

PROAKTIV

Flott enebolig på Stamnes

4 soverom, garasje og fine
uteareal.

VIKAVEGEN 22





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no
- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

Lillestrøm

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



STAMNES

Romslig og familievennlig enebolig med 4 soverom, garasje og fine uteareal.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Vikavegen 22, 5727 STAMNES

Gnr./Bnr.: Gnr. 47, bnr. 30, i Vaksdal kommune

Prisantydning: 2.500.000,-

Omkostninger: 81.490,-

Totalpris: 2.581.490,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1960

Rom/soverom: 5/4

BRA: 214 m²

BRA-i: 184 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Det er plass til flere biler på egen tomt. I tillegg er det parkeringsplass i garasje.

Tomt: 684.7 m²

Energimerke: Energiklasse: Gul D.

Kommunale avgifter: 6.200,-

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	16	40	42
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
48	120		
Vedlegg	Budskjema		

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmeglerfullmektig:
Anders Brendehaug Østlie



Anders Brendehaug Østlie
Eiendomsmeglerfullmektig
Mobil: 99 15 11 65
E-post: abo@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Voss
Telefon: 56 52 19 50
Proaktiv Voss Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 993 971 804

EN NY HVERDAG

Vikavegen 22

Velkommen til Vikavegen 22! en flott familiebolig over to plan i et rolig og barnevennlig område. Eiendommen er pent opparbeidet med en koselig hage, asfaltert tun og en frittstående garasje med tilhørende bod. Hovedetasjen inneholder entré, et moderne bad, et lyst soverom, åpne stue- og kjøkkenløsning med direkte utgang til en stor terrasse. Kjøkkenet har slette fronter og integrerte hvitevarer. Underetasjen inneholder en romslig gang, praktisk toalettrom og hele tre soverom. Det er gjort flere gode oppgraderinger de siste årene. Velkommen til visning!

Eiendomsmeglerfullmektig **Anders Brendehaug Østlie**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Voss

Beliggenhet

I 2013 flyttet vi inn i nye, stilrene og historiske lokaler i Vangsgata 16. Et sentrumsnært og attraktivt område. Enkel adkomst, med parkering like utenfor inngangspartiet

Proaktiv Voss
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 55 52 19 50
E-post: Voss@proaktiveiendom.no

Høyt motiverte meglere med lang fartstid og god lokalkunnskap som alltid er klare til å presentere din bolig på best mulig måte. Mål: Rett eiendom, til rett kjøper.

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet, mener vi er det som skaper merverdi for våre kunder. Trygt og effektivt salg til best mulig pris er vår ambisjon hver eneste gang. Flinke mennesker med det beste materiellet, de beste metodene og den riktige motivasjonen, skaper alltid det beste resultatet for kundene. Eiendomsmegling er komplekst og balanserer mellom en del ulike fagområder. En god megler er bevisst på de viktigste økonomiske prinsippene om prisdannelse og kjenner eiendomsmarkedet i sine

områder. I tillegg er megleren juridisk skolert innenfor sitt fagfelt slik at alle relevante bestemmelser hensyntas. Megleren skal kunne mye om presentasjon og markedsføring, i tillegg til å være god på forhandlinger og forstå menneskers behov. Gode resultater kommer ikke av seg selv - det er alltid noen som skaper dem. Derfor overlater vi aldri noe til tilfeldighetene. Eiendomsmegling er verdifull rådgivning - vi skal berike våre kunder.

Vi i Proaktiv elsker Voss!



STAMNES

Kommune: Vaksdal / **Område:** STAMNES

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig og landlig område i Vik i Vaksdal kommune. Fra eiendommen er det kun få minutters kjøring til Stamnes skule og barnehage, samt til nærbutikken. Dale ligger ca. 15 minutters kjøring unna, og her finner man blant annet ungdomsskole, apotek og togstasjon med gode forbindelser mot Bergen.

Bebyggelse

Eiendommen er beliggende i boligområde hovedsakelig bestående av eneboliger.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonсен eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Vik Linje 922, 923	4 min 🚶 0.4 km
🚉 Dale stasjon Linje F4, R40	10 min 🚗 11.7 km
✈️ Bergen Flesland	1 t 12 min 🚗

DAGLIGVARE

Joker Stamnes PostNord	4 min 🚗 3 km
Coop Extra Dalekvam Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	10 min 🚗 11.4 km

VARER/TJENESTER

🏪 Dale apotek	11 min 🚗
---------------	----------

SPORT

⚽ Stamnes skule Aktivitetshall, ballspill	13 min 🚶 1.1 km
🚴 NEXT Dale	11 min 🚗



enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?



SKOLER

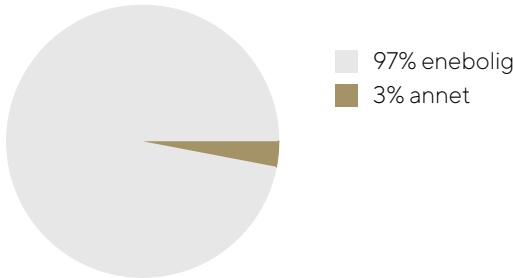
Stamnes skule (1-7 kl.) 17 elever, 2 klasser	13 min 1.1 km
Dale skule (1-10 kl.) 223 elever, 16 klasser	10 min 11.6 km
Voss gymnas 370 elever	40 min 46.5 km
Voss vidaregåande skule	40 min

BARNEHAGER

Stamnes barnehage (1-4 år) 9 barn	13 min 1.1 km
--------------------------------------	------------------



BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL VIKAVEGEN 22

Parkering

Det er plass til flere biler på egen tomt. I tillegg er det parkeringsplass i garasje.

Tomtestørrelse

684 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten har et terreng som er delvis flatt og delvis skrånende.Tunet er opparbeidet med skiferheller og asfalt, og det er plasstil flere biler på egen tomt. I tillegg er det parkeringsplass igarasje. Ellers er tomten opparbeidet med forstøtningsmur, platting/terrasse, beplantning, og hage med plen.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 5 stk. TG3, 14 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

- Utvendig > Vinduer og ytterdører.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn.
- Innvendig > Rom Under Terreng.
- Tomteforhold > Oljetank.
- Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon.

Boligen har fått følgende TG2:

- Utvendig > Taktekking.
- Utvendig > Veggkonstruksjon.
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft.
- Innvendig > Overflater.
- Innvendig > Pipe og ildsted.
- Innvendig > Innvendige trapper.
- Tekniske installasjoner > Vann og avløpsrør.
- Tekniske installasjoner > Varmesentral.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank.
- Tomteforhold > Drenering.
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon.

**TEKNISK
GJENNOMGANG**

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen - en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.





Boligen har fått følgende TG-IU:

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:
Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
RØMNINGSVEI, DAGSLYSFLATE OG TAKHØYDE:
Det er målt takhøyde under anbefalt minimum på 2,2 meter i underetasje. Forholdet kan normalt medføre at rommet ikke anses som egnet for varig opphold. Eier opplyser imidlertid at underetasjen har fått godkjent bruksendring fra kommunen.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig

Hardingtakst AS (befaringsdato: Tirsdag, 26. mai 2026)

VELKOMMEN INN!

Innhold

Eneboligen er innredet over to etasjer og har en meget praktisk romløsning. Hovedetasjen inneholder entré, bad, ett soverom samt en åpen stue- og kjøkkenløsning. I kjelleren finner du en gang, et eget toalettrom og tre soverom.

Areal

Enebolig

Bruksareal:
Underetasje
BRA-i: 76 kvm
Total BRA: 76 kvm

1. etasje
BRA-i: 108 kvm
Total BRA: 108 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 23 kvm

Garasje

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 30 kvm
Total BRA: 30 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke

målbare.

Standard

Boligen er fordelt over to plan, oppført på grunnmur med kjeller/underetasje. Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig fasade av bordkledning. Vinduer med isolerglass og ytterdører i trevirke. Takkonstruksjon i trevirke, yttertak teknet med betongtakstein og steinbelagte stål/aluplater, med tilhørende beslag. Det er også terrasse/veranda i tilknytning til boligen. Innvendig fremstår våtrom, kjøkken og innvendige overflater som delvis oppgradert/fornytt med en varierende standard.

Vesentlig vedlikehold og utskiftinger:

- Bruksendret/ombygget i 2025.
- Fasadene ble malt i 2023 og 2026.
- Kledning er delvis skiftet i 2023 og 2026.
- Stedvis og periodevis utskifting av vinduer i 2023 og 2025.
- Ytterdører er skiftet i 2026.
- Terrasse/veranda bygget i 2024.
- Takrenner/nedløp er delvis skiftet i 2026.
- Montert heldekkende beslag på pipe over tak i 2021.
- Pipe er pusset etter byggeår, ukjent årstall.
- Vedovn/peis er montert etter byggeår, ukjent årstall.
- Bad i hovedetasje er totalrenovert/oppgradert i 2022.
- Toalettrom i underetasje er oppgradert/ombygget i 2025.
- Innredning på kjøkken er delvis oppgradert i forbindelse med nye rør i 2024.
- Mesteparten av innvendige overflater er delvis vedlikeholdt/skiftet.
- Deler av røropplegg for vann/avløp er skiftet i 2022, 2024 og 2025.



STUE



- Det er montert vannstopppventil i 2026.
- Deler av det elektriske anlegget er skiftet i 2022, 2024, 2025 og 2026.
- Det er montert luft-til-luft varmepumpe i 2025.

Oppvarming

Gulvvarme med varmekabler, luft-til-luft varmepumpe, og pipe med ildsted.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.



KJØKKEN





Sunday
Breakfast
Club

EAT
DRINK
NAP



HOVEDSOVEROM





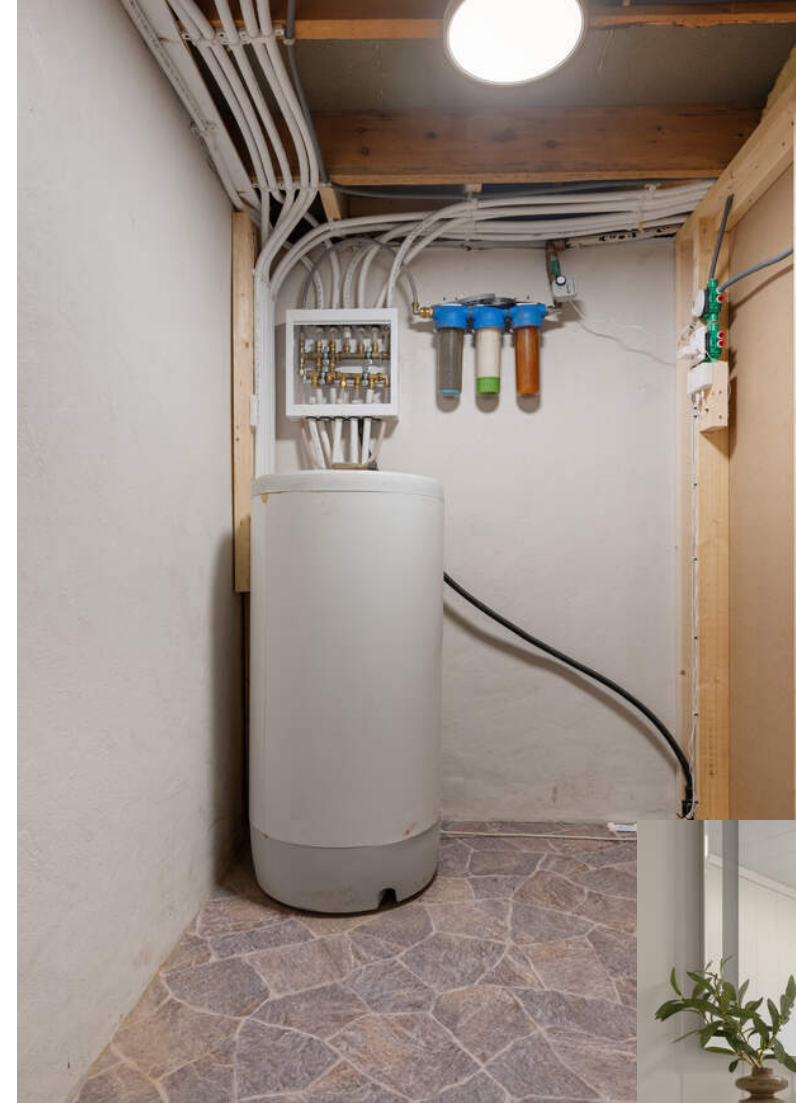
STUE



TERRASSE



KJELLER



KJELLER

Her finner du 3 soverom, WC, gang og eit teknisk rom.





SOVEROM 1



SOVREROM 2



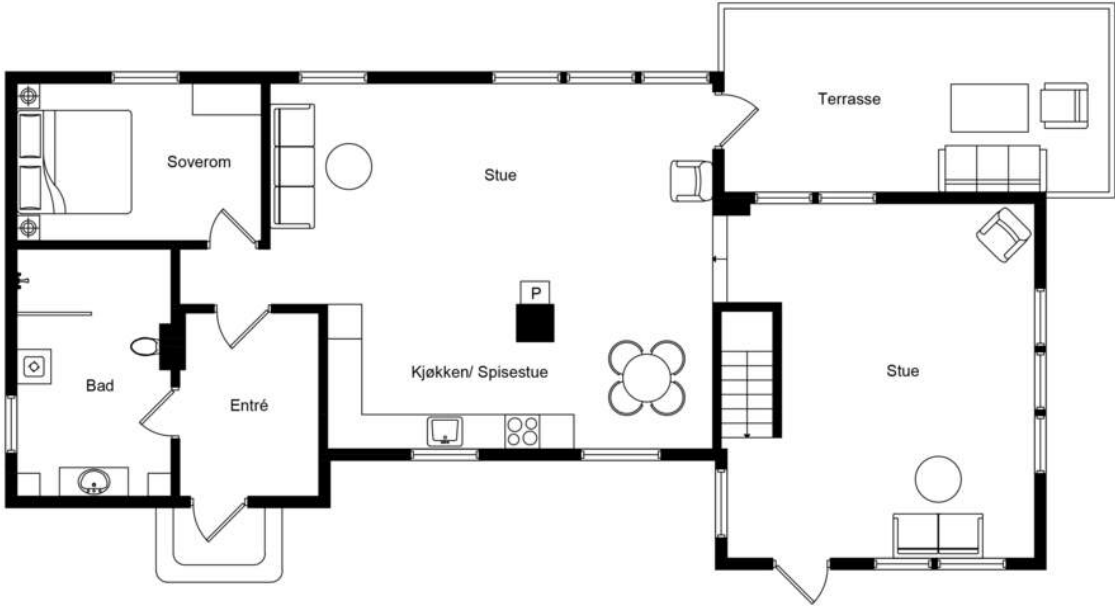


SOVEROM 3

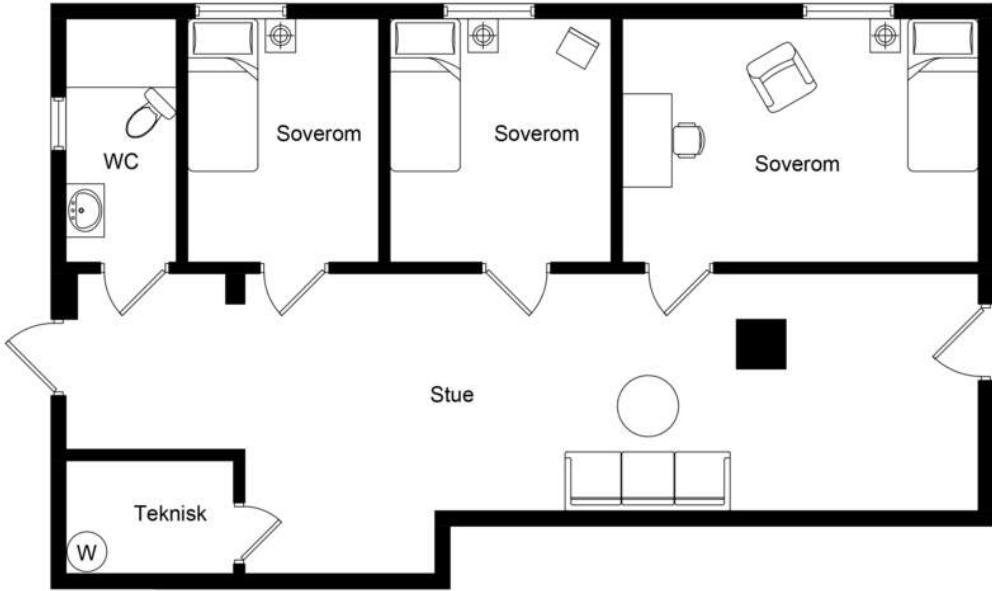


PLANTEGNINGER

Vikavegen 22 - 1. Etasje



Vikavegen 22 - U. Etasje



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
684 m²

Beskrivelse av tomt
Tomten har et terreng som er delvis flatt og delvis skrånende.Tunet er opparbeidet med skiferheller og asfalt, og det er plasstil flere biler på egen tomt. I tillegg er det parkeringsplass igarasje. Ellers er tomten opparbeidet med forstøtningsmur, platting/terrasse, beplantning, og hage med plen.

