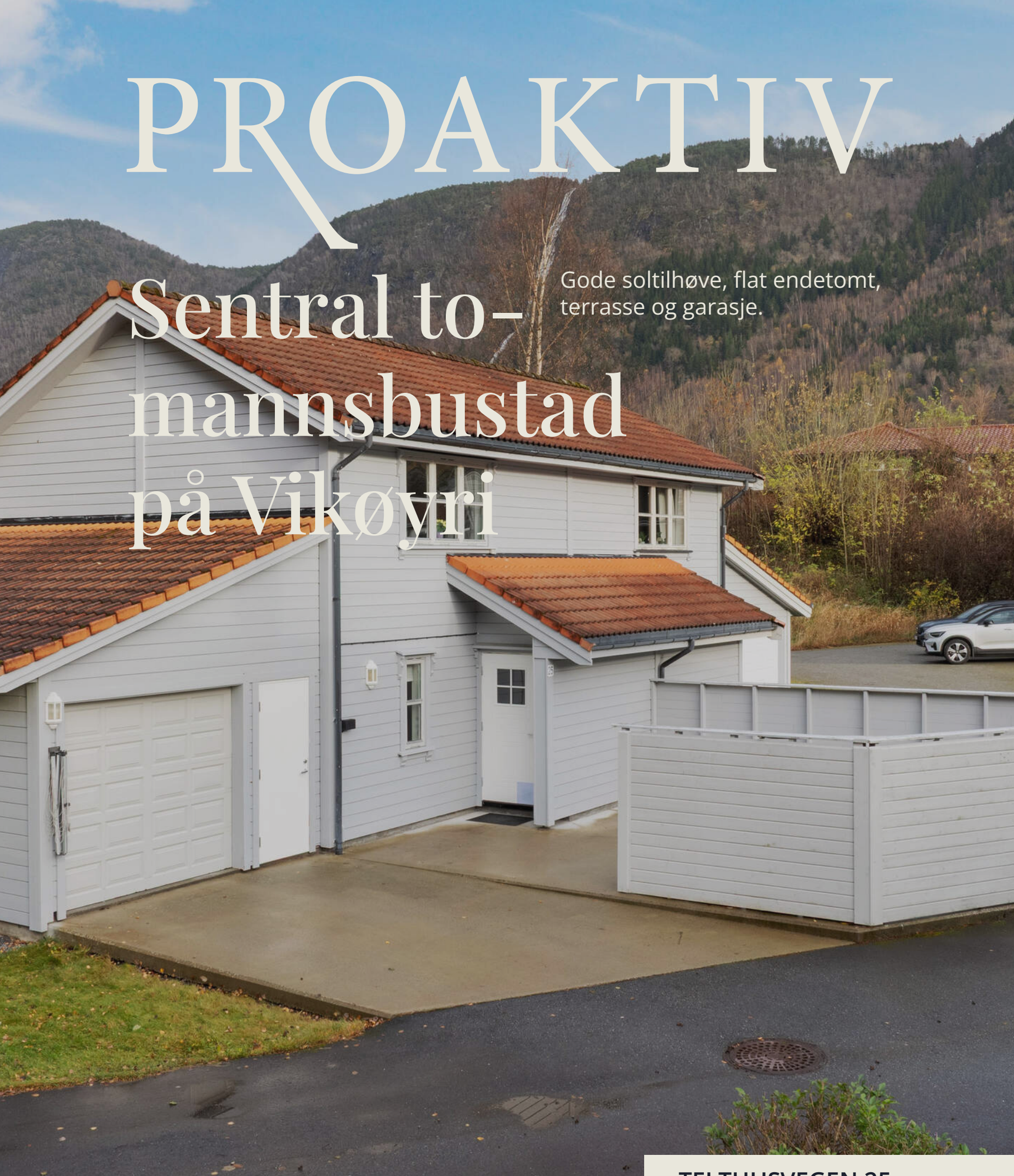
PROAKTIV

Sentral to-mannsbustad på Vikøyri

Gode soltilhøve, flat endetomt, terrasse og garasje.



TELTHUSVEGEN 25



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**
Hans Baucks veg 1,
7033 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

• **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

• **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@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

AKERSHUS

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

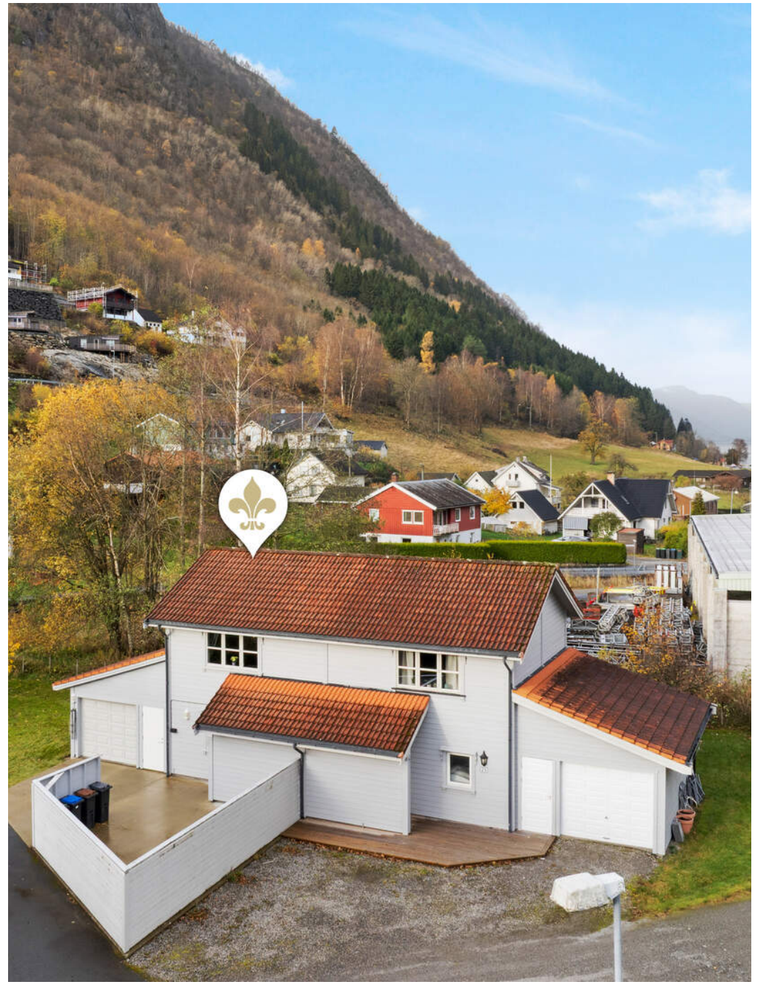
• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

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



VIKØYRI

Sentralt plassert tomannsbustad på Vikøyri med gode soltilhøve, flat endetomt, terrasse og garasje.

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Telthusvegen 25, 6893 VIK I SOGN

Gnr./Bnr.: Gnr. 41, bnr. 179, i Vik kommune

Prisantydning: 2.000.000,-

Omkostninger: 51.090,-

Totalpris: 2.051.090,-

Kommunale avgifter: 17.407,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1991

Rom/soverom: 2/1

BRA: 90 m²

BRA-i: 67 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Parkering i garasje og ved innkøyring.
Det er installert elbilladar.

Tomt: 307.1 m²

Energimerke: Energiklasse: Gul D.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

4 Leder/megler

7 Kontorets side

8 Nærområdet

14 Informasjon om boligen

20 Boligen i bilder

30 Kjerneinformasjon

35 Vedlegg

90 Budskjema

"For oss i Proaktiv er det å mekle bustader som å spele sjakk. Vi overlet ingenting til tilfeldigheiter. Det merkar både den som skal selje bustad, og den som skal kjøpe."

Eigedommeklar MNEF: **Jan Rune Årøy**



Jan Rune Årøy
Eigedomsmeklar MNEF
Mobil: 950 44 240
E-post: jan.rune@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Sogn
Telefon: 90 56 45 25

EIN NY KVARDAG

Med meir enn 30 år i eigedomsmarknaden har Jan Rune opparbeidd seg ei erfaring som femner breitt, frå bustader og landbruk til næringseigedom, nybygg og større utviklingsprosjekt.

Gjennom åra har han vore tett på mykje av utviklinga i Sogn, og har stått sentralt i fleire av dei større bustadprosjekta i regionen. Han kjenner både eigedomane, menneska og marknaden – og ikkje minst historia og utviklinga som ligg bak stadene vi lever og investerer i.

Særleg har Jan Rune lang erfaring frå nybygg og prosjektmarknaden og har stått sentralt i fleire av dei større bustadprosjekta i Sogn.

Sentralt plassert tomannsbustad på Vikøyri med gode soltilhøve, flat endetomt, terrasse og garasje.

Velkomen til ein tomannsbustad med sentral plassering på Vikøyri i Vik!

Her bur ein med gangavstand til dei fleste fasilitetane i Vik, gode soltilhøve i sommarhalvåret og kort veg til Flatbygdi skule og Vik barnehage. Det er òg nærleik til kollektivtransport, daglegvarebutikkar og ulike servicetilbod.

Bustaden går over to plan, vart oppført i 1991 og har eit totalt bruksareal på 90 m². Bustaden held normal standard og er normalt vedlikehalden. Av oppgraderingar kan ein mellom anna nemne nytt bad og røyr-i-røyr-system frå 2023, varmepumpe frå 2025 og elbilladar frå 2026.

Bustaden har ei praktisk planløysing som omfattar stove/kjøkken, bad, soverom, gang, vindfang, bod og garasje.

Utvendig er det ein betongterrasse framfor inngangspartiet, og tomta har plen med noko beplantning.



Eigedomsmeklar MNEF: **Jan Rune Årøy**

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

Lord Philip Chesterfield





Verdifulle kunder fortjener **verdifull** rådgivning.

Proaktiv Meklarhuset Sogn

Beliggenhet
Kontoret ligg sentralt på Fosshaugane Campus, eit etablert og levande område med kort veg til Sogndal sentrum.

Proaktiv Meklarhuset Sogn
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
E-post: sogn@proaktiv.no

Lokale meklarar som ser meir enn ein eigedom.

I Proaktiv Meklarhuset Sogn kjenner me Sogn, eigedomane og menneska som bur her. Men god eigedomsmekling handlar om meir enn lokalkunnskap. Det handlar om å sjå det kunden ein gong såg, og å formidle meir enn rom, kvadratmeter og planløysingar.

For oss handlar det om å få fram potensialet for eit liv. Kva er det som gjer akkurat denne staden spesiell? Kva er det som gjer at den rette kjøparen kan sjå for seg seg sjølv her?

Det krev erfaring, presisjon og godt handverk. Det krev at me kjenner marknaden, forstår menneska og veit korleis ein eigedom skal presenterast for å treffe dei rette.

Me er eit erfarent lag med ulik kompetanse og sterke lokale røter. Sammen jobbar me for at kvar eigedom skal få den merksemda han fortener, og at både seljar og kjøpar skal kjenne seg trygge gjennom heile prosessen.

For oss handlar det ikkje berre om å selje ein eigedom. Det handlar om å finne den rette kjøparen, den som ser meir enn ein bustad og kan sjå for seg eit liv der.



SENTRUM

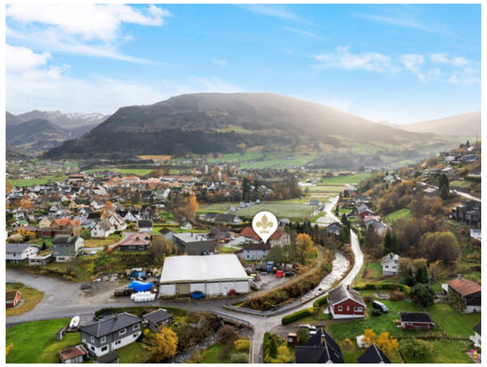
Kommune: *Vik /* ***Område:*** *Vikøyri*

Med ein ny bustad følgjer ei ny plassering. På mange måtar kjøper du òg det området rundt har å by på. Butikkar, turområde, avstand til skular og barnehagar, eller studiestader og kulturtilbod. Bur du på rett stad, har du det betre.

Beliggenheit
Telthusvegen 25 ligg sentralt til i Vik sentrum, med kort gangavstand til dei fleste servicetilbod. Tomta ligg dels skjerma for sentrumsstøy, men det er eit næringsbygg like ved som kan skapa noko støy.

Det er gode solforhold i sommarhalvåret og forholdsvis kort avstand til friområde som skogsterreng og idrettsplass. Området har gode kommunikasjonar ut av regionen i sommarhalvåret.

Offentleg transport er lett tilgjengeleg med busshaldeplassane ved Vik kommunehus og Vik kai berre om lag 5 minutt gange unna. Herifrå går fleire busslinjer, mellom anna linje 810, 811, 812, 890, 970 og 1190. Sogndal lufthamn Haukåsen ligg om lag 2 timar unna med bil.



OFFENTLIG TRANSPORT

Vik kommunehus		5 min
Linje 810, 811, 812, 970		0.5 km
Sogndal lufthavn Haukåsen		1 t 58 min

DAGLIGVARE

Coop Extra Vik	4 min
Post i butikk	0.3 km
Spar Vik	6 min
PostNord	0.5 km

VARER/TJENESTER

Vik apotek	3 min
Vik Vinmonopol	5 min

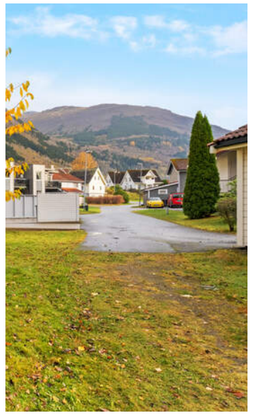
SPORT

treningsfelt fotball (femarbane)/isbane	3 min
Fotball	0.2 km
Vik stadion	5 min
Fotball, friidrett	0.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Vik i Sogn	5 min
Vik (SFE)	5 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Daglegvarebutikkane Coop Extra Vik og Spar Vik ligg høvesvis om lag 4 og 7 minutt gange frå eigedomen.
Det er og posttenester i nærleiken.

For barnefamiliar er det kort veg til både Vik barnehage og Flatbygdi skule, som ligg om lag 8 og 10 minutt gange unna.

Området har gode moglegheiter for idrett og fritidsaktivitetar. Treningsfelt for fotball og isbane ligg berre

Eit innblikk i det nye nærområdet ditt og kva det har å by på. Passar det dine ønskje og behov?

om lag 3 minutt frå eigedomen, medan Vik stadion med fasilitetar for fotball og friidrett kan nåast på om lag 5 minutt til fots. Vik byr elles på eit aktivt idretts- og kulturliv, med nærleik til både fjord, fjell og flotte friluftsområde.

