PRIVATMEGLEREN
ØSTBØ & KALDHEIM

HAUKELIVEGEN 729

Vedlegg

Selgers egenerklæring

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Matrikkelrapport

Eiendomskart

Grunnkart

Planrapport

Reguleringsplankart

Kommuneplankart

Kommuneplan under arbeid

Tegninger

Energimerking

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Østbø & Kaldheim Eiendomsmegling

Oppdragsnr.
314260082

Selger 1 navn
Svanhild Hylle

Gateadresse
Haukelivegen 729

Poststed	Postnr
ØLEN	5580

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Ingvald Tofte

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Svanhild Hylle

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 314260082

Tilleggskommentar

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

Pipa må fikses. Rør fra sluk på toalettet og ned til kjellertoalett må fikses. Kjenner så lite til huset at jeg viser til takstmann. Har ikke bodd noen i huset på 7 år.

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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

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

Document reference: 314260082

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Svanhild Hylle	b39e7f4b8e9eed15641a2 22b3c2c024317035335	27.03.2026 18:02:30 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 314260082

- 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

Haukelivegen 729 , 5580 ØLEN

VINDAFJORD kommune

gnr. 291, bnr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 213 m² BRA-i: 193 m²



Befaringsdato: 17.04.2026 **Rapportdato:** 24.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22284-1502 **Referansenummer:** ZL1047

Foretak: BYGGTEK NORGE AS **Takstingeniør:** Anders Molland

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.

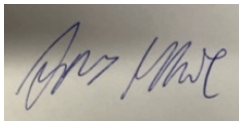
Byggtek Norge AS

Takst og byggtekniske 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



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 eksemplarfremstilling 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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eier har ved utarbeidelse av rapporten mottatt utkast for gjennomlesning før denne er blitt ferdigstilt.

Viktig! I rapporten kan det være beskrevet forhold der takstmann anbefaler ytterliggere undersøkelser eller innhenting av dokumentasjon. Dette gjøres fordi en er usikker på den totale konsekvensen og det totale behov for tiltak for å utbedre avviket. I rapporten vurderes også flere bygningsdeler på en del begrenset grunnlag og det er derfor ofte vanskelig å gjøre tilfredsstillende konklusjoner. Der det anbefales ytterliggere undersøkelser må kjøper være bevist dette, slike undersøkelser bør alltid utføres i forkant av boligkjøp. Normalt vil slike undersøkelser kreve vurderinger av fagperson, det vil altså ikke være mulig og få en tilfredsstillende oversikt over nødvendige tiltak og kostnader før slike undersøkelser er utført.

Påpeker at rapporten vurderer byggtekniske 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.
Estetiske avvik og mindre fagmessige utførelser vil ikke bli kommentert i rapporten dersom dette ikke anses av spesiell byggeteknisk betydning.
Flere bygningsdeler kan ikke tilfredsstillende vurderes av takstmann uten at det utføres destruktive tiltak eller fremlegges dokumentasjon, vurdering i slike tilfeller gjøres ofte basert på alder og enkelte observasjoner/undersøkelser ved befaring. Det er svært viktig at kjøper søker informasjon, dokumentasjon og kunnskap tilknyttet vurderinger i rapporten som er gjort på begrenset grunnlag/undersøkelse.

Dette er en eldre bolig oppført i trekonstruksjoner.
Yttervegger er tekket med liggende trekledning.
Det er saltakskonstruksjon av takåser og taksperrer i tre. Taket er utvendig tekket med skifer.
Gjør oppmerksom på at boligen er tilbygget med stue, bygget opplyses oppført i ca 1991. Vær oppmerksom på at når du leser rapporten og begrepet byggeår brukes så refererer dette til boligens byggeår, og tilbyggenes byggeår. Rapporten er noe generell og opplyser ikke under hver vurdering om at tilbyggene er betydelig nyere enn opprinnelig del av boligen.

Boligen er nå eldre og det er utført svært lite fornyelser etter byggeår, dette gjør at boligen må anses med behov for betydelige fornyelser/renoveringer, dette gjelder da spessielt for opprinnelig del av boligen.
Overordnet inntrykk er at boligen nå er på et viktig punkt i sin levetid der dette kan være et godt bygg dersom de rette tiltak utføres i nær fremtid, dersom en nå ikke utfører større vedlikehold og utskiftinger vil tilstanden raskt kunne bli betydelig verre og medføre til større skader.
Forøvrig refereres til punkter i rapporten.

Enebolig

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.
Det er også brukt drone for å besiktige taket, påpeker at dette er et hjelpemiddel når det ikke anses sikkerhetsforsvarlig og gå på tak, bruk av drone kan ikke sammenlignes med visuell vurdering fra taknivå.

Tekking med undertak er fra byggeår.
Det er renner og nedløp av plast.
Det er ulike beslager av metal og bly.
Pipe er pusset over tak.
Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning. For tilbygg oppført etter byggeår er det reisverk i tre.
Gjør oppmerksom på at veggkonstruksjoner er gjenbygde og derfor ikke kan tilfredsstillende undersøkes uten at det utføres destruktive tiltak.
Det er saltakskonstruksjon av takåser i tre. For tilbygg oppført etter byggeår er det taksperrer i tre.
Det er adkomst til kryploft via loftstrapp.
Det er kun deler av takkonstruksjon som kan besiktiges av takstmann, parti over entre og del av stue er gjenbygde konstruksjoner.
Bygningen har malte trevinduer med enkle og 2-lags glass.
Vinduer har ulik alder men alle anses nå til å være i sluttfasen av forventet levetid.
Boligen har 4 stk ytterdører pluss kjellerdør.
Alle dørene er av eldre alder.
Det er støpt betongdekke med adkomst fra stue.
Det er luftebalkong med adkomst fra loft, balkongen utgjør tak for underliggende oppvarmede rom.

Det er utvendig trapp til kjeller i betong.

INNVENDIG Gå til side

Overflater beskrives ikke detaljert, dette er kun en overordnet vurdering. Kjøper må selv besiktige og vurdere innvendige overflater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe og peis med innsats.
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Boligen har trapper med utførelse i tre.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca 20-30 år.
Våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig. De mest vesentlige

Beskrivelse av eiendommen

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.

Rommet har baderomsplater på vegg og flislagt gulv.
Det er badekar, servant med innredning, og dusjkabinett.
Boligen har hatt avstengt vann og ikke vært i bruk fra 2018 og frem til nå. Hulltaking utføres derfor ikke.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det er flislagt gulv og tapetserte vegger.
Det er plastsluk i gulv.
Det er opplegg for vaskemaskin.
Boligen har hatt avstengt vann og ikke vært i bruk fra 2018 og frem til nå. Hulltaking utføres derfor ikke.
En kan ikke forvente at dette badet lenger har tillfredstillende vanntett sjikt.

KJØKKEN Gå til side

Boligen har et svært gammelt kjøkken, en del elde og behov for fornyelser må forventes.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Det er toalettrom med toalett og servant.
Det er gulvbelegg og malte plater.
I kjeller er det et svært gammelt toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har eldre vannrør som nå er modne for utskifting.
Jeg er ikke fagmann for feltet, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring.

Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte mindre observasjoner ved befaring.
Boligen har naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vegg og vindu.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg er fra byggeår, dette vurderes ikke nærmere av takstmann da han ikke er fagmann for feltet.
Sikringskap har automatsikringer og er derfor av noe nyere alder.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra byggeår.
For tilbygg er det etablert utvendig fuktsikring.
Det er murer av betong og lettbetongblokker for kjellerplan.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

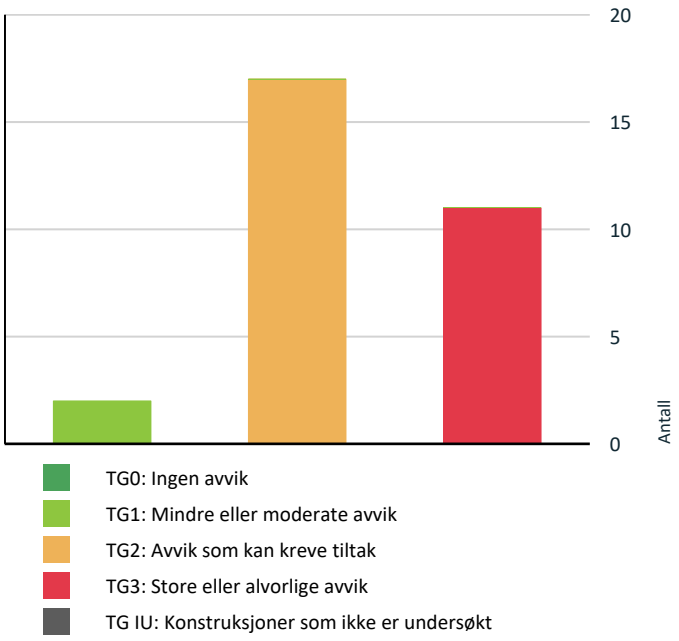
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for de to tilbyggene oppført etter byggeår. Når en vurderer alle tegningene sammen samsvarer disse mot dagens planløsning. Det foreligger ikke plantegninger for opprinnelig del av boligen (forutenom hovedplan som er inntegnet ved søknad om tilbygg.) Takstmann har altså ikke vurdert dagens utførelse for loft/kjeller mot hva som er byggesøkt og godkjent.

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

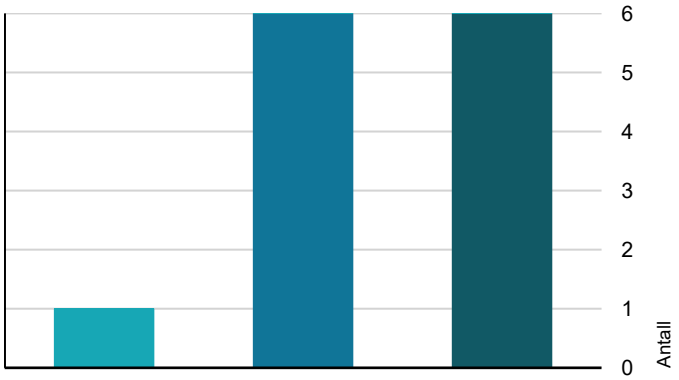
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side
!	**Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon**	Gå til side
!	**Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ⚠ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Gå til side
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Kommentar
Byggeår er ukjent, matrikkelført skyldeling er oppgitt til 1934.

Anvendelse
Enebolig

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1981	Tilbygg	Eier opplyser at tilbygg som inneholder stue ble oppført i ca 1980/1981. Tegninger for tiltaket er datert
1991	Tilbygg	Eier opplyser at tilbygg med bislag ble oppført i ca 1991. Tegninger for tilbygget er datert 1991.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Det er også brukt drone for å besiktige taket, påpeker at dette er et hjelpemiddel når det ikke anses sikkerhetsforsvarlig og gå på tak, bruk av drone kan ikke sammenlignes med visuell vurdering fra taknivå.

