksrettene er tinglyst. De har rett til parkering. Utover dette så dreier det meste seg fra gården som eiendommen tidligere var en del av. Men dette arealet er nå overtatt av en nabo.

12.10.1887 - Dokumentnr: 900151 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:4611 Gnr:149 Bnr:1

12.10.1887 - Dokumentnr: 900154 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:4611 Gnr:149 Bnr:1

25.07.1892 - Dokumentnr: 903421 - Jordskifte
Overført fra: Knr:4611 Gnr:149 Bnr:1

25.07.1892 - Dokumentnr: 903422 - Jordskifte
Overført fra: Knr:4611 Gnr:149 Bnr:1

25.07.1892 - Dokumentnr: 903423 - Jordskifte
Overført fra: Knr:4611 Gnr:149 Bnr:1

25.07.1892 - Dokumentnr: 903428 - Jordskifte
Overført fra: Knr:4611 Gnr:149 Bnr:1

25.07.1892 - Dokumentnr: 903429 - Jordskifte
Overført fra: Knr:4611 Gnr:149 Bnr:1

25.07.1892 - Dokumentnr: 903430 - Jordskifte
Overført fra: Knr:4611 Gnr:149 Bnr:1

16.08.1926 - Dokumentnr: 900303 - Erklæring/avtale
Vegvesenets befingelser vedtatt
Overført fra: Knr:4611 Gnr:149 Bnr:1

16.08.1926 - Dokumentnr: 900304 - Erklæring/avtale

Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: Knr:4611 Gnr:149 Bnr:1

05.12.1957 - Dokumentnr: 902941 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Skånevik Ølen Kraftlag.
Overført fra: Knr:4611 Gnr:149 Bnr:1

05.12.1957 - Dokumentnr: 902943 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Skånevik Ølen Kraftlag.
Overført fra: Knr:4611 Gnr:149 Bnr:1

19.08.1971 - Dokumentnr: 4881 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:4611 Gnr:149 Bnr:8
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om garasje/parkering
Overført fra: Knr:4611 Gnr:149 Bnr:1

19.08.1971 - Dokumentnr: 4883 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:4611 Gnr:149 Bnr:9
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om garasje/parkering
Overført fra: Knr:4611 Gnr:149 Bnr:1

03.12.1971 - Dokumentnr: 7334 - Jordskifte
Overført fra: Knr:4611 Gnr:149 Bnr:1

24.03.1972 - Dokumentnr: 2078 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4611 Gnr:149 Bnr:10
Overført fra: Knr:4611 Gnr:149 Bnr:1

24.09.1974 - Dokumentnr: 7521 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:4611 Gnr:149 Bnr:11
Overført fra: Knr:4611 Gnr:149 Bnr:1

28.08.1975 - Dokumentnr: 6538 - Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4611 Gnr:149 Bnr:1

28.08.1975 - Dokumentnr: 6538 - Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4611 Gnr:149 Bnr:1

03.02.1976 - Dokumentnr: 925 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4611 Gnr:149 Bnr:12
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om naustplass
Overført fra: Knr:4611 Gnr:149 Bnr:1

03.02.1976 - Dokumentnr: 926 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4611 Gnr:149 Bnr:13
Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om naustplass
Overført fra: Knr:4611 Gnr:149 Bnr:1

03.02.1976 - Dokumentnr: 927 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4611 Gnr:149 Bnr:14
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om naustplass
Overført fra: Knr:4611 Gnr:149 Bnr:1

03.02.1976 - Dokumentnr: 928 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4611 Gnr:149 Bnr:15
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om naustplass
Overført fra: Knr:4611 Gnr:149 Bnr:1

03.02.1976 - Dokumentnr: 929 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4611 Gnr:149 Bnr:16
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om naustplass
Overført fra: Knr:4611 Gnr:149 Bnr:1

17.03.1976 - Dokumentnr: 2293 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om naustplass
Overført fra: Knr:4611 Gnr:149 Bnr:1

05.07.1976 - Dokumentnr: 5672 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4611 Gnr:149 Bnr:18
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om naustplass
Overført fra: Knr:4611 Gnr:149 Bnr:1

05.07.1976 - Dokumentnr: 5673 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4611 Gnr:149 Bnr:19
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om naustplass
Overført fra: Knr:4611 Gnr:149 Bnr:1

03.09.1976 - Dokumentnr: 7438 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:4611 Gnr:149 Bnr:12
Rettighetshaver: Knr:4611 Gnr:149 Bnr:13
Rettighetshaver: Knr:4611 Gnr:149 Bnr:14
Rettighetshaver: Knr:4611 Gnr:149 Bnr:15
Rettighetshaver: Knr:4611 Gnr:149 Bnr:16
Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4611 Gnr:149 Bnr:1

02.03.1977 - Dokumentnr: 1976 - Best om garasje/parkering

Rettighetshaver: Knr:4611 Gnr:149 Bnr:8

Rettighetshaver: Knr:4611 Gnr:149 Bnr:9

Bestemmelse om naustplass

Overført fra: Knr:4611 Gnr:149 Bnr:1

02.05.1978 - Dokumentnr: 4075 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4611 Gnr:149 Bnr:20

Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om garasje/parkering

Bestemmelse om naustplass

Overført fra: Knr:4611 Gnr:149 Bnr:1

28.09.1979 - Dokumentnr: 8527 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Knr:4611 Gnr:149 Bnr:11

Overført fra: Knr:4611 Gnr:149 Bnr:1

25.08.1988 - Dokumentnr: 8271 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4611 Gnr:149 Bnr:26

Rettighetshaver: Knr:4611 Gnr:149 Bnr:27

Bestemmelse om vannrett

Overført fra: Knr:4611 Gnr:149 Bnr:1

16.10.1989 - Dokumentnr: 11048 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Skånevik Ølen Kraftlag.

Overført fra: Knr:4611 Gnr:149 Bnr:1

14.12.1994 - Dokumentnr: 11382 - Jordskifte

Overført fra: Knr:4611 Gnr:149 Bnr:1

28.06.1995 - Dokumentnr: 5791 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Knr:4611 Gnr:149 Bnr:29

Bestemmelse om septiktank m.m.

Overført fra: Knr:4611 Gnr:149 Bnr:1

07.02.1996 - Dokumentnr: 1243 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4611 Gnr:149 Bnr:30

Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om båt/bryggeplass

Bestemmelse om kloakkledning

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4611 Gnr:149 Bnr:1

20.05.1996 - Dokumentnr: 4276 - Jordskifte

Overført fra: Knr:4611 Gnr:149 Bnr:1

23.06.2004 - Dokumentnr: 6287 - Bestemmelse om kloakkledn

Rettighetshaver: Knr:4611 Gnr:149 Bnr:23

Overført fra: Knr:4611 Gnr:149 Bnr:1

23.06.2004 - Dokumentnr: 6287 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4611 Gnr:149 Bnr:23
Overført fra: Knr:4611 Gnr:149 Bnr:1

01.02.2010 - Dokumentnr: 78379 - Begrensing i råderett
Rettighetshaver: Knr:4611 Gnr:149 Bnr:8
Rettighetshaver: Knr:4611 Gnr:149 Bnr:9
Rettighetshaver: Knr:4611 Gnr:149 Bnr:10
Rettighetshaver: Knr:4611 Gnr:149 Bnr:13
Rettighetshaver: Knr:4611 Gnr:149 Bnr:14
Forbud mot bebyggelse
Gjelder rekreasjons/friområde
Overført fra: Knr:4611 Gnr:149 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Selger opplyser at avtalen gjelder gården og ikke bnr 48 som vi selger.