Bebyggelse
Eigedomen ligg fint til i etablert og roleg bustadområde.

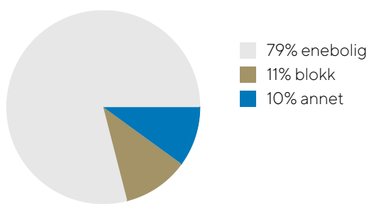
Adkomst
Eigedomen har tilkomst frå offentleg veg.

Eigedommen har tilkomst frå offentleg veg.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid
Vik barnehage (1-5 år)
Flatbygdi skule (1-10 kl.)
Sygna vidaregåande skule
Sogndal vidaregåande skule

BOLIGMASSE





Barnehager
Vik barnehage - 8 min
Vik barnehage avd Bødalen - 5 min

Skuler
Flatbygdi skule (Grunnskole) - 10 min
Sygna vidaregåande skule (Videregående skole) - 92 min
Voss vidaregåande skule (Videregående skole) - 56 min

Sport og trening
treningsfelt fotball (femarbane)/isbane - 3 min gange
Fotball
0.2 km
Vik stadion - 5 min gange
Fotball, friidrett
0.4 km

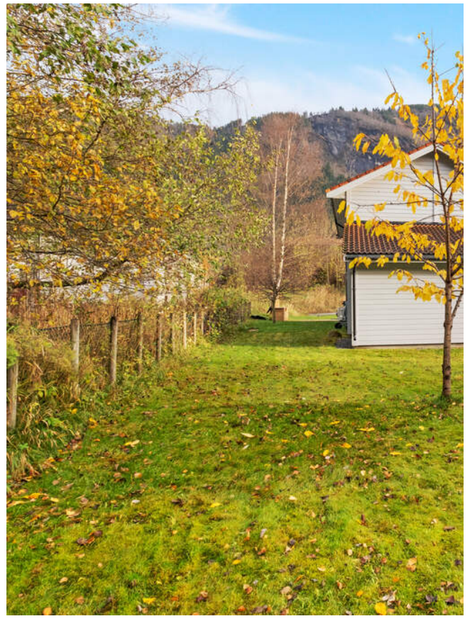
Skolekrets
Vik

SKOLER

Flatbygdi skule (1-10 kl.) 213 elever, 21 klasser	10 min 0.8 km
Sygna vidaregåande skule 170 elever, 11 klasser	1 t 32 min 28.8 km
Voss vidaregåande skule	56 min

BARNEHAGER

Vik barnehage (0-5 år) 88 barn	8 min 0.7 km
Vik barnehage avd Bødalen	5 min



Offentlig Kommunikasjon
Vik kai, Gåavstand 8 min
Busstopp, ferge, Vik kommunehus, Gåavstand 8 min
Sogndal lufthavn Haukåsen, 1 t 41 min med bil.





VELKOMMEN TIL TELTHUSVEGEN 25

Vi startar utandørs – bustaden har fint opparbeidd uteplass.

Parkering
Parkering i garasje og ved innkøyring.
Det er installert elbilladar.

Tomtestørrelse
307,10 m²

Beskrivelse av tomt
Flat endetomt med betongterrasse framfor inngangsparti, og plen med planter.
Tomta ligg dels skjerma for sentrumsstøy, men det er eit næringsbygg like ved som kan skapa noko støy.

Som dei fleste andre eigedomane i området ligg eigedomen i aktsomhetsområde for flaum og utløpsområde for steinsprang i følgje vedlagt kart frå NVE.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Bustaden er ein del av ein tomannsbustad oppført i 1991.
Bygningen har grunnmur av betong og er oppført over terreng utan kjellar. Dreneringa er frå 1991.

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon frå byggjeåret, og fasaden er kledd med liggjande bordkledning.
Takkonstruksjonen er eit saltak med W-takstolar i tre og kaldtloft. Taket er tekt med betongtakstein og har undertak av impregnert papp. Takrenner og nedløp er av svart plast.

Bygningen har måla trevindauge med 2-lags glas og måla hovudytterdør. Etasjeskilja består av trebjelkelag, og det er støypt golv mot grunnen.

Utvendig er det terrasse i betong med levegger i tre.

TG2 – Avvik som kan krevje tiltak
Utvendig > Taktekking
Avvik:
- Det vasstette sjiktet på taket er eldre enn 18 år.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteinar over tak
Avvik:
- Det er ikkje tilfredsstillande bortleiing av vatn frå taknedløp ved grunnmuren.
- Takrenner av plast har høg alder og usikker framtidig funksjon.

Utvendig > Yttervegger/veggkonstruksjon
Avvik:
- Det er begynnande råteskadar og synleg slitasje på kledninga. Det er behov for overflatebehandling.
- Det er påvist spreidde råteskadar i bordkledninga.

Utvendig > Vindauge og takvindauge/takluker/overlys
Avvik:
- Det er påvist teikn til innvendig kondensering på enkelte vindaugsglas.
- Vindaugskarmane er slitne, og det er sprekker i overflatene.
- Vindauga har usikker framtidig funksjon. Isolerglasrutene er eldre enn 35 år.





Utvendig > Ytterdører
Avvik:
- Dører og garasjeport har synleg slitasje, og det er eit hol etter ei tidlegare katteluke i hovudytterdøra som er tetta med plater. Dette holet utgjer eit svakt punkt i døra.

Utvendig > Terrassar og plattingar på terreng
Avvik:
- Det er fall inn mot grunnmuren eller manglande fall frå grunnmuren (flatt). Plattingen leier ikkje vatn bort frå huset slik han skal.

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevjande insekt
Avvik:
- Det er spor etter mus på loftet.

Våtrom > Bad > Overflater, vegger og himling
Avvik:
- Det er teikn til fuktskadar nedst på våtromsplatene, og det er påvist utette fuger mot sokkellista.
- Det er ikkje tilstrekkeleg tetta rundt vassfordelingsskåpet.

Tekniske installasjonar > Ventilasjon
Avvik:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon i eitt eller fleire rom i bustaden.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Avvik:
- Fuktsikring og drenering har nådd ein alder som gjer at dei har usikker framtidig funksjon. Huset er bygd over terreng og har ikkje kjellar.

TG IU – Konstruksjonar som ikkje er undersøkte
Våtrom > Bad > Tilliggjande konstruksjonar våtrom
Avvik:
- Holtaking er ikkje utført, då bygningsmessige forhold og konstruksjonar gjer dette fysisk vanskeleg eller ikkje gjennomførbart.

Kjøpar pliktar å gjere seg kjend med innhaldet i tilstandsrapport og i eigenerklæring frå seljar som ligg ved salsoppgåva før det vert lagt inn bod på eigedomen. Meklar gjer elles merksam på kjøpar si undersøkingsplikt med heimel i avhendingslova. Takstmann har i tillegg kostnadsestimert utbetringar av TG2 og TG3 i vedlagt tilstandsrapport.

Bygningssakskyndig
Ole Johnny Lerheim (befaringsdato: Onsdag, 28. oktober 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
Samandrag av seljar si eigenerklæring

Seljar overtok eigedomen i juli 2025 og har nytta bustaden sjølv i heile eigartida.

Bad og røyr
- Badet vart renovert i 2023. Bygg Tillit utførte arbeid med golv og veggplater, medan Geithus VVS utførte røyrleggjararbeid. Arbeidet vart utført av faglærte, og det ligg føre faktura som dokumentasjon.
- I 2023 vart det montert røyr-i-røyr-system av plast. Arbeidet vart utført av Geithus VVS, og det ligg føre faktura som dokumentasjon.

Elektrisk anlegg
- I 2026 vart det montert elbilladar og overspenningsvern. Arbeidet vart utført av N-Tek AS, og det ligg føre samsvarserklæring.
- Seljar opplyser at det er inngått avtale om Norgespris på straum.

Oppvarming
- I 2025 vart det installert ei brukt varmepumpe. Arbeidet vart utført av TMR Service v/Tore Røyrvik. Det ligg ikkje føre dokumentasjon på arbeidet.

Yttervegg og fasade
- Seljar opplyser om teikn til fukt på nedre del av innvendige garasjevegger (asfaltplater).

Drenering
I 2025 vart det utført dreneringsarbeid rundt garasjen. Arbeidet omfatta oppgraving og legging av fiberduk, pukk og singel rundt garasjen. Arbeidet vart utført av noverande eigar som ufaglært.

Arbeid utført av ufaglært
Seljar opplyser at han sjølv har utført følgjande arbeid hausten 2025:
- Skifta lysarmaturar og stikkontakt mot vindauge i garasjen.
- Skifta avtrekksvifte på badet til tilsvarande type, men utan tidsstyring.
- Montert spegel med lys på badet til eksisterande straumopplegg.
- Trekt straumkabel til varmepumpe inn i kjøkkenskap for tilgang til jorda stikkontakt.

Andre opplysningar
- Seljar kjenner ikkje til at det er utført radonmåling eller tiltak knytte til radon i bustaden.
- Seljar har elles ikkje opplyst om andre kjende feil, skadar eller forhold av betydning utover det som er nemnt ovanfor.

Opplysningane er henta frå seljar sitt eigenerklæringsskjema, datert 28.10.2026. Interessentar vert oppmoda om å lese eigenerklæringsskjemaet i sin heilskap.



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasaden, uteplassane og dei tekniske skildringane.
No skal vi inn i bustaden og gå gjennom alle romma.

Innhald
Bustaden er på 2 etasjar og inneheld:

1.etg.:
Entré, gang, bad, soverom og garasje.

2.etg.:
Stove og kjøkken i opa løysing.

Areal
Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 35 kvm
BRA-e: 23 kvm
Total BRA: 58 kvm

2. etasje
BRA-i: 32 kvm
Total BRA: 32 kvm

Areala er oppgitt av bygningssakkunnig på grunnlag av NS 3940 (2023). Eventuelle nemningar på rom er oppgitt ut frå faktisk bruk, uavhengig av kva som er godkjent hos bygningsmyndigheitene. Vedlagde planteikningar er ikkje målbare.

Bod i underetg. er i bruk som soverom. Sidan planløysingar er endra frå utgangspunktet kan bruken av romma vera i strid med byggjeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Areala er henta frå tilstandsrapport utført av autorisert takstmann og er i samsvar med NS 3940. Meklar har ikkje kontrollert areala.

Standard
Bustaden er ein del av en tomannsbustad oppført tidleg på 90-talet etter den tids tekniske standard. Huset er i normalt god stand og det er
gjort noko oppgraderingar i nyare tid, slik som nytt røyropplegg og nytt bad. Det er også ein del synleg slitasje og vidare vedlikehald og oppgradering må påreknast

Opplysningar om innvendige overflater er henta frå vedlagt tilstandsrapport:
Golv: Parkett og belegg
Veggar: Trepanel, baderomsplater og måla plater
Tak: Himlingsplater

1. etasje
Bustaden har eit fint opparbeidd inngangsparti med enkel tilkomst frå bakkeplan. Vidare inn blir ein møtt av ein lys og triveleg entré med plass til oppheng av ytterklede og oppbevaring av sko.

Badet har vinylbelegg med elektriske varmekablar på golvet, baderomsplater på veggane og himlingsplater i taket. Rommet er innreidd med baderomsmøbel med nedfelt servant og praktiske skuffer, vegghengt toalett og dusjhjørne med innfellbare glasdører. Her er det også opplegg for vaskemaskin.

Etasjen inneheld også eit romsleg soverom med god plass til dobbeltseng og garderobeskåp.

Lyst og triveleg gangareal med trapp som fører opp til 2.etg.



STOVE

Stove og kjøkken ligg i ei open og sosial løysing med gode moglegheiter for møblering.

Frå gangarealet er det trapp opp til andre etasje.

2. etasje
Stove og kjøkken ligg i ei open og sosial løysing med gode moglegheiter for møblering. Her er det plass til både sofagruppe og spisebord, noko som gir fine rammer for kvardagsliv og sosialt samvær. Lyse overflater og godt med dagslys skaper ei luftig og triveleg atmosfære.

Kjøkkenet har innreiing med profilerte frontar og benkeplate i laminat. Av kvitevarer er det kjøleskåp, oppvaskmaskin, platetopp, mikrobølgjeomn og steikeomn. Det er montert kjøkkenventilator med avtrekk til det fri. Det er noko synleg slitasje på innreding.

Tekniske installasjonar:
- Vassleidningar: Innvendige vassleidningar er av plast (røyr-i-røyr) og er opplyst å vere frå 2023.
- Avløpsrøyr: Innvendige avløpsrøyr er av plast.
- Ventilasjon: Bustaden har naturleg ventilasjon.
- Varmtvassberedar: Varmtvassberedaren er på ca. 120 liter.
- Elektrisk anlegg: Det elektriske anlegget er for det meste skjult. Sikringsskåpet er plassert på vegg i vindfanget og har automatsikringar. - Badet har ny elektrisk installasjon i samband med renoveringa.
- Det er installert elbilladar.

Forhold som openbert kan medføre fare for helse, miljø og tryggleik:
- Det er ikkje utført radonmålingar, og bygningen er heller ikkje oppført med radonsperre.
- Det er behov for at ein kvalifisert elektrofagleg person kontrollerer det elektriske anlegget.

Oppvarming
- Elektrisitet
- Varmepumpe luft-til-luft
- Bad har elektriske varmekablar.

Energimerke
Gul D

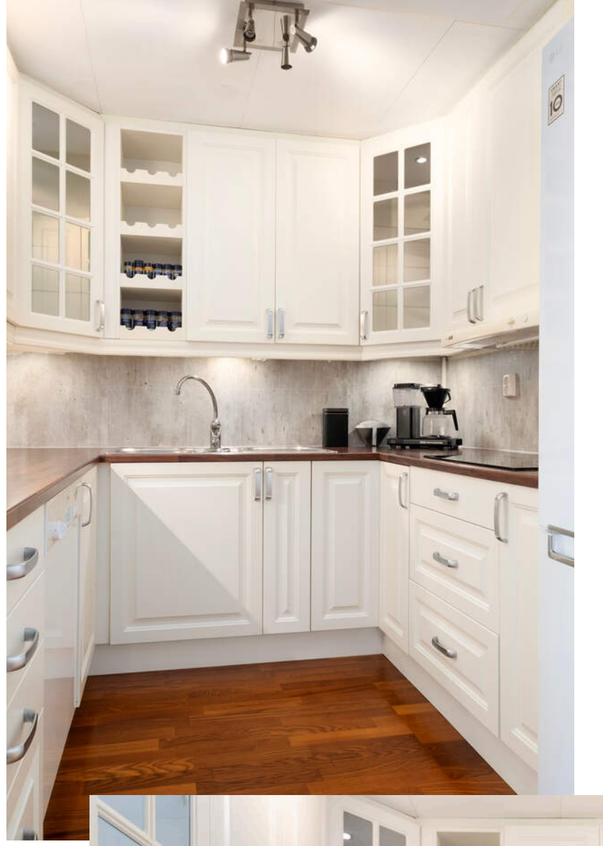
Info strømforbruk
Det er inngått avtale om Norgespris på straum. Noregspris er knytt til målepunktet, og kjøpar overtek avtalen. Avtalen har bindingstid til og med 31.12.2026.








