



Årabrotsvegen 29B, 5515 HAUGESUND



Prisantydning
4 190 000,-

HAUGESUND

Nordre bydel: Boligen er betydelig
renovert i perioden 2017-19 -
Garasje!

BRA-i/BRA Total: 153/175 m² / Tomt: 769.9m²
Antall soverom: 2 / Byggeår: 1960



Nordre bydel: Boligen er betydelig renoveret i perioden 2017-19 - Garasje!



Fra Årabrottsvegen har en kort vei til alt Haugesund har å by på samt gode turløyper i nærområdet.

Nøkkelinfa

Adresse: Årabrotsvegen 29B, 5515 HAUGESUND
Nåværende eier: Halvor Thorsen
Matrikkelnummer: Gnr. 22, bnr. 116 i Haugesund kommune.
Oppdragsnummer: 01250279
Oppdragsansvarlig/
Meglerforetak: Vidar Opheim
Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1960
Bra total: 175m²
BRA-i: 153 m²
Antall soverom: 2
Energimerke: Ikke angitt
Tomtestørrelse: 769.9m²
Eierform: Eiet
Parkering: Gode parkeringsmuligheter i gårdstunet og i garasje.





Kjekk uteplass i hagen



Stor tomt med masse muligheter!

Økonomi

Prisantydning

Kr 4 190 000

Omkostninger

Kr 123 590

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum

Tinglysing pantedokument kr. 545,-

Tinglysing skjøte kr. 545,-

Gebyr e-tinglysing kr. 250,-

Boligkjøperforsikring(valgfri) kr. 17.500,-.

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning da dokumentavgift beregnes med 2,5% av endelig kjøpesum.

Totalt inkl. omk.

Kr 4 313 590

Kommunale avgifter

Kr 11 200 per 2024

Det er fire terminer pr år. Avgifter varierer etter forbruk.

I tillegg kommer renovasjon til HIM på kr. 3667,- pr. år.





Beskrivelse av bolig

Nordre bydel: Boligen er betydelig
renovert i perioden 2017-19 -
Garasje!

Beskrivelse

- Boligen er betydelig renoverert i perioden 2017-2019 og holder god standard. Pent kjøkken fra Ikea hvor en har god skap og- benkeplass. Stuen har en god størrelse og har plass til større sitte- og spisegruppe, fra stuen er det utgang til solrik altan. I boligen er det to soverom og to bad. Det er også gjestetoalett i hovedetasjen.
- Nye dører, to totalrenoverte bad, nytt kjøkken, rør-i-rør etablert, nye overflater i tilnærmet hele huset, ny drenering (2015) sør/øst hjørnet, nye vann og avløpsledninger, nytt el anlegg i hele huset, ny dobbeltløpet pipe i 2007 m.m.
- Det er varmepumpe i både kjeller og hovedetasje. Vedovn i stua.
- Garasje på 20 kvm. Stor plen med plassbygd sittegruppe i nord-vest. God plass på tomte til større garasje.
- Fra Årabrotsvegen har en kort vei til alt i Haugesund

Innhold

Boligen er innredet over tre etasjer og inneholder;
Kjeller - Gang, vaskerom, bad og bod/treningsrom.
1.etasje - Entré, gang, stue/kjøkken og wc.
2.etasje - Gang, 2 stk soverom, bad og kott.

Det er i tillegg utvendig bod under altan og enkel garasje på 20 kvm.

Standard

Betydelig renoverert i perioden 2017-2019. To nye balkongdører, ny ytterdør, to totalrenoverte bad inkl nye varmekabler, sluk og vegger, nytt kjøkken, rør-i-rør etablert, nye overflater i tilnærmet hele huset, ny drenering (2015) rundt sør/øst hjørnet på huset samt helt nye vann og avløpsledninger ut til kommunal tilknytning. Nytt elektrisk anlegg i hele huset. Videre ble det montert helt ny dobbeltløpet pipe i huset i 2007.