04.09.2018 - Dokumentnr: 1224127 - Primærkjøpekontrakt
Rettighetshaver: 1211 Gnr. 149 Bnr. 19
Løpenr: 14119333
Rettighetshaver: 1211 Gnr. 149 Bnr. 10
Løpenr: 14119338
Rettighetshaver: 1211 Gnr. 149 Bnr. 12
Løpenr: 14119328
Rettighetshaver: 1211 Gnr. 149 Bnr. 13
Løpenr: 14119337
Rettighetshaver: 1211 Gnr. 149 Bnr. 14
Løpenr: 14119329
Rettighetshaver: 1211 Gnr. 149 Bnr. 15
Løpenr: 14119334
Rettighetshaver: 1211 Gnr. 149 Bnr. 16
Løpenr: 14119331
Rettighetshaver: 1211 Gnr. 149 Bnr. 18
Løpenr: 14119332
Rettighetshaver: 1211 Gnr. 149 Bnr. 20
Løpenr: 14119330
Rettighetshaver: 1211 Gnr. 149 Bnr. 8
Løpenr: 14119335
Rettighetshaver: 1211 Gnr. 149 Bnr. 9
Løpenr: 14119336
Avtale om kjøp av nausttomt
Kjøpesum 240 000 kroner
Overført fra: Knr:4611 Gnr:149 Bnr:1

Budgivning

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

Fremgangsmåte ved budgivning

Benytt "Gi bud"-knappen i finnanonse 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, befaringsrapport av eiendommen samt innhentelse av nødvendige dokumenter og evt. takst.

Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver

Prosentprovisjon med 2,5 % av kjøpesum
Markedsføringspakke kr 21 900,-
Oppgjørsgebyr kr 9 900,-
Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-
Fotopakke kr 8 500,-
Dokumentinnhentning 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 24.11.2025





Uinnredet naust med loft. Naustrom nede og bøteloft med balkong oppe. Enkel standard. Oppført år 1999-2000.



Naust



Kviesanden - den fineste sandstranda langs hele Skåneviksstranda like nedenfor eiendommen.



Kviesanden (navn i kart) kjent som Sandviksstranda på folkemunne



Sommerkveld



Kviesanden - den fineste sandstranda langs hele Skåneviksstranda like nedenfor eiendommen.



Husavika



Flotte detaljer og store taktutstikk - alt på ett plan!



Tunet ligger for seg selv på en høyde like ovenfor to flotte badeviker



Hele tunet



Hønsarhus



Tidligere driftsbygning / løe



Hele tunet



Kårhus



Løe / lager / tidl. driftsbygning



Garasje/verksted/lager i 2016 er i solid utførelse og fremstår tilnærmet som nytt.



Garasje/verksted/lager fra 2016



Hovedhuset (Våningshuset)