ØKONOMI

Formuesverdi primær
648.010,- for 2024

Formuesverdi sekundær
2.592.041,- for 2024

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på

tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 06.05.2026 som omhandler bruksendring kjeller og garasje til rom til varig opphold. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Onsdag, 6. mai 2026

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

4628/47/30:
17.09.1960 - Dokumentnr: 4084 - Bestemmelse om gjerde

Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.1961 - Dokumentnr: 3099 - Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:1251 Gnr:47 Bnr:31
Gjelder denne registerenheten med flere

25.08.1961 - Dokumentnr: 3916 - Erklæring/avtale
Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: Knr:1251 Gnr:47 Bnr:31
Gjelder denne registerenheten med flere

12.02.2019 - Dokumentnr: 179573 - Jordskifte
Sak: 17-144576REN-JBER VIK
NORD- OG MIDHORDLAND JORDSKIFTERETT
Gjelder denne registerenheten med flere

17.09.1960 - Dokumentnr: 4084 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4628 Gnr:47 Bnr:1

23.09.2015 - Dokumentnr: 872394 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1251 Gnr:47 Bnr:31
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1251 Gnr:47 Bnr:45
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1251 Gnr:47 Bnr:70

24.12.2015 - Dokumentnr: 1208252 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4628 Gnr:47 Bnr:71

16.06.2017 - Dokumentnr: 644884 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4628 Gnr:47 Bnr:74
Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 1744102 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1251 Gnr:47 Bnr:30

17.09.1960 - Dokumentnr: 4084 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4628 Gnr:47 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:4628 Gnr:47 Bnr:75
Rettighet hefter i: Knr:4628 Gnr:47 Bnr:77
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om vannledning
Gjelder denne registerenheten med flere

Regulerings- og arealplaner
Eiensomen er satt av til LNF-spreid i kommuneplanens arealdel (KPA)

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne

Kjerneinformasjon

dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato
Mandag, 13. juli 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
2 500 000,00 (Prisantydning)

2 500 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
62 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

63 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
81 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

2 563 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
2 581 490,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut

fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp – definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk

personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger allikevel som vedlegg til dette prospekt.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Odin Solvi Rauboti

Tilbud på lånefinansiering

Proaktiv Voss Eiendomsmegling AS er deleid av Voss Sparebank, og banken kan tilby gode finansielle løsninger i forbindelse med boligkjøpet. Kjøper står fritt til å benytte annen bankforbindelse enn Voss Sparebank ved kjøp av denne boligen

Meglers vederlag

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Kjerneinformasjon

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Kommunale avgifter

6.200,- for 2025

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har privat vannforsyning via felles borehull med kum, som er plassert på denne eiendommens tomt. Det foreligger en skriftlig avtale mellom eierne som regulerer dette samarbeidet. Trykktanken til anlegget er montert i naboens kjeller. Avtalen innebærer at eventuelle kostnader ved vedlikehold eller problemer med anlegget deles mellom partene. Det har ikke påløpt kostnader knyttet til dette i nåværende eiers eiendommen. Det er montert vannfilter på eiendommen. Bytte av filter er valgfritt og utgjør ca. kr 450 pr. kvartal. Det er privat avløp med egen septiktank plassert i hagen.

Adkomstveien ligger delvis på denne eiendommens tomt. Det er etablert felles vei med delt bruksrett for beboerne i området. Det foreligger ingen fast brøyteavtale. Nåværende eier har ved behov betalt ca. kr 200 pr. gang til en lokal bonde ved store snøfall.

Dato salgsoppgave
13.7.2026

Notater

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

- Enebolig
- Vikavegen 22, 5727 STAMNES
- VAKSDAL kommune
- gnr. 47, bnr. 30

Sum areal alle bygg: BRA: 214 m² BRA-i: 184 m²



Befaringsdato: 26.05.2026 Rapportdato: 29.05.2026 Oppdragsnr.: 22737-1055 Eiendomsverdi ref nr: MK1784
Autorisert foretak: Hardingtakst AS Sertifisert Takstingeniør: Andreas Handegard



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Hardingtakst AS

Hardingtakst vart etablert i 2004 og har levert fleire tusen takstrapportar i Hardanger og omkringliggjande kommunar, som gjev oss ein unik lokalkunnskap om marknaden.

Våre takstmenn har bakgrunn som tømrmesterrar med utdanning frå Teknisk fagskule og Norges Eiendomsakademi (NEAK), og har lang erfaring frå både taksering, byggelånskontroll og oppfølging av byggeprosjekt.

Lokalkunnskap med ei allsidig og solid byggfagleg utdanning er ein føremon i yrket som takstmann. Våre kundar er mellom anna privatkundar, kommunar, finansinstitusjonar, meklarar og advokatar.

Me leverar:

- Tilstandsrapportar, verditakstar og verdivurderingar
- Tomtetakstar og byggelånsoppfølging
- Energi- og byggtknisk rådgjeving samt uavhengig kontroll
- Bistand ved overtakingar, reklamasjonar og skadesaker

Ta kontakt med rapportansvarleg, eller sjå www.hardingtakst.no for meir informasjon.



Rapportansvarlig

Andreas H

Andreas Handegard
Uavhengig Takstingeniør
andreas@hardingtakst.no
970 45 050



Oppdragsnr.: 22737-1055

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 2 av 27

Vikavegen 22, 5727 STAMNES
Gnr 47 - Bnr 30
4628 VAKSDAL

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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
- tilleggbygg 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 22737-1055

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 3 av 27

Vikavegen 22, 5727 STAMNES
Gnr 47 - Bnr 30
4628 VAKSDAL

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Oppdragsnr.: 22737-1055

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 4 av 27

Vikavegen 22, 5727 STAMNES
Gnr 47 - Bnr 30
4628 VAKSDAL

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:

Eiendommen ligger i et rolig og landlig område i Vik i Vaksdal kommune. Fra eiendommen er det kun få minutters kjøring til Stamnes skole og barnehage, samt til nærbutikken. Dale ligger ca. 15 min kjøring unna, og her finner man blant annet ungdomsskole, apotek og togstasjon med gode forbindelser mot Bergen

TOMT:

Tomten har et terreng som er delvis flatt og delvis skrånende. Tunet er opparbeidet med skiferheller og asfalt, og det er plass til flere biler på egen tomt. I tillegg er det parkeringsplass i garasje. Ellers er tomten opparbeidet med forstøtningsmur, platting/terrasse, beplantning, og hage med plen.

BEBYGGELSE:

Eiendommen er bebygget med en enebolig. Det er også oppført en garasje på eiendommen.

BESKRIVELSE AV BOLIGEN:

Boligen er fordelt over to plan, oppført på grunnmur med kjeller/underetasje. Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig fasade av bordkledning. Vinduer med isolerglass og ytterdører i trevirke. Takkonstruksjon i trevirke, yttertak tekket med betongtakstein og steinbelagte stål/aluplater, med tilhørende beslag. Det er også terrasse/veranda i tilknytning til boligen. Innvendig fremstår våtrom, kjøkken og innvendige overflater som delvis oppgradert/fornyet med en varierende standard.

OPPVARMING:

Oppvarming i boligen består av gulvvarme med varmekabler, luft -til-luft varmepumpe, og pipe med ildsted.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Sanitærinstallasjon med vannledninger av plast i "rør-i-rør" og avløpsrør av plast. Elektrisk anlegg med automatsikringer. Ventilering består av naturlig ventilasjon via ventiler på yttervegg/vinduer.

VESENTLIG VEDLIKEHOLD OG UTSKIFTINGER:

- Bruksendret/ombygget i 2025.
- Fasadene ble malt i 2023 og 2026.
- Kledning er delvis skiftet i 2023 og 2026.
- Stedvis og periodevis utskifting av vinduer i 2023 og 2025.
- Ytterdører er skiftet i 2026.
- Terrasse/veranda bygget i 2024.
- Takrenner/nedløp er delvis skiftet i 2026.
- Montert heldekkende beslag på pipe over tak i 2021.
- Pipe er pusset etter byggeår, ukjent årstall.
- Vedovn/peis er montert etter byggeår, ukjent årstall.
- Bad i hovedetasje er totalrenovert/oppgradert i 2022.
- Toalettrom i underetasje er oppgradert/ombygget i 2025.
- Innredning på kjøkken er delvis oppgradert i forbindelse med nye rør i 2024.
- Mesteparten av innvendige overflater er delvis vedlikeholdt/skiftet.
- Deler av røropplegg for vann/avløp er skiftet i 2022, 2024 og

2025.

- Det er montert vannstopppventil i 2026.
- Deler av det elektriske anlegget er skiftet i 2022, 2024, 2025 og 2026.
- Det er montert luft-til-luft varmepumpe i 2025.

Listen er ikke utfyllende, men basert på informasjon fra eier/oppdragsgiver, eventuelt supplert med egne observasjoner.

HØYDEPUNKTER:

- Landlig og rolig beliggenhet i et lite trafikkert område med gode rekreasjonsmuligheter i nærområdet
- Opparbeidet uteområde med garasje og gode parkeringsmuligheter på egen tomt
- Romslig planløsning med åpen stue/kjøkkenløsning og flere oppholdsrom
- Oppgradert teknisk anlegg (EL/VVS)

Se ellers detaljer og beskrivelser i tilstandsrapporten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Jeg har derfor ikke ikke kontrollert om rommene er byggemeldt og godkjent etter dagens bruk.

Oppdragsnr.: 22737-1055

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 5 av 27

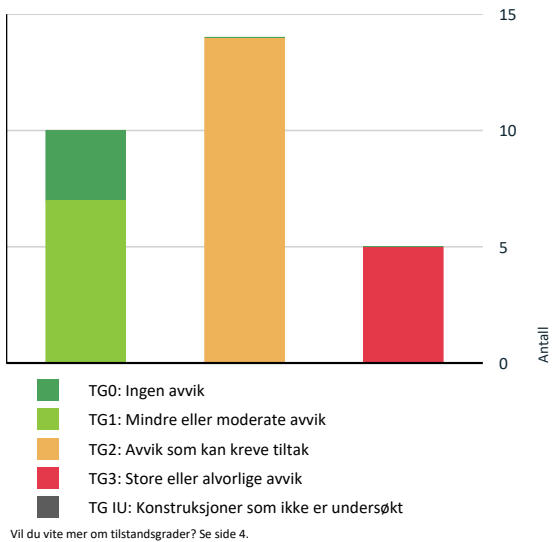
Vikavegen 22, 5727 STAMNES
Gnr 47 - Bnr 30
4628 VAKSDAL

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

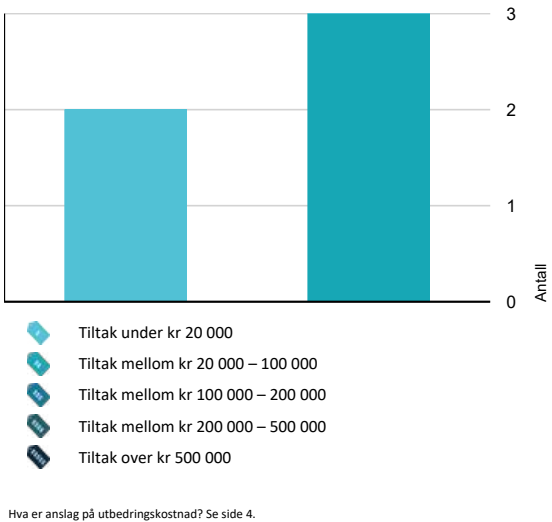


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Egne forutsetninger for oppdraget:

Grunnlag og ansvar for opplysningene:
Opplysninger om årstall, utskiftninger, moderniseringer og øvrige forhold ved eiendommen er basert på informasjon gitt av eier/oppdragsgiver eller andre tilstedeværende, samt opplysninger fra eventuelle tidligere salgsoppgaver og øvrig tilgjengelig salgsdokumentasjon, med mindre annet fremgår av rapporten. Eier/oppdragsgiver skal gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding ved eventuelle feil eller faktafeil før rapporten tas i bruk. Det forutsettes at opplysningene er korrekte og fullstendige. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler som skyldes uriktige eller ufullstendige opplysninger fra eier/oppdragsgiver eller andre kilder som er lagt til grunn.

Tilrettelegging og begrensninger på befaring:
Eier/oppdragsgiver skal legge til rette for befaringen og sørge for nødvendig tilgang til alle relevante rom og bygningsdeler. Jeg har ikke flyttet møbler, tepper, hvitevarer, dusjkabinett, lagrede gjenstander eller annet inventar som kan medføre risiko for skader. Forhold som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon, kan derfor ha avvik som ikke er avdekket.

Visuell befaring og kjøpers undersøkelseplikt:
Rapporten er i hovedsak basert på visuell befaring. Skjulte konstruksjoner og feil som ikke var synlige eller tilgjengelige på befaringstidspunktet kan ikke utelukkes. Rapporten beskriver boligens tilstand slik den fremstod på befaringstidspunktet. Endringer som inntreffer etter dette tidspunktet faller utenfor rapportens omfang og ansvar. Rapporten er et hjelpemiddel for partene, men erstatter ikke kjøpers egen undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Forhold som fremgår av rapporten anses som kjent for kjøper.

Mulighet for ytterligere undersøkelser:
Der det i rapporten er anbefalt ytterligere undersøkelser, kan kjøper vurdere å ta forbehold i bud. Jeg kan etter avtale bistå med utvidet undersøkelser utover undersøkelsesnivået i denne rapporten som særskilt tilleggstjeneste. Dette gjelder også f.eks tilstandsvurdering av eventuelle tilleggsbygg.

Utbedringskostnader:
I henhold til forskrift til avhendingsloven gis anslag for utbedringskostnader kun for forhold vurdert til TG3.

Møblert:
Ved befaringen var boligen møblert og innredet med blant annet innbo, lagrede gjenstander og annet inventar som begrenset adkomst og mulighet til å kontrollere deler av boligen, særlig bak og under møbler, skap, hvitevarer og øvrig fast eller løst inventar. Dette øker risikoen for skjulte feil eller mangler som ikke er avdekket.

Oppsummering av avvik

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

Oppdragsnr.: 22737-1055

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 6 av 27

Vikavegen 22, 5727 STAMNES
Gnr 47 - Bnr 30
4628 VAKSDAL

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Sammendrag av boligens tilstand

Enebolig

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Utvendig > Vinduer og ytterdører	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
!	Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Taktekking	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vann og avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22737-1055

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 7 av 27

Vikavegen 22, 5727 STAMNES
Gnr 47 - Bnr 30
4628 VAKSDAL

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
1960

Kommentar
Årstall oppgitt av eier/opdragsgiver

Tilbygg / modernisering		
2005	Tilbygg	Boligen ble tilbygget med en garasje
2025	Ombygging	Omgjort uinnredet kjeller til soverom og oppholdsrom.
2025	Ombygging	Omgjort garasje til oppholdsrom (stue)

UTVENDIG

1 TG 2 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertak er tekket med betongtakstein og steinbelagte stål/aluminiumsplater.