Tekking med undertak er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Avviket gjelder i hovedsak for opprinnelig del av boligen da det ikke er opplyst om noen fornyelser tilknyttet taket etter byggeår. Bislag og tilbygg ved stue har en alder som tilsier at noe gjenstående levetid bør kunne forventes for tekkingen, med det sagt så anbefales flere undersøkelser.
Det er tilstand for undertak og lekter som er spessielt interesant for slike eldre skifertak, det er dette sjiktet som holder vannet ute av boligen. Alder tilsier at en må forvente behov for utskifting av undertak og lekter, dette spessielt tilknyttet opprinnelig del av boligen der forventet levetid for undertak med lekter er passert for lenge siden.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det må gjøres flere undersøkelser under sikkerhetsmessig forsvarlige forhold. Takstmann får ikke besiktiget/vurdert undertak med lekter. Alder tilsier at en nå må forvente behov for fornyelse, skiferen kan i hovedsak gjenbrukes dersom dette ønskes.
Frem til utskifting utføres bør taket overvåkes ekstra både utvendig og på loft. Vær oppmerksom på at alder tilsier at avvik og lekkasjer plutselig kan oppstå tilknyttet opprinnelig del av boligen, slike avvik vil lede til fuktskader innvendig og til veggkonstruksjoner.
I dette tilfelle er det satt et kostnadsestimat for utskifting av tekkingen på opprinnelig del av boligen, dette fordi alder tilsier at dette nå bør utføres selv om det ikke er registrert spesielle skader ved befaring.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







Tilstandsrapport







TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det er renner og nedløp av plast.
Det er ulike beslager av metal og bly.
Pipe er pusset over tak.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Det er avvik:

Takrenner har stedvis større skader/sprekker. Nedløp til rør i terreng er koblet bort fra disse, takvann ledes nå altså til terreng.
Pipe har over tak noe sprekker/riss, tilstand gir økt risiko for fuktvandringer og derfor fuktgjennomslag til loft.

Konsekvens/tiltak

• Stigetrinn for feier må monteres.
• Tiltak:

Ved takfornyelse må en etablere snøfangere på boligen.
Det er behov for utskiftinger av takrenner og nedløp, disse har stedvise skader. Alder og tilstand tilsier at flere skader vil oppstå i tiden fremover. Som følge av alder og registrert elde må en forvente behov for utskiftinger, beslager , renner og nedløp har viktig funksjon som tetting og bortledning av vann i vesentlige overganger. En god tilstand er svært viktig for å kunne skjerme konstruksjoner mot fuktgjennomslag.
Anbefaler og kontrollere tetting for pipe nærmere, det registreres ikke fukt på loft ved befaring men alder og elde ved utvendig gjennomføring tilsier at det er røkt risiko for fuktgjennomslag.
På enkelte punkter ledes vann fra renner direkte til terreng, da det er etablert kjeller og dreneringen er eldre anses det ekstra viktig å få ledet bort vann ved murer. Mulig takrenner er blitt koblet av rør i terreng som følge av tetthet i disse, dette er uklart ved befaring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning. For tilbygg oppført etter byggeår er det reisverk i tre.
Gjør oppmerksom på at veggkonstruksjoner er gjenbygde og derfor ikke kan tilfredsstillende undersøkes uten at det utføres destruktive tiltak.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Lufting av veggkonstruksjoner er svært begrenset, utførelsen samsvarer med typiske utførelser da boligen med tilbyggene ble etablert.
Kledning har flere steder større råteskader, dagens tilstand gir stedvis på boligen stor risiko for fuktskader til veggkonstruksjoner.
Ved hjørne ved støpt terrassedekke registreres det råte inn ved hjørnebord og i boligens bunnstokk. I kjeller registreres det også høye fuktverdier i trevirke langs vegger, altså er det registrert forhold som bekrefter at veggkonstruksjoner nå er utsatt for fukt og skader, dersom ikke tiltak snarlig utføres vil skadene utvikle seg og medføre til alvorlige konsekvenser.

Konsekvens/tiltak

• Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Lufting av kledning bør utbedres ved fornyelser av denne. Det er svært viktig og overvåke situasjonen nærmere da dagens utførelse gir begrenset avrenning til terreng for vann som kommer inn bak kledningen, dette kan skade trevirke i bunn av veggkonstruksjoner.
En må forvente behov for å skifte større partier av kledningen, dersom ikke tiltak utføres vil en etterhvert få råteskader i veggkonstruksjoner
Gjør også oppmerksom på at eksisterende fuktskader i konstruksjon på nåværende tidspunkt ikke kan utelukkes da det ikke er utført destruktive tiltak. Ved kontroller er det ikke registrert slike skader ved befaring.
Kjøper må forvente behov for større fornyelser i tiden fremover, en må også gjøre flere undersøkelser da utført kontroll blir for begrenset til å vurdere tilstand når kledningen stedvis har større råteskader.
Ved fornyelser må bakenforliggende sjikt med vindsperre og lekter forventes utskiftet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Alvorlig råteskade som gjør at vann ledes direkte til bakenforliggende veggkonstruksjon.







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er saltakskonstruksjon av takåser i tre. For tilbygg oppført etter byggeår er det taksperrer i tre.
Det er adkomst til kryploft via loftstrapp.
Det er kun deler av takkonstruksjon som kan besiktiges av takstmann, parti over entre og del av stue er gjenbygde konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

For del av stue med mønt himling og tak over inngangspartier er konstruksjoner gjenbyde og kan ikke kontroleres nærmere. For stuedel med mønt himling registreres det utvendig ikke etablert luftespalte for ventilering av konstruksjoner. Det er ukjent om lufting av gjenbygde takkonstruksjoner er etablert, det bør utføres flere undersøkelser for å avklare løsningen. Utførelsen med manglende utvendig spalte for ventilering i takutstikk kan gi noe økt risiko for kondensproblematikk.
Det avdekkes ikke innvendige indikasjoner på avvik ved befaring.
Loftet fremstår i forventet tilstand vurdert mot alder, det registreres ikke fukt eller skader. Noe mott/spor etter borebiller registreres men dette anses ikke veldig unormalt med tanke på alder. Trevirke er tørt ved befaring.
Ved pipe registreres større fuktskader i material tilknyttet denne. Det er ikke fukt ved befaring og pipen er av leca over bjelker, altså er øverste del av pipen fornyet etter byggeår. Registrerte forhold med fuktmerker/skader anses som historiske avvik men bør overvåkes ekstra.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ved fornyelse av taktekking med undertak må en forvente behov for noe utbedring av lufting for gjenbygde takkonstruksjoner.
Frem til tekking med undertak er fornyet må konstruksjoner overvåkes ekstra. TG2 settes som følge av alder og fordi en må forvente at behov for tiltak nå vil oppstå. Eldre takkonstruksjoner må alltid overvåkes noe ekstra.
Det registreres ikke spesielle avvik utover normalt elde på kryploft, noe mindre nedbøyninger er registrert men disse fremstår normale vurdert mot alder og konstruksjon.









TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med enkle og 2-lags glass.
Vinduer har ulik alder men alle anses nå til å være i sluttfasen av forventet levetid.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Det er avvik:

TG2 er satt som følge av enkelte vinduer med større elde/avvik, dette gjelder også tilknyttet utvendig belistning som stedvis har råteskader.
Det er registrert vinduer med punkterte glass.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Vinduer har generelt noe gjenstående levetid forutsatt ok utført vedlikehold.
Enkelte vinduer har større elde og noe råte og anbefales utskiftet i nær fremtid. Dagens tilstand gir også økt risiko for fuktpåvirkning til tilliggende konstruksjoner. Ved utskifting må det utføres nærmere kontroll av tilstand for tilliggende veggkonstruksjoner.
Vinduer i tilbygg fra 80 og 90 tallet har ok tilstand vurdert mot alder, begrenset gjenstående levetid må forventes.
Det er registrert vinduer med råteskader tilknyttet utvendig listverk.
Vinduer har normalt elde vurdert mot alder, dette innebærer nå at behov for ekstra vedlikehold og utskiftinger må forventes. Med alder og elde følger nå også en økt sannsynlighet for at avvik tilknyttet pakninger, omramming og andre funksjoner vil kunne oppstå. Alder medfører også en forhøyet risiko for lekkasje og fuktinntrenging til konstruksjoner, en bør derfor overvåke bygningsdelen ekstra i tiden fremover.

Tilstandsrapport









TG 3 Dører

Beskrivelse

Boligen har 4 stk ytterdører pluss kjellerdør.
Alle dørene er av eldre alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Forventet levetid er passert for ytterdører.
Det er registrert avvik og tilstand som tilsier at dørene nå bør skiftes.
Tilstand for balkongdøren på loft som har større råteskader og utettheter tilsier betydelig risiko for fuktpåvikning til underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Behov for utskiftinger må forventes, dette gjelder spessielt for balkongdøren på loft som bør skiftes snarlig. En bør også undersøke tilstand for tilliggende konstruksjoner, det anses økt risiko for fuktpåvirkning/skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er støpt betongdekke med adkomst fra stue.
Det er luftebalkong med adkomst fra loft, balkongen utgjør tak for underliggende oppvarmede rom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Balkongen tilknyttet loft har korrugerte takplater under balkongdekke, utførelsen er med svært lavt fall og krever at det under tekkingen er etablert vanntett takpapp, og lufting i konstruksjoner. Takstmann får ikke kontrollert slike forhold da det krever destruktive tiltak. Innvendig i underliggende rom registreres det ikke indikasjoner på fuktskader ved befaring.

Støpt betongdekke og rekkverk i tre har naturlig elde. Det registreres skade i dekke der hjørne er knekt av ved innfestning for rekkverket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For støpt balkong med rekkverk i tre må det forventes behov for noe vedlikehold. Knekt del av dekke for innfestning av rekkverk må repareres.
For balkong tilknyttet loft registreres noe normalt elde, behov for noe vedlikehold må forventes. Det anbefales ytterliggere undersøkelser av underliggende taktekking med undertak og lufting for konstruksjonen, alder tilsier at behov for tiltak må forventes i tiden fremover.







Skade i balkongdekke, har knukket av en bit ved innfestning av rekkverk.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

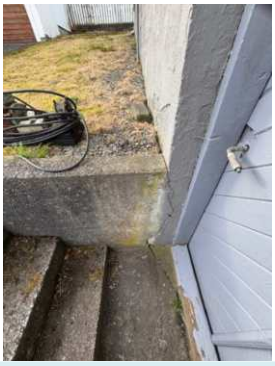
Det er utvendig trapp til kjeller i betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert noe setning og sprekker i betong i overgang trapp yttervegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noe behov for tiltak bør forventes tilknyttet trappen men dette fremstår ikke som et vesentlig problem på nåværende tidspunkt.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater beskrives ikke detaljert, dette er kun en overordnet vurdering. Kjøper må selv besiktige og vurdere innvendige overflater.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
• Det er avvik:

Overflater for hoveddel av boligen er svært gamle og har avvik.
Det er registrert skader stedvis for overflater som også fremstår som fuktskader. Tilknyttet vinduer har veggplater og tapet sprekker og spor etter fukt, ved befaring måles det derimot ikke forhøyede fuktverdier.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Kjøper må grundig besiktige boligen, det må forventes behov for tiltak tilknyttet flere rom/overflater. Vurderingen er også i noe grad en subjektiv vurdering som kjøper selv må gjøre.









TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Dette er en eldre bolig og en del planhet/retningsavvik anses ikke unormalt. Ved utbedringer er det viktig at en kontrollerer konstruksjon nærmere og vurderer om det er behov for utbedringer/forsterkninger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Pipevanger er ikke synlige.