Kjøkkenet i hovedhus



Stue Hovedhus



Stue



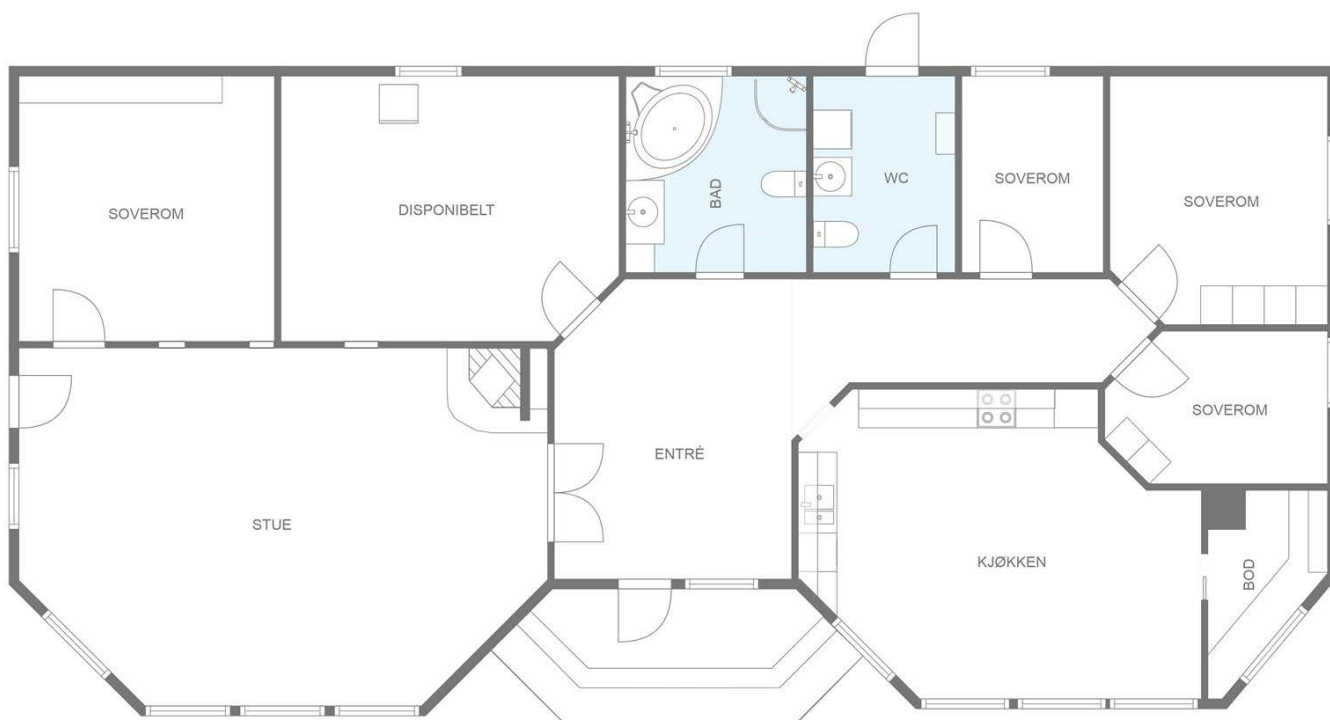
Stue2 i hovedhus



Bad

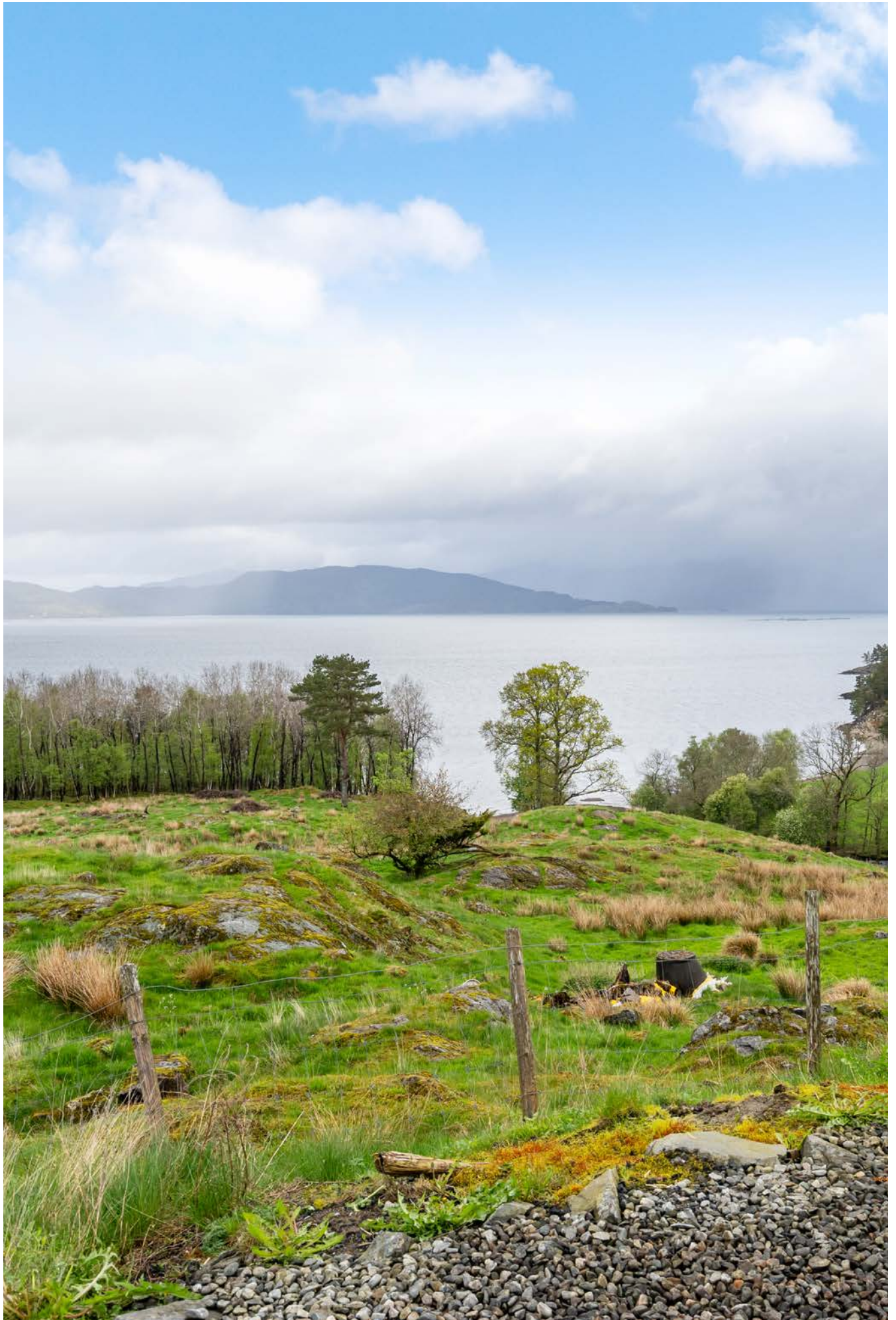


Flott frukthage til hovedhuset



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.