Levetid:

Normal levetid for betongtakstein er 30 til 60 år.
Stedvis utskiftinger av stein er normalt mellom 10 og 40 år.
Normal levetid for stål/aluminiumsplater er 30 til 60 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet levetid for taktekkning og undertak er passert. På grunn av alderen øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare skader på underliggende konstruksjoner dersom tiltak ikke gjennomføres i tide. På bakgrunn av dette bør det foretas jevnlig kontroll og eventuelt utskifting av alderssvekkede deler for å redusere risikoen for lekkasjer. Ved omlegging eller utskifting av taktekkning bør det også vurderes utskifting av beslag, takrenner, vannbord og vindskier.

Overgangen mellom takflatene er en risikokonstruksjon, og det anbefales nærmere undersøkelser i dette området samt etablering av et heltrekt beslag (skotrenne) over taktekkning og under bordkledning med luftespalte.

På grunn av alder og erfaringsmessig slitasje kan det oppstå lekkasjer rundt gjennomføringer i taket (pipe og luftehatter). Det opplyses samtidig om en tidligere lekkasje i området. Det anbefales jevnlig å skifte ut bly/beslag, da dette vil redusere risikoen for vanninntrenging og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen. Dersom det ikke er montert heldekkende beslag rundt pipe, anbefales det å montere dette.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

1 TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det er takrenne og nedløp av alu/stål.

Kommentar:

Ved oppholdsvær er det naturligvis ikke mulig å kontrollere evt. lekkasje. Generelt er fallforhold i takrenne vanskelig å kontrollere fra bakkenivå. Videre drenering av takvann vurderes under punktet "drenering". Det må påregnes normalt vedlikehold av takrenner/nedløp.

1 TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon. Utvendig kledd med bordkledning.

Kommentar:

Vurdert fra bakkeplan, med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. På eldre boliger bør det påregnes loddavvik utover dagens krav. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler bak kledning.

Til info:

Tidspunktet for eventuell utskifting av kledning er vanskelig å anslå, da dette vil variere ut fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervaller osv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vikavegen 22, 5727 STAMNES
Gnr 47 - Bnr 30
4628 VAKSDAL

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Tilstandsrapport

Den utvendige fasaden fremstår med slitasje og værpåkjønning, med behov for vedlikehold og stedvis utskifting av råteskader.

Kledningen er avsluttet nært bakkenivå (<30 cm), noe som medfører at den er utsatt for vannsprut og tilsmussing fra terreng. Forholdet gir økt vedlikeholdsbehov sammenlignet med større avstand til bakken.

Det er lite eller ingen lufting i nedre kant av kledningen, noe som ofte var vanligere før i tiden, men som øker risikoen for fukt- og råteskader i konstruksjonen. Forholdet tilsier behov for jevnlig vedlikehold, og ved eventuell utskifting av kledning anbefales det å etablere eller forbedre luftespalte mellom kledningen og ytterveggen.

Det er heller ikke observert musebånd, dette anbefales å montere for å redusere risikoen for at mus kan komme inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.



Bilde viser eksempel på stedvis råteskader i bordkledning.



Bilde viser at det mangler avstand mellom bordkledning og bakkenivå.



Bilde viser eksempel på stedvis råteskader i bordkledning.

1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Takkonstruksjon i trevirke, delvis innbygget konstruksjon over tilbygg og kaldtloft over hoveddelen.

Kommentar:

Vurderingen av bygningsdelen er basert på det som var synlig og tilgjengelig på befaringsdagen, og det presiseres at deler av takkonstruksjonen er lukket på begge sider og kun delvis tilgjengelig for undersøkelse, noe som innebærer at skjulte feil og mangler ikke kan utelukkes.

Merk:

Det var begrenset tilgang for kontroll på innside/underside da det ikke er lagt gulv på hele eller deler av kaldtloftet. Dette innebærer at det kan være avvik som ikke ble oppdaget ved befaringen. Ytterligere undersøkelse anbefales.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert fuktmerker, etter noe som ser ut til å være fra en tidligere lekkasje. Eier opplyser i at det har forekommet lekkasje ved pipe/skorstein som skal være utbedret. Det ansees ikke som nødvendig med tiltak siden det ikke er indikasjoner på nåværende lekkasjer, men dette bør observeres over tid.

I den nedre delen av taket ble det oppdaget misfarging, og siden det er begrenset med luftespalte i nedre del av takkonstruksjonen, antar jeg at dette er årsaken. Bedre lufting/ventilering anbefales som et tiltak for å unngå fukt og råteskader.

Det er ikke påvist dampspærre (plast) mellom varm og kald sone mot kaldtloft, noe som medfører økt risiko for kondens og påfølgende fuktproblemer. Utbedring vurderes som utfordrende, da dampspærren normalt skal ligge på varm side av bjelkelag og isolasjon, og eventuelle tiltak må derfor ses i sammenheng med oppgradering av underliggende etasje.

Det er stedvis ikke isolasjon mellom varm og kald sone (kaldtloft). Dette medfører et høyt energitap og en økt risiko for kondens.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.



Bilde viser deler av kaldtloft, her med manglende luftespalte i den nedre delen (raftet).

Vikavegen 22, 5727 STAMNES
Gnr 47 - Bnr 30
4628 VAKSDAL

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Tilstandsrapport

TG 3 Vinduer og ytterdører

Beskrivelse

Kommentar:

Det ble utført en tilfeldig funksjonstest og visuell kontroll av enkelte vinduer og dører. Punkterte vinduer kan tidvis være vanskelig å avdekke på grunn av vær- og lysforhold. Justering og normalt vedlikehold vurderes ikke som et vesentlig avvik. Vinduer med både isolerglass og enkle/koblet glass, ytterdører i trevirke.

Kommentar:

Det ble utført en tilfeldig funksjonstest og visuell kontroll av enkelte vinduer og dører. Punkterte vinduer kan tidvis være vanskelig å avdekke på grunn av vær- og lysforhold. Justering og normalt vedlikehold vurderes ikke som et vesentlig avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG3: Det er fukt- og råteskader i loftsvindu, som medfører behov for utskifting. Det bør også etter hvert påregnes ytterligere utskifting av eldre vinduer og dører basert på alder og tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bilde viser fuktskade i dørstokk på altandør.



Bilde viser råteskader i vindu på loft.



Bilde viser eldre kjellerdør med behov for utskifting.

TG 1 Nye vinduer og ytterdører

Beskrivelse

Dette punktet gjelder kun nyere vinduer og eventuelle ytterdører i boligen, uten vesentlige avvik utover normal alders- og værslitasje.

Vinduer med isolerglass og ytterdører i trevirke.

Kommentar:

Det ble utført en tilfeldig funksjonstest og visuell kontroll av enkelte vinduer og dører. Punkterte vinduer kan tidvis være vanskelig å avdekke på grunn av vær- og lysforhold. Justering og normalt vedlikehold vurderes ikke som et vesentlig avvik.



Bilde viser eksempel på nye vinduer i boligen.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har altan.

Kommentar:

For opplysninger om størrelse, se eget felt under areal. - Plattinger og uteområde på bakkenivå verken kontrolleres ikke og vurderes normalt ikke i denne rapporten med mindre det er nevnt under.

Helse, miljø og sikkerhet:

Rekkverk og fallsikring er kommentert/omtalt uten tilstandsgrad etter føringene i forskrift til avhendingslova. Avvik fra dagens krav og mulige konsekvenser er omtalt, uten tilstandsgrad. Mangelfull sikring kan øke risikoen for fall og personskaade, særlig for barn. Utbedringer anbefales generelt for å redusere risikoen for skader.

Vikavegen 22, 5727 STAMNES
Gnr 47 - Bnr 30
4628 VAKSDAL

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Tilstandsrapport

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Eventuelle forstøtningsmurer, hagemurer, utvendige trapper, frittstående terrasser og plattinger omfattes ikke av forskriften, og er derfor ikke nærmere omtalt eller tilstandsvurdert i denne rapporten.

Det anbefales likevel å jevnlig følge med på tilstanden. Dersom det oppstår sprekker, skjevheter eller setninger, bør nødvendige utbedringer gjennomføres. Av hensyn til sikkerheten bør det monteres tilfredsstillende rekkverk ved murer og utvendige trapper der høydeforskjellen overstiger 0,5 meter, dersom dette mangler.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

De innvendige overflatene er oppgradert og fornyet etter byggeåret, og de ferdigstilte overflatene holder god standard. Det er samtidig en del gjenstående arbeider, spesielt i underetasjen.

Kommentar:

I en brukt bolig kan det forekomme mindre skader som hull, riper, merker, misfarging og skjolder på overflatene. Dette anses som normal slitasje og vurderes ikke som et vesentlig avvik. Det ble ikke flyttet på møbler, innbo og tepper etc. Noen overflater, som for eksempel på våtrom, er vurdert under egne punkter i rapporten. Det kan også være skader, fuktmerker o.l. på overflater som er omtalt under andre bygningsdeler, som for eksempel rom mot terreng, takkonstruksjon o.l.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gjenstående arbeid, spesielt på overflater og listverk i underetasjen. Dette bør ferdigstilles.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.



Bilde viser eksempel på gjenstående arbeider i underetasjen.



Bilde viser eksempel på gjenstående arbeider i underetasjen.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er utført en stikkprøve for evt. skjevheter på gulvet i stue/kjøkken.

Kommentar:

Kontrollen er utført ved hjelp av laser på tilfeldig punkter for å gi en indikator på eventuelle skjevheter i etasjeskille. Det bør bemerkes at dette kun er en stikkprøve med tilfeldig valgte kontrollpunkter i et rom, og at det ikke kan garanteres at det ikke finnes evt. andre skjevheter.

Øvrig kommentar:

Er det rom under terreng eller krypkjeller, vurderes gulv mot grunn under de punktene. Gjelder også underside av etasjeskille v/ krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG3: Det er enten målt en lokal høydeforskjell/skjevhet på over 2 cm, eller en total høydeforskjell/skjevhet på over 3 cm i rommet. Tilstandsgrad settes i tråd med standardens krav til godkjente måleavvik.

Dette er ikke uvanlig i en brukt bolig, spesielt siden boligen er eldre. For å fjerne avviket må det gjennomføres utbedring, noe som sjelden vil være verken økonomisk eller hensiktsmessig som et enkeltstående tiltak.

Utbedring av slike skjevheter normalt krever inngrep i konstruksjonen og reetablering av overflater. Endelig kostnad avhenger av underliggende årsak og valgt løsning og kan ikke fastsettes uten ytterligere undersøkelser. Flytting kan i enkelte tilfeller vurderes, forutsatt tilstrekkelig bæreevne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Vikavegen 22, 5727 STAMNES
Gnr 47 - Bnr 30
4628 VAKSDAL

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØVSTESE
Norsk takst

Tilstandsrapport



Bildet viser en tilfeldig stikkprøve for å kontrollere skjevheter i gulvet. Den øverste svarte streken som er tegnet på det hvite feltet viser referansenivået (altså dersom gulvet var flatt). Den grønne streken viser hvor store skjevheter som er målt.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe med ildsted i stue/kjøkken.

Til informasjon:

Pipen over tak er vurdert under punktet 'takteking'. Den øvrige delen av pipen og ildsted er ikke inspisert/vurdert, siden jeg ikke har fagkompetanse på område og dette ikke er et av kontrollpunktene i forskriften til avhendingsloven. Generelt anbefales det at pipe og ildsted undersøkes av noen med fagkompetanse på området.

Vurdering:

Dersom jeg har satt tilstandsgrad, er dette basert på opplysninger fra eier/opplegsgiver og eventuelt tilsyn fra feiervesenet. Dersom pipen er eldre, kan det også settes avvik basert på generell alder og levetid.

Kommentar:

Ved inspeksjon fra det lokale feiervesenet, inkluderes normalt også en kontroll av røykvarslere og slokkeutstyr. Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle kjente feil eller mangler, jevnlig tilsyn anbefales.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Levetiden for en pipe varierer avhengig av materialvalg, utførelse, bruk og vedlikehold. En pipe av murstein kan ha en forventet levetid på ca. 50–100 år, mens en stålpipe har ofte bare en levetid på ca. 20–30 år. - Over halvparten av forventet levetid vurderes derfor å være passert, og rehabilitering bør derfor påregnes etter hvert. Dette utføres ofte ved rehabilitering/påføring av pipeløpet med stålrør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å ta kontakt med det lokalt feiervesen for videre råd og avklaring om hva som bør/må gjøres av tiltak.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er rom mot terreng som delvis er innredet med påforede gulv/vegger og delvis uinnredet med synlig grunnmur.

Merk:

Det gjøres oppmerksom på at påforede gulv og vegger er særlig fuktutsatte konstruksjoner som erfaringsmessig ofte har skader eller nedsatt funksjon. Eldre boliger har ofte manglende fuksikring i gulv mot grunn og vegger mot terreng, noe som kan medføre fuktopptak (kapillært oppsug) og øvrige fuktrelaterte problemstillinger, med påfølgende skader og følgeskader. Det anbefales jevnlig tilsyn for å avdekke eventuell fukt samt mugg- og råteskader.

Hulltaking:

Det er tatt hulltaking for fuksøk i nedre del av bakveggen med trepanel i gang.

Følgende resultater ble registrert:

Relativ luftfuktighet (RF) ble målt med probe i veggkonstruksjonen:

- Målingen viste 74,1 %, ved 18,2 celsius.

- Under 75 % anses å være tørt.

- Over 75 % anses å være fuktig.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull:

- Målingen viste vektprosent på 22,0 %.

- Under 16 % anses å være normalt/tørt.

- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.

- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Til info:

Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG3: Det er fuktmåling som viser høye fuktverdier i konstruksjoner mot terreng. Siden det er innredet med påforede gulv/vegger mot terreng av organiske materialer (trevirke o.l.), bør dette fjernes for å få fritt eksponerte murflater og best mulig vilkår for uttørking. Ved eventuell gjenoppbygging anbefales materialer som tåler fukt bedre, eksempelvis fliser eller tilsvarende uorganiske overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over, samt eventuelle vurderinger under punktet "drenering".

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Vikavegen 22, 5727 STAMNES
Gnr 47 - Bnr 30
4628 VAKSDAL

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØVSTESE
Norsk takst

Tilstandsrapport



Bilde viser fuktmåling i påforet vegg mot terreng.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har innvendig trapp.

Kommentar:

Normal slitasje som f.eks bruksmerker vurderes ikke som et avvik.

Helse, miljø og sikkerhet:

Rekkverk og fallsikring i trapper er kommentert/omtalt uten tilstandsgrad etter føringene i forskrift til avhendingslova. Avvik fra dagens krav og mulige konsekvenser er omtalt, uten tilstandsgrad. Mangelfull sikring kan øke risikoen for fall og personskade, særlig for barn. Utbedringer anbefales generelt for å redusere risikoen for skader.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det gjøres oppmerksom på at trappen(e) ikke har en optimal funksjonalitet på grunn av smale inntreng, en smal bredde i trappeløpet og lav takhøyde.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På generelt grunnlag anbefales det å foreta utbedringer som et forebyggende tiltak for fallulykker. Viser ellers til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

- Mus/skadedyr:

Det er observert spor etter mus (gnagere) på loft.

Skjulte følgeskader i konstruksjoner kan ikke utelukkes. Det anbefales nærmere kontroll og eventuelle tiltak vil være å rekvirere skadeselskap for å undersøke dette nærmere og eventuelt gjennomføre tiltak/utbedringer.

- Borebiller/mit:

Det er observert borebiller eller spor etter borebiller i trevirke. Dette er ikke uvanlig i bygninger fra denne tidsperioden. De er avhengige av høy luftfuktighet for å ha gode vekstvilkår. Det viktigste forebyggende tiltakene er å holde fuktnivå i trevirke nede og sørge for god ventilering.