Boligens 1. etg.:

En stor entré ønsker deg velkommen inn i boligen. Ny armert ytterdør med 3-punkts lås.

Gjestettoalett med gulvstående toalett og liten vask i seksjon.

Stue og kjøkken er utformet i en åpen løsning. Stue har utgang til terrasse via doble dører. Vedovn i stua.

Kjøkken med stort og flott grå kjøkkeninnredning fra Ikea. Det er back-splash plater over benkeplaten, godt med skap- og benkeplass, samt integrerte hvitevarer; Kjøleskap, mikro, oppvaskmaskin og stekeovn.

Stuen er i god størrelse og det er god plass til større spise- og sittegruppe. Parkett i gulv og MDF-plater på vegg. Vedovn med nye dobbeltløpet stålrør innlagt (pipefornying). Utgang til altan (som i dag er uten rekkverk, dette må settes opp av ny eier. Innstøpt søyle-sko i betongen).

2. etasje:

I trappen henger varmepumpe, det er også sikringsskap med automatsikringer her.

Hovedsoverom med parkett i gulv. Et stort rom med god plass til å etablere skyvedørgarderobe. Hoved-inntaket for strøm er også her. Luftebalkong vendt mot øst.

Soverom 2 med parkett og MDF-plater.

I gangen har du kott med god lagringsplass. Stort speil montert på vegg.

Bad i god størrelse med gulvbelegg og baderomsplater. Det er lagt varmekabler i gulvet. Dusjkabinett, gulvstående toalett og vask i seksjon.

Kjeller:

Stort lager rom/treningsrom, tidligere brukt som kjellerstue, brukes i dag som lager. Betong i gulv og vegg, samt nye vinduer.

Gang med downlights og varmepumpe. Lagring innunder trappen.

Teknisk rom/vaskerom med opplegg til vaskemaskin, VVs 200L, sluk i gulv og rør-i-rør.

Stort bad med belegg og baderomsplater i overflater. Det er lagt varmekabler i gulvet og montert downlights i taket. Gulvstående toalett, hjørnebadekar og vask i seksjon. Et stort speil, som enda ikke er fastmontert medfølger handelen.

Under altan er det godt med lagringsplass og inngang til kjelleren. Veden som er lagret her medfølger handelen.

Garasje:

Garasje oppført rundt 1980 på ca. 20m². Automatport. Garasjen er også isolert og her er det god plass til lagring og oppbevaring. Bi-inngang og flere arbeidsbenker. Garasje i tre satt opp på støpt såle.

Selger planla å bygge ny garasje og det er derfor lagt opp avløpsrør (for tiltenkt toalett i garasjen) til vestre del av gårdstunet. Dette er påkoblet kommunalt nett.

Bygningsinformasjon

Huset ble bygget i 1960. I ca. 2007 var det lyn nedslag i huset og i den anledning ble pipeløp skiftet og en del mindre arbeid. I 2017 oppsto det brann i kjeller og i den anledning ble det meste av huset renoverert innvendig. Eier opplyser at med noen få unntak ble det revet ned til stenderverk og nesten alle overflater er da fra 2017-19.

Taket er tekket med betongtakstein og eier opplyser at takstein er lagt på 90-tallet. Saltakskonstruksjon. Huset er oppført i bindingsverk i tre, med liggende tre kledning. Eier opplyser at fasade er i stor grad oppgradert i senere tid, med unntak av vest siden. Fasaden er sist malt i 2021. Huset er bygget med støpt grunnmur. Huset er bygget med ringmur i betong antatt fundamentert på fjell og komprimerte masser av sand og grus. Byggegrunn er ikke synlig, men målinger utført i boligen tilsier generelt at huset står på stabile masser. Eier opplyser at det ble lagt ny drenering rundt huset i 2015.