BRØD





KJØKKEN

Kjøkkenet har innreiing med profilerte frontar og benkeplate i laminat.





BADEROM

Badet har vinylbelegg med elektriske varmekablar på golvet, baderomsplater på veggane og himlingsplater i taket.



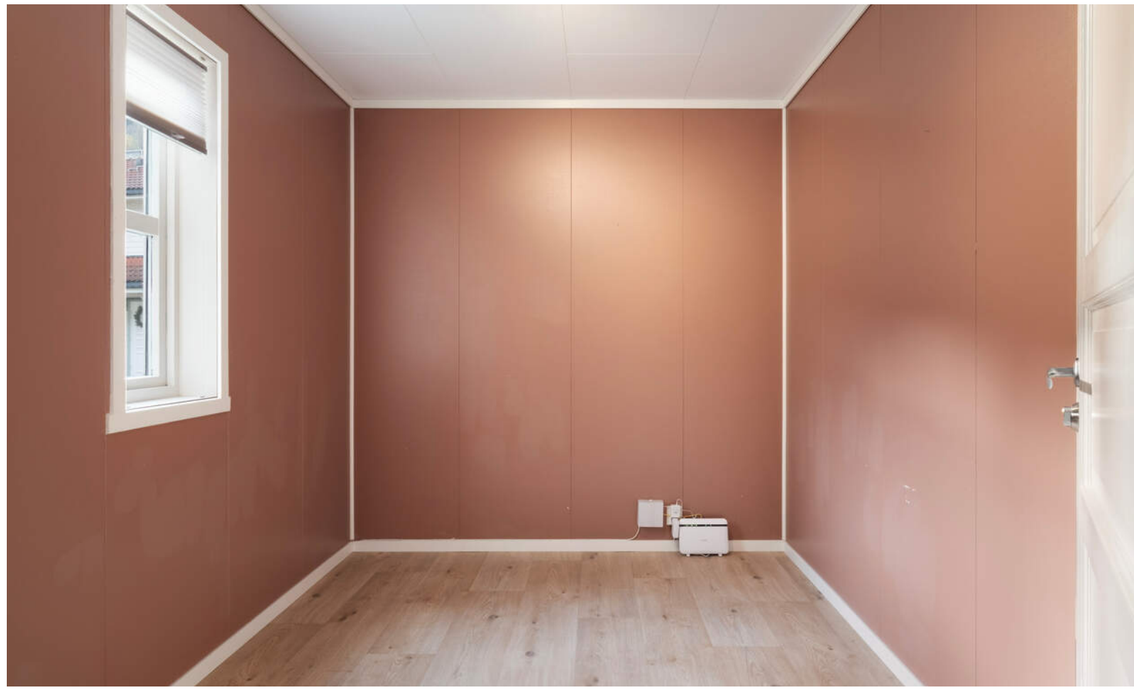
Info energiklasse
Alle eigedomar som vert selde eller leigde ut, skal ha energiattest. Det gjeld mellom anna unntak for frittståande bygningar med bruksareal på mindre enn 50 m².

Det er eigar som pliktar å leggje fram energiattest, og eigar er sjølv ansvarleg for at opplysningane er korrekte. For ytterlegare informasjon, sjå www.energimerking.no.

Dersom eigar har energimerkt eigedomen, kan komplett energiattest fåast ved å kontakte meklar.

Dersom eigar ikkje har lagt fram energiattest, og etter skriftleg oppmoding frå kjøpar heller ikkje har lagt fram energiattest før avtale om sal er inngått, kan kjøpar få utarbeidd ein energiattest ved hjelp av ein ekspert for seljar si rekning. Dette må gjerast innan eitt år etter at avtale om sal er inngått.

Kvitevarer
Kvitevarer som følgjer med i salet er kombikjøleskåp, vaskemaskin, oppvaskmaskin, innebygd mikrobølgeovn, steikeomn og steikeplate.





KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
307,10 m²

Beskrivelse av tomt
Flat endetomt med betongterrasse framfor inngangsparti, og plen med planter.
Tomta ligg dels skjerma for sentrumsstøy, men det er eit næringsbygg like ved som kan skapa noko støy.

Som dei fleste andre eigedomane i området ligg eigedomen i aktsomhetsområde for flaum og utløpsområde for steinsprang i følgje vedlagt kart frå NVE.

ØKONOMI

Forsikring
Forsikringsselskap Fremtind
Polisenummer 36765328 / 7

Formuesverdi primær
431.239,- for 2025

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter inkluderar:
- Vatn
- Avløp
- Renovasjon

Totalt inkl. eigedomsskatt: 21 156,- pr år.

Kommunale avgifter
17.407,- for 2025

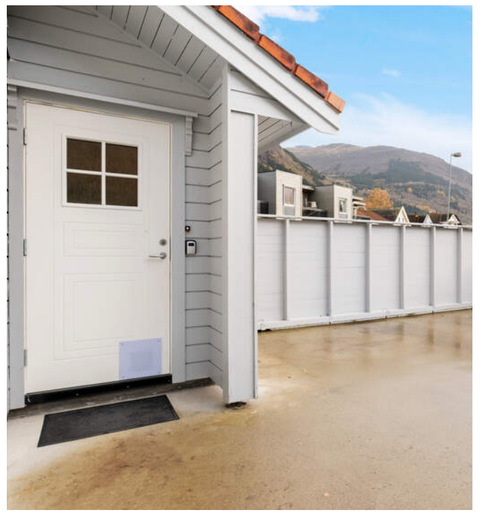
Eigedomsskatt
3.749,- for 2025

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi
Beløpet for formuesverdi primær er oppgitt av seljar.
Meklar har ikkje motteke opplysningar om sekundær formuesverdi.

Stortinget har vedteke ein ny modell for berekning av formuesverdi for bustad. Den nye berekningsmodellen fastset bustadverdiar basert på grunnkrinsar i staden for kommunar, og skal nyttast frå og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at marknadsverdien vert sett høgare eller lågare enn tidlegare, og inneber at både seljar og meklar kan nytte tal som ikkje nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet salsoppgåva vert utarbeidd.
Det vert difor teke atterhald om at formuesverdien kan verte endra og eventuelt auke ved endeleg fastsetjing i skatteåret.

For primærbustad utgjer formuesverdien 25 % av berekna eller dokumentert marknadsverdi opp til kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstig dette beløpet.
For sekundærbustad utgjer formuesverdien 100 % av berekna eller dokumentert marknadsverdi.



Andre utgifter
Seljar opplyser om følgjande faste løpande kostnader/forbruk:
- Straumforbruk: Det er frå 1.juli.25 - 30.juni.26 brukt 8 769 kWh.
- Husforsikring: Kr 7803,- per år
- Fiber: Kr 829 ,- pr mnd

Kostnadene er baserte på opplysningar frå seljar og vil kunne variere etter forbruk, avtalar og framtidige prisendringar.
Det må påreknast faste løpande utgifter til internett, straum, innbuforsikring og kommunale avgifter bl.anna.

Diverse
Det ligg føre godkjende og byggjemelde teikningar som samsvarar med dagens bruk.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det er ikkje mogleg å få ferdigattest på dette huset. Det er fordi ferdigattest ikkje blir gitt for byggetiltak som vart søkt om før 01. januar 1998. Det står i plan- og bygningslova § 21-10 femte ledd.

Ferdigattest er ein sluttattest frå bygningsmyndigheitene som stadfestar at eit søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At det eventuelt ligg føre ferdigattest eller mellombels bruksløyve, gir ingen garanti for at det ikkje er utført arbeid som ikkje er byggjemeldt eller godkjent.

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

4639/41/179:
31.10.1990 - Dokumentnr: 2907 - Forkjøpsrett
RETTIGHETSHAVER: VIK KOMMUNE
Vik kommune sin forkjøpsrett gjeld dersom eigedomen blir seld til anna formål enn bustadformål.
Når eigedomen blir seld som bustad – som i dette tilfellet - har kommunen ikkje forkjøpsrett.

22.10.1990 - Dokumentnr: 2816 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4639 Gnr:41 Bnr:174

01.01.2020 - Dokumentnr: 94793 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1417 Gnr:41 Bnr:179

Regulerings- og arealplaner
Eigedomen er regulert til bustadføremål. Fellesføresegner for Vik sentrum er gjeldande for dette området.
Kopi av planen kan tingast ved henvendelse til meklar.

Regulert til: Eigedomen er regulert til bustader.

Følger reguleringsplan Vik sentrum (plan-ID F-610/82), som er ein reguleringsplan der eigedomen er regulert til bustader i felt B8.. Reguleringsplanen vart stadfesta 23.11.1982.

Berørte datasett:
Flom aktsomhetsområde, Steinsprang - Aktsomhetsområder, Radon - Nasjonalt aktsomhetskart

Vei/Vann/Avløp
Eigedomen er tilkopla kommunal vassforsyning og avlaupsnett via privat stikkleidning.
Private stikkleidningar blir vedlikehalde for eigar si rekning.

Legalpant
Kommunen har legalpant i eigedomen. Dette gjeld alle bebygde eigedomar i alle kommunar i Norge. På eigedomen kan det være tinglyst erklæringar/avtalar som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vatn og kloakkleidningar inkl. reparasjon av desse. Bestemmelsar om bebyggelse, gjerder, adkomstrettigheter. Desse erklæringene/avtalene vil følge eigedomen ved sal og kan ikkje slettast.

Radonmåling
Eigedomen ligg i område med aktomheitsgrad – Middels i følgje vedlagt NGU radonkart.

Det vert gjort merksam på at det ved utleige er krav om å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlege nivå skal kunne dokumenterast. Kravet gjeld alle typar utleigebustader, inkludert leilegheiter og hyblar i tilknyting til eigen bustad, så lenge det vert betalt husleige.
I dei tilfella der det ikkje er opplyst at seljar har kjennskap til radonnivået på eigedomen, må kjøparar som ønskjer å leige ut heile eller delar av eigedomen, vere særleg merksame på at dei overtek ansvaret for den uvissa dette medfører.

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
Onsdag, 21. oktober 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

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

_____
2 000 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

50 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
51 090,00 (Omkostninger totalt)

_____
2 051 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

_____

Vi gjer merksam på at totalsummen ovanfor er berekna med utgangspunkt i ein kjøpesum tilsvarande prisantydninga. Det vert teke atterhald om endringar i gebyr.

Betalingsbetingelser
Kjøpesummen med tillegg av omkostningar skal vere disponibel på klientkontoen til meklar innan overtaking. Normalt inneber dette at fullt oppgjer må vere innbetalt på klientkontoen til meklar seinast to yrkedagar før avtalt overtakingsdato.

Eventuelle vilkår knytte til innbetalinga, til dømes pantedokument som skal tinglysast til fordel for banken til kjøpar, må vere meklar i hende i god tid før overtaking kan finne stad.

Kjøpesummen skal betalast inn frå norsk finansinstitusjon og/eller frå kjøpar sin konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell eigenkapital skal betalast inn som éi samla innbetaling frå kjøpar sin eigen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eigedomsmeklingsføretak har lovpålagd forsikring av klientmidlar avgrensa oppover til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikra med inntil kr 15 mill. Dersom kjøpar sin låneinstitusjon krev tilleggsforsikring ved omsetning over kr 15 mill., må kjøpar sjølv eller kjøpar sin låneinstitusjon dekkje kostnadene knytte til dette.

Lovanvendelse
Generelle avtalevilkår
Eigedomen vert seld etter reglane i avhendingslova.

Salsoppgåva er basert på dei opplysningane seljar har gitt til meklar, den bygningssakkunnige sin tilstandsrapport, samt opplysningar innhenta frå kommunen, Kartverket og andre tilgjengelege kjelder. Seljar har godkjent salsoppgåva.

Det er viktig at kjøpar set seg grundig inn i alle salsdokumenta, mellom anna salsoppgåva, tilstandsrapporten og eigenerklæringa frå seljar. Kjøpar vert rekna for å kjenne til forhold som er tydeleg skildra i salsdokumenta, og slike forhold kan ikkje gjerast gjeldande som manglar. Dette gjeld uavhengig av om kjøpar har lese dokumenta. Alle interessentar vert oppmoda om å undersøkje eigedomen nøye, gjerne saman med ein fagkunnig, før bod vert gitt. Ein kjøpar som vel å kjøpe eigedomen usett, kan ikkje gjere gjeldande som mangel noko vedkomande burde ha vorte kjend med ved ei undersøking. Dersom det er behov for avklaringar, tilrår vi at interessentar rådfører seg med eigedomsmeklar eller eigne rådgjevarar før det vert lagt inn bod.

Ein bustad som har vore i bruk ei viss tid, vil vanlegvis ha vore utsett for slitasje, og skadar kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøpar rekne med, og det kan verte avdekt enkelte forhold etter overtaking som gjer utbetringar nødvendige. Normal slitasje og skadar som krev utbetring, er innanfor det kjøpar må forvente og vil ikkje utgjere ein mangel.

Rettane og pliktene til kjøpar og seljar vert regulerte av avtalen mellom partane, samt informasjonen som har vore tilgjengeleg for kjøpar i samband med handelen. Avtalen vert utfylt av avhendingslova, og det gjeld ulike avtalevilkår avhengig av om kjøpar er forbrukarkjøpar eller ikkje. Dette er nærare skildra nedanfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan seljar vurdere bod frå ein som ikkje er forbrukar, annleis enn bod frå ein forbrukar. Dersom kjøpar ikkje er forbrukar, er det moglege mangelsansvaret til seljar avgrensa fordi eigedomen vert seld «som han er». Seljar kan ikkje ta «som han er»-atterhald overfor ein forbrukarkjøpar. Sjølv eit lågare bod frå ein som ikkje er forbrukar, kan verte føretrekt fordi avgrensinga i mogleg mangelsansvar kan ha ein eigenverdi for seljar. Seljar står fritt til å forkaste eller akseptere eit kvart bod og er til dømes ikkje forplikta til å akseptere det høgaste bodet. Bodgivar skal i bodskjemaet gi eigenerklæring om bodgivar er forbrukar eller næringsdrivande/person som hovudsakleg handlar som ledd i næringsverksemd.