- Asbest/eternitt:

På befaringsdagen ble det registrert material av eternitt (rester av ventilasjonskanaler) som mest sannsynlig inneholder asbest. Asbest ble ofte benyttet i bygningsmateriale fra 1920- tallet og oppover til slutten av 1970- tallet. Asbest ble ofte benyttet i konstruksjoner som blant annet vegger, etasjeskille, ventilasjonsanlegg m.m. Det kan derfor også være skjulte asbestholdige materialer i bygget. På bakgrunn av at asbeststøvet har en helseskadelige virkning ble asbest med få unntak forbudt i Norge fra 1980. Det er ingen garanti for at asbest ikke kan ha blitt brukt etter forbudet, siden lagret asbestmaterieill, til tross for forbudet, kan ha blitt brukt ved oppføring av bygg også senere. Så lenge produktene ikke blir bearbeidet eller flyttet på, er de ufarlige, men all riving/utskifting skal utføres av firma som er godkjent for å drive med sanering av asbest.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Overflater:

Belegg på gulv, baderomsplater på vegger og panel i himling.

Installasjoner:

Rommet er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin, og innredning med servant.

Alder:

Rommet er oppgradert i 2022 i følge eier.

Levetid:

Forventet levetid for et våtrom er normalt opptil ca. 25 år. Bruk og vedlikehold har stor betydning for faktisk levetid. Hyppig og direkte fuktbelastning på overflater, for eksempel ved dusjing, kan redusere levetiden. Jo eldre våtrommet er, desto større er risikoen for lekkasjer og skader. Det anbefales generelt å benytte dusjkabinett på våtrom som er eldre enn 10 år.

Dokumentasjon/utførelse:

Det er framlagt faktura og bildedokumentasjon fra Vinjo AS som gjelder gulvstøp og gulvmembran.

Vikavegen 22, 5727 STAMNES
Gnr 47 - Bnr 30
4628 VAKSDAL

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av badet.

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Viser til "generell" for beskrivelse av overflater.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Viser til "generell" for beskrivelse av overflater.

Fallforhold:

Det er utført en stikkprøve for å kontrollere fallforholdene, lokalt fall rundt sluk og høydeforskjell mellom dørterskel og topp slukrist. Ujevnheter kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

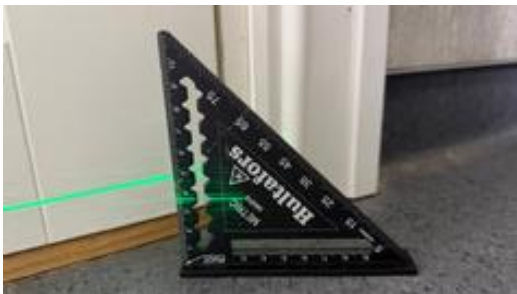
- Det er avvik:

Det er ikke tilfredstillende lokalt fall rundt sluket. Dette medfører en økt fuktbelastning på gulvet, samt uønsket vannoppsamling. Det vil ikke være økonomisk forsvarlig å utbedre forholdene, men dette bør eventuelt utbedres når rommet skal oppgraderes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.



Bildet viser kontrollmåling av fallforholdene på gulvet. Det er ca 2,5 cm høydeforskjell mellom slukrist og gulv ved døren. Kravet er 2,5 cm høydeforskjell.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av plast, og det er synlig membran og klemring i sluket.

Kommentar:

Det kan ikke kontrolleres eller dokumenteres at membran er påført på alle overflater, verken i form av bilder eller annen dokumentasjon.



Bilde viser sluk i dusjsone.

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Viser til "generell" for beskrivelse av sanitærutstyr.

Levetid:

Normal levetid for sanitærinstallasjoner er avhengig av flere faktorer, blant annet kvalitet, vedlikehold og bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget susterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Evt. Innhent dokumentasjon og legg dette frem til eventuelle interessenter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk/balansert avtrekk, uten tilluft.

Kommentar:

Det stilles krav i standard (NS3600) at rommet skal ha mekanisk/ balansert avtrekk og tilluft for å ha tilfredstillende ventilering av rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilfredstillende ventilasjonsspalte i dør eller terskel, som fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Det bør etableres en lufttilførsel enten via flat terskel under døren eller spalte i dørbladet.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 22737-1055

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 14 av 27

Vikavegen 22, 5727 STAMNES
Gnr 47 - Bnr 30
4628 VAKSDAL

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Tilstandsrapport

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over. Manglende ventilering medfører en økt og uønsket fuktbelastning.



Bilde viser at det mangler luftespalte i dørstokk til baderommet.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke nødvendig fordi rommet nylig er oppført eller renovert og det foreligger dokumentasjon i form av ferdigattest/faktura.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, kombiskap (kjøl/frys), stekeovn og platetopp.

Generelt:

Hvitevarer er ikke funksjonstestet og heller ikke videre vurdert. Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt.

Fuktmåling:

Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder. Det er ikke flyttet på hvitevarer/innbo.



Oversiktsbilde av kjøkkeninnredningen.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

Kommentar:

Det er ikke gitt opplysninger om manglende funksjon ved bruk.

Merk:

Tilstandsvurderingen gjelder selve ventilasjons- og avtrekksløsningen, og må ikke forveksles med en teknisk vurdering av selve ventilatoren.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med overflater av beleggt på gulv, panel på vegger og i himling.

Rommet er innredet med

toalett og servant med innredning under.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er krav (gjeldende fra 2010) om at det skal monteres en "waterguard" på rom med vanninstallasjoner der det ikke er tilgang til fuksikkert gulv og avrenning til sluk. Dette gjelder for eksempel toalettrom samt rom med vaskemaskin eller oppvaskmaskin. I slike tilfeller stilles det krav om installasjon av en automatisk lekkasjestopper. En automatisk lekkasjestopper består av en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen ved registrering av lekkasje. Ettermontering anbefales for å redusere risikoen for skader ved en eventuell lekkasje.

TG3: Rommet har ingen ventilering, og tilstandsgrad settes på bakgrunn av krav i standard. Mekanisk avtrekk og tilluft bør etableres for å ha tilstrekkelig ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Oversiktsbilde av toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Oppdragsnr.: 22737-1055

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 15 av 27

Vikavegen 22, 5727 STAMNES
Gnr 47 - Bnr 30
4628 VAKSDAL

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Tilstandsrapport

TG 2 Vann og avløpsrør

Beskrivelse

Vannledninger av plast (rør-i-rør) og avløpsrør av plast.

Generelt:

Vurderingen er basert på det som er synlig og lett tilgjengelig. Utvendig røropplegg er ikke kontrollert eller vurdert i denne rapporten.

Stoppekran:

Evt. stoppekran er ikke funksjonstestet, men det er heller ikke gitt opplysninger om kjente feil eller mangler.

Levetid:

Vannledninger av kobber har en normal brukstid på 30 til 50 år. Vann og avløpsrør av plast har en normal brukstid på 50 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler kursoversikt for rør-i-rør, dette bør monteres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.



Bildet viser fordelerskap for vannledninger. Det anbefales en årlig kontroll for å se etter eventuelle lekkasjer og korrosjoner.



Oversiktsbilde av vanninstallasjonen. Det er etablert vannfilter på inntaket. Det er også montert automatisk lekkasjestopper som stenger vannet ved deteksjon av vann.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon av naturlig ventilasjon via ventiler på yttervegg/vinduer.

Kommentar:

Ventilasjon er også videre omtalt og vurdert under evt. toalettrom, våtrom og kjøkken.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er montert to luft-til-luft varmepumper. Innerdel er plassert i i underetasje og første etasje. Årstall/Alder: Ukjent, men fremstår med varierende alder, trolig over 8 år.

Viktig:

Anlegget er kun enkelt, visuelt kontrollert.

Service/vedlikehold:

Jeg kjenner ikke til servicehistorikk. Det anbefales regelmessig vedlikehold.

Levetid:

Normal levetid varierer, men generelt kan man forvente omkring 15-20 år. Dette kan imidlertid variere avhengig av flere faktorer, som kvaliteten på utstyret, bruksintensitet, og hvor godt anlegget er vedlikeholdt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet levetid er passert, og på grunn av alder er det økt sannsynlighet for feil som kan medføre behov for reparasjon og/eller utskifting i perioden fremover.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.



Bilde viser utdelen på eldre varmepumpe.

TG 1 Nyere varmesentral

Beskrivelse

Vikavegen 22, 5727 STAMNES
Gnr 47 - Bnr 30
4628 VAKSDAL

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Tilstandsrapport

Det er montert en luft-til-luft varmepumpe. Innerdel er plassert i første etasje. Årstall/Alder: 2025.

Viktig:

Anlegget er kun enkelt, visuelt kontrollert.

Service/vedlikehold:

Jeg kjenner ikke til servicehistorikk. Det anbefales regelmessig vedlikehold.

Levetid:

Normal levetid varierer, men generelt kan man forvente omkring 15-20 år. Dette kan imidlertid variere avhengig av flere faktorer, som kvaliteten på utstyret, bruksintensitet, og hvor godt anlegget er vedlikeholdt.



Bilde viser utdelene til varmepumper. Den fremste er fra 2025 i følge eier.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert i teknisk rom. Størrelse: Ca 200 liter. Årstall/alder: 2008.

Viktig:

Dersom varmtvannsberederen er koblet til med vanlig stikkontakt, og ikke en fast tilkobling, anbefales det på generelt grunnlag å jevnlig se etter varmgang i støpselet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Berederen er plassert i et rom uten vanntett gulv og tilgang til sluk. Det er montert en automatisk vannstopper som vil registrere eventuelle lekkasjer og stenge vanntilførselen, og dermed redusere følgeskadene. Likevel vil vannet som er i berederen kunne forårsake lekkasje og følgeskader. For å fjerne avviket må berederen flyttes til et rom med vanntett gulv og tilgang til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

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 med automatsikringer.

Varmekabler:

I følge opplysninger/kursfortegnelse er det varmekabler på bad og toalett. Varmefolie i gang. - Jeg har ikke funksjonstestet de, og det er ikke gitt opplysninger om eventuelle kjente feil eller mangler.

Samsvarserklæring:

Er et dokument som bekrefter at arbeidet overholder gjeldende forskrift/standard. Dette ble innført i 1999 og utstedes normalt etter at arbeidet er fullført. Det er eierens ansvar å oppbevare, da den fungerer som bevis på at arbeidet er utført av kvalifisert personell og at anlegget er trygt å bruke.

El-kontroll:

Det anbefales regelmessig kontroll av det elektriske anlegget hvert tiende år. Kontrollen innebærer en grundig gjennomgang av det elektriske anlegget, inkludert ledninger, stikkontakter, sikringsskap og annet elektrisk utstyr for å avdekke eventuelle feil og mangler som kan utgjøre en risiko for blant annet brann og elektrisk støt.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget vurderes ikke med tilstandsgrad i henhold til forskrift til avhendingslova. Vurderingen er basert på en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og kan ikke sammenlignes med kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet.

Bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan derfor ha feil og mangler som ikke avdekkes ved denne undersøkelsen, og det bør tas høyde for denne risikoen. Det anbefales en el-kontroll i forbindelse med eierskifte.

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare eller vesentlige avvik.

Det anbefales likevel alltid at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.

Vikavegen 22, 5727 STAMNES
Gnr 47 - Bnr 30
4628 VAKSDAL

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØVSTESE



Tilstandsrapport



Bildet viser sikringsskapet for det elektriske anlegget.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Jeg kjenner ikke til grunnforholdene, og vurderingen er naturligvis begrenset. Det presiseres at det ikke er utført grunnundersøkelser.

Merk:

Det skal ikke settes TG (tilstandsgrad) på byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen har tilfylte masser mot kjeller/underetasje. Eventuell drenering og fuksikring som ligger under bakkenivå, er naturligvis ikke tilgjengelig for kontroll utover visuelle observasjoner og anslått alder.

Kommentar:

Det kan være flere forhold under bakkenivå som potensielt kan ha en negativ innvirkning (for eksempel vannårer i fjellet/terrenget, tilsig av fuktighet, osv.)

Levetid:

Dreneringen rundt boligen sørger for at det ikke trenger vann inn i kjeller/underetasje. De drenerende massene rundt boligen blir vanligvis tette av jord og leire etter en tid. Avhengig av forholdene rundt boligen og kvaliteten på selve dreneringen, kan levetiden variere fra 20 til 60 år. Det anbefales jevnlig vedlikehold av blant annet drensrør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boliger fra denne tidsperioden har normalt ikke fuksikring av grunnmuren, slik dagens byggeskikk tilsier. Ved utbedring av dreneringen anbefales det å etablere fuksikring og samtidig etterisolere grunnmuren utvendig, slik at konstruksjonen oppgraderes i tråd med dagens anbefalte løsninger.

Taknedløp er avsluttet over bakkenivå, noe som medfører at vannet ikke ledes tilstrekkelig bort fra boligen og kan øke risikoen for fukskader på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å koble nedløpet til drenering slik at vannet ledes bort fra grunnmuren og risikoen for fukskader reduseres.

Over halvparten av den forventede levetiden for drenering er passert, og det er registrert forhøyet fuktnivå i konstruksjoner mot terreng, som kan være en indikasjon på at drenering/fuksikring har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.



Bilde viser eksempel på at taknedløp er avsluttet over bakkenivå og ikke ledet videre bort fra boligen/fundament.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har grunnmur med kjeller/underetasje.

Kommentar:

Vurderingen gjelder det som er synlig og tilgjengelig. Fundament er naturligvis ikke tilgjengelig for kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert sprekker og skjevheter. Jevnlig tilsyn anbefales for å avklare om det er pågående utvikling. Dersom det oppstår endringer bør dette undersøkes nærmere for å kartlegge årsaken og vurdere eventuelle nødvendige tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over. Det presiseres at det ikke er utført grunnundersøkelser.

TG 3 Oljetank

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oppdragsnr.: 22737-1055

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 18 av 27

Vikavegen 22, 5727 STAMNES
Gnr 47 - Bnr 30
4628 VAKSDAL

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØVSTESE



Tilstandsrapport

TG3: Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller opplysninger om at oljetanken er fjernet/sanert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak må påregnes siden du som huseier er ansvarlig for eventuelle oljelekkasjer og miljøforurensning i grunnen. Fra 2020 er fyring med mineralolje forbudt. For ytterligere opplysninger se også www.miljodirektoratet.no

Kostnadsestimat: Under 20 000

Andre forhold

Beskrivelse

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskeriens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må forventes vedlikehold eller utskifting av eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Det er imidlertid viktig å påpeke at slike levetider er teoretiske og kan variere betydelig. Variasjonene avhenger av flere faktorer som vedlikehold, bruk, materialvalg og ikke minst hvor værutsatt bygningsdelen er.

Eldre boliger har vanligvis tegn på bruksslitasje og vedlikeholdsbehov, samt tekniske løsninger som ikke oppfyller dagens krav og standarder. Ved ombygging eller modernisering kan det også avdekkes skjulte feil og mangler. Jo eldre bygget er, desto flere slike forhold må en kjøper forvente, ettersom blant annet dagens krav til bygningsdeler, isolasjon og innemiljø er strengere enn de som var gjeldende da bygget ble bygget. Eldre bygninger er også ofte kalde og trekkfulle, noe som krever økt energiforbruk til oppvarming. I motsetning er nye boliger langt bedre isolerte og krever mindre energi til oppvarming. For en nærmere beskrivelse av energibruk, se bygningens energitattest.

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.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

RØMNINGSVEI, DAGSLYSLATE OG TAKHØYDE:

Det er målt takhøyde under anbefalt minimum på 2,2 meter i underetasje. Forholdet kan normalt medføre at rommet ikke anses som egnet for varig opphold. Eier opplyser imidlertid at underetasjen har fått godkjent bruksendring fra kommunen.

Konsekvens/tiltak

Det foreligger avvik knyttet til helse, miljø og sikkerhet som kan påvirke rommenes mulighet for varig opphold / brannsikkerheten i boligen.