Det er i dag fyringsforbud for ildstedet. Det er altså behov for tiltak for å kunne bruke dette.
Dette er en eldre teglsteinspipe, en må forvnte behov for å innvendig fore denne for å kunne ta den i bruk.
Branntilsyn har gitt fyringsforbud som følge av plater rundt pipevanger, altså fordi disse ikke er synlig slik kravet er for slike piper.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kjøper må forvente behov for rehabilitering eller fornyelse av pipen for at denne skal kunne tas i bruk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
• Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det er i dag ikke ventiler for ventilering av kjelleren.
Det er i kjelleren på flere punkter både ved gulv og himling/konstruksjoner registrert høye fuktverdier. Ved gulv er det flere synlige fuktskader i overflater på vegg der det er trevirke/veggplater.

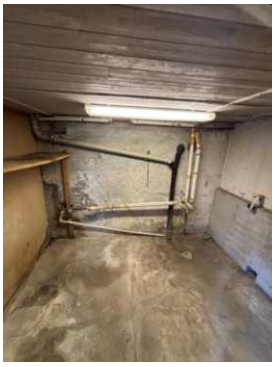
Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.
• Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
• Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Se også punkt for drenering/fuktsikring.
Kjelleren er i dag uinnredet og en kan håndtere noe fukt som kommer inn fra grunnen, det er derimot registrert så tydelige avvik at det settes TG3 og en må forvente behov for tiltak da tilstanden kan skade ovenforliggende konstruksjoner. Det er behov for flere undersøkelser. Ventilering for kjelleren bør snarlig betydelig utbedres, anbefaler innsetting av avfukter.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000









TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har trapper med utførelse i tre.

Vurdering av avvik:

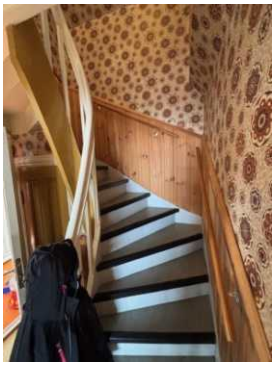
• Det er avvik:

Trapper er utført etter eldre regelverk og er noe bratte vurdert mot dagens krav.
Trapp til kjeller er en stedbygd trapp i enkel utførelse, trappen leder ikke til etasje med rom for varig opphold og vurderes heller ikke deretter.
Til kryploft er det en svært bratt trapp/stige i tre, trappen leder ikke til etasje med rom for varig opphold og vurderes heller ikke deretter.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Trapper er eldre og en bør forvente behov for noe utbedringer selv om det ikke nødvendigvis er krav til dette. Det anbefales å utføre noe sikkerhetsmessige tiltak for trapp til kryploft og kjeller.



Tilstandsrapport





VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca 20-30 år. Våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig. 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.

Rommet har baderomsplater på vegg og flislagt gulv.
Det er badekar, servant med innredning, og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Når et våtrom oppnår en viss alder har vesentlige bygningsdeler en slik alder at dette ikke lenger anses til å kunne ivareta sin funksjon, TG3 vil i slike situasjoner gis uavhengig av om det er avdekket direkte avvik eller ikke, dette fordi risikoen ved bruk av rommet som et våtrom anses stor. Gulvet har mange fliser med sprekker som beveger seg ved gange, kan være som følge av feil/dårlig underlag, eller setninger i konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Som følge av alder, registrerte skader, tekniske forskrifter ved oppføring og utførelse må rommet totalrenoveres for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.
Gulv/vegger på dette våtrommet bør nå ikke utsettes for fukt før rommet er renovert.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000









ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Boligen har hatt avstengt vann og ikke vært i bruk fra 2018 og frem til nå. Hulltaking utføres derfor ikke.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Som følge av alder og registrerte skader i gulv kan en ikke forvente at badet lenger har tilfredsstillende vanntett sjikt, tilliggende konstruksjoner er derfor ekstra utsatt for fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å få TG0 må baderommet renoveres slik at tilliggende konstruksjoner tilfredsstillende beskyttes mot fuktpåvirkning.

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det er flislagt gulv og tapetserte vegger.
Det er plastsluk i gulv.
Det er opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Når et våtrom oppnår en viss alder har vesentlige bygningsdeler en slik alder at dette ikke lenger anses til å kunne ivareta sin funksjon, TG3 vil i slike situasjoner gis uavhengig av om det er avdekket direkte avvik eller ikke, dette fordi risikoen ved bruk av rommet som et våtrom anses stor. I fliser på gulv registreres det sprekker/skader som følge av skade i underlag eller setninger i konstruksjoner.

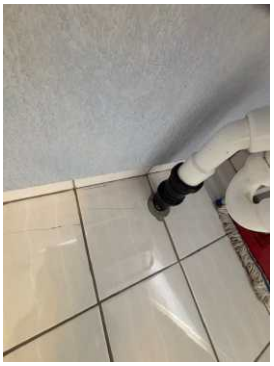
Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Som følge av alder, registrerte skader, tekniske forskrifter ved oppføring og utførelse må rommet totalrenoveres for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.
Gulv/vegger på dette våtrommet bør nå ikke utsettes for fukt før rommet er renovert.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000









ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Boligen har hatt avstengt vann og ikke vært i bruk fra 2018 og frem til nå. Hulltaking utføres derfor ikke.
En kan ikke forvente at dette badet lenger har tillfredstillende vanntett sjikt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Som følge av alder og registrerte skader i gulv kan en ikke forvente at badet lenger har tilfredsstillende vanntett sjikt, tilliggende konstruksjoner er derfor ekstra utsatt for fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å få TG0 må baderommet renoveres slik at tilliggende konstruksjoner tilfredsstillende beskyttes mot fuktpåvirkning.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Boligen har et svært gammelt kjøkken, en del elde og behov for fornyelser må forventes.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.

Eier opplyser at det er lekkasje tilknyttet avløpsrør, vann kommer ved bruk til kjeller.

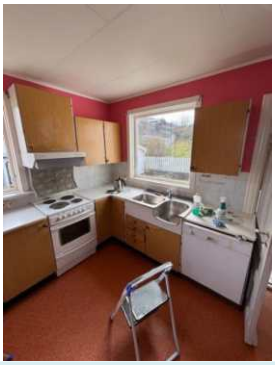
Konsekvens/tiltak

• Lekkasje må tettes. Strakstiltak nødvendig.

• Drypping fra vannrør i kjøkkenbenken kan føre til omfattende fuktskader i området og tilliggende konstruksjoner, dersom det ikke foretas tiltak umiddelbart.

Kjøkkenet har bruksmessig tilstand men behov for nytt kjøkken bør forventes mtp dagens krav til slike konstruksjonsdeler.
Lekkasje tilknyttet avløpsrør må raskest mulig utbedres.
Kostnadsestimat gjelder for nytt kjøkken og utbedring av lekkasje tilknyttet avløpsrør.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ventilator fungerer, TG2 settes som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Alder tilsier at ventilatoren er moden for utskifting.



SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Det er toalettrom med toalett og servant.
Det er gulvbelegg og malte plater.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/sprekker/skader på toalett.

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Lokk over sisternen på toalett har sprekke i denne.
Rommet er generelt eldre og behov for fornyelse må forventes.
Det er sluk i gulvet, dette er frakoblet avløp i kjeller, ikke hell vann i sluket, dette bør plomberes eller tas bort.

Konsekvens/tiltak

• Skadet utstyr må skiftes/utbedres.

KJELLER > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

I kjeller er det et svært gammelt toalettrom.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Rommet vurderes ikke nærmere, dette fremstår i dårlig og utdatert tilstand. Rommet kan ikke anses til å fungere ihht tiltenkt funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Renovering av rommet må utføres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har eldre vannrør som nå er modne for utskifting.
Jeg er ikke fagmann for feltet, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte mindre observasjoner ved befaring.

Vurdering av avvik:

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

Se også avvik ført under punkt for kjøkken, gjentar ikke avviket under dette punkt.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vegg og vindu.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Denne berederen er nå så gammel at behov for utskifting må forventes.



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.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg er fra byggeår, dette vurderes ikke nærmere av takstmann da han ikke er fagmann for feltet.
Sikringskap har automatsikringer og er derfor av noe nyere alder.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt

Tilstandsrapport

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.
Alder for elektrisk anlegg er noe ukjent. Dette må for opprinnelig del av boligen anses til å være svært gammelt og med behov for fornyelser.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Det foreligger ikke nok informasjon til å bekrefte om alt elektrisk arbeide er utført av registrert elektroinnstallasjonsvirksomhet.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
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?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

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

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?
Ukjent
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?
Ja Alder og ingen historisk informasjon gjør at det nå anbefales en utvidet kontroll/tilsyn.

Generell kommentar

Jeg er ikke fagmann for feltet og anbefaler på generelt grunnlag at elektriker vurderer slike anlegg.
Alder for hoveddel av det elektirske anlegget tilsier at det nå må forventes behov for fornyelser.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra byggeår.
For tilbygg er det etablert utvendig fuktsikring.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Som følge av forhold registrert i kjeller er konklusjonen at dreneringen bør fornyes, med det sagt så er det i forkant av slike tiltak behov for noe flere undersøkelser.
Frem til dreneringen skal fornyes må en påse svært god ventilering av kjeller, helst ved bruk av avfukter, dette for at ovenforliggende konstruksjoner ikke skal påvirkes negativt av fukt som kommer inn i kjelleren.
Flere taknedløp er også koblet bort fra rør i terreng, årsak er ukjent men dagens løsning vil gi økt fuktpåkjenning til murer og rom under terreng.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport





TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er murer av betong og lettbetongblokker for kjellerplan.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert noe riss og sprekke i murer, dette anses ikke veldig unormalt vurdert mot alder.
Utvendig registreres det noe avskaling i puss, dette mest sannsynlig som følge av fuktpåvirkning og fuktvandringer bak puss.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Noe behov for tiltak og vedlikehold for utvendig puss må forventes, en må også begrense fuktpåvirkning til murer ved god overflatebehandling, samt ved å beskytte nedgravde murer mot for stor fuktpåvirkning, altså etablering av ny fuktsperre ved fornyelse av drenering.
Det avdekkes ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning, eldre murer bør alltid overvåkes noe ekstra.





TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Platting ved inngangspartier heller noe inn mot murer og leder derfor vann mot disse.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjøres noe terrengjustering ved inngangsparti, masser med platting har satt seg litt og dette vil gi økt vannpåkjenning mot murer og derfor kunne øke fukpåvirkning til rom under terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Påpeker at tilstandsgrad kun er satt med basis i alder og at det ikke er informert om indikasjoner på funksjonssvikt.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Avløpsanlegget må sjekkes.

Utvendige vann og avløpsrør har nå en slik alder at behov for utskiftinger må forventes i noe nær fremtid.
Som følge av alder/materiale gis det et kostnadsestimat for utskifting.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Bygninger på eiendommen

Garasje

Anvendelse
Garasje

Byggeår

Kommentar
Byggeår er ukjent

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
På eiendommen er det oppført en enkel garasje.
Bygget er oppført i trekonstruksjoner.
Det er taktekking av eternitt, gjør oppmerksom på at produktet inneholder asbest og derfor krever spesielle tiltak ved håndtering, samt deponering av materialer.