Forbrukarkjøp – definisjon
Med forbrukarkjøp meiner ein kjøp av eigedom når kjøparen er ein fysisk person som ikkje hovudsakleg handlar som ledd i næringsverksemd.

Forbrukar – avtalevilkår
Eigedomen har ein mangel dersom han ikkje er i samsvar med krava som følgjer av avtalen, eller dersom det ligg føre brot på føresegnene i avhendingslova §§ 3-2 til 3-8. Dersom eigedomen ikkje er i samsvar med det kjøparen må kunne forvente ut frå alder, type og synleg tilstand, kan det vere grunnlag for mangelskrav.
Det same gjeld dersom opplysningar om eigedomen er haldne tilbake eller det er gitt uriktige opplysningar. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut frå at det verka inn på avtalen at opplysninga ikkje vart gitt, eller dersom uriktige opplysningar ikkje vert retta i tide på ein tydeleg måte.
Bustaden kan ha ein mangel etter avhendingslova § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, føresett at avviket er på 2 % eller meir og minimum 1 m².
Ved berekning av eit eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøpar sjølv dekkje tap/kostnader opp til eit beløp på kr 10 000 (eigendel).

Ikkje-forbrukar (næringsdrivande) – definisjon
Dersom kjøpar er ein juridisk person, eller ein fysisk person som hovudsakleg handlar som ledd i næringsverksemd, vert kjøpet ikkje rekna som eit forbrukarkjøp.

Ikkje-forbrukar – avtalevilkår
Eigedomen har ein mangel dersom han ikkje er i samsvar med krava som følgjer av avtalen. Eigedomen vert seld «som han er», og ansvaret til seljar utover det som konkret er avtalt, er då avgrensa etter avhendingslova § 3-9 første ledd andre punktum.

Avhendingslova § 3-3 andre ledd vert fråviken, og om arealsvikt ved bustaden utgjer ein mangel, vert vurdert etter avhendingslova § 3-8. Informasjonen om undersøkingsplikta til kjøpar, mellom anna oppmodinga om å undersøkje eigedomen nøye, gjeld òg for kjøparar som ikkje vert rekna som forbrukarar.

Interessentar og kjøpar må akseptere at seljar og meklar nyttar elektronisk kommunikasjon i salsprosessen.

Dersom kjøpar er utanlandsk statsborgar, er det krav om at vedkomande har eit såkalla D-nummer som erstatning for norsk fødselsnummer. Rekvisisjon av D-nummer må sendast til Kartverket samtidig med innsending av skøytet for tinglysing. Skøytet vert liggjande hos Kartverket fram til kjøpar har fått D-nummer frå Skatteetaten. Når Kartverket har motteke D-nummeret frå Skatteetaten, vert skøytet tinglyst.

Rekvisisjon av D-nummer i samband med tinglysing av skøyte vil ofte medføre at oppgjer og utbetaling til seljar vert forseinka med nokre veker. Kjøpar må i slike tilfelle anten ta atterhald i bodet om forseinka utbetaling til seljar, eller vere førebudd på å dekkje forseinkingsrenter til seljar. Kontakt ansvarleg meklar for informasjon før bodgiving.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Overtaking etter nærare avtale.
Kjøpar vert oppmoda om å opplyse om ønskja overtakingsdato ved bodgjeving.
Det vil som hovudregel ikkje vere høve til ny synfaring av eigedomen mellom aksept av bod og overtaking. Interessentar vert difor oppmoda til å ta naudsynte mål og undersøkingar i samband med vising.

Interessentar vert oppmoda om å opplyse om ønskja overtaking i bodskjemaet.
Skøytet vert sendt til tinglysing i samband med oppgjeret.
Oppgjer føreset at overtaking er gjennomført, og at partane har signert ein overtakingsprotokoll og sendt denne til oppgjersavdelinga slik det er avtalt i kontrakten.
Det er ein føresetnad at skøytet vert tinglyst i namnet til kjøpar.
Dersom interessentar mot formodning ikkje ønskjer tinglysing av skøytet, må det takast atterhald om dette i kjøpstilbodet.

Budgivning
Bod kan leggjast inn via knappen «Gi bud» i nettannonsen eller via heimesida. Ved elektronisk bodgiving kan bod leggjast inn trygt og enkelt med BankID. Meklar kan òg kontaktast for å få tilsendt bodskjema. Bodskjema ligg også i salsoppgåva.

All bodgiving må skje skriftleg. Ta kontakt med meklar dersom det er behov for hjelp til å gi bod.

Eigedomsmeklar skal leggje til rette for ei forsvarleg gjennomføring av bodrunden og kan ikkje vidareformidle bod

med kortare akseptfrist enn kl. 12.00 første yrkedag etter siste annonserte vising. Etter kl. 11.30 tilrår vi ein akseptfrist på minimum 30 minutt.

Meklar kan ikkje formidle bod med atterhald om at bodet eller atterhald i bodet skal haldast skjult (hemmeleg) for andre bodgivarar og interessentar.

Meklar tek ikkje ansvar for forseinkingar på straum- eller telenettet. Under bodrunden kan akseptfristane kortast inn ved mottak av nye bod. Akseptfristen frå kjøpar er absolutt. Det inneber at dersom seljar vel å akseptere bodet, må kjøpar få melding om aksept innan akseptfristen går ut.

Dersom du ventar med å gi bod til tett opp mot akseptfristen, er det ein reell risiko for at eigedomen kan verte seld før bodet ditt kjem fram til meklar.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring
Mange kjøparar har høve til å teikne bustadkjøparforsikring. Vedlagt i salsoppgåva følgjer informasjon om bustadkjøparforsikring frå Söderberg & Partners.

Bustadkjøparforsikring er ei rettshjelpsforsikring som gir tryggleik og profesjonell juridisk hjelp dersom det vert oppdaga uventa feil eller manglar ved bustaden i løpet av dei neste fem åra.

Les meir om bustadkjøparforsikring i det vedlagde informasjonsmateriellet eller på www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Innbo og løsøre
Med mindre anna er uttrykkeleg avtalt, gjeld NEF si normgivande liste over lausøyre og tilbehøyr, sjå vedlagd liste i salsoppgåva.
Til orientering er det full avtalefridom om kva som skal følgje med bustad og fritidsbustad ved sal. I dei tilfella kvitevarer følgjer med i handelen, vert desse overleverte utan nokon form for garanti utover eventuell leverandørgaranti.

Eier
Eivind Johan Wadel

Tilbud på lånefinansiering
Vi hjelper gjerne med å etablere kontakt med ulike bankar, men har ingen fast bankforbindelse som vi nyttar. Vi meiner at vilkåra hos ulike finansinstitusjonar varierer mellom kundegrupper, og kan difor ikkje tilrå ein bestemt bank. Vi hjelper likevel meir enn gjerne med å finne ein bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

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: Søderberg & 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.

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
Vedlegga er ein del av den komplette salsoppgåva. Det er viktig at interessentar set seg grundig inn i vedlegga og kontaktar meklar dersom dei har spørsmål, før bod vert gitt.

Dato salgsoppgave
3.11.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Egenerklæring for boligsalg

Gyldig til: 28.10.2027

Telthusvegen 25, 6893 VIK I SOGN

MEGLERAVDELING	EIENDOMSTYPE	OPPDRAGSNUMMER
Proaktiv Sogn	Enebolig	1160260062
SKJEMAET ER UTFYLT AV	**OVERTATT**	**FORSIKRING**
Eivind Johan Wadel	07.2025	Ja, boligselgerforsikring

Opplysninger

Har du selv benyttet deg av eiendommen?	Ja, hele eiertiden.
Har du husforsikring?	Ja, egen bygningsforsikring
Forsikringsselskap	Fremtind
Forsikringsnummer	36765328

Våtrom

1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?	Nei, ikke som jeg kjenner til
1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?	Ja
Hvilket bad/vaskerom/toalettrom?	Bad
Hva ble gjort og når?	Renovering av bad 2023. Bygg tillit la gulv og veggplater. Geithus røyr tok VVS.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Bygg tillit og Geithus VVS
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura

Rør

2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Ja
Hva ble gjort og når?	2023 Montert rør i rør (Plast)

Gjensidige

Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Geithus VVS
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura

Ventilasjon

3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?	Ja
Hva ble gjort og når?	2026 Montering av elbillader og overspennsvern
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	N-Tek AS
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Annet
Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger.	Samsvarserklæring
4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?	Ja

Oppvarming

5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg?	Ja
Hva ble gjort og når?	2025 Nyinstallasjon av brukt varmepumpe
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	TMR Service v/Tore Røyrvik
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Nei

Skjevheter og sprekker

6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak

7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Yttervegg og fasade

8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	Tegn til fukt på nedre del av innvendige garasjevegger (asfaltplater).
8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til
9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens /eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Ja
Hva ble gjort og når?	2025 Drenering rundt garasje
Hvem utførte arbeidet	Ufaglært
Hva ble utført av ufaglært?	Det er gravd opp, lagt fiberduk, pukk og singel rundt garasje. Arbeid er utført av nåværende huseier.

Gjensidige

Skadedyr

10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.3 Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.3 Har eiendommen en utleiedel?	Nei
11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Omgivelsene

12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare?	Nei, ikke som jeg kjenner til
12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap?	Nei

Andre opplysninger

14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere?	Ja
Beskriv detaljert hva som ble gjort og når, og hvem som utførte arbeidet.	- Lysarmaturer og stikkontakt mot vindu i garasje er utskiftet. - Avtrekksvifte på bad er utskiftet med tilsvarende type, men uten timer. - Montert speil med lys på badet til eksisterende strømopplegg. - Strømkabel til varmepumpe er trekt inn i kjøkkenskap for tilgang til jordet kontakt. Alle arbeider over er utført av nåværende huseier høsten 2025.
14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Egenerklæringsskjema

Name
Eivind Johan Wadel

Date
2026-10-28

Identification

bankID Eivind Johan Wadel

Signicat This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest

Adresse	**Bygg uten adresse**
Dato for energimerking	**21.10.2026**
Merkenummer	**Energiattest-2026-372305**
Bygningskategori	**Småhus**
Bygningsnummer	**9930213**
Gårdsnummer	**41**
Bruksnummer	**179**
Seksjonsnummer	**—**
Bruksenhetsnummer	**—**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår	**1991**
Bygningstype	**Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal	**90,0 m²**
Oppvarmet bruksareal	**67,0 m²**
Oppvarmet etasje	**2**
Bygningsmateriale	**Tre**
Oppvarming	**Elektrisitet, Varmepumpe**
Ventilasjon	**Periodisk avtrekk**

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
187,16

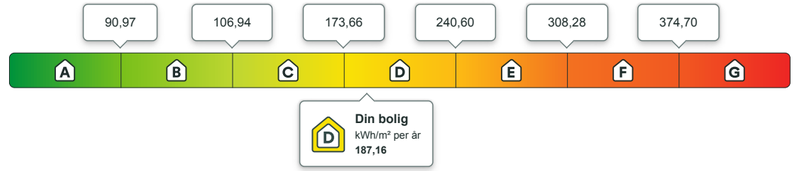
Bygg uten adresse

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
11 312,34	**168,84**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Bygg uten adresse

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Bygg uten adresse

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 utendørs

Tiltak 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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 5: 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.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 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: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: 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 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

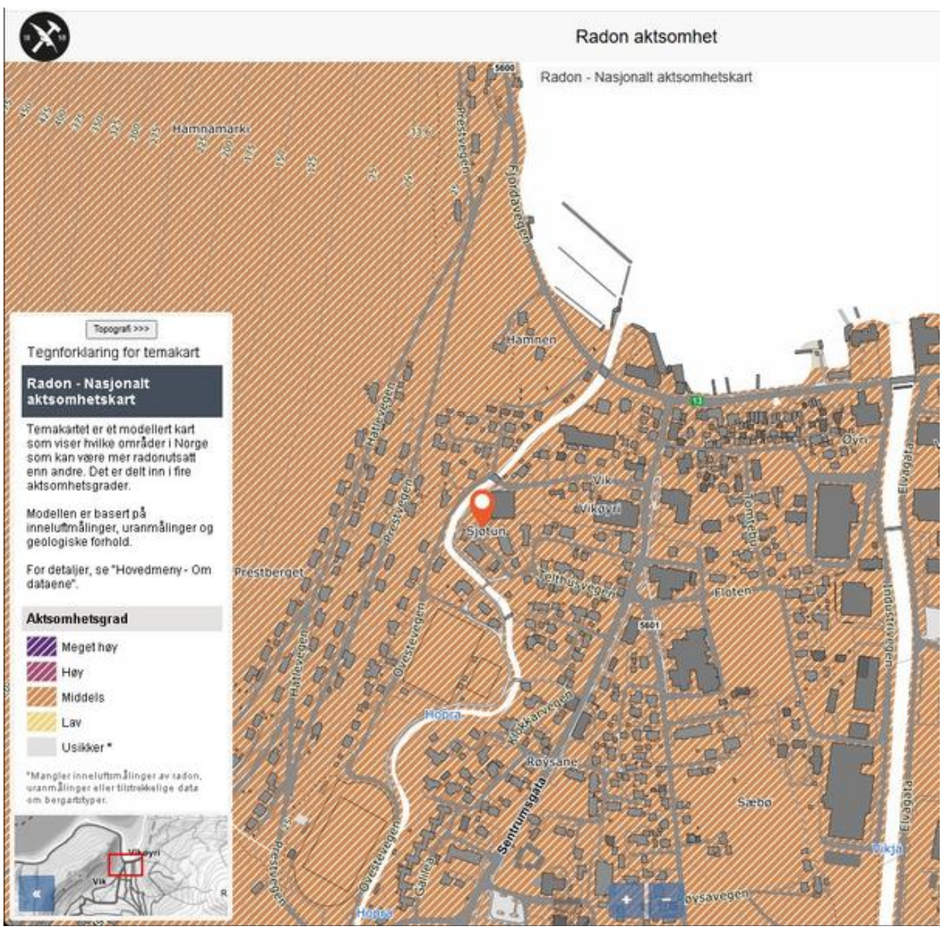
Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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.