Innredning av kjeller avviker fra opprinnelige tegninger og er ikke omsøkt bruksendret. På tegninger er det godkjent boder og hobbyrom. Badet er derfor ikke godkjent.

Taktmannen kommenterer vesentlig endring siden byggeår: I 2017 oppsto det brann i kjeller og i den anledning ble det meste av huset renoverert innvendig. Eier opplyser at med noen få unntak ble det revet ned til stenderverk og nesten alle overflater er da fra 2019. Huset fremstår derfor som et nyere hus innvendig. Huset ble tilbakelevert

sommeren 2019 og da var overflater, samt 2 bad og kjøkken nytt.

I vedlagt tilstandsrapport fra takstmann fremkommer følgende TG3 avvik:

7.3.2 Vaskerom i kjeller Overflate gulv.

TG3 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. Tiltak påkrevd og tettesjikt på gulv må etableres.

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

Ikke undersøkt:

Det skal i utgangspunktet være et mindre kryploft på huset, men det er ingen tilgang til dette. Takkonstruksjonen er derfor ikke synlig og det er ikke mulig å utføre kontroll.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

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

TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.

1.3 Terrengforhold

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men bygningsdel må jevnlig overvåkes og tiltak vurderes utifra fremtidig bruk.

2.1 Yttervegger

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel

3.1 Vinduer og ytterdører

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

4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.

4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

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

9.1.1 Kjeller delvis under terreng Veggens og himlingens overflater

TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel

9.1.2 Kjeller delvis under terreng Gulvets overflate

TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.

9.1.3 Kjeller delvis under terreng Fuktmåling og ventilasjon

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak påkrevd.

Areal

BRA - i: 153 m²

BRA - e: 22 m²

BRA totalt: 175 m²

TBA: 18 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 55 m² Gang, Vaskerom og Bad.

1. etasje

BRA-i: 63 m² Entré, Gang, Stue/kjøkken og Wc.

2. etasje

BRA-i: 35 m² Gang, Soverom, Soverom 2 og Bad.

TBA fordelt på etasje

Kjeller

14 m²

2. etasje

4 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje2. etasje

BRA-e: 22 m² Garasje

Antall bad

2

Moderniseringer og påkostninger

I 2017 oppsto det brann i kjeller og i den anledning ble det meste av huset renoverert innvendig. Eier opplyser at med noen få unntak ble det revet ned til stenderverk og nesten alle overflater er da fra 2017-19. Huset fremstår derfor som et nyere hus innvendig.

Huset ble tilbakelevert sommeren 2019 og da var overflater, samt 2 bad og kjøkken nytt. Arbeidet ble utført av forsikringsselskapet.

TV/Internett/Bredbånd

Altibox med fiber innlagt.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer på kjøkkenet medfølger handelen. Det gis av selger ingen garanti.

Ferdigattest

Det foreligger ferdigattest vedr. nybygg av enebolig datert 07.04.1960.

Det foreligger også ferdigattest vedr. nybygg av garasje datert 25.03.1982.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.04.1960.

Adgang til utleie

Dette er en selveiende bolig som kan leies ut i sin helhet.

Oppvarming

Vedovn i stue, varmepumpe i gang kjeller og trapp opp mot 2.etasje. Elektrisk oppvarming. I de rom hvor det på visning ikke er montert panelovner, vil det heller ikke medfølge i handelen.

Det har ikke vært utført branntilsyn siden 18.10.2010 og ikke utført feiing siden 09.09.2014. Det var ingen avvik som ble registrert den gang.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Eier har eid boligen siden 2015.
- Forsikret i IF.
- Total renoveret to bad 2019 etter brann. Forsikring selskapet brukte Recover til jobben. Kun av faglært. Tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet. Antar forsikring har bygge meldt 2019.
- La opp nye vann og avløpsledninger frem til kommunal tilknytning. Kun av faglært. Teknisk bureau.
- Sprekk i gulvet i kjelleren og skjevheter som normalt i gamle hus.
- Hkraft skiftet kabelen inn til huset 2020. Skiftet alt elektrisk i huset 2019. Samsvarserklæringer fra proffesjonelt firma ligger i sikringsskapet. Kun av faglært. Vest Elektro AS.
- Drenering ble utført av eier. Ufaglært etter råd fra venner.
- Rekkverk altan og vinduer i kjeller er utført av eier. Ufaglært. Takrenner ble skiftet av firma på Kvala. Blikkenslager. Husker ikke navnet. Kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.
- Midlertidig skole anlagt i nabobygget frem til ny skole er klar.