Forholdene kan medføre behov for tiltak. Nærmere undersøkelser utover mandatet for dette oppdraget anbefales for å avklare omfang og nødvendige tiltak.

Oppdragsnr.: 22737-1055

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 19 av 27

Vikavegen 22, 5727 STAMNES
Gnr 47 - Bnr 30
4628 VAKSDAL

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

2012

Kommentar

Årstall oppgitt av eier/opplegger

Standard

Garasje med normal standard. Fundament av betong/murkonstruksjon, ellers oppført i trekonstruksjoner. Utvendig fasade med bordkledning. Taket er tekket med betongtakstein. Ytterdør i trevirke. Det er montert port i front. Garasje er delt i to med bod og garasjeplass. Det gjenstår arbeider på innredning. Det er innlagt strøm i bygget.

Vedlikehold

Det er ikke foretatt en tilstandsvurdering av dette bygget, dette kan eventuelt bestilles som tillegg. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten.

Det bør likevel nevnes at det er behov for vedlikehold og utskiftinger.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Vikavegen 22, 5727 STAMNES
Gnr 47 - Bnr 30
4628 VAKSDAL

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



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

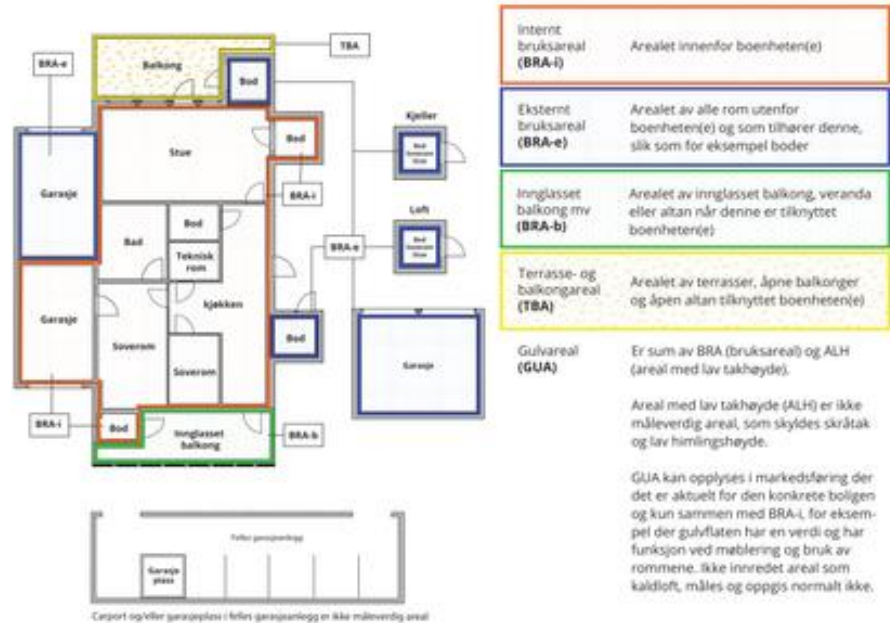
Hva er måleverdig areal?

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.



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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Vikavegen 22, 5727 STAMNES
Gnr 47 - Bnr 30
4628 VAKSDAL

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Arealer

Enebolig

Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje	76			76	
1. Etasje	108			108	23
SUM	184				23
SUM BRA	184				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Trapperom, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, toalettrom		
1. Etasje	Entré, bad, soverom, stue/kjøkken		

Kommentar

Arealene er beregnet basert på egne stikkmål tatt med håndholdt lasermåler. Definisjonen av romfordelingen er basert på rommets bruk, selv om noen rom kanskje ikke er formelt godkjente for deres nåværende bruk. Det totale bruksarealet er alltid større en summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Takhøyde:

- Kjeller/underetasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til ca 2,05 meter i gang.
- 1. Etasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til ca 2,30 meter i stue/kjøkken.
- 1. Etasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til ca 2,39 meter i stue/kjøkken.

Øvrige kommentarer:

- Terrasse- og balkong (TBA) areal må betraktes som omtrentlig areal, og avvik kan forekomme.
- Eventuelle terrasseplattinger og opparbeidet uteområde på bakkeplan er ikke medtatt i arealet (TBA).
- Det er kaldtloft uten måleverdig areal.
- Oppmåling av areal er utført uten å kontrollere opp mot byggemeldte tegninger fra kommunen.
- Jeg anser plassbygget skap/oppbevaring som en del av rommets innredning, og areal er inkludert i tilhørende rom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Jeg har derfor ikke ikke kontrollert om rommene er byggemeldt og godkjent etter dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: For nærmere beskrivelse, se «Beskrivelse av eiendommen» (side 5) og ev. egenerklæringen.

Dersom det er utført håndverkstjenester på boligen de siste fem årene, bør selger legge frem fakturaer og dokumentasjon for interessenter. Ny eier bør være oppmerksom på at det må påregnes usikkerhet knyttet til forhold som ikke kan dokumenteres.

Garasje

Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje		30		30	
SUM		30			

Oppdragsnr.: 22737-1055

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 22 av 27

Vikavegen 22, 5727 STAMNES
Gnr 47 - Bnr 30
4628 VAKSDAL

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



SUM BRA

30

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje, bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt med håndholdt lasermåler.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2026	Andreas Handegard	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4628 VAKSDAL	47	30	0	0	684.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Vikavegen 22							
Hjemmelshaver							
Rauboti Odin Solvi							

Eiendomsopplysninger

Reguleringsmessige forhold

Reguleringsmessige forhold er ikke kontrollert som en del av dette oppdraget. Det forutsettes at bebyggelsen og bruken er i samsvar med gjeldene planformål i denne rapporten. For mer detaljert informasjon om dette, kan man kontakte planavdelingen i kommunen. Planene kan også finnes på kommunens nettside.

Tinglyste retter/øvrige forhold

Grunnbokskrift og eventuelle offentlige pålegg mot eiendommen er ikke fremlagt eller kontrollert. Det forutsetter at det ikke er opplysninger eller forhold som har betydning for taksten. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med plan- og bygningsloven. Byggesaksmappen og eventuelle offentlige pålegg mot eiendommen er heller ikke kontrollert.

Øvrige forhold

Eventuelle faresoner for skred, ras eller flom er heller ikke kartlagt. Det anbefales å undersøke dette nærmere ved å se i kommuneplanen og/eller Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) sin kartløsning.

Oppdragsnr.: 22737-1055

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 23 av 27

Vikavegen 22, 5727 STAMNES
Gnr 47 - Bnr 30
4628 VAKSDAL

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi, infoland og eiendomsregisteret		Opplysninger og informasjon som blant annet tomteareal, hjemmelsforhold, m.m.	Innhentet		Nei
Eier/oppdragsgiver		Opplysninger om eiendommen og boligen	Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema		Egenerklæring skal følge salgsoppgaven, og vi anbefaler at interessenter leser gjennom skjemaet, da det kan inneholde relevante og nyttige opplysninger som ikke er beskrevet i denne rapporten	Fremvist		Nei
Befaringsskjema		Internt dokument utfyllt av eier/oppdragsgiver. Deler av informasjonen i rapporten er hentet herfra	Fremvist		Nei
Byggemeldte tegninger		Se også kommentar under lovlighet	Ikke vist		Nei
Tidligere takst/salgsdokument		Dersom det er fremvist, kan visse kilder/referanser være hentet fra disse dokumentene	Ikke vist		Nei
Faktura / dokumentasjon på utført arbeid		Om det er fremlagt faktura eller dokumentasjon vises dette under relevant punkt i rapporten. Det knyttes alltid noe usikkerhet til forhold som ikke kan dokumenteres	Fremvist		Nei
Samsvarserklæring		Se også punktet "elektrisk anlegg" i rapporten	Fremvist		Nei
El-tilsyn		El-tilsyn er en grundig kontroll av det elektriske anlegget for å avdekke eventuelle feil og mangler som kan utgjøre en risiko. Det anbefales regelmessig kontroll hvert tiende år	Ikke vist		Nei
Brann/feie-tilsyn		Gjennomføres normalt hvert fjerde år	Ikke vist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.05.2026	
2	29.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 22737-1055

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 24 av 27

Vikavegen 22, 5727 STAMNES
Gnr 47 - Bnr 30
4628 VAKSDAL

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:**ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Oppdragsnr.: 22737-1055

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 25 av 27

Vikavegen 22, 5727 STAMNES
Gnr 47 - Bnr 30
4628 VAKSDAL

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

Oppdragsnr.: 22737-1055

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 26 av 27

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MK1784>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Vikavegen 22, 5727 STAMNES
Gnr 47 - Bnr 30
4628 VAKSDAL

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Oppdragsnr.: 22737-1055

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 27 av 27

Proaktiv Voss
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Vikavegen 22, 5727 STAMNES

25 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Vikavegen 22

Vikavegen 22

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja

☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

05.01.21

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.
Har budd her igjennom heile eiet. Eg sitt på gamle salgsoppgåva og kan gje den til dei som ynskjer å få endå djupare innblikk i eigendommen. Har så og sei total renovert, utenom kjellertarm og garasje.

Informasjon om selger

Selger

Rauboti, Odin Solvi

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.
Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.
Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget
Det var TG3 på bad då eg kjøpte huset, utdrag frå tilstandsrapport på den tid : "Det blir registrert dårlig fall, ingen avtrekk, svertesopp, fuktskader, bom i fliser, manglende membran på vegger mm. Det må påregnes oppussing av badet før videre bruk."
Mykje likt i underetasje.

2Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2Årstall

2022

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Vinjo kom og stoypte, stoypte fall, lagg gulvbelegg og monterte klemring.

2.1.5Hvilket firma utførte jobben?
Vinjo AS

2.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

2.2.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2Årstall

2022

2.2.3Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

2.2.7Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Reiv badet og eit soverom for å laga større bad, lekta ut, lagg opp nye kloakkrør; samt sluk, vannrør (rør i rør), monterte baderomsplater, nytt tak, ny baderomsinnredning, glassvegg ved dusjsone, nye blandebatteri m.m, lista, nytt vindauge. Total renovert.

2.3.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2Årstall

2025

2.3.3Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

2.3.7Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Bad/toalett underetasje: Her var det også TG3, så eg reiv vegger og tak, plomberte sluk og bygde om til toalett. Nye stenderverk bygd ut ifrå yttervegg for å unngå fukt, ikkje plasta pga høyde ift bakkenivå, nye vegger, takplater, nye vannrør, ny baderomsinnredning, ny isolasjon i vegger og tak/bjelkelag.

Side 2

PROAKTIV.NO

77



Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Rundt pipo var det skade på blikk beslag som førte til vasslekkasje som hovudsaklig påvirka kaldtloftet. Dette er utbedra i 2021.

4

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2021

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært☒ Ufaglært

4.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Bytta beslag rundt pipe til beslag av Wakaflex, det blei også montert ny ventilasjon i kvar side av mone for å få bedre lufting og unngå kondens på loftet. Isolasjonen som var fuktig blei fjerna og byta med rockwool.

4.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2

Årstall

2023

4.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært☒ Ufaglært

4.2.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Byte av alle vindauge (3lags) i hovud etasje på hovud bygg og eit på tilbygg, i denne sammanheng vart det også byta store delar kledning og malt eit strøk maling og 2 nye ventilar. Samt museband rundt oppside av hus.

4.3.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.3.2

Årstall

2024

4.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært☒ Ufaglært

4.3.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Reiv gammal veranda då den hadde TG3, utdrag: "Balkongen må sikres/forsterkes for videre bruk." etter min meining så var den så feilkonstruert at den ikkje kunne bergast. Arbeid ved ny veranda: Gravde ned cirka 1,5m for å stoype ned 2 betong søyler, fyllte med sjølvdrenerande masse, duk, fyllmasse singel, rammeverk konstruert med impregnert 2x8 og forsterka med div. ståldeler, terrasse bord more royal festet med syrefaste terrasseskruer, rekkverk i impregnert trevirke inkl. håndløper. montert med mest fall ut frå hus mot veg.

4.4.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.4.2

Årstall

2026

4.4.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært☒ Ufaglært

4.4.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Byta takrenner på framside av hus, byta begge ytterdører på framside, flytta den eine dora ned til kjeller, malte mur, byta nokre fleire kledningsbord som var synlig skada, malte 1 strøk på deler av kledning som vart bytt.



4.5.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.5.2

Årstall

2025

4.5.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært☒ Ufaglært

4.5.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Fjerna dei gamle vindauge i underetasje på soverom, fjerna betong og mura inn nye vindauge.

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja☐ Nei

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2022

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagg opp ny straum til totalrenovert bad, monterte spottar, varmekablar, stikk, dimmer, vifte.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Tovi elektro

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?



☒ Ja☐ Nei

10.2.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.2.2 Årstall
2024

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Nytt sikringskap, nye sikringer, nytt inntak, trekt nye rør i hovud etasje, nye spottar, taklampar, stikk, dimmarar, brytarar, varmemefolie i gang, komfyrvakt.

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?
Tovi elektro

10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

10.3.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.3.2 Årstall
2025

10.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Nye rør, kablar, lampar, stikk, brytarar ved kjeller og soverom i kjeller. Kobla opp eksisterande varmekabel på toalett i underetasje. Montert strekkavlaster til VVB.

10.3.5 Hvilket firma utførte jobben?
Tovi elektro

10.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

10.4.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.4.2 Årstall
2026

10.4.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.4.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Montert nytt jordspyd og utelamper.

10.4.5 Hvilket firma utførte jobben?
Tovi elektro

10.4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

10.5.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.5.2 Årstall
2025

10.5.3 Hvordan ble arbeidet utført?



☒ Faglært☐ Ufaglært

10.5.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Lagt opp straum til varnepumper med sikkerhetsbryter.

10.5.5 Hvilket firma utførte jobben?
Tovi elektro

10.5.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Rør

11Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type
Borehol og septik.

12Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

13.1.2 Årstall
2022

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært☒ Ufaglært

13.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Montert nye vannrør (rør i rør) og kloakk til nytt bad.

13.2.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

13.2.2 Årstall
2024

13.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært☒ Ufaglært

13.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Montert nye vannrør (rør i rør) og kloakk til nytt kjøkken.

13.3.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

13.3.2 Årstall
2025

13.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Side 6

PROAKTIV.NO

81



☐ Faglært☒ Ufaglært

13.3.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Montert nytt vannskap m/simlemikk ut mot rom med sluk, montert tre vannfilter, montert nye vannrør (rør i rør) til toalett og servant i underetasje.

13.4.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

13.4.2 Årstall
2025

13.4.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært☒ Ufaglært

13.4.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Montert nye vannrør (rør i rør) til utekran. Montert frostsikker utekran.

13.5.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

13.5.2 Årstall
2026

13.5.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært☒ Ufaglært

13.5.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Montert vannstopp i tekniskrom grunnet mangel på sluk ift. lekkasje på hovedledning / VVB, og koblet på ekstra sensor under kjøkken.

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?
Rørene er fjernet fra husstanden og parafinfyrerem er fjernet. Rørene er kappet, kneppet og tettet. Men tanken er ikke tømt/sanert.

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

16.1.2 Årstall
2025

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☒ Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Ny varnepumpe

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?



Tovi elektro

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

16.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Flyttet varnepumper under veranda.

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort
Ved venstre side av hus sett fra oppside av hus er deler av støtte muren sprekt og flyttet seg cirka 2 cm. Samt sprikk i betong skjøt mellom grunnmur og støttemur. Forsøkte eit veldig enkelt grep, blei ikke bra, så la det på is. Har ikke blitt verre det åra eg har eigd og veit ikke når det oppstod.

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen
Har pusset pipen, med god innføring fra murer. Har montert peis i stue og blendet etter parafinovn i kjeller.

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?
Det har vore mus tidlegare, eg monterte museband i 23 og har ikke vore særlig plaga sidan.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget
På bada før eg renoverte dei, fekk fjerna alt materiale som var påvirka og drive ut fukta skikkelig før eg bygde opp at. Ved det nye kjøleskapet så har det vore ein periode dore ikke gjekk skikkelig igjen, har prøvd å utbedre dette, men har ikke brukt det nok til å sjå skikkelig.