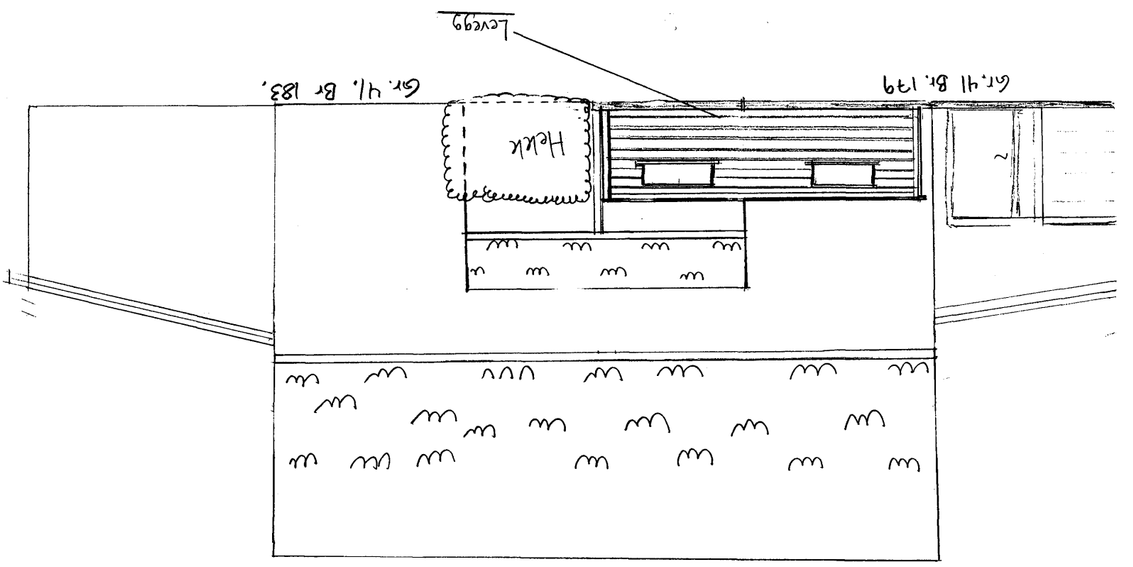
Tiltak 19: Montering tetningslister

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.



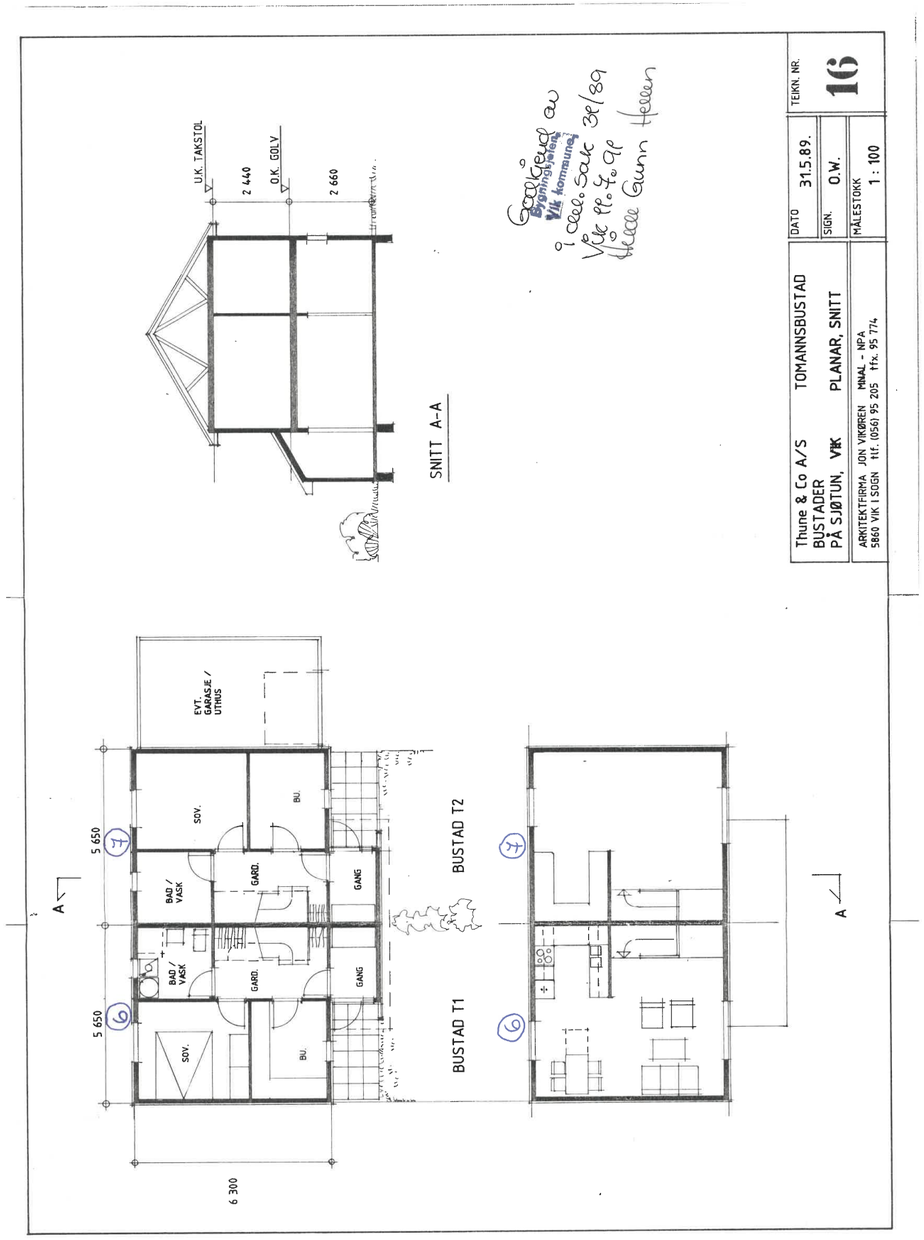
Ole Inge i Klunnedal

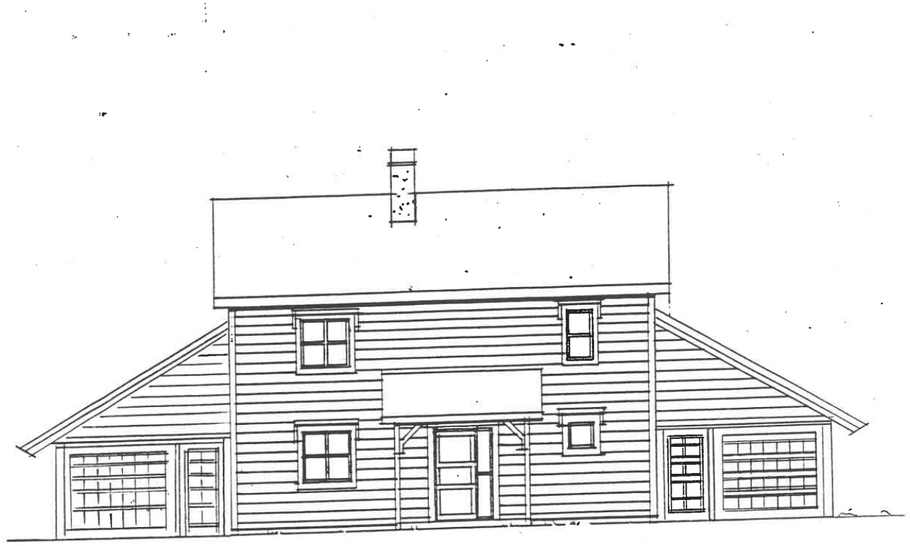
Sideriss fra sørsida

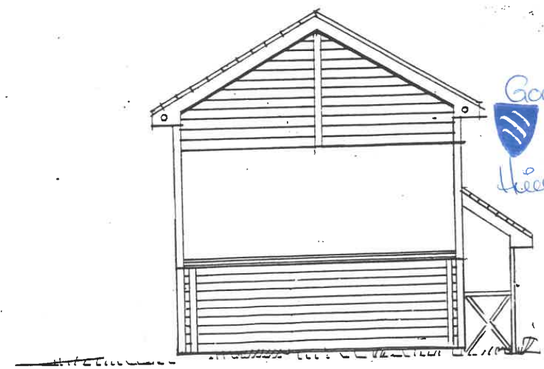


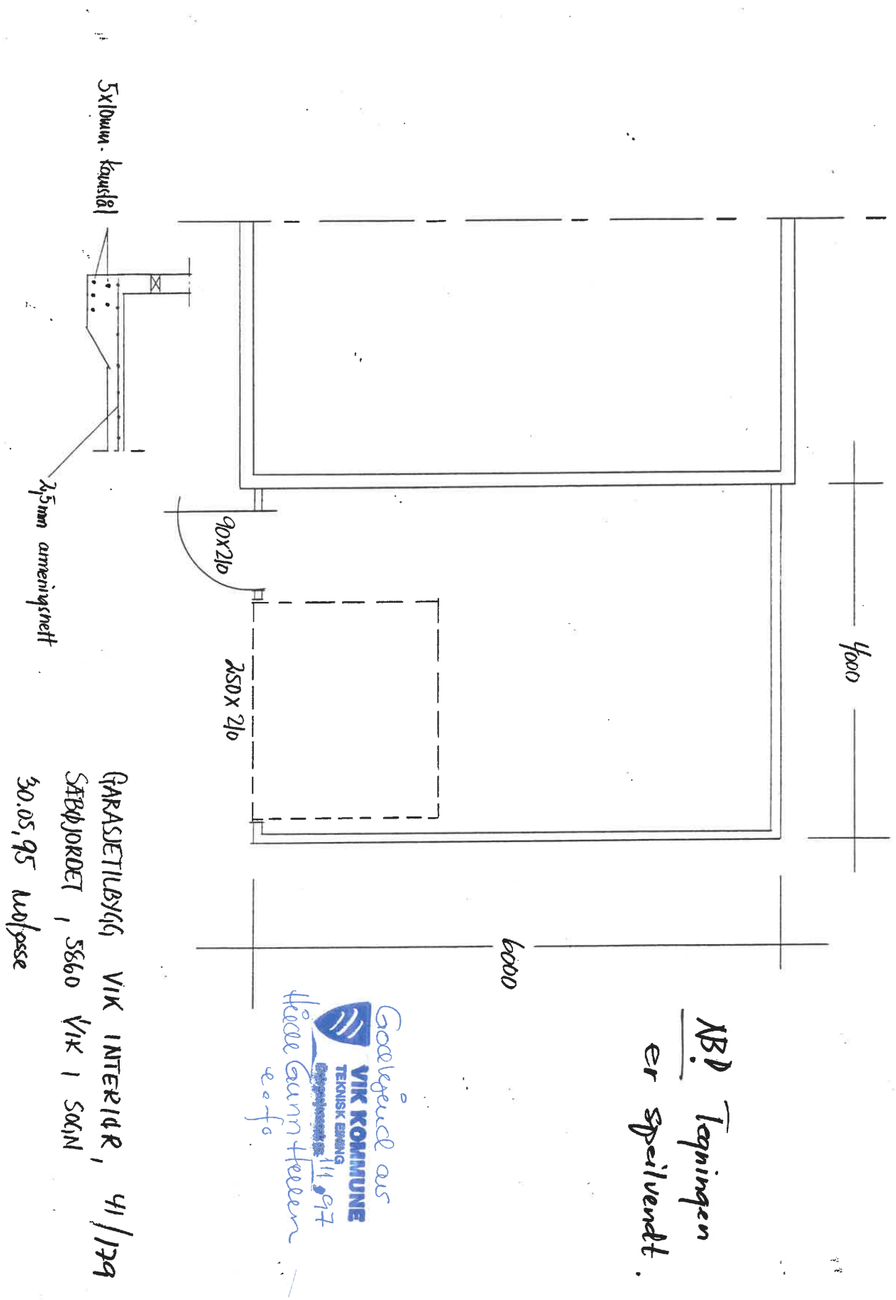
Gr. 41 Br. 179.
Sideriss av levegg.
Sett frå hoppra.
PS.
Er ikkje i målestokk.
Ole Inge F. Ulvundal
30/7-18

Tomt nr 6 - Gnr. 41 Bnr. 179
Godkjend av Sogndal kommune Byggingsjølene
Vår ref. 17.9.90
Sak 38/89
Hilde Gunn Hellen
e.f.
THUNE & CO
BUSTADER
PÅ SJØTUN, VIK
TOMANNSBUSTAD
FASADAR
ARKITEKTFIRMA JON VIKØREN MNAL - NPA
5860 VIK I SOGN tlf. (056) 95 205 tlfx. 95 774
DATO 31.5.89.
SIGN. O.W.
MÅLESTOKK 1 : 100
TEIKN. NR. 17


U.K. TAKSTOL
2 440
O.K. GOLV
2 660
SNITT A-A
Godkjent av
Byggesaksleder
Vik kommune
i saksnr. 38/89
Vik 11.4.90
Hilde Gunn Hellen
Thune & Co A/S
BUSTADER
PÅ SJØTUN, VIK
TOMANNSBUSTAD
PLANAR, SNITT
ARKITEKTFIRMA JON VIKØREN MNAL - NPA
5860 VIK I SOGN tlf. (056) 95 205 tfx. 95 774
DATO 31.5.89.
SIGN. O.W.
MÅLESTOKK 1 : 100
TEIKN. NR. 16
FYT. GARASJE / UTHUS
SOV.
BU.
GARD.
GANG
BAD / VASK
BUSTAD T2
BUSTAD T1
5 650
6 300
A
A




Godkjend av
VIK KOMMUNE
TEKNISK EINING
Delegasjonssak nr. 111/97
Hilde Gunn Heller
e.o. fo
Rev 4/10-97 mof
Thune & Co A/S
BUSTADER
PÅ SJØTUN, VIK
FASADAR
TYPE E-1
ARKITEKTFIRMA JON VIKØREN MNAL - NPA
5860 VIK I SOGN tlf. (056) 95 205 tfx. 95 774
DATO 31.5.89.
SIGN. O.W.
MÅLESTOKK 1 : 100
TEIKN 1



Vik kommune

VERDSARV Vestnorsk fjordlandskap
NÆRØYFJORDEN verdsarvområde
VERDSARVKOMMUNE

Ole Inge Fjærestad Nummedal
Telthusvegen 25
6893 VIK I SOGN

Vår ref.	Dykkar ref.	Arkivsak	Sakshandsamar	Direktenr.	Vedtaksdato
150/18		18/1686 - 2	Espen Skjerven Holen	906 58 600	30.08.2018

Løyve til oppsetting av levegg / innhegning

Saksopplysningar/vurdering/heimel

Ole Inge Nummedal søkjer om løyve til å føra opp ein innhegning / levegg rundt uteplassen ved han sin del av ein tomannsbustad i Telthusvegen 25.