Garasjen tilstandsvurderes ikke ved befaring.
Generell tilstand tilsier at dette bygget må anses som et rivningsobjekt, eventuell et bygg med behov for betydelige rehabiliteringsarbeider/fornyelser.

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

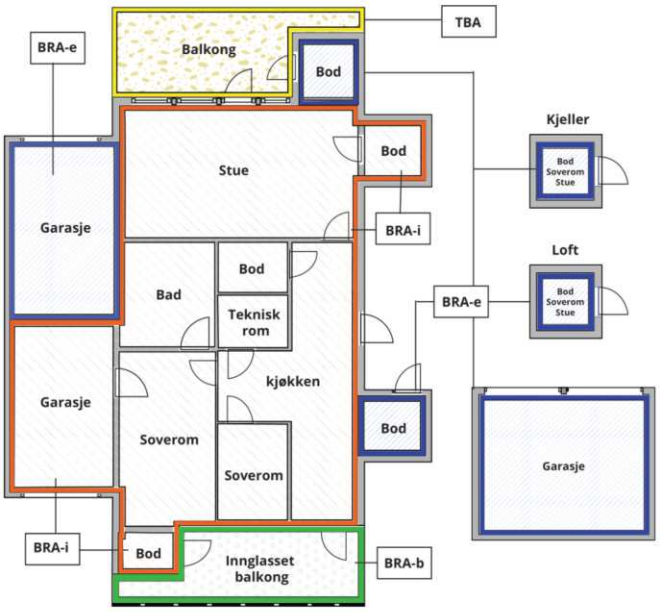
Hva er måleverdig areal?

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 boder
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 bygningskonstruksjoner 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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 m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	87			87	6		87
Loft	43			43	5	8	51
Kjeller	63			63			63
SUM	**193**				**11**	**8**	**201**
SUM BRA	**193**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, vaskerom, toalettrom, stue, stue 2, kjøkken, entré, entré/biinngang, gang		
Loft	Soverom, soverom 2, soverom 3, gang/trapp		
Kjeller	Kjellerom, kjellerom, kjellerom, kjellerom, trapperom/bod, toalettrom		

Kommentar

TBA er balkong tilknyttet hovedplan og loft.
Loft har noe ikke målbart areal, dette arealet er oppgitt som ALH i rapporten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for de to tilbyggene oppført etter byggeår. Når en vurderer alle tegningene sammen samsvarer disse mot dagens planløsning.
Det foreligger ikke plantegninger for opprinnelig del av boligen (forutenom hovedplan som er inntegnet ved søknad om tilbygg.) Takstmann har altså ikke vurdert dagens utførelse for loft/kjeller mot hva som er byggesøkt og godkjent.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		20		20	
SUM		**20**			
SUM BRA	**20**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.4.2026	Anders Molland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1160 VINDAFJORD	291	18		0	575.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Haukelivegen 729

Hjemmelshaver
Dahl Hildur, Hylle Svanhild, Tofte Torleif

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger sentralt i Ølen i Vindafjord kommune.

Adkomstvei

Adkomst fra Haukelivegen i Ølen, videre til parkering på egen eiendom.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i skrånende terreng.
Tomten grenser til annen bebyggelse og vei.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om eller gjort tilkjenne spesielle forhold tilknyttet eiendommen, megler vil normalt fremskaffe grunnbok og annen informasjon av relevans.
Boligen er bygget etter datidens byggeforskrifter og må ikke forveksles med bygg oppført etter dagens standard og forskrifter.

Andre merknader.

Som følge av alder og utførelse kan en ikke forvente at boligen er sikker mot smågnagere.
Eldre boliger som denne vil ha økt vedlikeholdsbehov, kjøper må forvente at feil/avvik kan oppstå, dette er normalt vurdert mot alder.
Påpeker at denne rapporten ikke tar stilling til hva som medfølger, eller ikke medfølger ved omsetning av boligen. Dersom det er opplysninger om innbo/løsøre i rapporten, så er dette kun informativt da enkelte installasjoner kan tilsi at det er gjort ekstra undersøkelser i tilknytting til materialer/konstruksjoner i nærhet til disse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	17.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.04.2026	
2	24.04.2026	Oppdatert med korrigering av byggeår i rev 2

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 bygningssakyndige 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 befaringstidspunktet. 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 dampsperren 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 sokkeletasje) 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 brannteknisk 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 funksjonsprøving 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 omsluttede 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 godkjennelse 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.

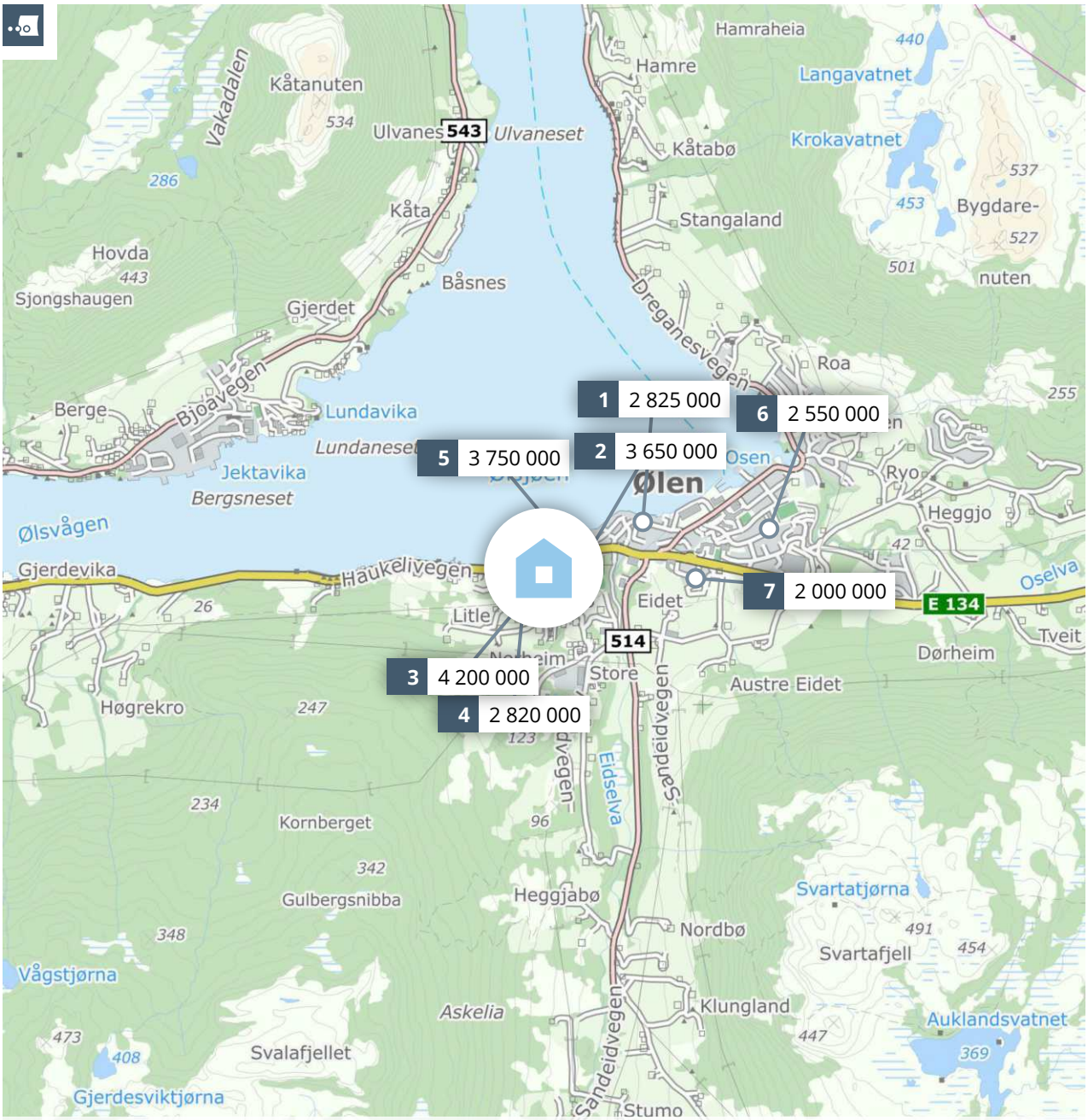
•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og 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.

•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.
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 varier ofte en del og påvirkes av konstruksjon, utførelse, vedlikehold og klimatiske forhold.



Meglers verdivurdering

HAUKELIVEGEN 729

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Østbø & Kaldheim den 24.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Elisabeth Marvik.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Haukelivegen 729, 5580 ØLEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1927

GNR 291 BNR 18 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1160
VINDAFJORD GRUNNKRETS KYRKJEKRINSEN

Verdivurdert til

1 500 000

-	1 500 000	7 042
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	213 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					575 m²	
Byggeår					1927	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	-
Etasjer	3

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sjoargata 52	136 m²	1880	446 m²	3 sov	23.02.2024	3 690 000	**2 825 000**	0	2 825 000	**20 772**
2	Kyrkjehumpen 16	236 m²	1950	641 m²	8 sov	10.03.2026	3 400 000	**3 650 000**	0	3 650 000	**15 466**
3	Haukelivegen 733	255 m²	1969	771 m²	6 sov	10.04.2026	3 290 000	**4 200 000**	0	4 200 000	**16 471**
4	Nerheimsvegen 35	126 m²	1955	138 m²	3 sov	04.03.2026	2 790 000	**2 820 000**	0	2 820 000	**22 381**
5	Mulagata 4	473 m²	1960	911 m²	6 sov	20.08.2025	3 490 000	**3 750 000**	0	3 750 000	**7 928**
6	Litlehagen 58	266 m²	1972	849 m²	5 sov	04.03.2026	2 300 000	**2 550 000**	0	2 550 000	**9 586**
7	Haukelivegen 767	181 m²	1963	1 139 m²	4 sov	21.09.2022	2 200 000	**2 000 000**	0	2 000 000	**11 050**

Eldre enebolig med attraktiv og sentral beliggenhet i Ølen. Boligen ligger i et rolig og etablert boligområde med gangavstand til sentrum, hvor du finner butikker, kaféer, skole og barnehage. Området er barnevennlig og byr på gode tur- og friluftsmuligheter.

Eiendommen har en fin utsikt over nærområdet og gode solforhold, noe som gir en trivelig ramme rundt boligen.

Boligen fremstår som et oppussingsobjekt med eldre standard, hvor materialvalg og tekniske løsninger i stor grad reflekterer byggeåret. Det er i liten grad utført moderniseringer, og boligen bærer preg av slitasje og manglende vedlikehold.