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger



23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☒ Ja

☐ Nei

24.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

24.1.2

Årstall

2025

24.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

24.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Bruksendring frå kjeller til soverom: Reiv rommene i kjellar, bygde nytt stenderverk på grunnmurspapp med 5- 11cm luft ifrå mur (litt differanse grunna skeivhet), fuktsperre i gulv, 100 isolasjon mot ytter vegg, 70 mellom rom. m.m

24.1.8

Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☒ Ja

☐ Nei

☐ Nei, ikke søknadspliktig

24.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

24.2.2

Årstall

2025

24.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

24.2.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Bruksendring frå garasje til primærrom: Reiv kasse rundt betong, plastet gulv, kasset inn eksponert ringmur og isolert med 70. Beholdt gamle vegger da dei er plasta og isolert ifrå tidlegare eiger. Har dessverre ikkje hatt tid til å avrette gulv.

24.2.8

Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☒ Ja

☐ Nei

☐ Nei, ikke søknadspliktig

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.



31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Eg monterte vannstopp, og eg pussa pipo.

32

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Huset er så og sei total renovert, her får ein mykje hus i god standard for ein god pris.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Andre opplysninger

Side 9

84

VIKAVEGEN 22

Side 10

PROAKTIV.NO

85

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Odin Solvi Rauboti	2026-05-25

Identification

 Odin Solvi Rauboti

Egenerklæringsskjema

Signed by:		
Odin Solvi Rauboti	25/05-2026 01:36:53	BankID OIDC High



Energiattest



Adresse Vikavegen 22, 5727 STAMNES	
Dato for energimerking 27.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-303110
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 175808760
Gårdsnummer 47	Bruksnummer 30
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 1960	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 184,0 m²	Oppvarmet bruksareal 184,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 229,26 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 232,46 kWh/m²	Totalt levert pr. år 45 903 kWh
--	---



Vikavegen 22, 5727 STAMNES



Detaljering

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



Vikavegen 22, 5727 STAMNES



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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.

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 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: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: 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 12: 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. Kjøøl - 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuksikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 24: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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>



Vaksdal kommune
Plan, forvaltning, utvikling

ODIN SOLVI RAUBOTI

Vikavegen 22
5727 STAMNES

Dykkar referanse	Vår referanse	Sakshandsamar	Dato
	2025/454-2	Sindre Tvedten	14.04.2025

Løyve til tiltak - Gbnr 47/30 - Vikavegen 22 - Ett-trinns søknad

Administrativt vedtak saknr.: 59/25

Adresse:	Vikavegen 22, 5727 Stamnes	Eigedom gbnr:	47/30
Tiltakshavar:	ODIN SOLVI RAUBOTI	Søkjar:	ODIN SOLVI RAUBOTI
Tiltakstype:	Søknad om bruksendring	Søknadstype:	Ett-trinns søknad

BYGGELØYVE

Søknaden din er godkjent

Du har søkt om byggeløyve i eitt-trinn for:

- Søknad om bruksendring – bruksendring frå tilleggsdel til hoveddel, herunder garasje til rom for varig opphold, og kjeller til soverom.

Vi har godkjent søknaden din. Det er viktig at du leser gjennom vedtaket, då det kan vere særlege krav og vilkår som gjeld for løyvet ditt.

Du har lov til å sette i gang byggetiltaket.

Vedtak

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 blir det gitt løyve i eit trinn for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Byggeløyve blir gitt på følgande vilkår:

Vaksdal kommune
Konsul Jebsensgate 16, 5722 DALEKVAM |
Telefon: 56 59 44 00 | Org.nr.: 961821967 | post@vaksdal.kommune.no |
www.vaksdal.kommune.no

- 1. Tiltaket skal oppføres i henhold til tekniske krav, jf. TEK17.

VURDERING AV SØKNAD

Saka gjeld

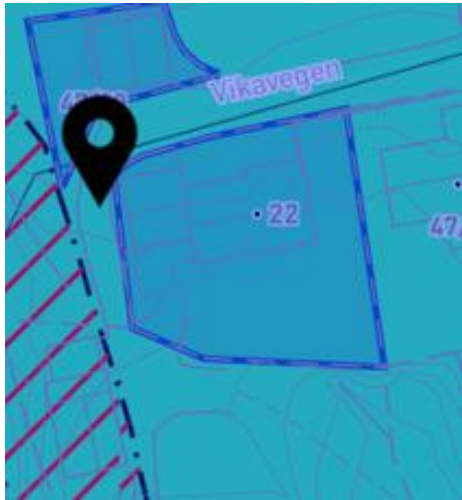
Vi viser til din søknad om løyve til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2. Søknaden er mottatt den 05.04.2025.

Eg ynskjer å endre tilbygget på huset frå garasje til primær rom. Her er rommet under krava frå DIBK.

Eg ynskjer å endre 3 rom frå kjeller, til soverom. Her må eg isolere vegg ut mot yttervegg, for tilfredstille alle krav.

Planstatus

Eigedomen er sett av til LNF-spredt i kommuneplanens arealdel (KPA).



5.2.5:	Tiltak på eksisterande bustadar:
a)	På eksisterande bustadeigedomar i LNF-spreidd, kan det gjevast løyve til tiltak etter pbl. § 20-3, jf. 20-1, 1. ledd, bokstav c og tiltak som kjem inn under pbl. §§ 20-4, 20-5 og 20-6 samt vass- og kloakkanlegg
b)	Det vert ikkje opna for nye bueiningar eller næringsbygg på bustadeigedomen.
c)	Det kan gjevast løyve til tilleggsareal etter pbl § 20-1 bokstav m.
d)	Samla bruksareal (BRA) skal ikkje overstige 200 m² inkludert opphavleg areal
	Pbl. § 11-11 nr.2

Tiltaket er vurdert å være i tråd med KPA.

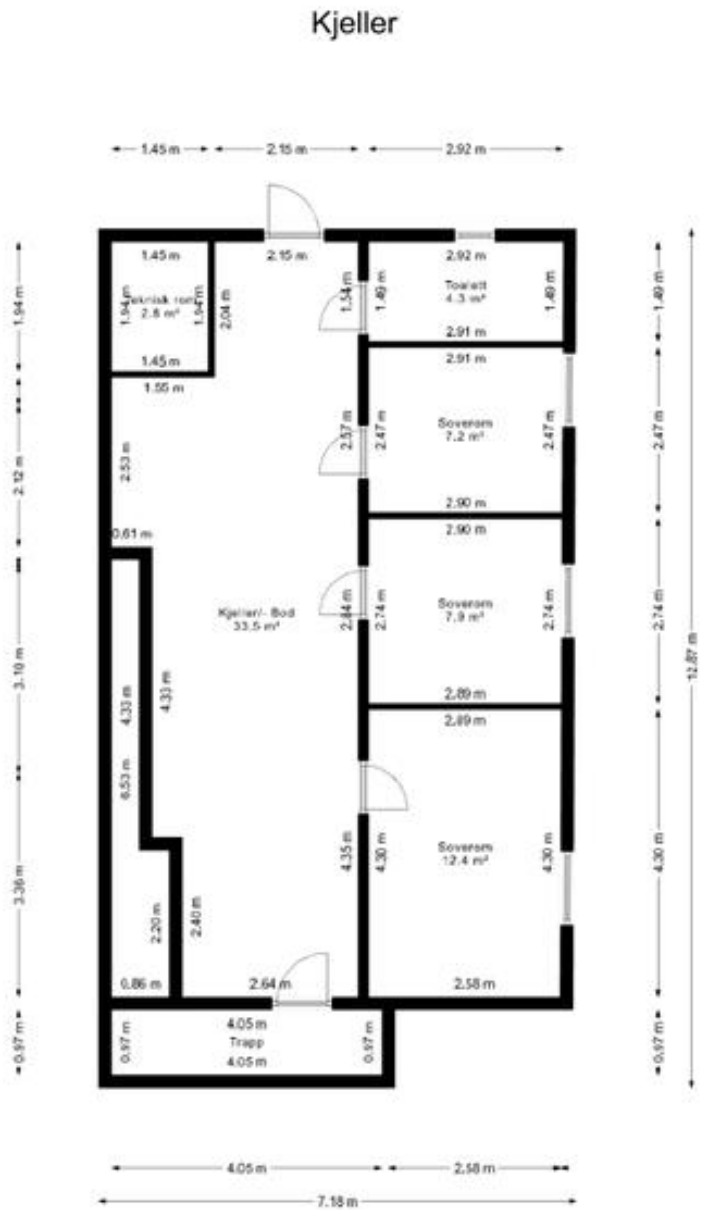
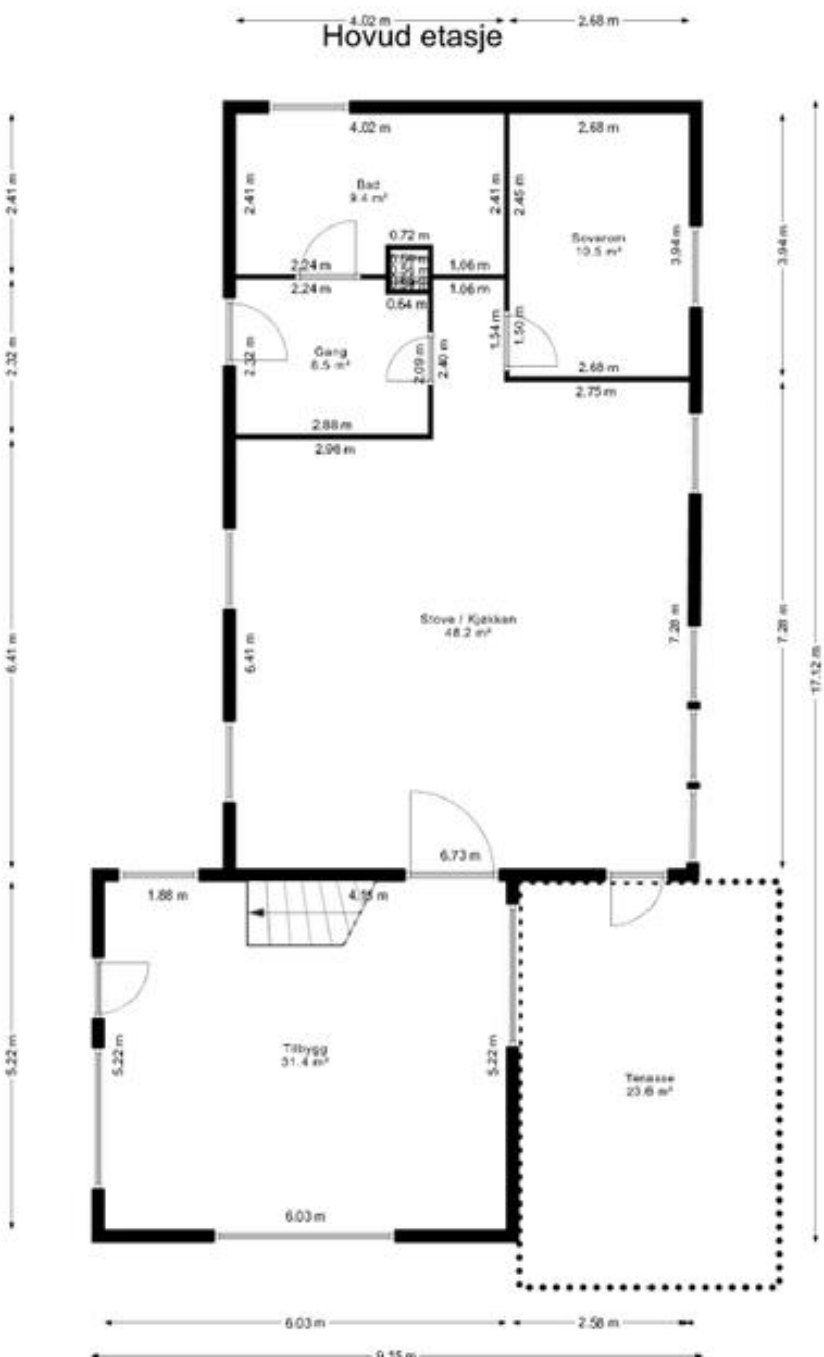
Fritak frå nabovarsling

Tiltaket er vurdert å vere unntatt krav til nabovarsling etter pbl. § 21-3, 2. ledd, då ein finn at deira interesser ikkje blir råka av arbeidet. Det er kun tale om innvendige arbeider, og

dersom det må gjeres fasadeendringer eller lignende må det sendes inn endringssøknad, og det må som utgangspunktet nabovarsles.

Plassering og terrenghandsaming

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan. Tiltaket medfører ikke endret plassering av byggverket, kun endring av rom innvendig i boligen.



Tilkomst, avkøyrsl og parkering

Kommunen legger til grunn at eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg.

Vatn og avløp (VA)

Kommunen legger til grunn at eigedommen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

KRAV TIL DEN VIDARE PROSESSEN

Krav til søknad om mellombels bruksløyve eller ferdigattest

Byggetiltaket kan ikkje bli tatt i bruk før søknad om bruksløyve eller ferdigattest er innsendt og godkjent. Til søknad om mellombels bruksløyve/ferdigattest må det blant anna bli lagt ved:

- Dokumentasjon på at vilkår for dispensasjon er oppfylt
- Dokumentasjon på at vilkår for byggeløyve er oppfylt
- Oppdatert gjennomføringsplan med dato for samsvarserklæring og kryss for alle, eller dei, ansvarsområda som er ferdig

For rettleiing til innhald i søknad om ferdigattest eller mellombels bruksløyve syner vi til byggesaksforskriften (SAK10) [§ 8-1](#).

Gebyr

Faktura for byggesaksgebyret vil bli ettersendt til tiltakshavar i samsvar med kommunen sitt gebyrregulativ. Gebyr er rekna slik:

10.2.8 Basisgebyr andre bygningar, konstruksjonar og anlegg	1	7600,00	7600,00
---	---	---------	---------

GENERELL INFORMASJON

Løyvet gjeld i 3 år

Er tiltaket ikkje lovleg sett i gang seinast 3 år etter at løyve er gitt, fell løyvet bort. Det same gjeld dersom tiltaket blir innstilt i meir enn 2 år. Dette gjeld tilsvarande for dispensasjon. Dersom det blir klaga på vedtaket blir frist rekna 3 år frå det endelege vedtaket i klagesaka. Fristar kan ikkje bli forlenga.

Du kan klage på vedtaket

Vedtaket er eit enkeltvedtak som du kan klage på. Vil du klage, må du sende klage innan 3 veker frå du mottok vedtaket. Du sender ein skriftleg klage til kommunen, der det går fram kva vedtak du klagar på og kva endring du ønskjer. Meir informasjon om dine rettar for klage går fram av forvaltningslova §§ 28-36.

Eit søksmål eller krav om erstatning kan ikkje fremjast før du har brukt klageretten din fullt ut, jf. forvaltningslova § 27b.

Med helsing

Sindre Tvedten
Kommuneadvokat

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ikkje handskriven signatur



Vaksdal kommune
Plan, forvaltning, utvikling

ODIN SOLVI RAUBOTI

Vikavegen 22
5727 STAMNES

Dykkar referanse	Vår referanse	Sakshandsamar	Dato
	2025/454-5	Sindre Tvedten	06.05.2026

Ferdigattest - Gbnr 47/30 - Vikavegen 22 - Ferdigattest

Administrativt vedtak saknr.: 63/26			
Adresse:	Vikavegen 22, 5727 Stamnes	Eigedom gbnr:	47/30
Tiltakshavar:	ODIN SOLVI RAUBOTI	Søkjar:	ODIN SOLVI RAUBOTI
Tiltakstype:		Søknadstype:	Ferdigattest

FERDIGATTEST

Ferdigattest er gitt

Vi har godkjent søknaden din om ferdigattest. Ferdigattesten gjeld for tiltaket slik det er godkjend i gitt byggeløyve.