Eigedomen ligg i enden av ein sideveg til Telthusvegen, og ein vurderer difor at det ikkje vil bli eit større problem med sikt frå biloppstillingsplass på grunn av tiltaket.

Innhegninga vil bli oppført nesten i grensa mot kommunal sideveg og naboeigedomen gbnr. 41/183. Total lengde vert om lag 22 meter, og høgd 1,8 meter.

Tiltaket gir ikkje grunn for å gjera vurderingar knytt opp mot naturmangfaldlova eller aktsemdsområde for flaum eller skred.

Alle naboane samtykkjer til tiltaket. Eigar av naboeigedomen gbnr. 41/183 samtykkjer spesifikt til tiltaket sin avstand til nabogrensa.

Saksdokument:

Søknad om løyve til tiltak
Skisser
Kopi av nabovarsel
Samtykke frå eigar av gnr. 41/183

Saka er handsama i samsvar med delegerings-og innstillingsreglementet for Vik kommune.

Handsamingsgebyr kr. 3400 skal betalast til Vik kommune. Faktura vert ettersendt.

Vedtak:
I samsvar med plan- og bygninglsova med tilhøyrande forskrifter og innkomne dokument, får Ole Inge Nummedal løyve til oppføring av innhegning / levegg på gbnr. 41/179 slik som søkt om.

#velkomentilvik

Postboks 134, 6891 Vik i Sogn | tel: 57 69 82 00 | post@vik.kommune.no | vik.kommune.no
Bankgiro: 4202.38.41511 | Org. nr 937 498 764

Vik kommune

VERDSARVKOMMUNE

Klage:
Vedtaket gjev klagerett etter Forvaltningslova av 10. feb 1967. Sjå vedlagt melding om rett til å klage over forvaltningstiltak. Klagefrist er 3 veker etter melding om vedtak er motteke. Klageinstans er Fylkesmannen i Sogn og Fjordane.

Med helsing

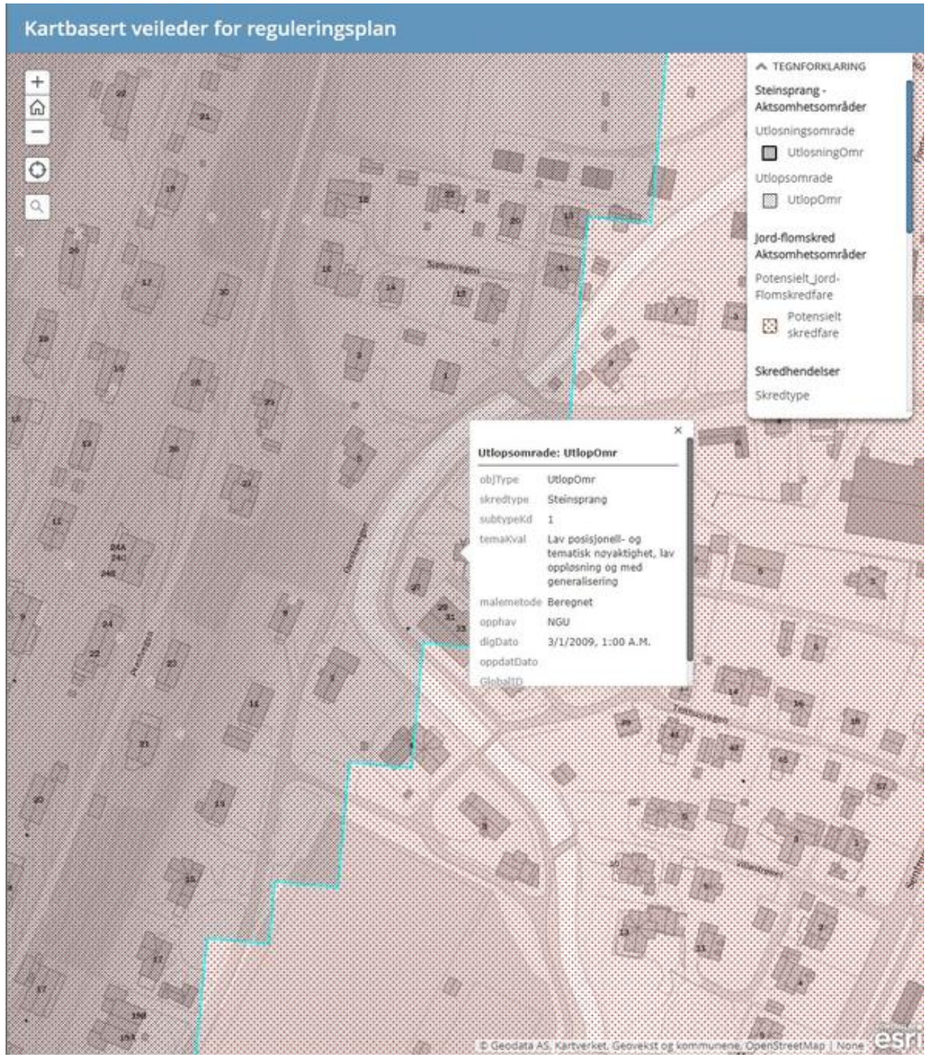
Oddbjørn Ese
Rådmann

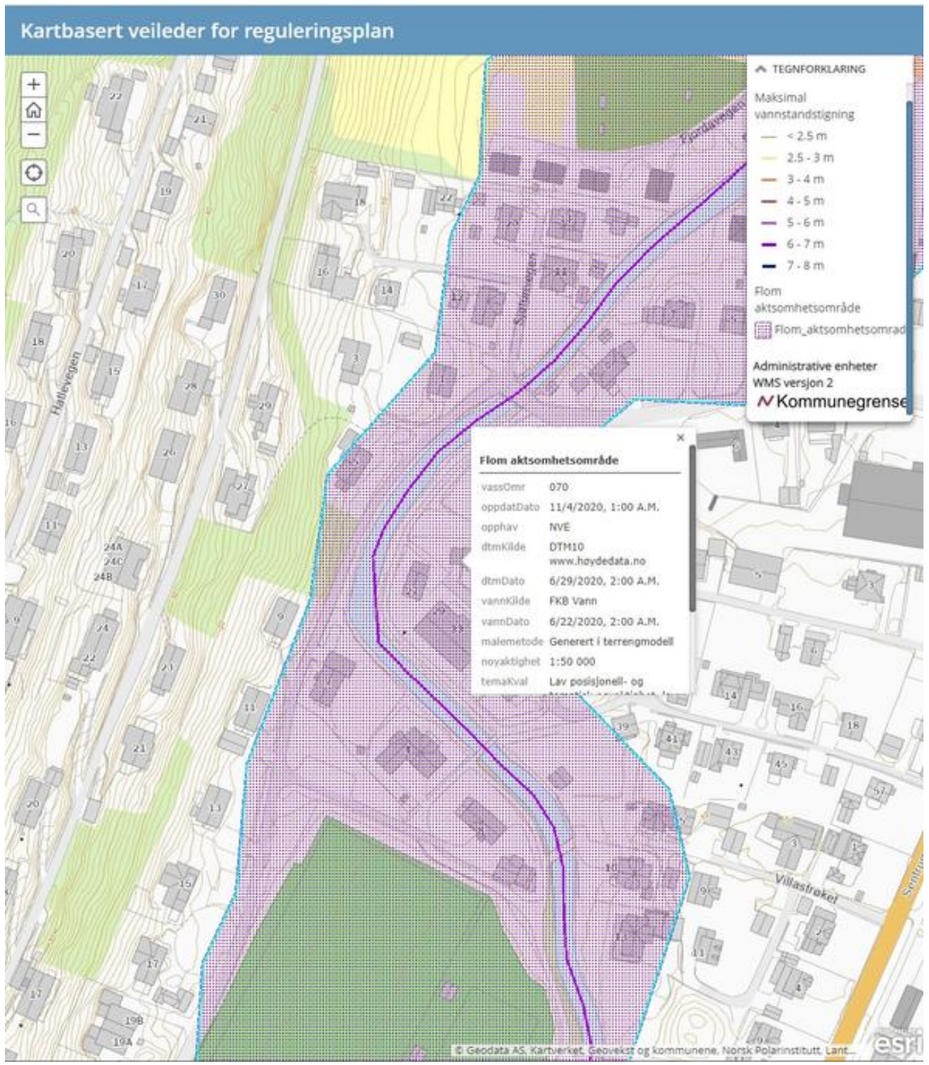
Espen Skjerven Holen
Byggesakssjef

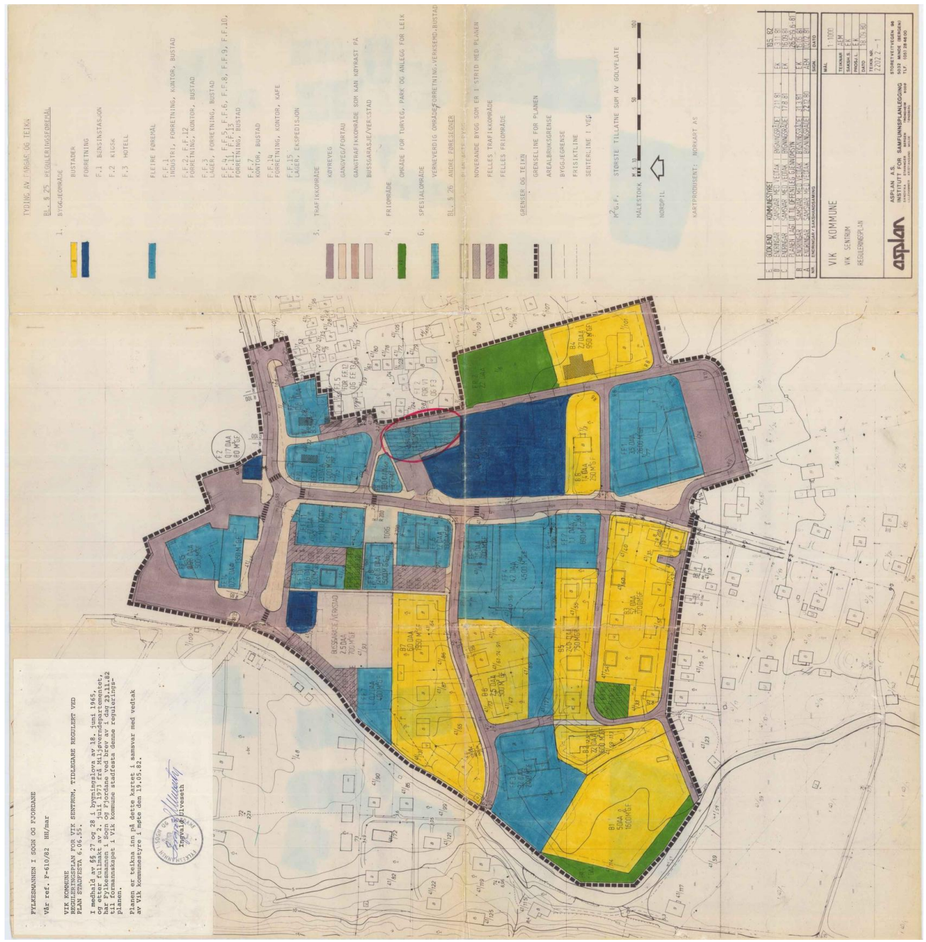
Brevet er elektronisk godkjent og er utan underskrift

#velkomentilvik

(1)Sendar **Vik kommune**	**Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak** (Forvaltingslova § 27 tredje leddet)
	(2)Dato
(3)Mottakar	(4)Klageinstans
Denne meldinga gjev viktige opplysningar dersom De vil klaga på eit vedtak De er gjort kjend med.	
Klagerett	De har rett til å klage på vedtaket.
Kven kan de klage til	Klaga sender De til oss, dvs. det organet som er ført opp i rubrikk (1). Dersom vi ikkje endrar vedtaket vårt som følgje av klaga, sender vi klaga over til klageinstansen, jamfør rubrikk (4).
Klagefrist	Klagefristen er tre – 3 – veker frå den dagen dette brevet kom fram. Det er nok at klaga er postlagd før fristen går ut. Dersom de klagar så seint at det kan vere uklart for oss om de har klaga i rett tid, bør de oppgi datoen for når De fekk dette brevet. Dersom De klagar for seint, kan vi sjå bort frå klaga. De kan søkje om å få lengre klagefrist, og då må de nemne grunnen til at De ønskjer det.
Rett til å krevje grunngjeving	Dersom De meiner at vi ikkje har grunngjeve vedtaket, kan De krevje ei slik grunngjeving før fristen går ut. Ny klagefrist blir rekna frå den dagen De får grunngjevinga.
Innhaldet i klaga	De må presisere: -Kva for eit vedtak De klagar på -årsaka til at De klagar -den eller dei endringar som De ønskjer -eventuelt andre opplysningar som kan ha noko å seie for vurderinga av klaga Klaga må underskrivast.
Utsetjing av gjennomføringa av vedtaket	Jamvel om De har klagerett, kan vedtaket til vanleg setjast i verk med det same. Men de kan søkje om å få utsett gjennomføringa av vedtaket til klagefristen er ute eller til klaga er avgjord.
Rett til å sjå saksdokumenta og til å krevje rettleiing	Med visse unntak har De rett til å sjå dokumenta i saka. Reglane om dette finst i §18 og §19 i forvaltningslova. De må i tilfelle ta kontakt med oss, jamfør rubrikk (1). De vil då få nærmare rettleiing om retten til å klage, om framgangsmåten og om reglane for saksgangen.
Kostnadene med klagesaka	De kan søkje om å få dekt utgifter til den advokathjelpa De treng, etter reglane om fritt rettsråd. Her gjeld det visse grenser for inntekt og eige. Fylkesmannen eller advokaten Dykkar kan gje nærmare opplysningar om dette. Dersom vedtaket er endra til Dykkar fordel, kan De etter forvaltningslova ha krav på å få dekt store kostnader som har vore naudsynte for å få endra vedtaket. Klageinstansen, jamfør rubrikk (4), vil orientere Dykk om retten til å krevje slik dekning.
Klage til Sivilombodsmannen	Dersom De meiner at De har vore utsett for urett frå den offentlege forvaltninga, kan De klage til Stortingsombodet for forvaltninga. (Sivilombodsmannen). Sivilombodsmannen kan ikkje sjølv endre vedtaket, men kan gje si vurdering av korleis den offentlege forvaltninga har handsama saka, og om dei har gjort feil eller forsømt noko. Dette gjeld likevel ikkje saker som er avgjorde av Kongen i statsråd. Dersom De no får klaga Dykkar avgjord i statsråd fordi Kongen er klageinstans, kan De såleis ikkje seinare føre saka inn for Sivilombodsmannen.
Særlige opplysningar:	


Kartbasert veileder for reguleringsplan
TEGNFORKLARING
Steinsprang - Aktsomhetsområder
Utlosningsomrade
UtlosningOmr
Utlopsomrade
UtlopOmr
Jord-flomskred Aktsomhetsområder
Potensielt_jord-Flomskredfare
Potensielt skredfare
Skredhendelser
Skredtype
Utlopsomrade: UtlopOmr
objType UtlopOmr
skredtype Steinsprang
subtypeKd 1
temaKval Lav posisjonell- og tematisk nøyaktighet, lav oppløsning og med generalisering
malemetode Beregnet
opphav NGU
digDato 3/1/2009, 1:00 A.M.
oppdatDato
GlobalID
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene, OpenStreetMap | None


Kartbasert veileder for reguleringsplan
TEGNFORKLARING
Maksimal vannstandstigning
< 2.5 m
2.5 - 3 m
3 - 4 m
4 - 5 m
5 - 6 m
6 - 7 m
7 - 8 m
Flom aktsomhetsområde
Flom_aktsomhetsområde
Administrative enheter WMS versjon 2
Kommunegrense
Flom aktsomhetsområde
vassOmr 070
oppdatDato 11/4/2020, 1:00 A.M.
opphav NVE
dtmKilde DTM10 www.høydedata.no
dtmDato 6/29/2020, 2:00 A.M.
vannKilde FKB Vann
vannDato 6/22/2020, 2:00 A.M.
malemetode Generert i terrengmodell
nøyaktighet 1:50 000
temaKval Lav posisjonell- og
Hatlevegen
Villastrøket
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene, Norsk Polarinstitutt, Lant...