Området

Tomt/beskaffenhhet

Stor gruset innkjørsel og gårdsrom. Noe belegningsstein fremfor boligen. Stor, flat hage mot nord-vest og le-vegg mot nord. I nord-vest delen av hagen er det etablert flott platting med naturstein. Her er det plassbygd sittegruppe og lys på leveggen. Utemøbler som er til stede på visning medfølger handelen.

Eiendommen er på kommunens kart merket som "sirkeleiendom" uten klarlagte grenser. Det finnes dog. målebrev fra 1958 med grensejustering i 1981. Opplyst tomteareal er iflg. dette målebrev. I følge skyldskiftet som ble utført da tomta ble fradelt står det at tomta er på 747 kvm samt tillagt 22,9 kvm fra eiendom 22/355 i 1981.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

769.9 kvm

Vei/vann/kloakk

Offentlig vann og kloakk via private stikkledninger.

Beliggenhet

Fra Årabrotsvegen har en kort vei til alt Haugesund har å by på samt gode turløyper i nærområdet.

Adkomst

En kan åpne annonsen på finn.no, på annonsens høyre side er det en kartskisse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en reiserute fra din start-destinasjon til boligen.

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål.

Boligen ligger i område underlagt reguleringsplan med ID: RL1106 fra 1988.

Grenser til industriområde og et nabobygg som midlertidig blir brukt som skole for Karmsund Videregående.

Øvrige kjøpsforhold

Takstmann

Takstmann Harald Ingebrigtsen AS

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

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

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

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

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles.

Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Forsikringen gir kjøper bistand etter avhendingsloven og dekker inntil 10 timer advokatbistand, skadetakster og utgifter til rettsapparatet mot en egenandel. Forsikringen tegnes senest på kontraktsmøtet. Les mer om forsikringen i salgsoppgaven.

Servitutter

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

1106/22/116:

31.10.1957 - Dokumentnr: 3646 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1106 Gnr:22 Bnr:116

Rettighet hefter i: Knr:1106 Gnr:22 Bnr:7

Rettighet hefter i: Knr:1106 Gnr:22 Bnr:116

Bestemmelse om kloakkledning

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers kommentar: Tomta avstår langs sørsiden halv veibredde 1,70m mot at nabotomta på motsatt side avstår den annen halvdel slik at veien får en bredde av 3,4m. Tomten har videre veirett til en felles vei frem til Årabrotsvegen. Tomten skal ha avløp fra septiktank frem til lukket grøft eller felleskloakk. Gjerdeforholdet er selgeren uvedkommende.

05.10.1957 - Dokumentnr: 303261 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1106 Gnr:22 Bnr:7

Meglers kommentar: Dette er fradelingen av tomta med gresebeskrivelse og arealberegnet til 747 kvm. (usikker mengde areal).

Budgiving

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

Fremgangsmåte ved budgivning

Benytt "Gi bud"-knappen i finnannonse for å legge inn bud på en eiendom. Registrer deg med legitimasjon og signatur, og du kan benytte din innlogging til å legge inn bud på hvilken som helst av Eiendomsmegler A sine eiendommer. Din identitet og signatur blir kontrollert som en del av innloggingen. Registrer ditt bud med korrekt beløp, frist, eventuelle forbehold, ønsket overtagelse og finansieringsplan. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Registrer budforhøyelser ved å logge inn på nytt brukernavn og passord. Du kan også sende svar til SMS-kvitteringen for å registrere budforhøyelser. Vær oppmerksom på at bud gitt via SMS må behandles manuelt av megler. Bud via SMS kan ikke anses som mottatt av megler før du har fått en svarbekreftelse pr SMS.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen.