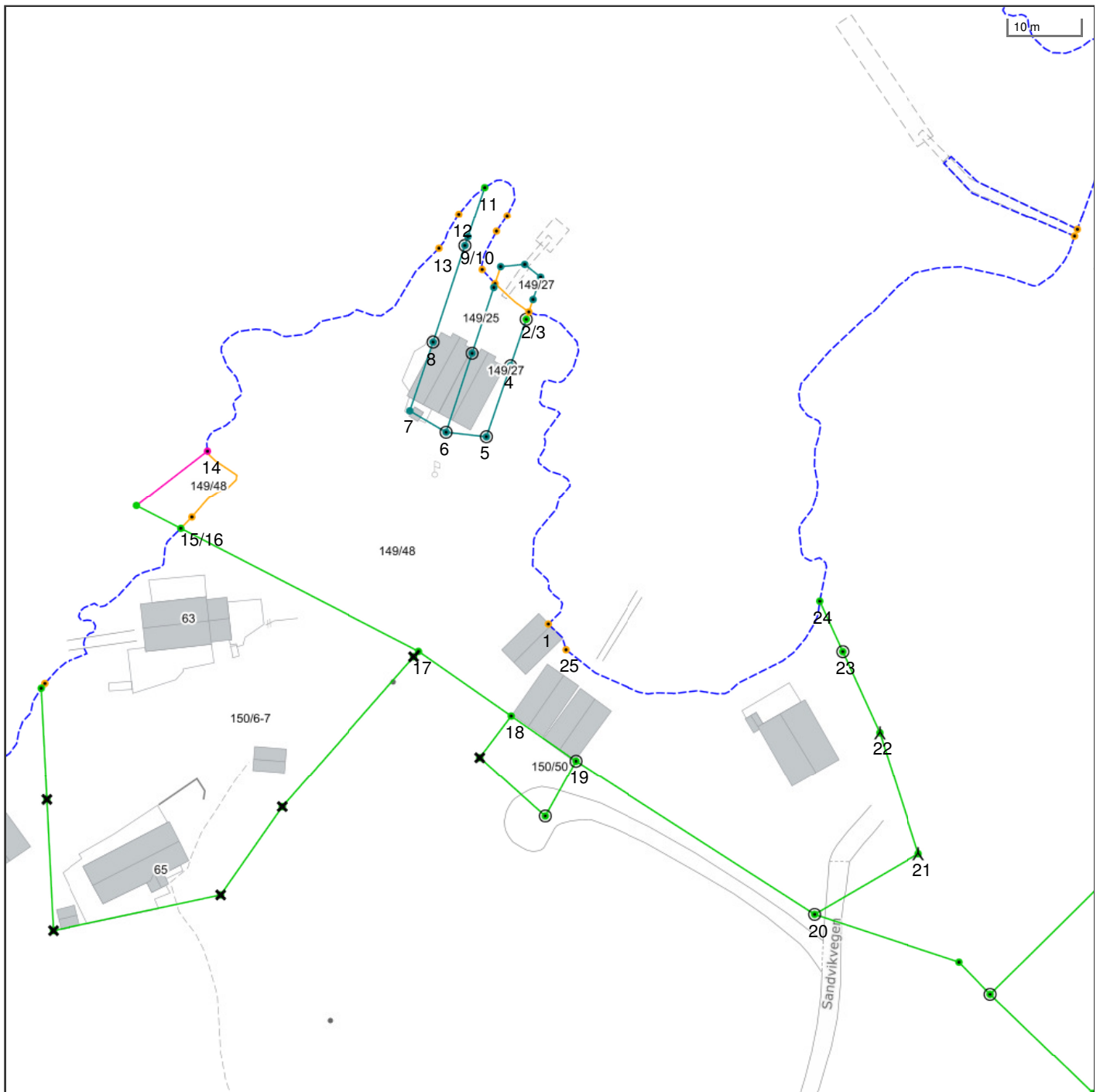






Eiendomskart for eiendom 4611 - 149/48//

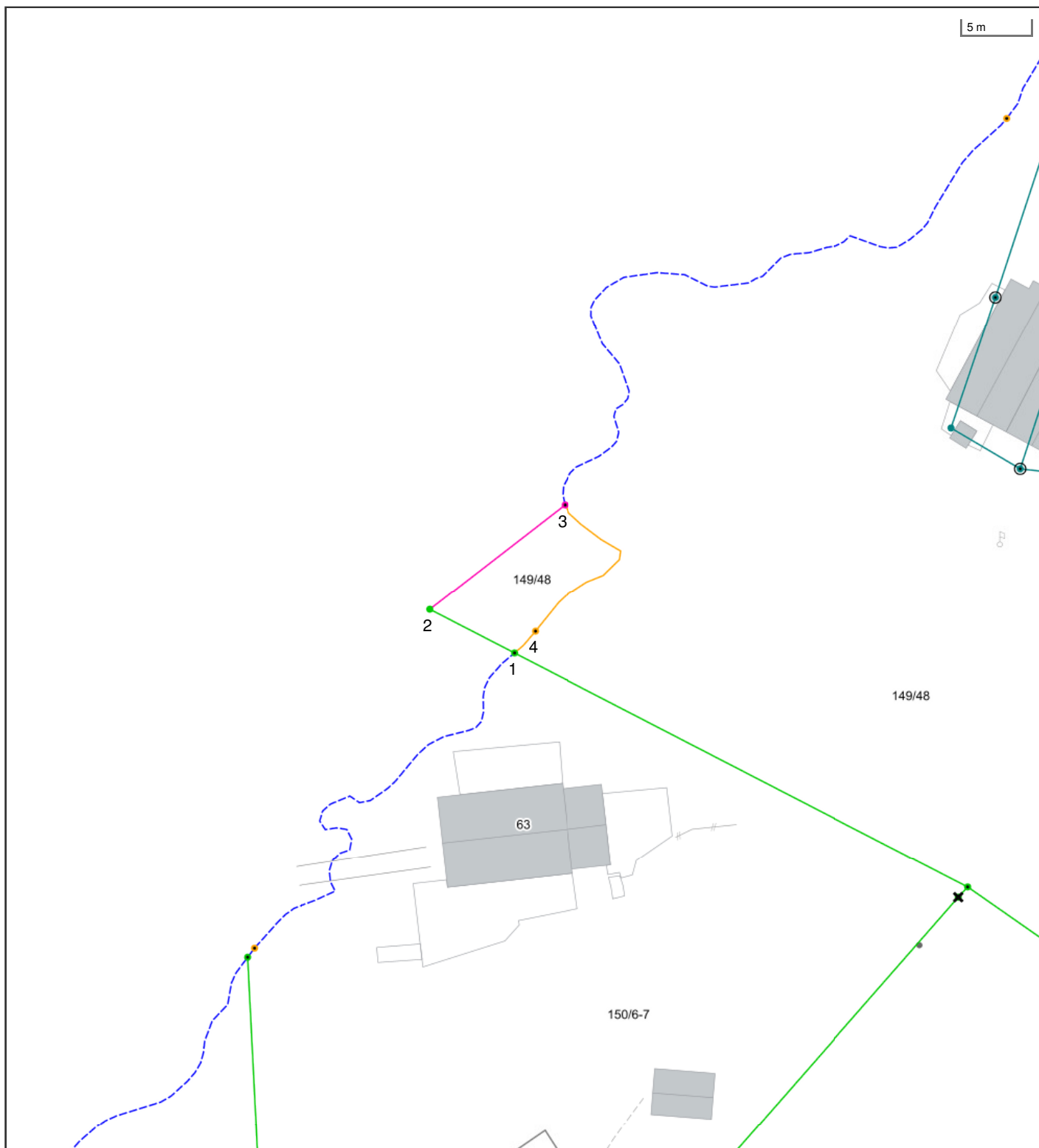
Teig 1 av 3



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvis nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 2 av 3



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet
 --- Hjelpelinje vegkant
 - - - - - Hjelpelinje fiktiv
 Hjelpelinje punktfeste
 - - - - - Hjelpelinje vannkant

----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$
 ----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$
 ----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10
 ----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet

● Grensepunkt lite nøyaktig
 ● Grensepunkt mindre nøyaktig
 ● Grensepunkt mindre nøyaktig
 ● Grensepunkt middels nøyaktig
 ● Grensepunkt nøyaktig
 ● Grensepunkt nøyaktig

○ Grensepunkt - offentlig godkjent
 ⚓ Grensepunkt - bolt
 ✕ Grensepunkt - kors
 □ Grensepunkt - rør
 ● Grensepunkt - hjelpunkt / annet
 ● Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 3 av 3 (hovedteig)



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
--- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
--- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
--- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvis nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering



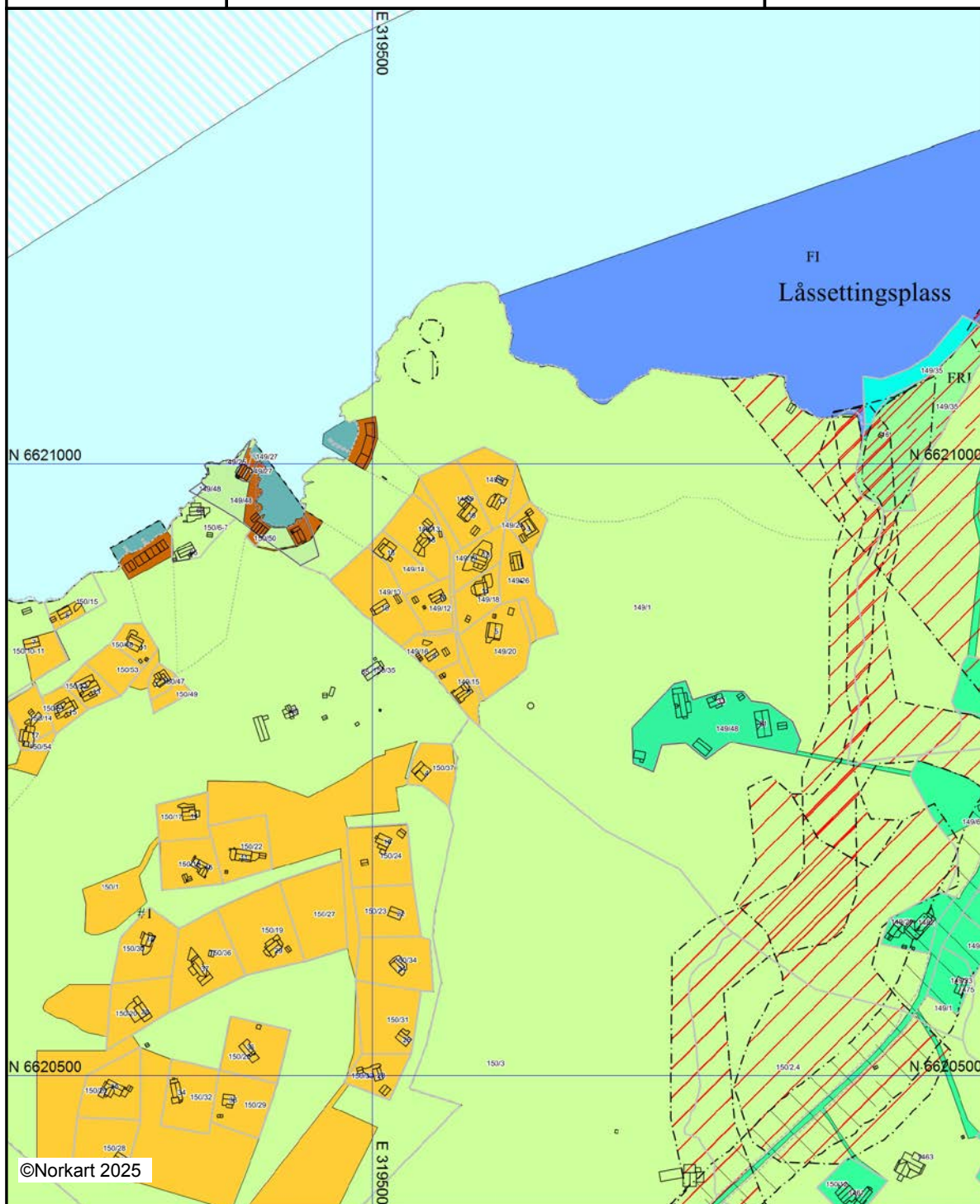
Etne kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 149/48
Adresse: Sandvikvegen 31
Utskriftsdato: 11.08.2025
Målestokk: 1:5000



UTM-32



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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01250232	
Selger 1 navn	
Marion-Alexandra Bendig Aakra	
Gateadresse	
Sandvikvegen 31-33	
Poststed	Postnr
SKÅNEVIK	5593
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	2000
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	25
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Frende
Polise/avtalenr.	3591424

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, 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
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 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
- 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

Beskrivelse

Det foreligger tinglyste bruksretter - disse fremkommer i øvrig salgsdokumentasjon.