FRA : ARK.KONT. A&Ø VIKØREN AS TEL. NR. : 576 95 880 576 95 880 07 DES. 1998 14:31 S2

5.

FYLKESMANNEN I SOGN OG FJORDANE
E-140/fz
HERMANNSVERK

FØRESEGNER

FELLESFØRESEGNER

§ 1

Juridisk bindande stadfesting vert gjort gjeldande for føresegnene og for reguleringsplankartet. Innanfor bygningslova med forskrifter og byggjevedtektene i Vik si ramme, kan bygningsrådet, når særlege grunnar talar for det, gjera unntak for mindre endringar frå føresegnene og planen.

§ 2

Alle terrenginngrep i planområdet skal avgrensast til det som er tenleg for anleggsføremålet og sluttførast på ein velordna måte. Bygningsrådet skal på førehand godkjenna felling av store/særmerkte tre.

§ 3

Innafor frisikttrekantar må det vera fritt for sikthindringar høgare enn 0,5 m over eit plan gjennom tilstøytande vegar.

§ 4

Meldepliktige tiltak i F.F.9, F.F.11, F.F.12, F.F.13, B8 og vedkomande Borgstova på 41/73 og kornturka på 41/84 skal vurderast av antikvariske styremakter før avgjer i bygningsrådet.

§ 5

I planområdet skal byggjetiltak vera i pakt med preget i den eldre bygningsmassen på ein måte som odlar heilskapen. Dersom bygningsrådet er i tvil om ei sak, skal denne leggjast fram for ein fagleg instans gjennom fylkesadministrasjonen.

§ 6

a) Bygg kan byggjast samanhengande og må elles vera i samsvar med krav til branntrygge (jfr. kap 55.42 i byggjeforskriftene).

b) Nye bygg skal ha berande konstruksjonar som toler to etasjar.

c) Bygg kan ha inntil to etasjar og takoppbygg med innreidde rom i eitt plan. Der terrenget gjer det lageleg kan ein ha underetasje. Golvet i første etasje skal ikkje vera meir enn 60 cm over høgaste punkt på ferdig terreng inntil huset. Der bygningen har inngang beinveges frå offentleg veggrunn, skal inngangsplanet vera i plan med vegen.

d) Berre mindre mellombygg kan ha flatt tak, elles skal takflatene ha eit fall på minst 22°.

§ 7

X Innafor viste byggjegrenser godkjenner bygningsrådet plassering av bygg. Der nye bygg er viste på plankartet er dette retningsgjevande for storleik og plassering.

§ 8

Før handsaming av byggjemelding kan bygningsrådet krevje å få utarbeidd ein utførleg plan for heile det feltet eller den husgruppa byggjetiltaket er knytta til. Ein slik plan skal då gjera greie for høgder på ferdig terreng, terrenghandsaming, avkøyringar, biloppstillingsplassar og mogelege garasjar, avstand til grenser og mellom bygg m.v.

§ 9

Største tillatne samla golvflate i kvart felt er ført på plankartet. I kvart felt kan samla byggjegrunnflate ikkje vera større enn halvparten av tillaten golvflate. (Jf. reglar for golvflatemåling i byggjeforskriftene).

§ 10

Lende som ikkje vert bygd på skal snarast stellast så det får ein tiltalande utsjånad. Det kan ikkje plantast til eller nyttast til lager på ein måte som etter bygningsrådet sitt skjøn er skjemmande eller til ulempe for grannelaget eller allmenn ferdsle.

§ 11

Mogelege gjerde skal godkjennast av bygningsrådet.

FØRESEGNER FOR BYGGJEOMRADE FOR BUSTADER

§ 12

Områda skal nyttast til bustader, til opphaldsareal og leikeanlegg for dei busette og til parkering for heimehøyrande og deira gjester.

§ 13

a) Bygningane skal setjast opp innafor byggjegrensene som er vist på planen.

b) I felt der det er bygd frå før kan det fyllast med husvære til ein samla får ei golvflate som er ført på planen.

c) Felt B1 og B4 skal kvar for seg byggjast ut med tett/låg bygnad etter ein samla plan for heile felta. Den samla planen skal visa eit bygningsvolum med ei minste samla golvflate på 2/3 av det som er tillate.

d) I felt B8 skal noverande preg på hus og hage haldast ved lag.

§ 14

a) I bustadområde skal det planleggjast og ferdigstillast - samtidig med huset - 2 bilplassar for kvar einebustad og 1,5 bilplassar for kvart husvære i område med fellesparkering.

b) På einebustadtomter bør mogelege garasjebygg, der det er råd, settast opp som tilbygg til bustadhuset, og i alle fall tilpassast huset i form og farge.

FØRESEGNER FOR BYGGJEOMRADE FOR FORRETNING

§ 15

I samsvar med planen skal F1 nyttast til bensinstasjon, F2 til kiosk og F3 til hotell.

FYLKESMANNEN I SOGN OG FJORDANE
F-610/82
HERMANNSVERK

FØRESEGNER FOR BYGGJEOMRÅDE FOR FORRETNING

§ 15

Områda skal nyttast til handelsverksemd i samsvar med det som står på planen.

§ 16

a) For kvar 50 m^2 golvflate skal det skaffast ein parkeringsplass enten på eigen grunn eller på tilvist felles trafikkområde.

b) Dersom det ikkje er nok areal til parkering, kan kommunen overta plikta til å byggja parkeringsplass mot ei nærar fastsett avgift for kvar plass utbyggjaren skal svara for.

FØRESEGNER FOR BYGGJEOMRÅDE FOR HOTELL

§ 17

Området skal nyttast til hotell.

§ 18

a) For kvart gjesterom i hotellet skal det skaffast ein parkeringsplass for personbil og for kvar 30 gjesterom skal det skaffast ein buss-plass.

b) § 16 b) gjeld tilsvarande.

FØRESEGNER FOR BYGGJEOMRÅDE MED FLEIRE FØREMÅL

§ 19

a) Områda skal nyttast til det som står på planen.

b) I felt som kan nyttast også til bustad skal ein ved nybyggjing eller ombyggjing ikkje ha husvære i første etasje.

FØRESEGNER FOR TRAFIKKOMRÅDE

§ 20

I planen er desse areala regulert til område for køyretrafikk, område for gangtrafikk, gangtrafikkområde som kan køyrast på og bussgarasje/verkstad.

§ 21

Offentlege vegar skal utformast i samsvar med reguleringsplanen. Langs riksvegar er alle avkøyrsler som kan vera vist på planen. Langs kommunale vegar avgjer bygningsrådet kva avkøyrslar som trengst og kan godkjennast.

§ 22

Gangtrafikkområde som kan køyrast på skal merkast ut med særskilt vegdekke eller måling, hanga ubrote saman med tilgrensande område for gangtrafikk og vera tydeleg skilt frå tilgrensande område for køyretrafikk, uten at dette skal hindra køyring over skiljet.

§ 23

På område for bussgarasje/verkstad kan ein setja opp bygg i samsvar med §§ 5, 6, 7, 8, 9, 10 og 11.

FØRESEGNER FOR FRIOMRÅDE

§ 24

a) I område FR1 skal ein verna vegetasjonen og laga gangsti langs elva.

b) Område FR2 skal vera område for ballbane og leikeanlegg.

§ 25

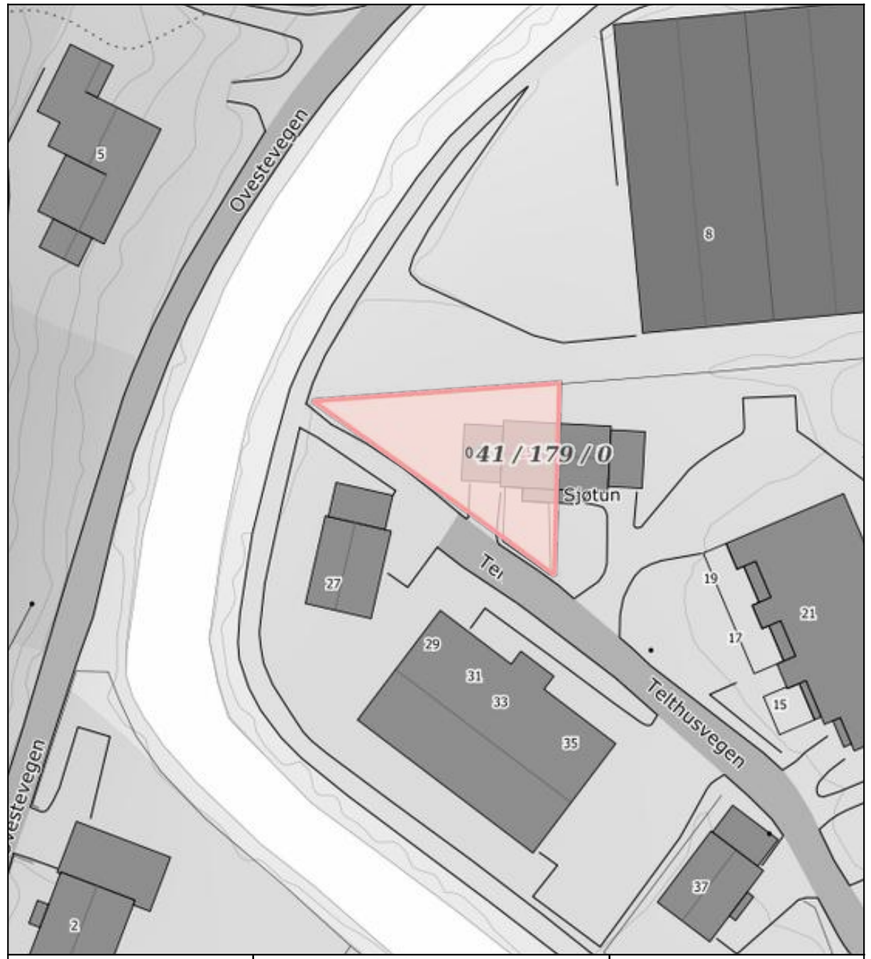
Utforming av anlegg i friområde skal gjerast etter planar godkjende av bygningsrådet.

FØRESEGNER FOR SPESIALOMRÅDE

§ 26

Meldepliktige tiltak i verneverdig område skal godkjennast av antikvariske styremakter.

FYLKESMANNEN I SOGN OG FJORDANE
F-6/6182
HERMANNSVERK



0 5 10 15m
Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 05.09.2024 13:11
Eiendomsdata verifisert: 05.09.2024 13:11

GÅRDSKART 4639-41/179/0
Tilknyttede grunneiendommer:
41/179/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	0.0	
5	Overflatedyrka jord	0.0	
6	Innmarksbeite	0.0	0.0
w	Produktiv skog *	0.0	0.0
	Annet markslag	0.0	
	Bebygd, samf., vann, bre	0.3	0.3
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	0.3	0.3

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse.
Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

Norsk takst

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Telthusvegen 25, 6893 VIK I SOGN
VIK kommune
gnr. 41, bnr. 179

Markedsverdi

2 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 28.10.2026 **Rapportdato:** 02.11.2026 **Oppdragsnr.:** 20727-1482 **Eiendomsverdi ref nr:** WW1786

Autorisert foretak: Lerheim Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Johnny Lerheim

BLT
LERHEIM TAKST

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Lerheim Takst as

Lerheim Takst as er et takseringsfirma med base i Fardal i Sogndal og har Indre Sogn som hovedsakelig nedslagsfelt, men tar også oppdrag i andre deler av landet på forespørsel. Lerheim Takst as har sertifikat for verditaksering av bolig, fritidsbolig og landbruk i tillegg til tilstandsanalyser av disse. Takstingeniøren Ole J. Lerheim har taksert alt fra minihus på 25 kvadratmeter til større landbrukseiendommer på ca 43.000 dekar.

I tillegg til takst er Lerheim byggmester og driver eget firma med byggevirksomhet som har en fast ansatt tømrer. Slik holder han seg oppdatert på nyeste byggeskikker og har god kunnskap om hus og bygninger fra forskjellige tidsepoker. Lerheim er også registrert i Enova sitt register over energirådgivere.

Rapportansvarlig

Ole Johnny Lerheim

byggmesterlerheim@gmail.com
995 57 234

Telthusvegen 25, 6893 VIK I SOGN
Gnr 41 - Bnr 179
4639 VIK

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Telthusvegen 25, 6893 VIK I SOGN
Gnr 41 - Bnr 179
4639 VIK

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Telthusvegen 25, 6893 VIK I SOGN
Gnr 41 - Bnr 179
4639 VIK

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

Beskrivelse av eiendommen

Bustaden er ein del av en tomannsbustad oppført tidleg på 90-talet. Huset held normal standard og er normalt vedlikehalde. Det vart avdekka avvik under synfaring, sjå punkt i rapporten for meir info.