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er vedlagt salgsoppgaven.

Vedlegg

Vedlagt følger Takstrapport og selgers Egenerklæring. Om du mener noen av vedleggene mangler, ta kontakt med megler.

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger gitt fra selger, befaring av eiendommen samt innhentelse av nødvendige dokumenter og evt. takst.

Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver

Prosentprovisjon med 1,75 % av kjøpesum
Markedsføringspakke kr 21 900,-
Oppgjørsgebyr kr 9 900,-
Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-
Fotopakke kr 8 500,-
Dokumentinnhenting og tinglysing kr 6 800,-

Salgsgaranti: inget salg - ingen regning - heller ingen bindingstid.

Kontaktperson

Vidar Opheim
Eiendomsmegler
vidar@em-a.no
Tlf: 926 62 816

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet ble lagret 17.09.2025



Flott stue!



Stue med utgang terrasse



Spiseplass i stua





Kosekroken i vinduet



Fint nytt kjøkken



Bad kjeller



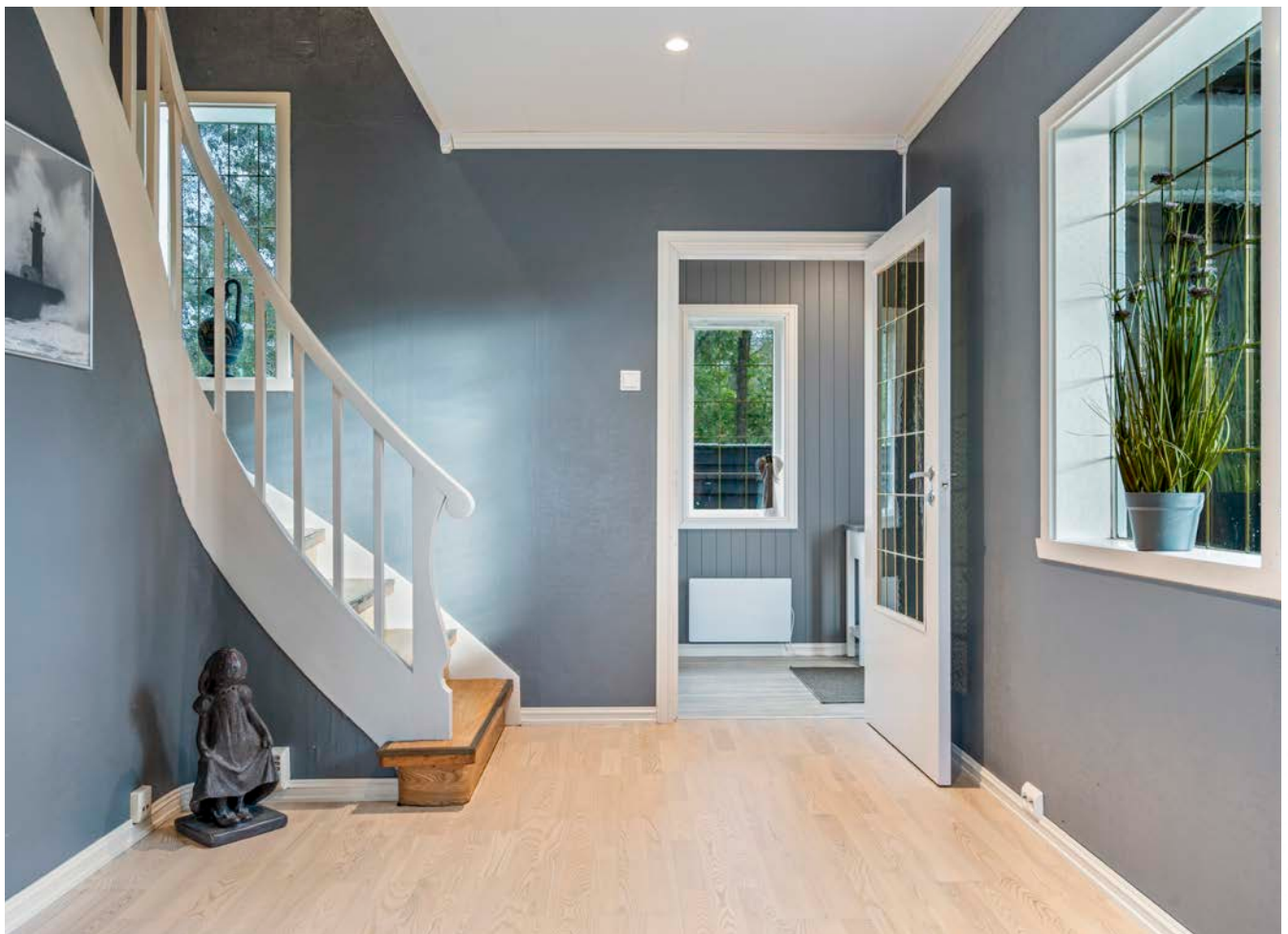
Bad kjeller



Bad loft

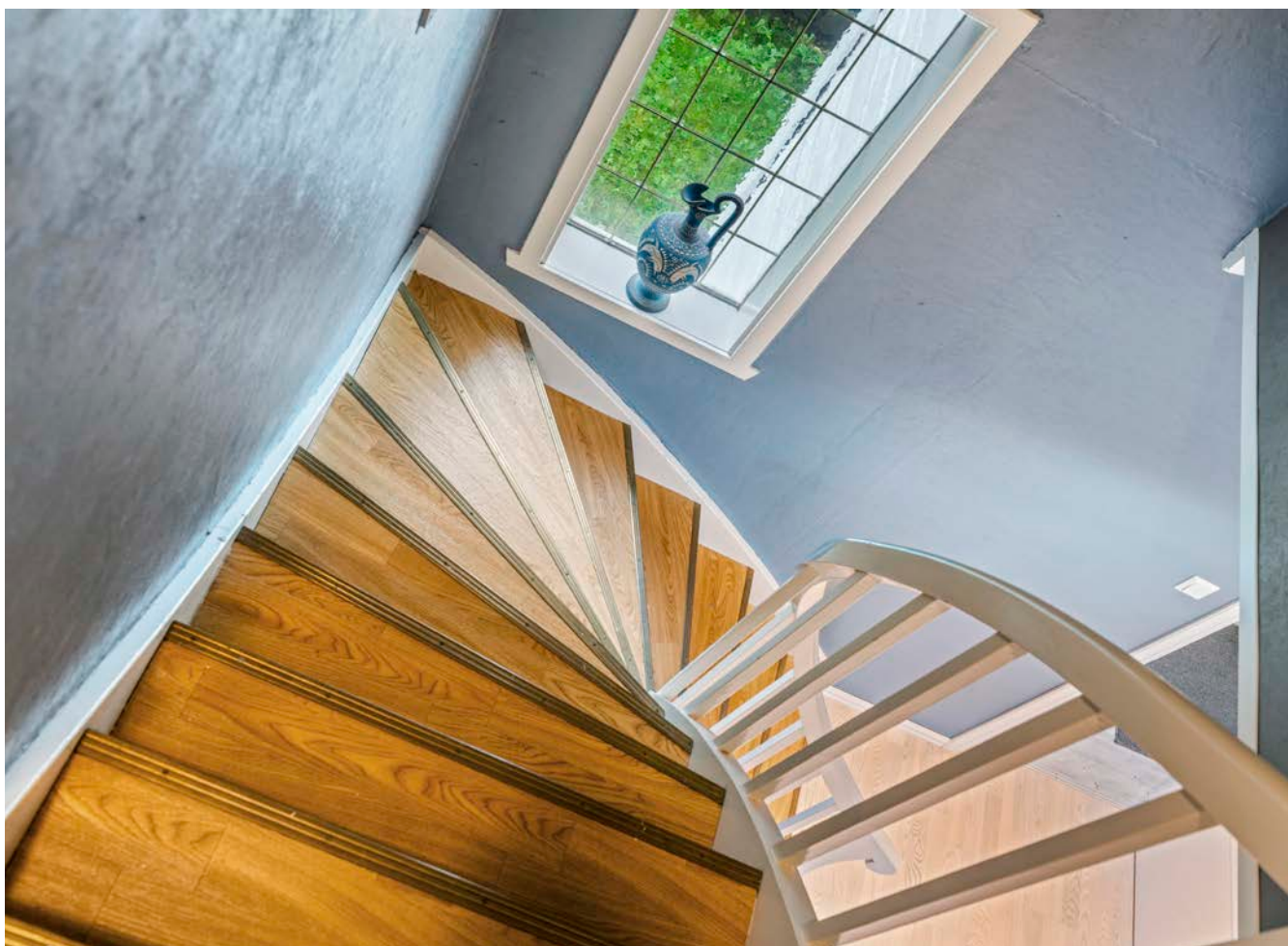


Bad loft





Fra gangen og inn til stua



Trappa opp til 2. Etasje



Soverom 1



Soverom 2



Stort lager rom/treningsrom, tidligere brukt som kjellerstue.