Det er mange eldre bygg på eiendommen som det ikke er mulig å ta med i dette skjema. Opplysninger gjelder jeg har gitt gjelder hovedhuset (Sandvikvegen 31), og garasjen som ble oppført i 2016. Bolighuset med adresse Sandvikvegen 33 er i meget dårlig forfatning...

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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marion Aakra	3627fea96535970c9391cc 8f6fd4fc31a8ae4fb3	10.01.2026 14:20:03 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01250232

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

Tilstandsrapport



 Enebolig

 Sandvikvegen 31, 5593 SKÅNEVIK

 ETNE kommune

gnr. 149, bnr. 48

Sum areal alle bygg: BRA: 349 m² BRA-i: 181 m²



Befaringsdato: 06.05.2025

Rapportdato: 12.05.2025

Oppdragsnr.: 22284-1243

Referansenummer: OW1882

Foretak: BYGGTEK NORGE AS

Takstingeniør: Anders Molland

Vår ref:



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

Byggtek Norge AS

Takst og byggt tekniske tjenester.

Rapportansvarlig har blant annet følgende kompetanse.

Tømrersvenn

Teknisk fagskole/prosjektingeniør

Mange års kompetanse fra praktiske bygningsarbeider.

Kompetanse fra blant annet prosjektering, prosjektutvikling og prosjektledelse innen rehab og nybygg.

Sertifisering innenfor tilstandsvurdering, verditaksering og skade/reklamasjonstakst.

Tidligere daglig leder innenfor norsk boligkjedesystem med fokus på salg, prosjektering og utvikling av eneboliger og leilighetsbygg.



Rapportansvarlig

A photograph of a handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Anders Molland'.

Anders Molland

Uavhengig Takstingeniør

anders@byggtek-norge.no

973 39 822



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Denne beskrivelsen gjelder kun bolighuset som er vurdert.

Påpeker at rapporten vurderer byggt tekniske momenter som krever faglig kompetanse og innsikt, selv om enkelte merknader og beskrivelser kan forekomme, er det ikke rapportens hensikt og belyse mindre feil og mangler som det forventes at kjøper selv skal være i stand til å avdekke ved enkle undersøkelser.

Boligen er over murer oppført i bindingsverk i tre teknet med liggende bordkledning.

Det er saltakskonstruksjon av taksperer i tre, taket er utvendig teknet med betongstein.

Dette er en bolig over ett plan.

Boligen fremstår med normal bruksslitasje og elde, tilstand fremstår som forventet i forhold til alder.

Det registreres ikke vesentlige avvik ved befaring som krever umiddelbare tiltak.

Som følge av alder må noe ekstra vedlikehold forventes i tiden fremover, dette er normalt når boliger overstiger 20år.

Boligen fremstår overordnet i god tilstand.

Forøvrig refereres til punkter i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 2000

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå. Basert på alder og visuelle observasjoner gis TG1, taktekkning fremstår i ok tilstand.

Nedløp og beslager i plast fra byggeår.

Skorstein har utvendig pipebeslag.

Beslager tilknyttet sløyser på tak av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon opplagret på yttervegger og limtredrager i møne.

Boligen har kaldt ventilert loft.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har lakkert hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Det er malt ytterdør for vaskerom.

Det er utvendig trapper ved inngangsparti, disse er av betong og er teknet med flis, eier opplyser at skifer nylig har blitt utbedret da flere av disse var løse, opplyser også at arbeidene ikke er helt ferdigstilt på nåværende tidspunkt.

Utenfor balkongdør er det liten støpt plate med flis.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel og Strie.

Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Overflater beskrives ikke detaljert, kjøper må selv besiktige og vurdere innvendige overflater.

Boligen har elementpipe og peis med innsats.

Eier opplyser at det ikke foreligger anmerkninger fra feietilsyn, tilsyn ble gjennomført vinteren 2024.

Eier opplyser i egenerklæring at plater i peis innsats skal byttes,

påpeker at denne rapport ikke vurderer innvendige forhold for ildsted og pipe.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse, alder og produkter, et våtrom har en forventet levetid på ca 25-30 år, våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødige, de mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/gjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres, kjøper må være innforstått med at eldre våtrom har en ekstra risiko for avvik, og et potensielt stort skadepotensiale.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.

Sluk under dusj er ikke kontrollert ved befaring da kabinettet må tas bort for å få tilgang til dette, sluk under badekar er begrenset kontrollert som følge av noe begrenset adgang.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod mot badekar.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse, alder og produkter, et våtrom har en forventet levetid på ca 25-30 år, våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødige, de mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/gjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres, kjøper må være innforstått med at eldre våtrom har en ekstra risiko for avvik, og et potensielt stort skadepotensiale.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er ikke foretatt da aktuelt område ligger mot bad, det er utført flere overflatemålinger, det avdekkes ikke indikasjoner på fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkenet fremstår i ok bruksmessig tilstand ved befaring, normal bruksslitasje må forventes.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Jeg er ikke fagmann for feltet, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring.

Det er avløpsrør av plast.
Tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte mindre observasjoner ved befaring.
Boligen har naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vinduer, løsningen samsvarer med typisk utførelse når boligen ble oppført.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Elektrisk anlegg fra byggeår opplyser eier.
Boligen har ok rømningsforhold.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eier opplyser at det er byggegrunn av fjell. fylling med stein/pukk over over fjell.
Dreneringen er fra 2000, takvann ledes til terreng.
Boligens utførelse med ringmur og støpt plate over terreng gjør at drenering anses av sekundær betydning for boligens utvendig fuksikring mot terreng.

Bygningen har betonggrunnmur, underliggende fundamentering er ukjent.
TG1 er satt med basis i alder og enkelte besiktigelser ved befaring.
Boligen ligger ikke i et område med forhøyet risiko for flom eller skred.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2000. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2000. Det er privat grunnboret brønn.
Tilstandsgrad er satt med basis i alder og at det ikke er informert om indikasjoner på funksjonssvikt.
Septiktanken er av ukjent type. Septiktank er fra 2000.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det foreligger i dag kun midlertidig bruksløyve for boligen, løyve bør besiktiges av kjøper da det foreligger krav om tiltak for at ferdigattest skal kunne utstedes.

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Naust

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

At det ikke foreligger tegninger betyr ikke at disse ikke eksisterer, megler vil normalt fremskaffe slike dokumenter.