Tomannsbolig - Byggeår: 1991

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre og taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og fasaden er kledd med liggende bordkledning. Det er terrasse framom huset i betong med levegger i tre.

INNVENDIG Gå til side

Bustaden går over to plan med hovudinngang frå terrasse på bakkeplan. I underetasjen er det eit soverom, bad, gang, bod og entrè, i hovudetasjen er det kjøken og stova i open løysing. På innvendige overflater er det gulv av parkett og belegg, veggene har trepanel og malte plater, og innvendige tak har himlingsplater.

VÅTROM Gå til side

Bad
Veggene har baderomsplater og taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg og elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Av kvitevarer er det kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), avløpsrør av plast og varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Boligen har naturlig ventilasjon og luft-til-luft varmepumpe.
Det er for det meste skjult elektrisk anlegg truleg frå byggeperioden.
Sikringsskåpet er på vegg i vindfang og har automatsikringar. Bad har ny installasjon ifm renovering og det er installert elbil-ladar.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Flat endetomt med betongterrasse foran inngangsparti, og plen med planter.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	90 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	90 m²
Totalpris	2 000 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 550 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

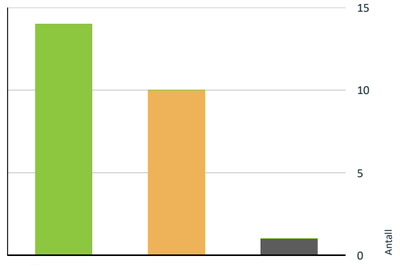
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Telthusvegen 25, 6893 VIK I SOGN
Gnr 41 - Bnr 179
4639 VIK

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bygningsdeler som ikkje har direkte tilknytning til bustaden er ikkje vurderte.
Kryploft er inspisert frå loftsluke.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Telthusvegen 25, 6893 VIK I SOGN
Gnr 41 - Bnr 179
4639 VIK

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL
Norsk takst

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1991

Anvendelse
Bustad

Standard
Normal

Vedlikehold
Har vedlikehaldsbehov

Kommentar
Kilde stempla byggetegninger

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein og har undertaktekking av impregnert papp. Besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

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

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Renner og nedløp i svart plastikk.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Plastikkrenner er av høg alder og har usikker framtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.
• Plastikkrenner bør vurderes for utskifting, da høy alder gir usikkerhet rundt videre funksjon og øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningen.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er et saltak med W-takstoler i tre og kaldtloft.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og fasaden er kledd med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påbegynte råteskader og synleg slitasje på kledning. Det er behov for overflatebehandling.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet og slitt kledning bør utbedres eller skiftes ut, og det bør utføres nødvendig overflatebehandling.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil skadene kunne utvikle seg videre, noe som kan føre til redusert levetid for fasaden og økt risiko for fukt- og råteskader i veggkonstruksjonen.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i overflater.
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Innvendig kondensering kan føre til fuktskader på vinduer og tilstøtende konstruksjon, samt indikere dårlig inneklima eller ventilasjon.
• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk og kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Telthusvegen 25, 6893 VIK I SOGN
Gnr 41 - Bnr 179
4639 VIK

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

Tilstandsrapport

• Det anbefales å forbedre ventilasjon og inneklima, samt kontrollere vinduenes isolasjonsevne.
• Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.





TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Bygningen har malt hovedytterdør, enkel dør til garasje og leddport.

Vurdering av avvik:
• Dører og garasjeport har synlig slitasje, og det er et hull etter tidligere katteluke i hovedytterdøren som er tettet med plater. Dette hullet utgjør et svakt punkt i døren.

Konsekvens/tiltak
• Værslitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.
• Det bør vurderes utskifting eller utbedring av dører og garasjeport for å sikre tilfredsstillende funksjon og sikkerhet.
Hullet etter katteluken utgjør et svakt punkt som kan redusere dørens isolasjonsevne og sikkerhet, og bør holdes jevnlig under oppsyn for å unngå skadeutvikling.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Terrasse i betong med levegger i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er fall inn mot grunnmur eller ikke fall fra grunnmur (flatt). Plattingen ikke leder vann bort fra huset slik den skal.

Konsekvens/tiltak
• Feil fall kan føre til at vann samler seg mot grunnmuren, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
• Det anbefales å etablere fall bort fra grunnmuren for å sikre tilfredsstillende avrenning av vann.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av parkett og belegg,

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Veggene er kledd med trepanel og malte plater. Himlingen har himlingsplater.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støypt golv mot grunn.

⚠ Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

Telthusvegen 25, 6893 VIK I SOGN
Gnr 41 - Bnr 179
4639 VIK

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

Tilstandsrapport

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Innvendige trapper

Beskrivelse
Boligen har malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:
• Det er spor etter mus på loftet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør iverksettes tiltak for å hindre videre inntrenging av mus, samt fjerne eksisterende spor og eventuelle reir.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for lukt, skade på isolasjon og elektriske installasjoner, samt potensiell helserisiko.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2023 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Veggene har baderomsplater og taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater og påvist utettheter i fuge mot sokkellist.
• Det er ikke tilstrekkeleg tetta rundt vannfordelingsskåp.

Konsekvens/tiltak
• Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i platene føre til oppsvelling og utett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.
• Tegn på fuktskader nederst på våtromsplater gir risiko for at fukt kan ha trengt inn bak eller i konstruksjonen. Dette kan føre til videre utvikling av mugg og råte, svekket konstruksjon og dårlig inneklima.
• Avklar årsaken til fuktskadene ved nærmere undersøkelser. Skadde plater og eventuelt underliggende materialer bør skiftes ut, og fuktkilden må utbedres. Arbeidet bør utføres av fagperson.
• Det må foretas utbedring av skadede plater.
• Det bør utbedres utette fuger mot sokkellist og eventuelle skadede våtromsplater bør skiftes.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner, som kan føre til råte og soppdannelse.
• Det bør utføres tilstrekkelig tetting rundt vannfordelingsskapet for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Manglende tetting kan føre til fuktskader og økt risiko for skjulte skader i veggkonstruksjonen.





ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse
Gulvet har vinylbelegg og elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm.
Golvet har ein liten forhøyning framom toalett.

ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Våtrommet har synlige vanntette sjikt av baderomspanel og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 45 mm.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Telthusvegen 25, 6893 VIK I SOGN
Gnr 41 - Bnr 179
4639 VIK

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL
Norsk takst

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

ETASJE > BAD

TG RJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikkje teke hol i tilstøtende rom. Badet er nytt og er tidlegare dokumentert med faktura. Det er ikkje synlege tegn til fuktutfordingar i tilstøytande rom, men fuktutsattesoner er ikkje tilgjengelege grunna plassering mot yttervegg og naboseksjon.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Av kvitevarer er det kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.
Det er noko synleg slitasje på innreding.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap. Røyrskap er plassert bak vaskemaskin og er ikkje tilgjengeleg på synfaringsdagen. Det har tidlegare blitt opplyst at rørsystemet er nytt i 2023.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

⚠ 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

Det er for det meste skjult elektrisk anlegg truleg frå byggeperioden. Det ser ut som ein del stikkontaktar er skifta i nyare tid. Sikringsskåpet er på vegg i vindfang og har automatsikringar. Bad har ny installasjon ifm renovering. Det er installert elbil-ladar.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Deler av det elektriske anlegget har høy alder, og det finnes utstyr som har passert halvparten av forventet levetid. Det anbefales å gjennomføre en el-kontroll for å avdekke eventuelle avvik og vurdere behov for utbedring, for å redusere risikoen for feil, brannfare og driftsstans.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1991.

Vedlegg

Telthusvegen 25, 6893 VIK I SOGN
Gnr 41 - Bnr 179
4639 VIK

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL
Norsk takst

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon. Huset er bygd over terreng og har ikkje kjellar.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

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 ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Deler av det elektriske anlegget har høy alder, og det finnes utstyr som har passert halvparten av forventet levetid. Det anbefales å gjennomføre en el-kontroll for å avdekke eventuelle avvik og vurdere behov for utbedring, for å redusere risikoen for feil, brannfare og driftsstans.

Telthusvegen 25, 6893 VIK I SOGN
Gnr 41 - Bnr 179
4639 VIK

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

90 m²/67 m²

Tomannsbolig: Stue/kjøkken, Bad, 2 Soverom, Gang, Vindfang, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 000 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 550 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 000 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 000 000**

Markedsvurdering
Eigedommen ligg sentralt på Vikøyri i Vik kommune og det er gangavstand til det meste av fasilitetar i Vik. Tomta ligg dels skjerma for sentrumsstøy, men det er eit næringsbygg like ved som kan skapa noko støy. Det er gode solforhold i sommarhalvåret.
Tomta er ei flat endetomt med betongterrasse foran inngangsparti, og plen med planter.
Bustaden er ein del av en tomannsbustad oppført tidleg på 90-talet etter den tids tekniske standard. Huset er i normalt god stand og det er gjort noko oppgraderingar i nyare tid, slik som nytt røyropplegg og nytt bad. Det er også ein del synleg slitasje og vidare vedlikehald og oppgradering må påreknast.
Huset går over to plan med hovudinngang frå terrasse på bakkeplan. I underetasjen er det eit soverom, bad, gang, bod og entrè, i hovudetasjen er det kjøken og stova i open løysing. På innvendige overflater er det gulv av parkett og belegg, veggene har trepanel og malte plater, og innvendige tak har himlingsplater.

Marknadsverdien er tufta på standard, storleik, beliggenheit og tilstand på synfaringsdagen. I tillegg er det gjort vurderingar mot andre solgte objekt i området med samanliknbare kvalitetar.

Sammenlignbare salg

Telthusvegen 25, 6893 VIK I SOGN
Gnr 41 - Bnr 179
4639 VIK

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Telthusvegen 17 ,6893 VIK I SOGN 0 m² 2011 3 sov	12-05-2026	2 350 000	**2 500 000**		2 500 000	**34 722**
2	Telthusvegen 25 ,6893 VIK I SOGN 67 m² 1991 2 sov	24-04-2025	1 990 000	**1 990 000**		1 990 000	**29 701**
3	Telthusvegen 45 ,6893 VIK I SOGN 0 m² 1954 3 sov	26-05-2026	2 750 000	**3 500 000**		3 500 000	**25 180**
4	Telthusvegen 27 ,6893 VIK I SOGN 0 m² 1991 2 sov	17-06-2026	2 100 000	**2 100 000**		2 100 000	**17 797**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg
Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den taksterte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	700 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.		**2 450 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 450 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.		100 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**100 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 550 000**

Telthusvegen 25, 6893 VIK I SOGN
Gnr 41 - Bnr 179
4639 VIK

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

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.

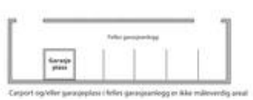
Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Telthusvegen 25, 6893 VIK I SOGN
Gnr 41 - Bnr 179
4639 VIK

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m² – Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	32			32	
Etasje	35	23		58	
SUM	**67**	**23**			
SUM BRA	**90**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken		
Etasje	Bad, soverom, bod, gang, vindfang	Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er renovert bad av forrige eigar. Det vart lagt fram faktura ifm forrige salg.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.10.2026	Ole Johnny Lerheim	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4639 VIK	41	179		0	307.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Telthusvegen 25

Hjemmelshaver
Wadel Eivind johan

Telthusvegen 25, 6893 VIK I SOGN
Gnr 41 - Bnr 179
4639 VIK

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eigedommen ligg sentralt på Vikøyri i Vik kommune og det er gangavstand til det meste av fasilitetar i Vik. Tomta ligg dels skjerma for sentrumsstøy, men det er eit næringsbygg like ved som kan skapa noko støy. Det er gode solforhold i sommarhalvåret.

Adkomstvei

Eigedommen har tilkomst frå offentleg veg.

Tilknytning vann

Eigedommen er knytt til offentleg nett.

Tilknytning avløp

Eigedommen er knytt til offentleg nett.

Regulering

Eigedommen ligg i regulert område. Planen kan søkast opp på www.kommunekart.no.

Om tomten

Flat endetomt med betongterrasse foran inngangsparti, og plen med planter.

Tinglyste/andre forhold

Sjå grunnboksutskrift.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 960 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Grunnbokutskrift	02.11.2026		Gjennomgått	1	Ja
Tegninger	02.11.2026		Gjennomgått	6	Nei
Reguleringsplaner	02.11.2026	Planen er søkt opp på www.kommunekart.com	Ikke gjennomgått		Nei
Faktura på utførte arbeid med bad	19.09.2024		Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Telthusvegen 25, 6893 VIK I SOGN
Gnr 41 - Bnr 179
4639 VIK

Lerheim Takst AS
Øyragrendi 269
6858 FARDAL

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

Eiendomsverdi®

Kommune: 4639 VIK — Data uthentet: 02.11.2026 kl. 22:17
Grunneiendom: Gnr: 41 Bnr: 179 — Oppdatert per: 02.11.2026 kl. 22:17

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

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2025/753191-1/200
01.07.2025 12:26

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 1.990.000
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
Wadel Eivind Johan
F.NR: 160792*****
ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Pengeheftelser

1990/2907-2/54
31.10.1990

FORKJØPSRETT
RETTIGHETSHAVER: VIK KOMMUNE

2025/753192-1/200
01.07.2025 12:26

PANTEDOKUMENT
BELØP: NOK 1.990.000
PANTHAVER: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984851006
PANTHAVER: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985621551
ELEKTRONISK INNSENDT

Servitutter

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

1990/2816-1/54
22.10.1990

REGISTRERING AV GRUNN
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:4639 GNR:41 BNR:174

2020/94793-1/200
01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
TIDLIGERE: KNR:1417 GNR:41 BNR:179

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Ingen rettigheter funnet.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

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

Lord Philip Chesterfield

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 tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. 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 nærområdet

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.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseieindom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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:
Telthusvegen 25, 6893 VIK I SOGN. Gnr. 41, bnr. 179, i Vik kommune, oppdragsnr.: 1160260062
Megler: Jan Rune Årøy, mobil: 95044240, e-post: jan.rune@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: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	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 MinID.

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen



proaktiv.no



Jan Rune Årøy
Eigedomsmeklar MNEF
950 44 240
jan.rune@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Sogn
Trolladalen 30, 6856 SOGNDAL, 950 44 240, sogn@proaktiv.no