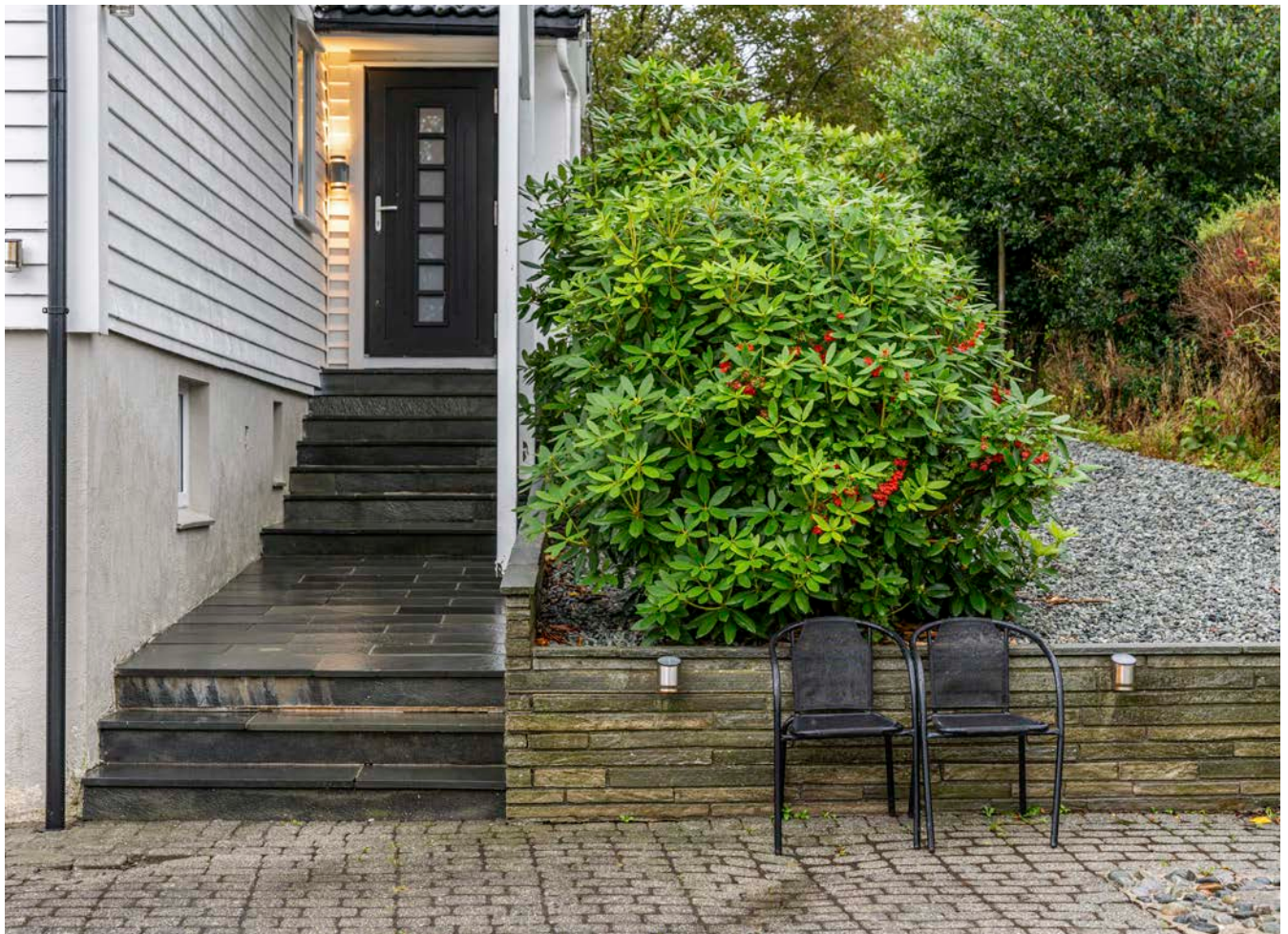
Vaskerom/teknisk rom i kjeller