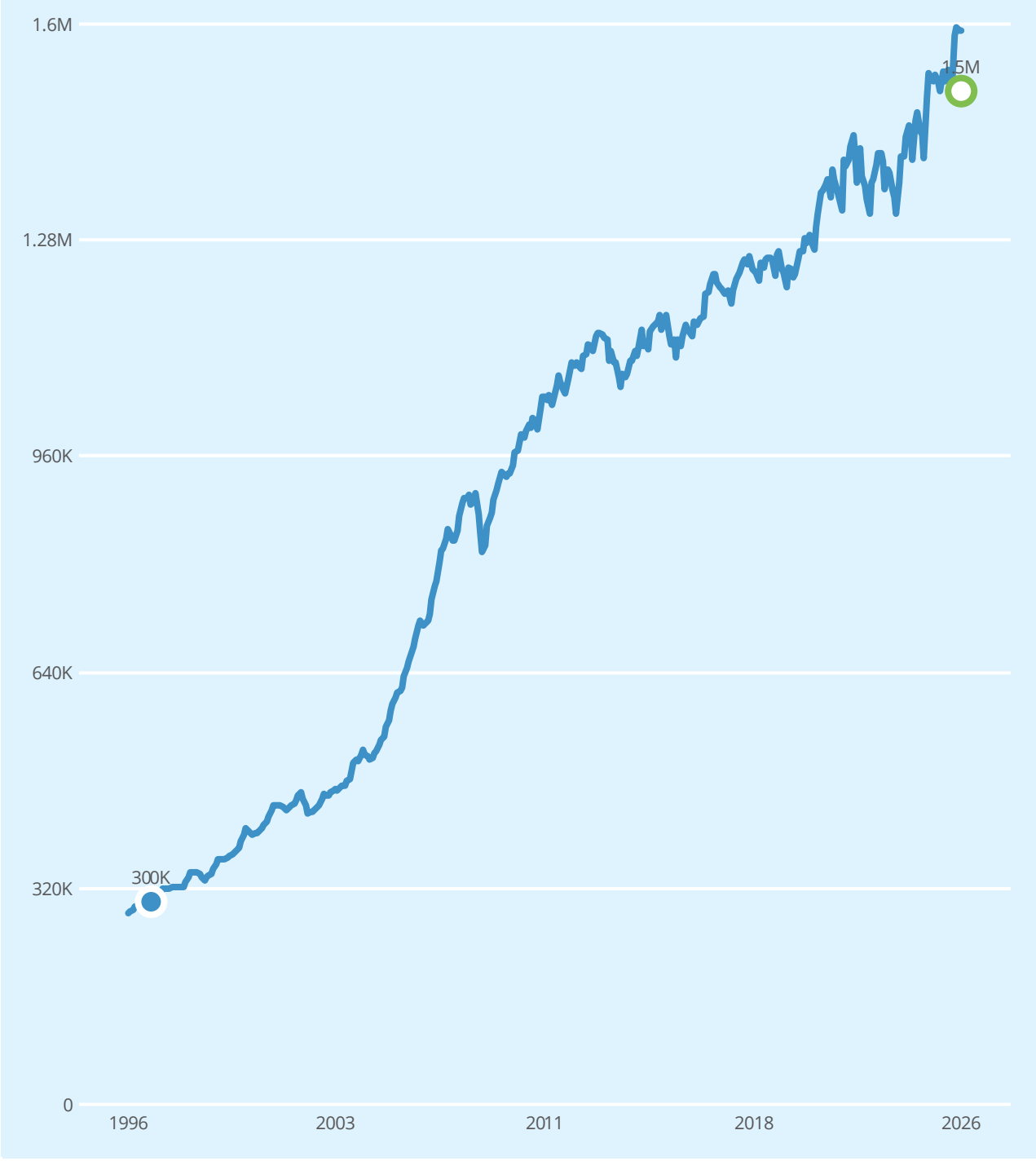
Det må påregnes betydelige oppgraderinger, særlig i den opprinnelige delen av boligen. Her har du imidlertid en god mulighet til å skape et hjem etter egne ønsker og behov, og realisere boligens potensial.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger

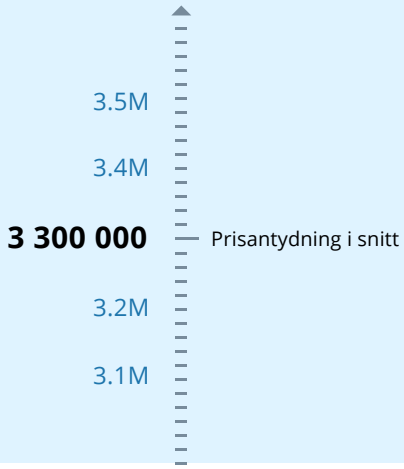


Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
10.12.1996		10.12.1996	-	300 000	-	300 000

Eneboliger til salgs i 5580 ØLEN nå

2
eneboliger til salgs

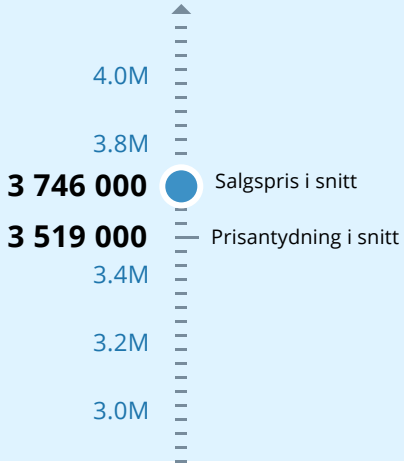


Annonsene har i snitt ligget ute i

138
dager

Eneboliger solgt i 5580 ØLEN siste 6 mnd

10
eneboliger solgt

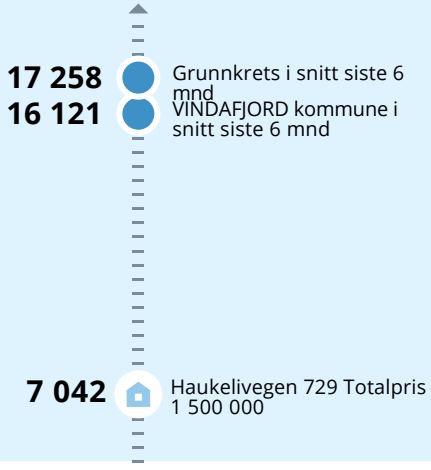


Solgt i snitt i løpet av

28
dager

for 7% over prisantydning

Analyse m²-priser



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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	VIK	Beregnet areal	575.3
Etablert dato	15.11.1934	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.04	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst	☐ Del i samla fast eiendom	☐ Grunnforurensning	☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv	
☑ Bestående	☐ Under sammenslåing	☐ Kulturminne		
☐ Seksjonert	☐ Klage er anmerket	☐ Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring:	
☐ Har fester	☐ Jordskifte er krevd	☐ Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting:	

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	25.05.2021 11.07.2022	22/638		291/5, 291/18, 291/24, 291/56, 291/69, 291/124
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	25.05.2021 12.07.2022	22/638 201644		291/24 (-145,4), 291/124 (145,4) 291/18, 291/69
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	25.05.2021 12.07.2022	22/638 201644		291/18, 291/26, 291/56, 291/73
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	25.01.2021 12.07.2022	22/638 201644		291/18 (-74,2), 291/124 (74,1) 291/24, 291/26
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	28.04.2016 03.05.2016	16/1165		291/5, 291/18, 291/24, 291/56, 291/69, 291/99, 291/124
Omnummerering Omnummerering	21.01.2006	Var 1159 - 91/18/0/0		291/18
Omnummerering Omnummerering	02.02.2002	Var 1214 - 91/18/0/0		291/18
Skylddeling Skylddeling	15.11.1934			291/1, 291/18

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6611571.82	319394.33		Ja	575.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
TOFTE INGVALD F080549*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Adresse

Vegadresse: Haukelivegen 729

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5580 ØLEN	Kirkesogn	06051204 Ølen og Bjoa
Grunnkrets	602 Kyrkjekrinsen	Tettsted	5021 Ølen
Valgkrets	11 ØLEN		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	195221685		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	195221693		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 195221685: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	184
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	184
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		18.12.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Haukelivegen 729	H0101	291/18	184	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	43	0	43	0	0	0
H01	1	77	0	77	0	0	0
U01	0	64	0	64	0	0	0

2: Bygning 195221693: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	20
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	20
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse

Tatt i bruk		18.12.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	291/18	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	20	20	0	0	0

Utskriftsdato: 25.03.2026

Eiendomskart for eiendom 1160 - 291/18//



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<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	575,30 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6611571,82	**Øst**	319394,33	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6611578,518982	319393,17099	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,17	
2	6611577,796021	319390,209015	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,05	
3	6611577,109009	319385,540985	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	4,72	
4	6611547,9	319387,81	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	29,30	
5	6611548,42	319390,32	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,56	
6	6611550,94	319410,84	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	20,67	
7	6611579,52301	319401,282013	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,14	

Vindafjord kommune

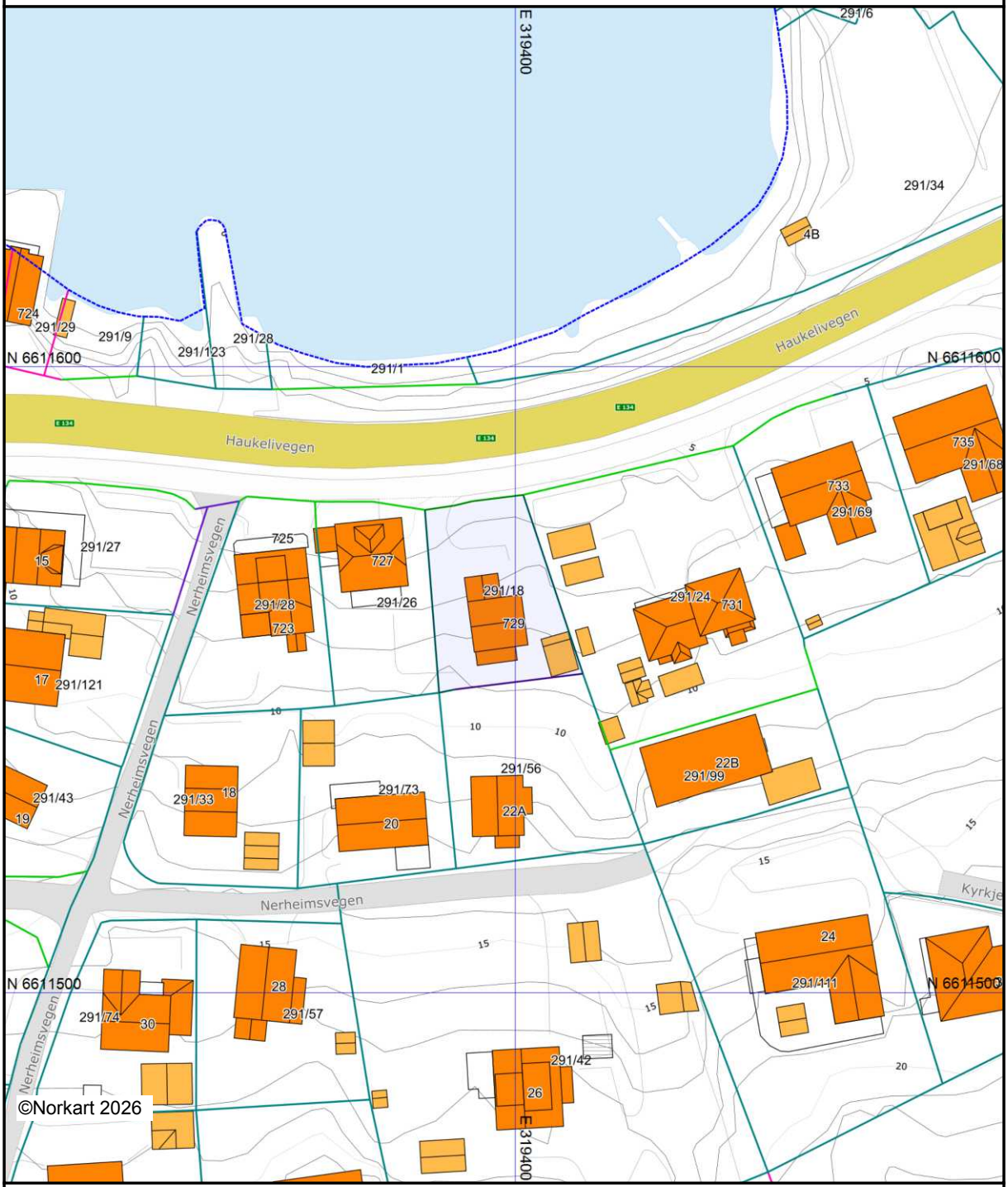
Grunnkart

Eiendom: 291/18
Adresse: Haukelivegen 729
Dato: 25.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