Vedtak

Med heimel i plan- og bygningsloven § 21-10 blir det gitt ferdigattest.

Ferdigattesten gjeld

Adresse: Vikavegen 22, 5727 Stamnes

Eiendom: 47/30/0/0

Vaksdal kommune
Konsul Jebsensgate 16, 5722 DALEKVAM |
Telefon: 56 59 44 00 | Org.nr.: 961821967 | post@vaksdal.kommune.no |
www.vaksdal.kommune.no

Byggetiltak:

- Bruksendring -

Søknad om bruksendring – bruksendring frå tilleggsdel til hoveddel, herunder garasje til rom for varig opphold, og kjeller til soverom.

VURDERING AV SØKNAD

Vi viser til din søknad om løyve til tiltak etter plan- og bygningsloven § 21-10. Søknaden er mottatt den 05.05.2026.

I søknaden er det lagt ved sluttdokumentasjon og erklæring om at tiltaket er ferdigstilt. Ved dette er det stadfesta at kontroll er utført med tilfredsstillande resultat, og at tiltaket er utført i samsvar med gjeldande regelverk, og vedtak i saka datert 14.04.2025.

Du kan klage på vedtaket

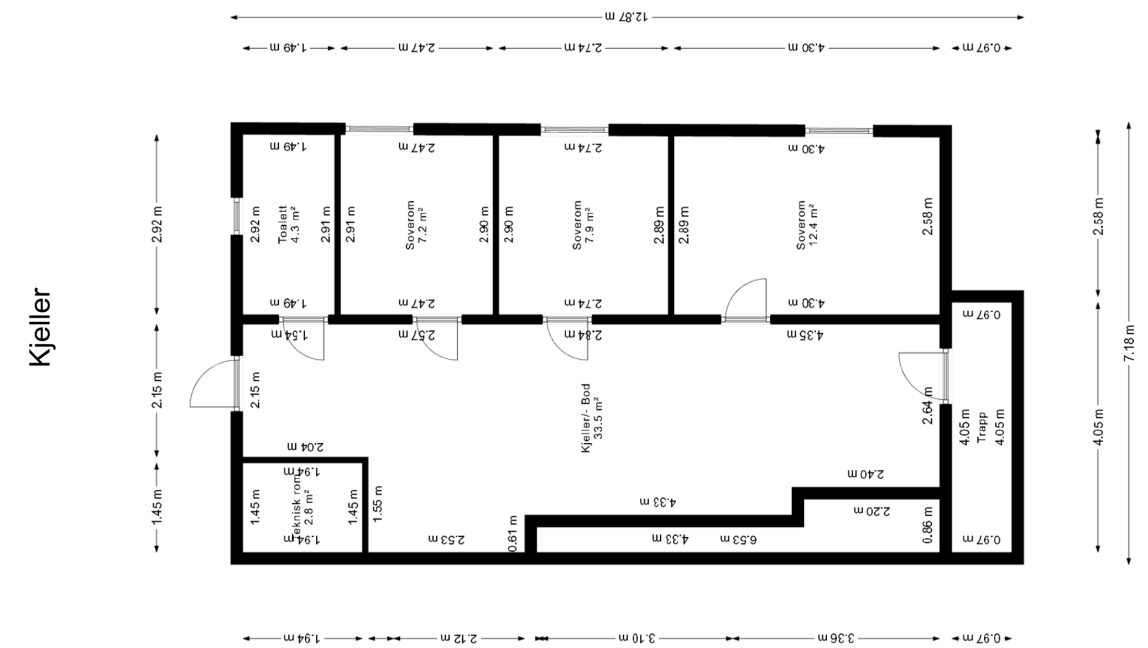
Vedtaket er eit enkeltvedtak som du kan klage på. Vil du klage, må du sende klage innan 3 veker frå du mottok vedtaket. Du sender ein skriftleg klage til kommunen, der det går fram kva vedtak du klagar på og kva endring du ønskjer. Meir informasjon om dine rettar for klage går fram av forvaltningslova §§ 28-36.

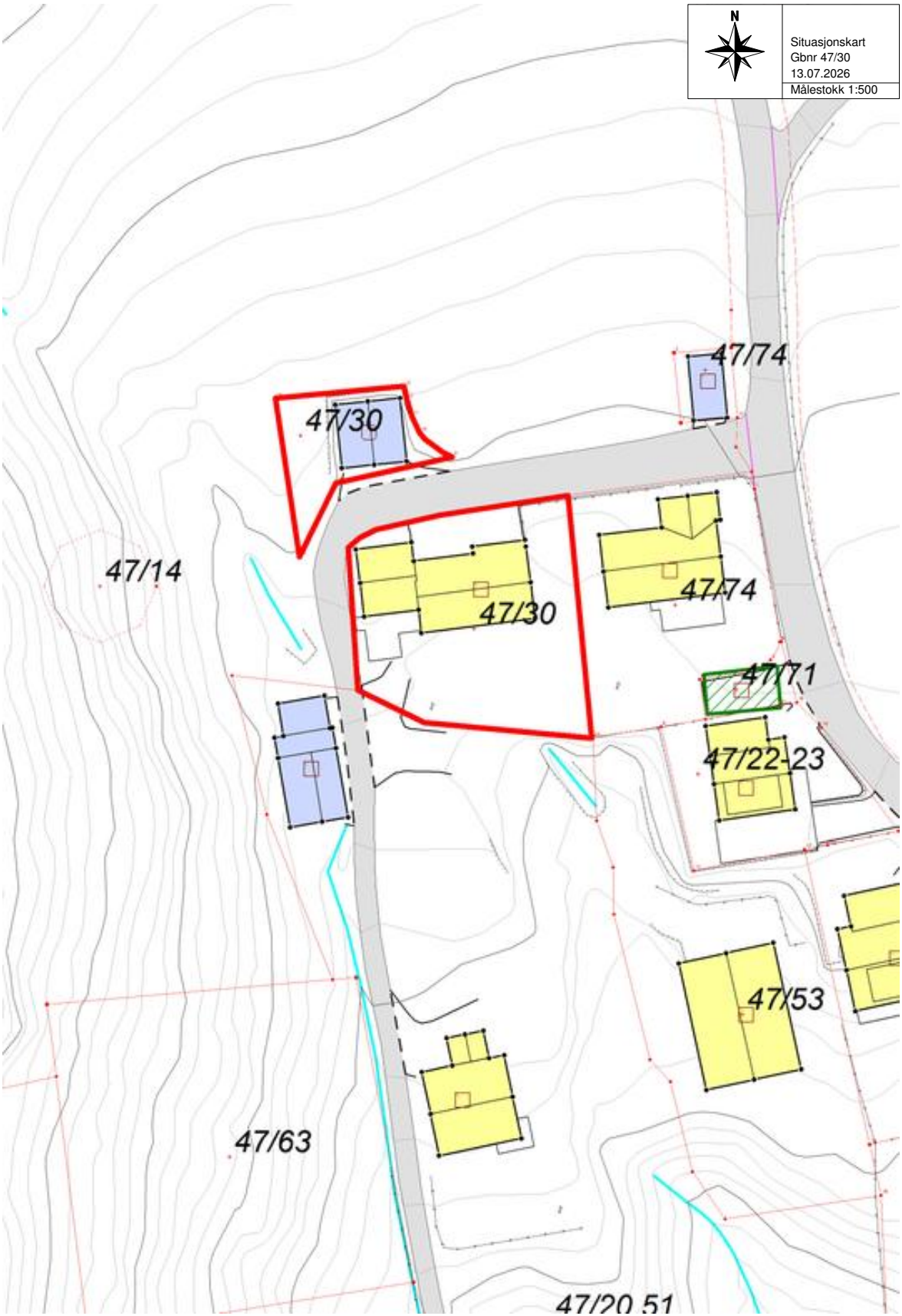
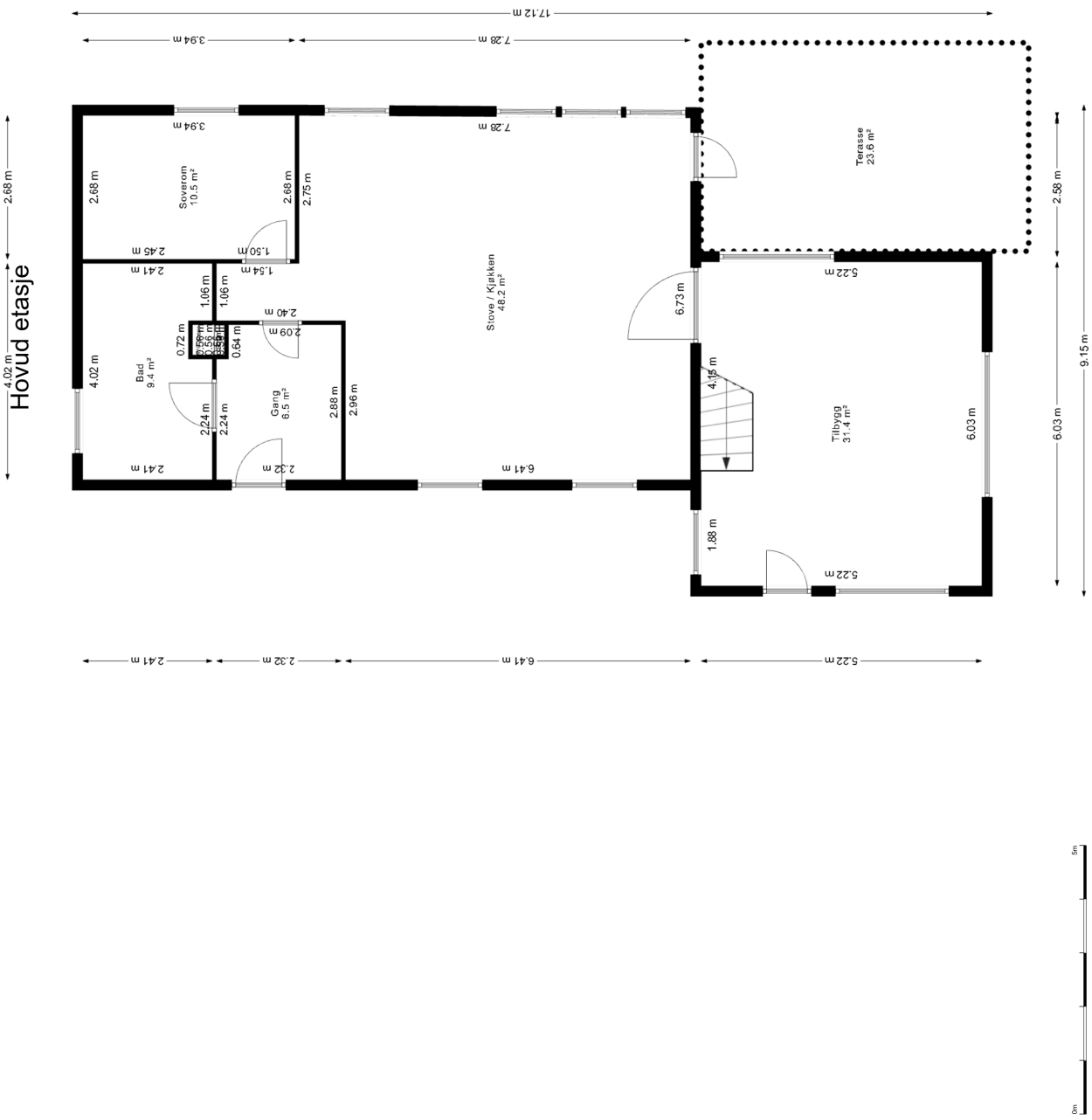
Eit søksmål eller krav om erstatning kan ikkje fremjast før du har brukt klageretten din fullt ut, jf. forvaltningslova § 27b.

Med helsing

Sindre Tvedten
Kommuneadvokat

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ikkje handskriven signatur







Attestert kopi av dok.nr. 1961/3916/51
Attesteringsstidspunkt 2026-07-13 10:20

Side 1 av 2

Skjema nr. 67.
Statens vegvesen

Private avkjørsler fra offentlig veg.

Dagbok nr.
03916✓25.8.61
SØRENSEN
SØRENSEN

ERKLÆRING

Undertegnede.....**Georg Vik**.....

.....ier av eiendommen

Utdrag av
Vik

gnr. **58** bnr. **31** i **Bruvik** herred,

som har fått tillatelse av vegvesenet til å legge privat avkjørsel fra **bygge-** veg,

Vik - Hesjedal

vedtar for meg selv og senere eiere av eiendommen

nedennevnte og omstående vilkår, jfr. rundskriv fra vegdirektøren til fylkesmennene av

16. mars 1935 — med de endringer som senere måtte bli fastsatt:

1. Avkjørslen må ikke legges høyere enn vegkanten og skal være horisontal 1,5 m fra

vegkanten der den fører over grøft i skjæring og 0,5 m fra vegkant (planeringskant)

der det er fylling. Ligger avkjørslen i fall mot den offentlige veg, må den bygges

og vedlikeholdes slik at det ikke siger overvann eller søle inn på den offentlige veg.

2. Fører avkjørslen over den offentlige vegg grøft, må det under avkjørslen bygges solid

stikkrenne av stein, sementrør eller plankebru på murede vanger. Stikkrennen må ha

tilstrekkelig stort løp og for øvrig være utført slik at grøften ikke skades og grøfte-

vannet får fritt avløp.

3. Avkjørsler og til disse hørende stikkrenner skal, hva enten de er bygd for vegvesenets

regning eller kostet av grunneieren selv, vedlikeholdes av den som bruker avkjørslen.

Trær, busker o. l. som hindrer oversikten over vegen til begge sider, skal fjernes.

4. Mulig ulempe for avkjørslen ved vegvesenets vedlikeholds- eller utbedringsarbeider er

vegvesenet uvedkommende.

5. Forsåvidt det ved avkjørsler eller deres stikkrenner oppstår mangler som ikke rettes

innen en fastsatt frist, har vegvesenet rett til å la avkjørslen avbryte eller manglene

istandsette for vedkommendes regning. Tilsvarende har det rett til å fjerne trær, busker

o. l. som hindrer oversikten, jfr. p. 3, og som ikke fjernes etter forlangende herom.

6. Eierne er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med avkjørslen som

vegvesenet måtte finne det nødvendig å påby — eventuelt flytte den til anvist sted

(ved samme eller annen veg).

Hvis vegbanen som følge av utbedringsarbeider blir hevet eller senket, må han selv

ordne den nødvendige tilkopling til vegbanen etter vegvesenets anvisning.

7. I forbindelse med avkjørslen må det ikke uten vegvesenets tillatelse bygges garasjer

o. l. således at kjøretøyer ved rygging ut fra garasjen må rygge helt ut på vegen.

8. Denne erklæring blir å tinglyse på hans kostnad som hefte på vedkommende eiendom.

9. Arbeidet må ikke settes i gang før tinglyst erklæring foreligger, når dette kreves

av vegvesenet.

Vik, den **3. juni 1961**

Til vitterlighet:

Asbjørn Strømme
Ragna Haukeland

x *Georg Vik*

Georg Vik (s)

11-59. 2000. Standard Boktrykkeri



Attestert kopi av dok.nr. 1961/3916/51
Attesteringsstidspunkt 2026-07-13 10:20

Side 2 av 2

Vegsjefen i **Hordaland fylke.** **Bergen,** den **25. mai 1961.**

1405/61
01/NS.

Herr **Georg Vik,**

Stammeshella,

Etter Deres søknad av **3/3 1961** gir en herved tillatelse

til å legge **gangveg**

fra **byggevegen Vik - Husjensdal Hesjedal**

ved **søkerens nybygg.**

Tillatelsen er gitt på omstående generelle og følgende spesielle vilkår

Vegen legges etter anvisning av lensmannen.

Vegvesenets arbeidsanvisninger må etterkommes.

Før arbeidet settes i gang, må omstående erklæringskjema — utfylt, datert og

undertegnet av den som forplikter eiendommen — være innlevert til

lensmannen i Bruvik, Vaksdal.

som for Deres regning foranlediger erklæringen tinglyst.