Uthus

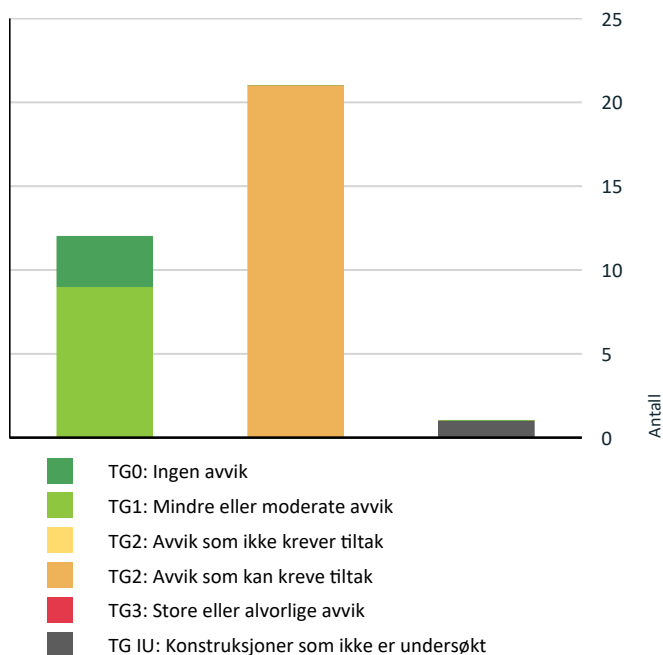
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Uthus 2

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Septiktank

[Gå til side](#)



Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

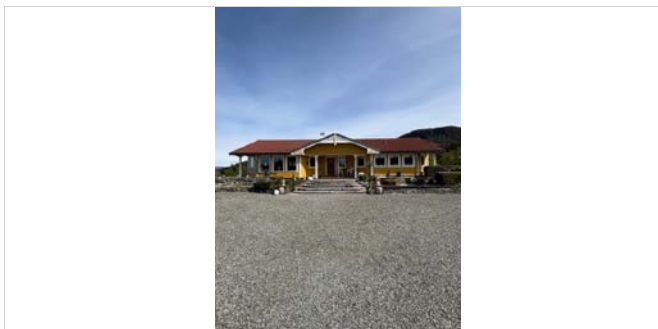


Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår

2000

Anvendelse

Enebolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er ok vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå. Basert på alder og visuelle observasjoner gis TG1, takteking fremstår i ok tilstand.



TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og beslager i plast fra byggeår. Skorstein har utvendig pipebeslag. Beslager tilknyttet sløyser på tak av metall.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport



TO 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledning fremstår i ok tilstand og med normalt elde, som følge av alder må behov for noe økt vedlikehold forventes, dette anses normalt. Kledningen fremstår tilnærmet helt uten luftespalte i nedre kant for enkelte partier av denne, kun bakside av boligen fremstår med tilfredsstillende etablert lufting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for utbedring av spalte for lufteåpning for kledning bør forventes for deler av yttervegger, ved å sikre bedre lufting vil en unngå unødig forkortet levetid for kledningen, samt bedre uttørring av kledningen og bakenforliggende sjikt, dette er forholdsvis enkelt og utbedre da det er etablert luftesjikt, det er bare enkelte partier som er helt eller delvis blokkert.



Deler av boligen har ingen, eller svært begrenset åpning for luftesjikt i nedre kant av kledning.

TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon opplagret på yttervegger og limtredrager i møne. Boligen har kaldt ventilert loft.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Anbefaler og få kontrollert behov for understøttelse av mønedrager på loft, vurdert mot dimensjon for bæringen fremstår spenn svært langt, det kan være behov for å sette inn en ekstra søyle, dette bør kontrolleres.

Boligen har kaldt ventilert loft, det er ikke bekreftet spalte i utvendige kasser for lufting, kledning har også tilnærmet helt blokkert luftespalte i nedre kant for del av denne, noe som ytterligere bidrar til begrenset ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved kaldt ventilert loft er det viktig at loftsrommet er godt ventilert, da det ikke er etablert spalte ved takutstikk kan denne være noe begrenset, ekstra kontroll og noe utbedring av luftesjikt anbefales.

Det bør forventes behov for å etablere 1 eller 2 ekstra søylepunkter for limtredrageren i møne på loft, dette er mitt inntrykk ved befaring, det er ikke gjort kontroll av dimensjonering for limtredrager og takkonstruksjon.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligens vinduer har passert over 50% av forventet levetid, fremstår i ok tilstand vurdert mot alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Når vinduer har passert 50% av forventet levetid må en forvente behov for ekstra vedlikehold, og at avvik vil kunne oppstå, overordnet har vinduer ok tilstand alder hensyntatt, enkelte vinduer har noe større elde, tilstand og behov for tiltak må vurderes fortløpende, spesielt glasslister, og deler av utvendig belistning er utsatte punkter der noe ekstra elde registreres ved enkelte vinduer.



TG 2 Dører

Bygningen har lakkert hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Det er malt ytterdør for vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører har nå passert over 50% av forventet levetid, noe elde og begrenset gjenstående levetid må forventes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Når dører har passert over 50 % av forventet levetid må en forvente behov for ekstra vedlikehold, og at avvik vil kunne oppstå, overordnet har ytterdører ok tilstand alder hensyntatt, behov for økt vedlikehold må forventes.



Tilstandsrapport



🕒 TG 2 Utvendige trapper

Det er utvendig trapper ved inngangsparti, disse er av betong og er tekket med flis, eier opplyser at skifer nylig har blitt utbedret da flere av disse var løse, opplyser også at arbeidene ikke er helt ferdigstilt på nåværende tidspunkt.

Utenfor balkongdør er det liten støpt plate med flis.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres flere fliser med bom/hulrom i begge trapper.

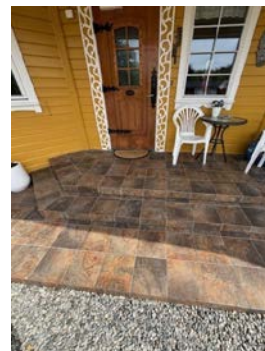
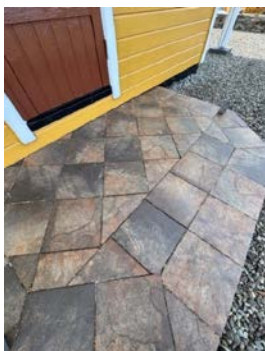
Plate ved balkongdør har større avvik for fugemasse, samt flere delvis løse fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for utbedring av enkelte fliser for trapper må forventes.

Behov for utbedringer tilknyttet plate ved balkongdør bør forventes.



INNENDIG

🕒 TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel og Strie.

Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Overflater beskrives ikke detaljert, kjøper må selv besiktige og vurdere innvendige overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater har passert 20 års alder, fremstår i normal og forventet tilstand.

Laminat i gang har noe avvik i skjøter der disse nå ikke er helt lukkede.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Som følge av alder må noe bruksslitasje, elde, hakk og småskader forventes, dette anses normalt vurdert mot alder, kjøper må selv besiktige og vurdere innvendige overflater.

🕒 TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og peis med innsats.

Eier opplyser at det ikke foreligger anmerkninger fra feietilsyn, tilsyn ble gjennomført vinteren 2024.

Eier opplyser i egenerklæring at plater i peisinnsats skal byttes, påpeker at denne rapport ikke vurderer innvendige forhold for ildsted og pipe.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse, alder og produkter, et våtrom har en forventet levetid på ca 25-30 år, våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødigg, de mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/gjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres, kjøper må være innforstått med at eldre våtrom har en ekstra risiko for avvik, og et potensielt stort skadepotensiale.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Vindu står ganske høyt opp på vegg, noe begrenset mulighet for påvirkning fra vann ved dagens løsning.
Baderomsplater er av eldre system og bør som følge av alder anses til å ha noe begrenset tetthet, disse bør derfor ikke fast utsettes for direkte vannpåkjenning over lenger tid, anbefaler og være spesielt oppmerksom på område ved badekar.
Plater på vegg har kant over gulvbelegg, denne er ikke forsegle, dersom overgangen utsettes for fukt over tid vil platen kunne svelle/trekke fukt i nedre kant.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Veggflater er i slutten av forventet levetid som tettesjikt tilknyttet våtsoner, ekstra overvåket bruk anbefales, spesielt bruk av badekaret bør overvåkes noe ekstra, det anbefales og forsegle ender av baderomsplater mot gulv med silikon.