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

Vindafjord kommune
Adresse: Rådhusplassen 1, 5580 Ølen
Telefon: 53 65 65 65

Utskriftsdato: 25.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Vindafjord kommune

Kommunenr.	1160	**Gårdsnr.**	291	**Bruksnr.**	18	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Haukelivegen 729, 5580 ØLEN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1160-2016-2026	
Navn	Kommuneplan arealdel 2017-2029	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	20.06.2017	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1160/dokumenter/1303/F%c3%b8resegner%202017.pdf	
Delarealer	**Delareal**	248 m^2
	KPHensynsonenavn	H220
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442
	Delareal	575 m^2
	KPHensynsonenavn	H910
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal	327 m^2
	KPHensynsonenavn	H210
	KPStøy	Rød sone iht. T-1442

Delareal	575 m^2
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1160202306
Navn	Kommuneplan - arealdel - under arbeid
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1160-13-12
Navn	Detaljregulering for E134 gang- og sykkelveg Ølen - Ølensvåg
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1160/dokumenter/971/F%c3%98RESEGNER%20270515.pdf
Delarealer	**Delareal** 27 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal **Feltnavn** VG
	Delareal 84 m^2 **Bestemmelsesområde** midlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)
	Delareal 84 m^2 **Formål** Boligbebyggelse **Feltnavn** B

Id	1160-87-01
Navn	Reguleringsplan for Ølensjøen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	31.08.1983
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1160/dokumenter/1386/F%c3%b8resegner.pdf
Delarealer	**Delareal** 464 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B3

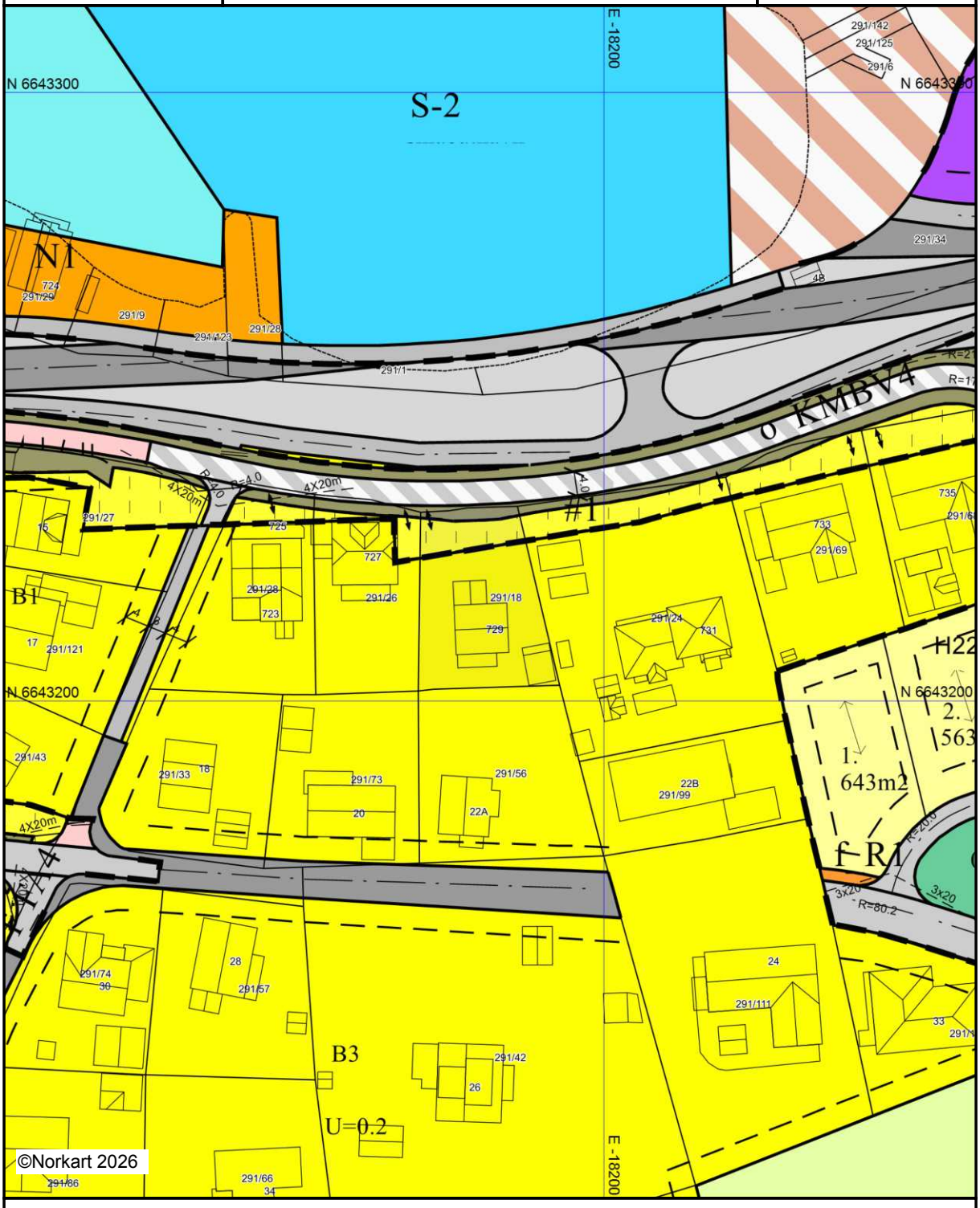
Vindafjord kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 291/18
Adresse: Haukelivegen 729
Utskriftsdato: 25.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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.

Tegnforklaring



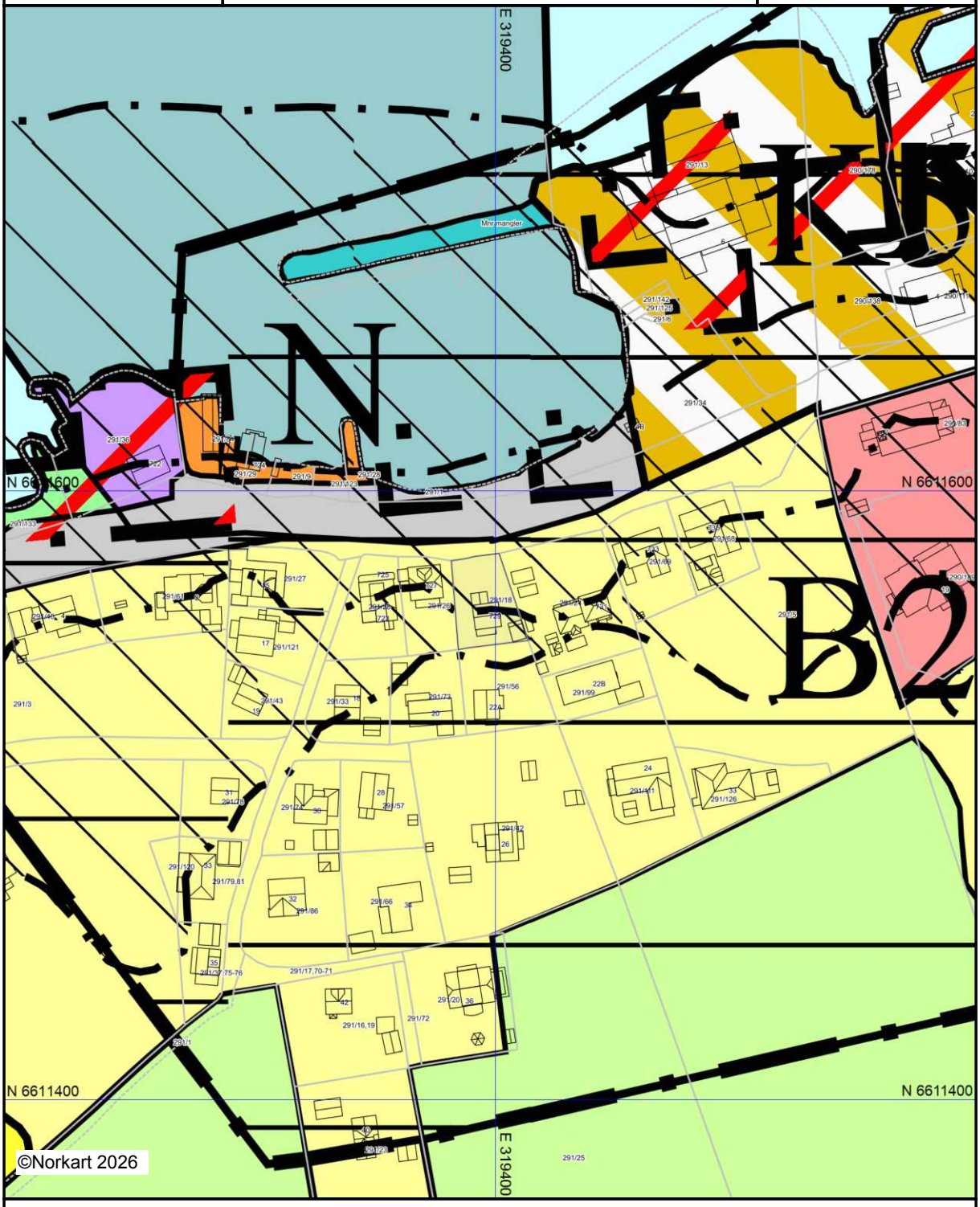
Vindafjord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 291/18
Adresse: Haukelivegen 729
Utskriftsdato: 25.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