Undertegnede vedtar også ovennevnte spesielle vilkår.

Vik, den **30. juni 1961.**

Til vitterlighet

Asbjørn Strømme
Ragna Haukeland

lensmannen **Bruvik, Vaksdal.**

Sendes herr vegtilsynsmannen i

for videre ekspedisjon til søkeren.

De bes påse at de stilte vilkår blir fulgt

søknad med ønske om innvilget dispensasjonssøknad.

S. Høy. **Ingolf S. Glambek.**



Attestert kopi av dok.nr. 1961/3099/51
Attesteringsstidspunkt 2026-07-13 10:20

Side 1 av 4

Nr. 860 L.
På lagor hos
Sem & Stenersen A/S, Oslo.
4-55.

Skyldskifte.

3099
Dagbok nr. 03099 ✓ - 5.7.61
NORDHORDLAND
SØRENSKRIVAREMØTE

Havne, dag den 28 mai 1961 heldt vi underskrivne, oppnemnde av lensmannen, skyldskifte på garden Nike
g.nr. 58 b.nr. 1 med skyld mark 2.19 i Bermult hus
herad. Skyldskifte er kravt av Mans N. Nike
som har grunnboksheimel til den eigedomen skyldskiftet gjeld¹⁾.
Menns-opptnemningsbrevet fylgjer. Alle mennene har gjeve skjønsmannslovnad, så nær som²⁾
Ved tenesta møte³⁾ Fylgjer og kjøpar for vegkontroll og luvadt. Møtte Anders Fjell.
Andre interesserte var det ikkje
Mennene valde til formann Anders Thomme
Derom fråskilde luten av garden har desse
grensene: ⁴⁾
Delinga tek til i gjelet ved husekanten ved inn i dag skyldskift eigedom til Diktor M. Nike. Fylgjer grinselina til domme i nordlig lidd i huse si lunge 26.55 m der muresteinen fyrt er nedsett. Så se i austlig lidd 10 m til nedsett murestein. Same lidd 10 m der muresteinen er nedsett. 3 m frå veggen
1) Skyldskifte kan ikkje godtakast til tinglysing utan den som krev tenesta, anten har grunnboksheimel eller dom for at han eig den luten av eigedomen som han vil ha fråskilt (§ 1 i skylddelingslova).
2) Har nokon av mennene ikkje gjeve slik lovnad som er nemnd i § 20 i lov nr. 1 frå 1/6 1917, skal han skriva under ei utsegn med etternemnde ordlyd for tenesta tek til, og utsegna skal sendast til sorenskrivaren saman med skyldskiftet: «Eg lovar at eg i alle sakar vil gjera tenesta mi som skjønsmann samvitsfullt og etter beste overtving. den 19 N. N.»
3) Om nokon av grannane eller partane skyldskiftet vedkjem, ikkje mster, må ein her opplysa om det er prova at dei har fått varsel, eller når det gjeld grannane, om det er rekna for uturvanda å varsla dei (§§ 2 og 8 i skylddelingslova).
4) Sjå §§ 3 og 8 i skylddelingslova. Grensene mot granne-eigedomar skal ein ikkje skriva opp når eigaren ikkje er til stades og samtykkjer i det som vert skriva. Skal mennene etter krav frå partane fastsetja sjølve markeskiidet, samstundes med at dei sett i skyld (§ 7 i lova), må dei her nemna det som trengst om det og. Det må ikkje stiftast bruksrett eller servitut i skyldskiftet utan at heftet er vedteke skriftleg av den som har grunnboksheimelen til den eigedomen heftet skal liggja på (§ 5 i lova).



Attestert kopi av dok.nr. 1961/3099/51
Attesteringsstidspunkt 2026-07-13 10:20

Side 2 av 4

Nike - Iksjedd. Fylgjer so veggen i sørleg lidd 27.55 m til murei med murei sin eigedom, for luvadt husekanten i Nike. der muresteinen er nedsett tidlegare. Så herfra langs murei med sist nemnde eigedom 14.25 m til fyrir nedsett murestein. Same lidd 8 m til utgangs punktet. Med parsellen fylgjer rett til å grave grunn, og leggja lidd vassledning på selgsar sin eigedom på nurren smfornind stad.
Parsellen skal have sin rett saman med den i dag til Diktor Nike frå skille parsell, mot at han tek, like del av kostnaden
Kjøparer plikter og halda gjerde kring eigedom
Kjøpar Fylgjer
Lung Nike Mans N. Nike
Opplysningar om vidd.
1. Om den fråskilde parsellen:
Dyrka jord 0.5 m²/dekar, naturleg eng og kultur -
beitem²/dekar, produktiv skog m²/dekar,
anna vidd..... m²/dekar i alt 0.5 m²/dekar.
2. Om det hovudbruket har att:
Dyrka jordm²/dekar, naturleg eng og kulturbeite
..... m²/dekar, produktiv skog..... m²/dekar
anna vidd m²/dekar i alt m²/dekar.



Attestert kopi av dok.nr. 1961/3099/51
Attestingstidspunkt 2026-07-13 10:20

Side 3 av 4

1. Er det jordbruk og skog i den eigedomen som vert bytt? *Nei*

2. Får kvart jordbruk som kjem fram etter skiftet, så mykje skog som trengst til hus-berging og gards-tarv? *Nei*

3. Er det jordbruk med fjellvidd, fjellvatn, elvar og bekkjer i den eigedomen som vert bytt? *Nei*

4. Får kvart jordbruk som kjem fram etter skiftet, så mykje fjellvidd som trengst for bruket?

Vert det svara ja på spørsmål 1 og nei på spørsmål 2, eller ja på spørsmål 3 og nei på spørsmål 4, så lyt ein dessutan svara på dei spørsmåla som no kjem:

5. Har heradstyret samtykt i skyldskiftet?

6. Eller held skyldskiftmennene det for greitt at den fraskilde luten er esla til dyrkingsjord eller til byggetuft, veg, industriverk eller til andre føremål av same slaget?

7. Eller vert eigedomen bytt etter § 14 i lov om odels- og åsætesretten frå 26. juni 1821?

Vi vitnar:

a) At det ikkje med skiftet er skapt noko nytt hopehav. Likevel har vi samtykt i at det kan vera hopehav i utmarka på den måten, at

me di vi har funne vidare utbyting gagnlaus.¹⁾

b) At kvart bruk har fått så lagleg skap for verning og drift som det er høve til.

Skylda på den fraskilde luten vart sett til *1 are*

Attverande skyld på hovudbølet er *2, 18*

Den fraskilde luten fekk bruksnamnet²⁾ *Klein by*

Kostnaden med å halda og tinglysa skyldskiftet ber:³⁾ *Skal berast av kjøparne*

1) Stryk det som ikkje skal vera.
2) Til bruksnamn må ikkje i noko tilfelle takast namn som alt vert nytta til settenamn, om ikkje namnet høyrer til dei som er heller vanlege (sm. lov frå 4/4 1923 nr. 2 § 21).
3) Når det ikkje er opplyst og ingen av partane seier at det er gjort avtale om kven som skal bera kostnaden med skyldskiftet, skal mennene her ta inn avgjerd om korleis partane skal byta kostnaden seg- imellom.



Attestert kopi av dok.nr. 1961/3099/51
Attestingstidspunkt 2026-07-13 10:20

Side 4 av 4

Partane fekk opplysning om, at er dei misnøgde med den skylda som her er sett eller med det markesket som er fastslege, kan dei anka skyldskiftet til overskjøn, men at anke-utsegn då lyt vera hjå sorenskrivaren seinast tre månader etter at dette skyldskiftet er tinglyst.

Vi sanner, at vi har gjort tenesta etter beste skjøn og overtyding og etter skjønsmannslovnaden vår.

Vi har fastsett at *Mons M. Vik* skal syta for å få skyldskiftet til sorenskrivaren til tinglysing.

Olav Skjønne
Olav J. Skjønne
Olav J. Skjønne (s)
Godteke til tinglysing

John Olsen Skjønne (s)
John Olsen Skjønne (s)

19

Tinglyst på

Den fraskilde lut har fått g.nr. *58* b.nr. *31*

For tinglysinga kr.

Nr. 360 L.
På lagor hos
& Stenersen A/S, Oslo.
4-53.

Dagbok nr. 04084 17.9.60
NORDHORDLAND
SØRENKRIVAREMBETE

Dagbok nr. 04084 17.9.60
NORDHORDLAND
SØRENKRIVAREMBETE

Skyldskifte.

Hver dag den 28 mai 1960 heldt vi underskrivne, oppnemnde av lensmannen, skyldskifte på garden Nik.

g.nr. 58 b.nr. 1 med skyld mark 2, 20 i Bruvik herad
herad. Skyldskifte er kravt av V. Mons N. Nik.

som har grunnboksheimel til den egedomen skyldskiftet gjeld¹⁾.

Menns-opptenningsbrevet fylgjer. Alle mennene har gjeve skjønsmannslovnad, så nær som²⁾

Ved tenesta møtte³⁾ Lilje og Kjøper. For vektantut og Quadet Anette Anders Jøe. Andre indvante var de ikke.

Mennene valde til formann Asbjørn

De n fraskilde lut nav garden har desse grensene: ⁴⁾

Delina tek til i gule ved Luvik bekken der merkestien er indrett. Går i nordlig lid 11.75 m til nedsett merkestien, same lid 14.30 m til nedsett vinkelstein. Går derfra i vestlig lid 10 m til nedsett merkestien, same lid 13.55 m til nedsett vinkelstein. Går so i sørlig lid 15.20 m til nedsett merkestien ved

- 1) Skyldskifte kan ikkje godtakast til tinglysing utan den som krev tenesta, anten har grunnboksheimel eller dom for at han eig den luten av egedomen som han vil ha fraskilt (§ 1 i skylddelingslova).
- 2) Har nokon av mennene ikkje gjeve slik lovnad som er nemnd i § 20 i lov nr. 1 frå 1/6 1917, skal han skriva under ei utsegn med etternemnde ordlyd for tenesta tek til, og utsegna skal sendast til sørenkrivaren saman med skyldskiftet: «Eg lovar at eg i alle saktar vil gjera tenesta mi som skjønsmann samvitsfullt og etter beste overtving. den 19 N. N.»
- 3) Om nokon av grannane eller partane skyldskiftet vedkjem, ikkje møter, må ein her opplysa om det er prova at dei har fått varsel, eller når det gjeld grannane, om det er rekna for uturvanda å varsla dei (§§ 2 og 8 i skylddelingslova).
- 4) Sjø §§ 3 og 8 i skylddelingslova. Grensene mot granne-eigedomar skal ein ikkje skriva opp når eigaren ikkje er til stades og samtykkjer i det som vert skriva. Skal mennene etter krav frå partane fastsetja sjølv merkestiet, samstundes med at dei sett i skyld (§ 7 i lova), må dei her nemna det som trengst om det og. Det må ikkje stiftast bruksrett eller servitut i skyldskiftet utan at heftet er vedteke skriftleg av den som har grunnboksheimelen til den egedomen heftet skal ligga på (§ 5 i lova).

Linné lukken. Skrifta følger det Linné -
lukken i årsløy bil 25.50 m til den
fyrst nedrette merkestien

Med parsellen følger rett til ^a/₂
grove kverne og bygge med vass-
ledning på selgsamen sin eigedom
på nysse omkrant sted.

Med parsellen følger rett til ^a/₂ by-
gge og fri vegur Vik-Skjold i
2 m breidda Eran om den i dag.
oppmarkete grense lina med heron 1. til
mitt på den i dag utgravne bygge-
tomt. Der skal vegur bygg av inn-
over den fraskilde parsellen. Slik at
nakkent av vegur går 3.50 m. rett opp
for nordvestlige hjørna av den utgravne
tomt, og svingar vidare mot sør
Slik som fram det mest tydeleg.

Kjøpare pliktar og halda gjorde
Kjøpar Selgjar
Vika Vik Hans N. Øik

Opplysninger om vidd.

1. Om den fraskilde parsellen:

Dyrka jord .0.5....m²/dekar, naturleg eng og kulturbeite
..... m²/dekar, produktiv skog m²/dekar, anna
vidd m²/dekar i alt .0.5.... m²/dekar.

2. Om det hovudbruket har ett:

Dyrka jord m²/dekar, naturleg eng og kulturbeite
..... m²/dekar, produktiv skog m²/dekar,
anna vidd m²/dekar - i alt m²/dekar.



1. Er det jordbruk og skog i den eigedomen som vert bytt? *Nei*

2. Får kvart jordbruk som kjem fram etter skiftet, så mykje skog som trengst til hus-berging og gards-tarv? *Nei*

3. Er det jordbruk med fjellvidd, fjellvatn, elvar og bekkjer i den eigedomen som vert bytt? *Nei*

4. Får kvart jordbruk som kjem fram etter skiftet, så mykje fjellvidd som trengst for bruket?

Vert det svara ja på spørsmål 1 og nei på spørsmål 2, eller ja på spørsmål 3 og nei på spørsmål 4, så lyt ein dessutan svara på dei spørsmåla som no kjem:

5. Har heradstyret samtykt i skyldskiftet?

6. Eller held skyldskiftmennene det for greitt at den fraskilde luten er esla til dyrkingsjord eller til byggetuft, veg, industriverk eller til andre føremål av same slaget?

7. Eller vert eigedomen bytt etter § 14 i lov om odels- og åsætesretten frå 26. juni 1821?

Vi vitnar:

a) At det ikkje med skiftet er skapt noko nytt hopehav. Likevel har vi samtykt i at det kan vera hopehav i utmarka på den måten, at

me di vi har funne vidare utbyting gagnlaus.)

b) At kvart bruk har fått så lagleg skap for verning og drift som det er høve til.

Skylda på den fraskilde luten vart sett til *1 m*

Attverande skyld på hovudbølet er *2.19*

Den fraskilde luten fekk bruksnamnet? *Bukkestein*

Kostnaden med å halda og tinglysa skyldskiftet ber:*)

Skal berast av kjøperen

1) Stryk det som ikkje skal vera.
2) Til bruksnamn må ikkje i noko tilfelle takast namn som alt vert nytta til rettenamn, om ikkje namnet høyrer til dei som er heller vanlege (sm. lov frå 1923 nr. 2 § 21).
3) Når det ikkje er opplyst og ingen av partane seier at det er gjort avtale om kven som skal bera kostnaden med skyldskiftet, skal mennene her ta inn avgjerd om korleis partane skal byta kostnaden seg- imellom.



Partane fekk opplysning om, at er dei misnøgde med den skylda som her er sett eller med det markeskilet som er fastslege, kan dei anka skyldskiftet til overskjøn, men at anke-utsegn då lyt vera hjå sorenskrivaren seinast tre månader etter at dette skyldskiftet er tinglyst.

Vi sanner, at vi har gjort tenesta etter beste skjøn og overtiding og etter skjønsmannslovnaden vår.

Vi har fastsett at *Mars 19* skal syta for å få skyldskiftet til sorenskrivaren til tinglysing.

Olav Thømme
Olav J. Thømme *John Olsson Thømme*

Godteke til tinglysing 19

Tinglysing Kr. *20.-*
Stempel "
Porto "
Kr. 20.-
BETALT 17/9-60.
For sorenskrivaren *Edvin Thømme*

Tinglyst på

De fraskilde lut har fått g.nr. b.nr.

For tinglysinga kr.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

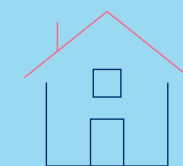
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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-antennene 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhengete 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- 23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk. Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet. Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.	Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder	til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp. Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
---	---	---

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Vikavegen 22, 5727 STAMNES. Gnr. 47, bnr. 30, i Vaksdal kommune, oppdragsnr.: 1140260108
Megler: Even Lindseth, mobil: 98239656, e-post: el@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



proaktiv.no



Anders Østlie

Eiendomsmeglerfullmektig
991 51 165
abo@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss, 56 52 19 50, voss@proaktiv.no