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Fallforhold lokalt ved sluk er ikke tilfredsstillende kontrollert som følge av begrenset tilgang, gulvet har noe fall og motfall, løsningen utenfor slukets sone fremstår ok vurdert mot gjeldende krav da rommet ble etablert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Da rommet ble etablert var det ikke krav til at lekkasjevann skulle kunne ledes til sluk, kun krav til fall tilknyttet sluk og installasjoners nedslagsfelt for vann, løsning i dag med kabinett og badekar som leder vann direkte til sluk anses tilfredsstillende, våtrommet fungerer med dette avviket da rommet har vinylbelegg samt at det er bekreftet god flomkant ved dør.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk under dusj er ikke kontrollert ved befaring da kabinettet må tas bort for å få tilgang til dette, sluk under badekar er begrenset kontrollert som følge av noe begrenset adkomst.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

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



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod mot badekar.



ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse, alder og produkter, et våtrom har en forventet levetid på ca 25-30 år, våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødige, de mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/gjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres, kjøper må være innforstått med at eldre våtrom har en ekstra risiko for avvik, og et potensielt stort skadepotensiale.

ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggflater har passert over 50% av forventet levetid, baderomsplater som tettesjikt i våtsone er av eldre system, noe overvåket bruk av servant og vann anbefales da produktet må anses til å ha noe begrenset egenskap til å håndtere fukt i nedre kant av platen og i skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet fungerer med dagens løsning, noe ekstra overvåket bruk anbefales som følge av alder for tettesjikt.



ETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Laveste punkt på gulv for rommet er ved ytterdør og ikke ved sluk, fallforhold ved sluk tilfredsstillende ikke gjeldende forskrift, rommet har godt etablert flomkant.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Tiltak:

Som følge av dagens bruk og godt etablert flomkant, kan en si at rommet fungerer med dette avviket, det anses ikke risiko for at bruks eller lekkasjevann kan ledes til tilstøtende konstruksjoner.



ETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

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



ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da aktuelt område ligger mot bad, det er utført flere overflatemålinger, det avdekkes ikke indikasjoner på fukt.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkenet fremstår i ok bruksmessig tilstand ved befaring, normal bruksslitasje må forventes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet er over 25 år gammelt, noe ekstra bruksslitasje og elde må forventes.

Benkeplate over oppvaskmaskin bør dampbeskyttes, begynner og få noe fuktskade.

Deksel under oppvaskmaskin er løst og bøyd inn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenet fremstår i ok bruksmessig tilstand, kjøkkenet kan fortsatt ha god gjenstående levetid men noe ekstra vedlikehold bør forventes.

Dampbeskyttelse bør etableres ved oppvaskmaskin slik at gjenstående levetid for benkeplate ikke unødige forkortes.



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Jeg er ikke fagmann for feltet, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befarung.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres noe rust i fordelerskap, kan komme av drypp men dette registreres ikke ved befarung, kan også være som følge av noe kondensdrypp i skapet over mange år.

Konsekvens/tiltak

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

Overvåk tilstand i fordelerskap noe ekstra, det registreres ikke indikasjoner på drypp/lekkasje ved befarung.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte mindre observasjoner ved befarung.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vinduer, løsningen samsvarer med typisk utførelse når boligen ble oppført.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk tilkobling for bereder samsvarer med krav da denne ble montert.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg fra byggeår opplyser eier.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2000
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Eier opplyser at alle elektriske arbeider er utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Samsvarserklæring foreligger ikke ved utarbeidelse av rapporten, for å kunne gi TG1/TG0 må denne fremlegges.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel

Tilstandsrapport

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Elektrisk anlegg fremstår i ok tilstand, jeg er ikke fagmann for feltet og anbefaler på generelt grunnlag at elektriker vurderer slike anlegg. Eier opplyser at det har vært tilsyn to ganger i boligens levetid, usikker når forrige ble utført, det var ingen merknader ved tilsyn opplyser eier.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har ok rømningsforhold.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Eier opplyser at det er byggegrunn av fjell. fylling med stein/pukk over over fjell.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2000, takvann ledes til terreng. Boligens utførelse med ringmur og støpt plate over terreng gjør at drenering anses av sekundær betydning for boligens utvendig fuktsikring mot terreng.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur, underliggende fundamentering er ukjent.

TG1 er satt med basis i alder og enkelte besiktigelser ved befarings.

TG 0 Terrengforhold

Boligen ligger ikke i et område med forhøyet risiko for flom eller skred.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2000. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2000. Det er privat grunnboret brønn.

Tilstandsgrad er satt med basis i alder og at det ikke er informert om indikasjoner på funksjonssvikt.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Anbefaler og få dokumentert kvalitet for drikkevann.

TG 2 Septiktank

Tilstandsrapport

Septiktanken er av ukjent type. Septiktank er fra 2000.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag.

Bygninger på eiendommen

Enebolig



Anvendelse

Bolig

Byggeår

Kommentar

Standard

Bygget er ikke besiktiget

Vedlikehold

Dette bygget må anses som et renoveringsobjekt.

Beskrivelse

På eiendommen er det et bolighus, alder er ukjent, bygget er eldre.

Dette bygget er ikke besiktiget, oppmålt eller vurdert ved befarng, dette er viktig at kjøper er oppmerksom på da dette gjør at en selv må påse grundige undersøkelser av objektet, eller eventuelt søke bistand for slike undersøkelser.

Denne boligen er svært gammel og må anses som et renoveringsobjekt, det er av denne årsak ikke bestilt tilstandsrapport for bygget, påpeker at for et renoveringsobjekt må det forventes store behov for utbedringer og utskiftinger, hvilke behov for tiltak som må utføres kan ikke tilfredsstillende vurderes uten større destruktive inngrep.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Naust



Anvendelse

Naust

Byggeår

Kommentar

Standard

Enkel standard, uinredet naust med loft.

Vedlikehold

Bygget er ikke tilstandsvurdert ved befaring.

Beskrivelse

På eiendom med GBNR 149/48 er det et naust, alder er ukjent, eier opplyser at eiendommen skal selges sammen med eiendom for bolighuset, naustet er derfor enkelt besiktiget og oppmålt ved befaring.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ved befaring, dette er viktig at kjøper er oppmerksom på da dette gjør at enn selv må påse grundige undersøkelser av objektet, eller eventuelt søke bistand for slike undersøkelser.

Det anbefales og øke rekkverkshøyde på balkong da dette i dag er svært lavt.

Det registreres noe spor av fuktinnslag ved innvendige dører på loft.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo



Anvendelse

Ikke oppgitt

Byggeår

Kommentar

Byggeår er ukjent

Standard

Bygget er ikke besiktiget

Vedlikehold

Bygget er ikke besiktiget

Beskrivelse

Dette bygget er ikke besiktiget, oppmålt eller vurdert ved befaring, dette er viktig at kjøper er oppmerksom på da dette gjør at en selv må påse grundige undersøkelser av objektet, eller eventuelt søke bistand for slike undersøkelser.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Garasje



Anvendelse

Garasje/verksted

Byggeår

2006

Kommentar

Standard

Bygget har gjennomgående høy standard, da vurdert som garasje.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Dette bygget er ikke tilstandsvurdert ved befaring, dette er viktig at kjøper er oppmerksom på enn selv må påse grundige undersøkelser av objektet, eller eventuelt søke bistand for slike undersøkelser.