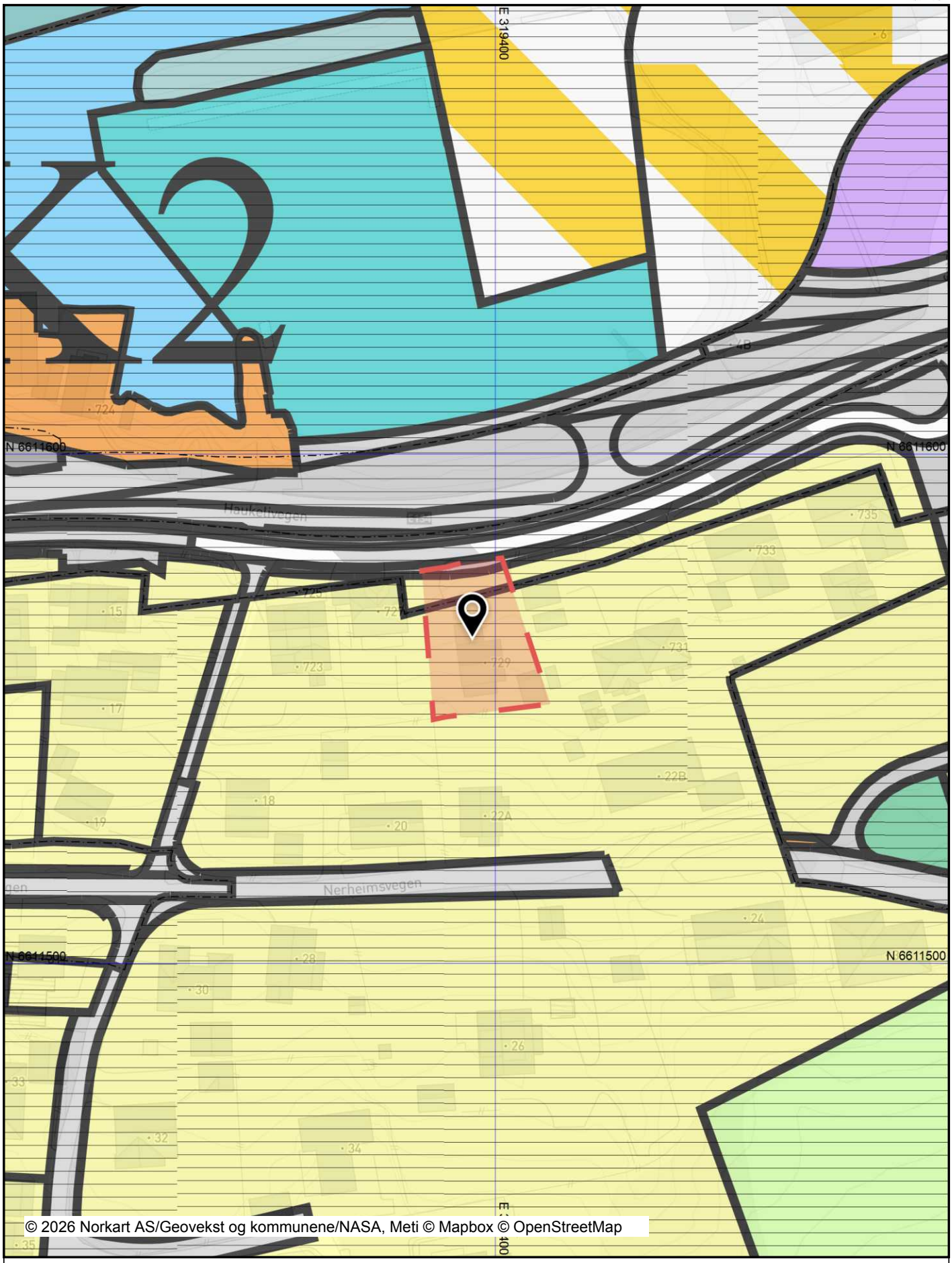
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring



Kommuneplan under arbeid

Dato: 26.03.2026 Målestokk: 1:1000 Koordinatsystem: UTM 32N

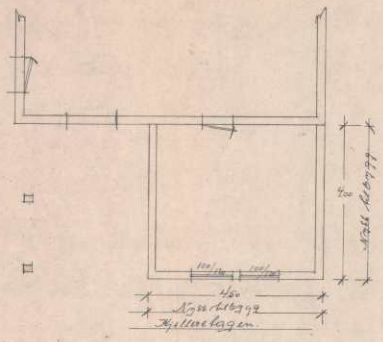


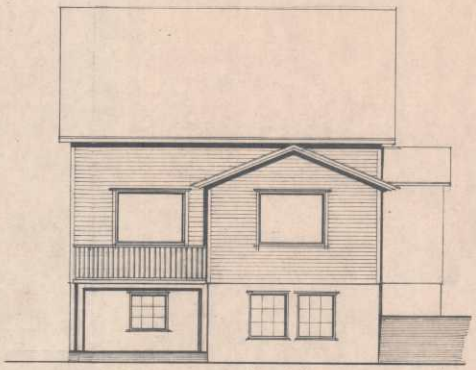
© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

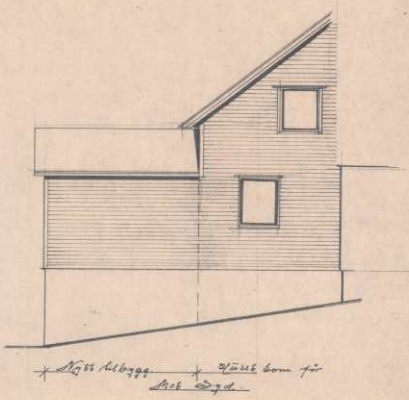
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

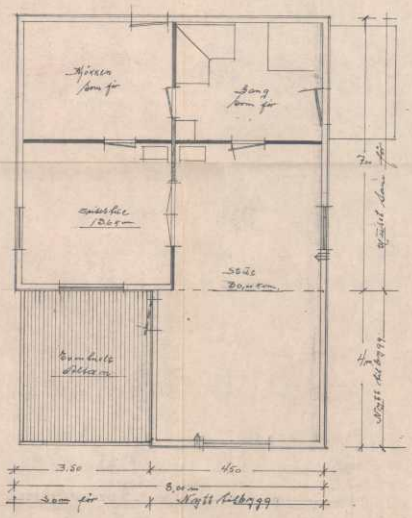
Tegnforklaring

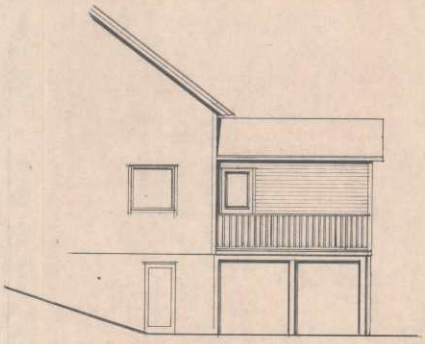


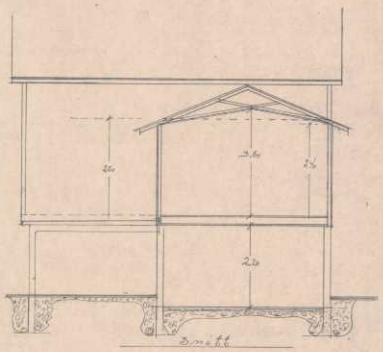












Tillbyggd
Nytt tillbygg 17,6 m²
157 kvm husarea

GODKÄNT I ÖLEN BYGGNINGSRÅD
DEN 21/6-77

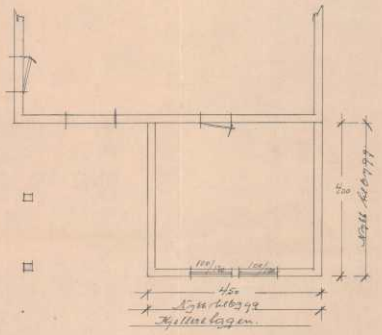
Tillbygg på eldstadsbelägg för Gunvald Jöfle
Fastighet Ölen 18:1

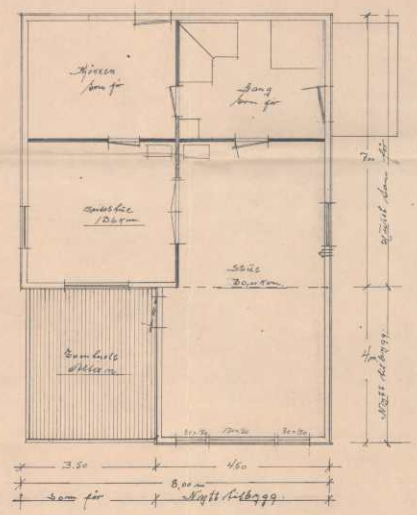
Plan, fasader och snitt

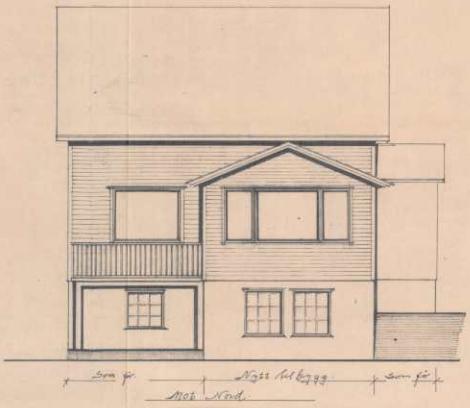
RITAD AV	KONTROLLERT		MÅLESTOCK	DATO
			1:50	30/5 1977

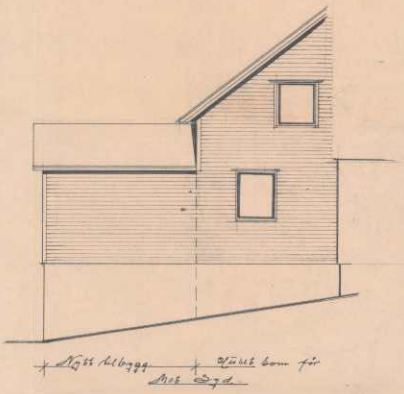
PROJ. NR.
TEGN. NR.

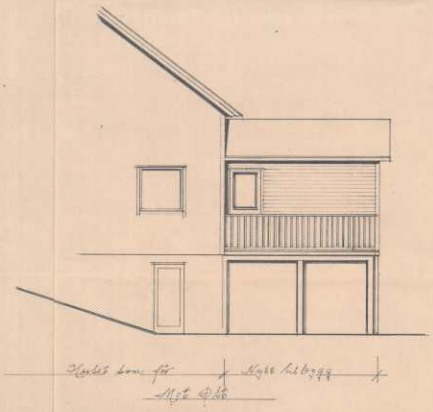
BERGE SAG- & TRELASTFORRETNING
5562 ÖLENSVÅG
TELEFON 300 356

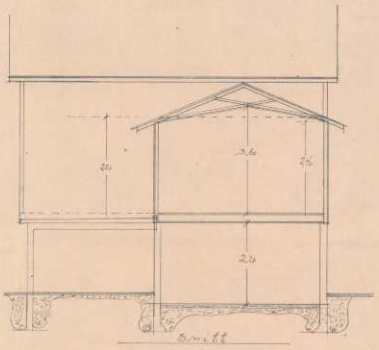












Tillbygg på eldre bostadshus för Gunvald Jofle
Fastighet Sn 91 Sn 18 Ölen

Ritn. fasader och snitt

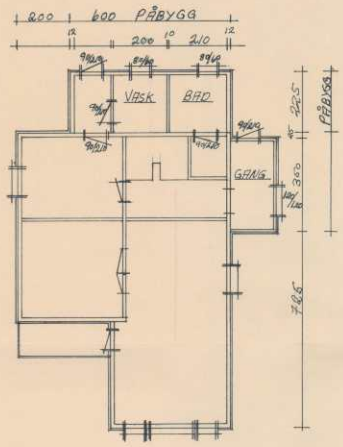
RITAD	KONTROLLERT	MÅLSTOCK 1:50	DATUM 30/10 1974