Overordnet fremstår bygget nyere og i god tilstand.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Uthus



Anvendelse

Uthus

Byggeår

Kommentar

Standard

Bygget er ikke besiktiget

Vedlikehold

Bygget er ikke besiktiget

Beskrivelse

Dette bygget er ikke besiktiget, oppmålt eller vurdert ved befaring, dette er viktig at kjøper er oppmerksom på da enn selv må påse grundige undersøkelser av objektet, eller eventuelt søke bistand for slike undersøkelser.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Uthus 2



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Bygget er ikke besiktiget

Vedlikehold

Bygget er ikke besiktiget

Beskrivelse

Dette bygget er ikke besiktiget, oppmålt eller vurdert ved befaring, dette er viktig at kjøper er oppmerksom på da enn selv må påse grundige undersøkelser av objektet, eller eventuelt søke bistand for slike undersøkelser.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

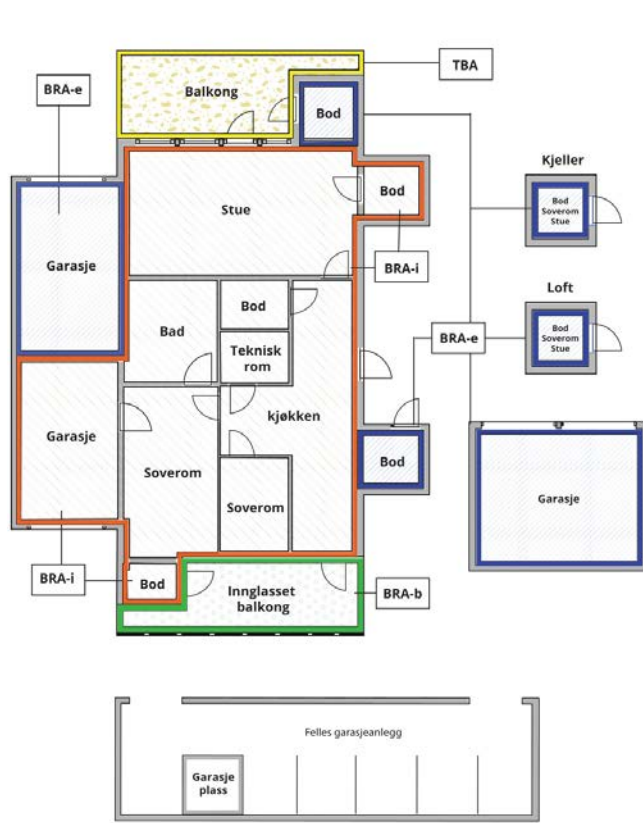
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	181			181	
SUM	181				
SUM BRA	181				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Kjøkken, Stue, Bibliotek, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bod, Bod 2, Bad, Vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger i dag kun midlertidig bruksløyve for boligen, løyve bør besiktiges av kjøper da det foreligger krav om tiltak for at ferdigattest skal kunne utstedes.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Enebolig

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje			
Etasje			

Kommentar

Denne boligen er ikke besiktiget eller oppmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		55		55			55
Loft		51		51		3	54
SUM		106				3	109
SUM BRA	106						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Naust	
Loft		Loftsrom i naust	

Kommentar

Dette bygget ligger på eiendom med GBNR 149/48, medtatt i denne rapport da eier opplyser at eiendommene skal selges samlet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
--------	----------------------------	-----------------------------	----------------------------

Kommentar

Bygget er ikke besiktiget eller oppmålt ved befaring.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		62		62	
SUM		62			
SUM BRA	62				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: At det ikke foreligger tegninger betyr ikke at disse ikke eksisterer, megler vil normalt fremskaffe slike dokumenter.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
--------	----------------------------	-----------------------------	----------------------------

Kommentar

Bygget er ikke besiktiget eller oppmålt ved befaring.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Uthus 2

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
--------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------------

Kommentar

Bygget er ikke besiktiget eller oppmålt ved befaring.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	157	24
Enebolig	0	0
Naust	0	106
241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo	0	0
Garasje	0	62
Uthus	0	0
Uthus 2	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2025	Anders Molland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4611 ETNE	149	48		0	8727.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sandvikvegen 31

Hjemmelshaver

Aakra Knut Arne, Aakra Marion-Alexandra Bendig

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i landlige omgivelser på Nedre Sandvik i Skånevik i Etne kommune.

Adkomstvei

Adkomst via privat vei til privat parkering/tun.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen var tidligere en gardseiendom, tomt med flere bygninger er nå skilt ut fra tidligere gardseiendom. Større tomt som innehar flere bygninger, eiendommen grenser til landbruksarealer.

Tinglyste/andre forhold

Megler vil normalt fremskaffe grunnbok og annen informasjon av relevans for eiendommen.

Det foreligger i dag kun midlertidig bruksløyve for boligen, løyve bør besiktiges av kjøper da det foreligger krav om tiltak for at ferdigattest skal kunne utstedes.

Eier opplyser at eiendommen 149/48 skal selges i sammen med denne eiendom, naustet plassert på denne er oppmålt, og medtas derfor som bruksareal.

Det er flere bygninger på eiendommen, det er kun utarbeidet tilstandsrapport for hovedbolig, det er utført arealmåling av enebolig, garasje og naust, øvrig bebyggelse er ikke besiktiget eller vurdert som del av denne rapport.

Andre merknader

Alle beskrivelser og oppsummeringer i denne rapport angår bolighuset som er vurdert som del av denne rapport, øvrige bygg er beskrevet for seg selv i rapporten.

Det er registrert 2 uthus med eternitt plater på tak, produktet inneholder asbest, dette er noe kjøper bør være oppmerksom på.

I midlertidig bruksløyve står det at bortledning av takvann til lukka røyrsystem må gjennomføres før ferdigattest kan utstedes, det bør avklares hva godkjenningsmyndighet legger i dette kravet, da løsninger kan være forskjellige og ha ulike kostnadsrammer.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
312 500	2000	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

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

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

PERSONVERN

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

Det er oppholdsvær ved befaring. Påpeker at eiendommen inneholder flere bygg som ikke er vurdert ved befaring, ihht bestilling anses disse ikke som del av denne rapport, kjøper må selv påse og få utført tilfredsstillende undersøkelser tilknyttet disse byggene, eventuelt søke bistand for vurdering av disse. Enkelte punkter i rapporten vurderes mot dagens forskrifter selv om det kan ha vært andre forskriftskrav da disse ble utført. Det er vesentlig å lese hele rapporten for å få et korrekt inntrykk av det som er kommentert, enkelte avvik og tilstandsgrader er kun ført for å gjøre en oppmerksom på at forventet brukstid er passert eller passeres i nær eller noe nær fremtid, produkters levetid i forhold til forventet brukstid varierer ofte en del og påvirkes av konstruksjon, utførelse, vedlikehold og klimatiske forhold.

Notater



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

SANDVIKVEGEN 31 OG 33, 5593

Gnr. 149, Bnr. 48 i Etne kommune.
Oppdragsnr: 01250232 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