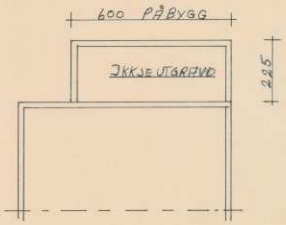
PROJ. NR
TEKN. NR

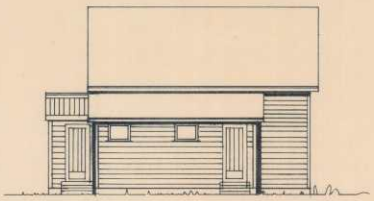
Befintlig byggnad 54 kvm byggnadsyta
Nytt tillbygg 17,6 kvm
Summa 157 kvm bruksyta

GODKÄNT I ÖLEN BYGGNINGSRÅD
DEN 31/5 80
A Björklund

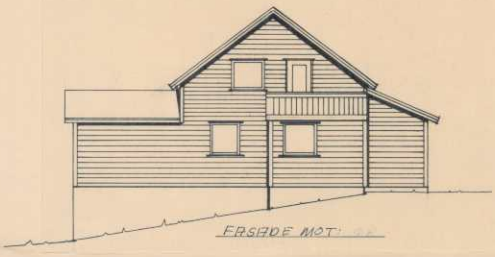
BERGE SAG- & TRELASTFORRETNING
8582 ÖLENSVÅG
TELEFON 300.356



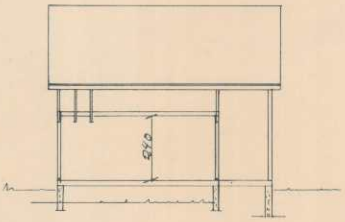




FASADE MOT



FASADE MOT



SNITT



FASADE MOT

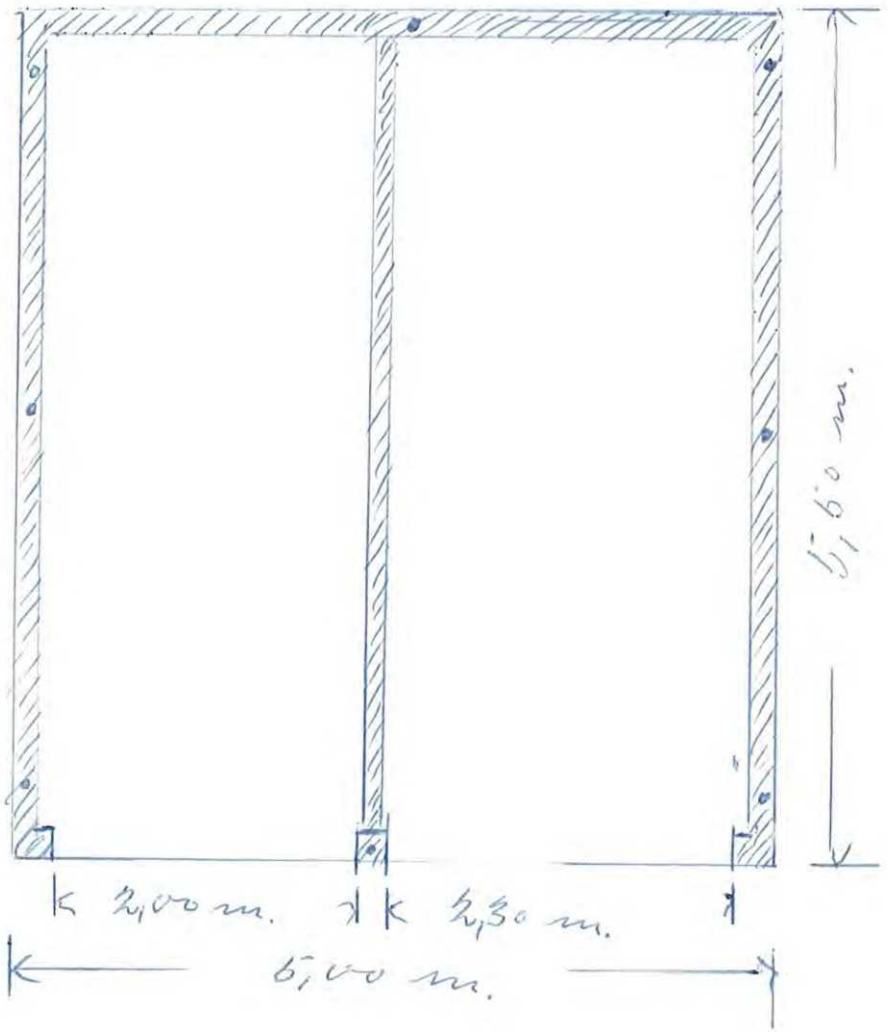
GODKJENT I BLEK BYGNINGSRÅD
DEN 14/5-91 Ulla Aalvegaard

GUNVALD TOFTE, 5580 ÅLEN
PÅBYGG PÅ ELDRE BOLIGHUS GNR 91 BNR 18
3/5 91 | FKV | 1:100

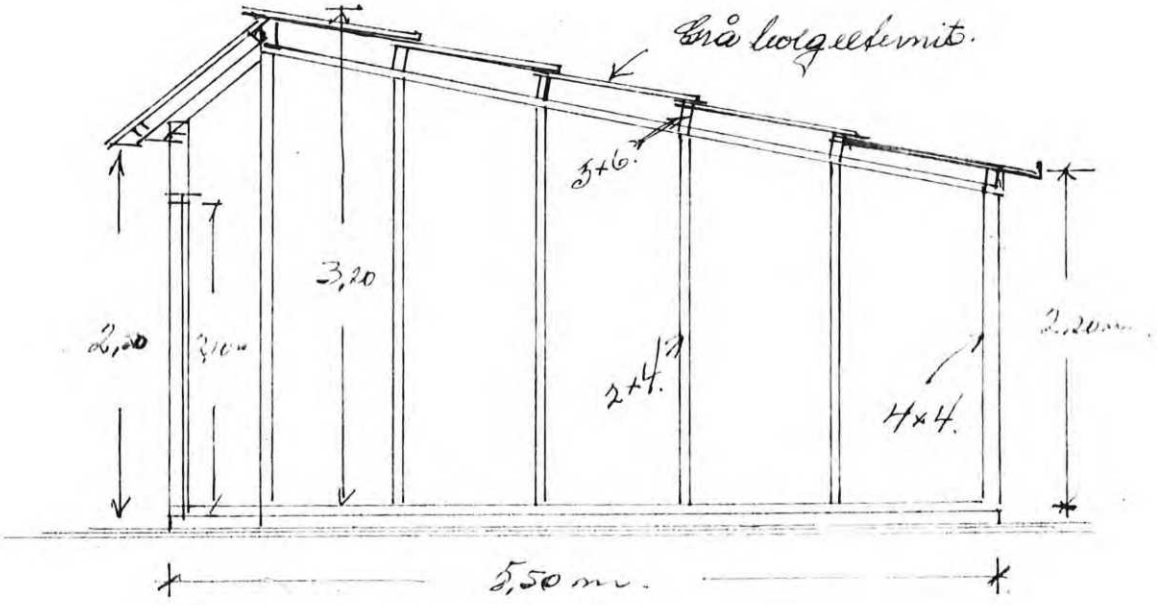
Aktiv for Gjennomført Tafle- Glass

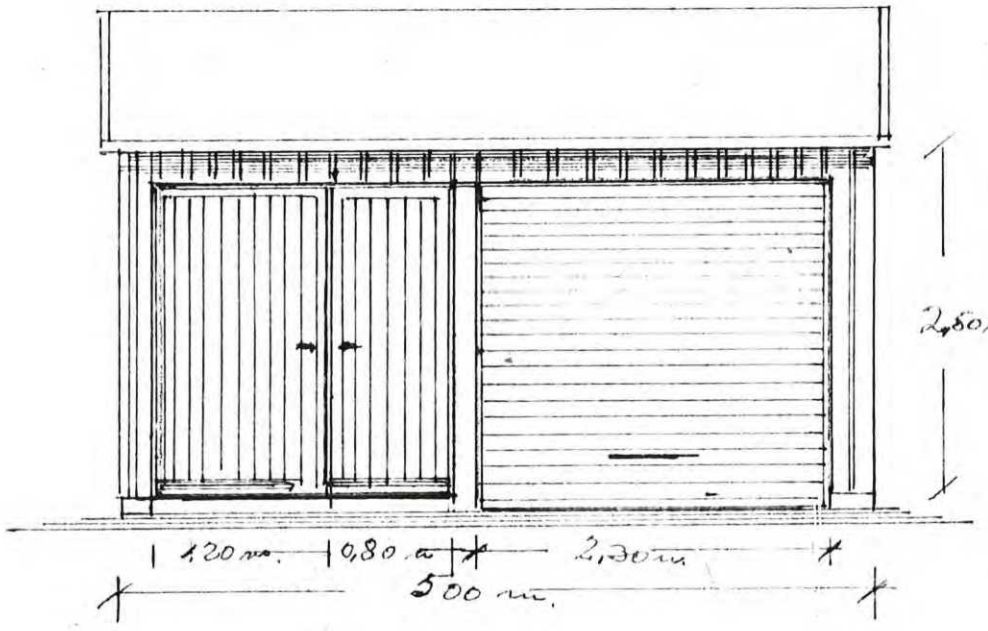
GODKJENT I ØLEN BYGNINGSRÅD
DEN 29/10 71
Håkon Hustad
as ing.

Gjennomsikt



Mot nord





Utkast.
5 × 5 m
for S. Solberg
Gnr. 91 Bnr.
Plan
Mål 1:

GODKJENT I ØLEN BYGNINGSRÅD
DEN 29/10 71

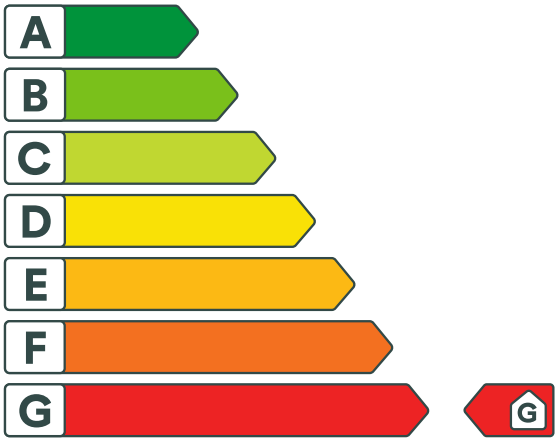
Håkon Hustveit
as ing.

enova

Energiattest



Adresse **Haukelivegen 729, 5580 ØLEN**	
Dato for energimerking **18.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-283404**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **195221685**
Gårdsnummer **291**	Bruksnummer **18**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1927**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **180,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **120,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **541,31 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **517,22 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **62 066 kWh**

Haukelivegen 729, 5580 ØLEN

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Haukelivegen 729, 5580 ØLEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 20: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Haukelivegen 729, 5580 Ølen
Gnr. 291, Bnr. 18, Vindafjord kommune.

Oppdragsnummer:
314260082

Meglerforetak: PrivatMegleren Østbø & Kaldheim
Saksbehandler: Elisabeth Marvik
Telefon / Mobil: 52 72 11 00 / 922 85 381
E-post: elisabeth.marvik@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