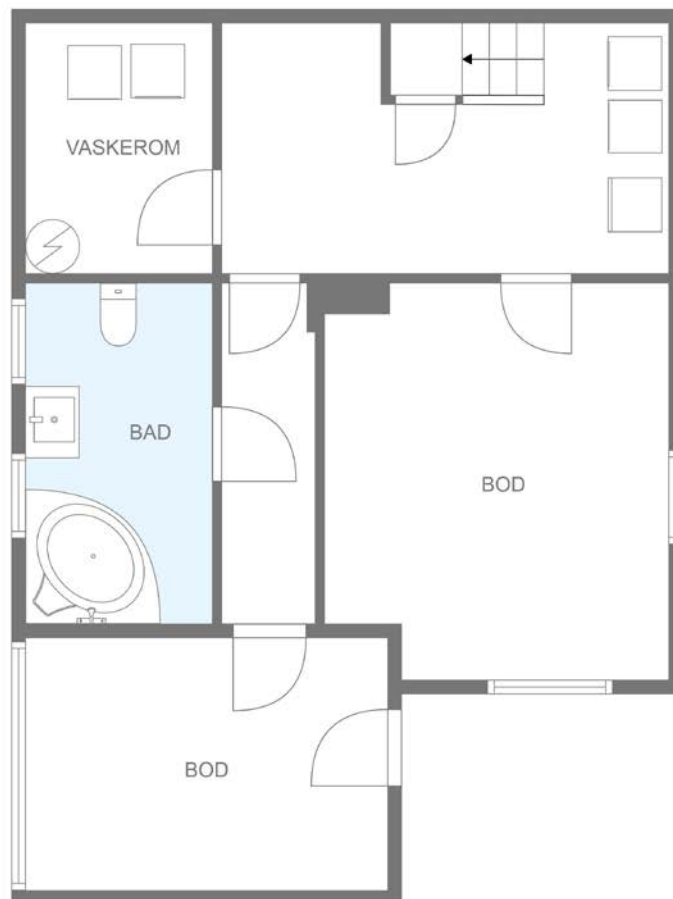


Stor gruset innkjørsel og gårdsrom.



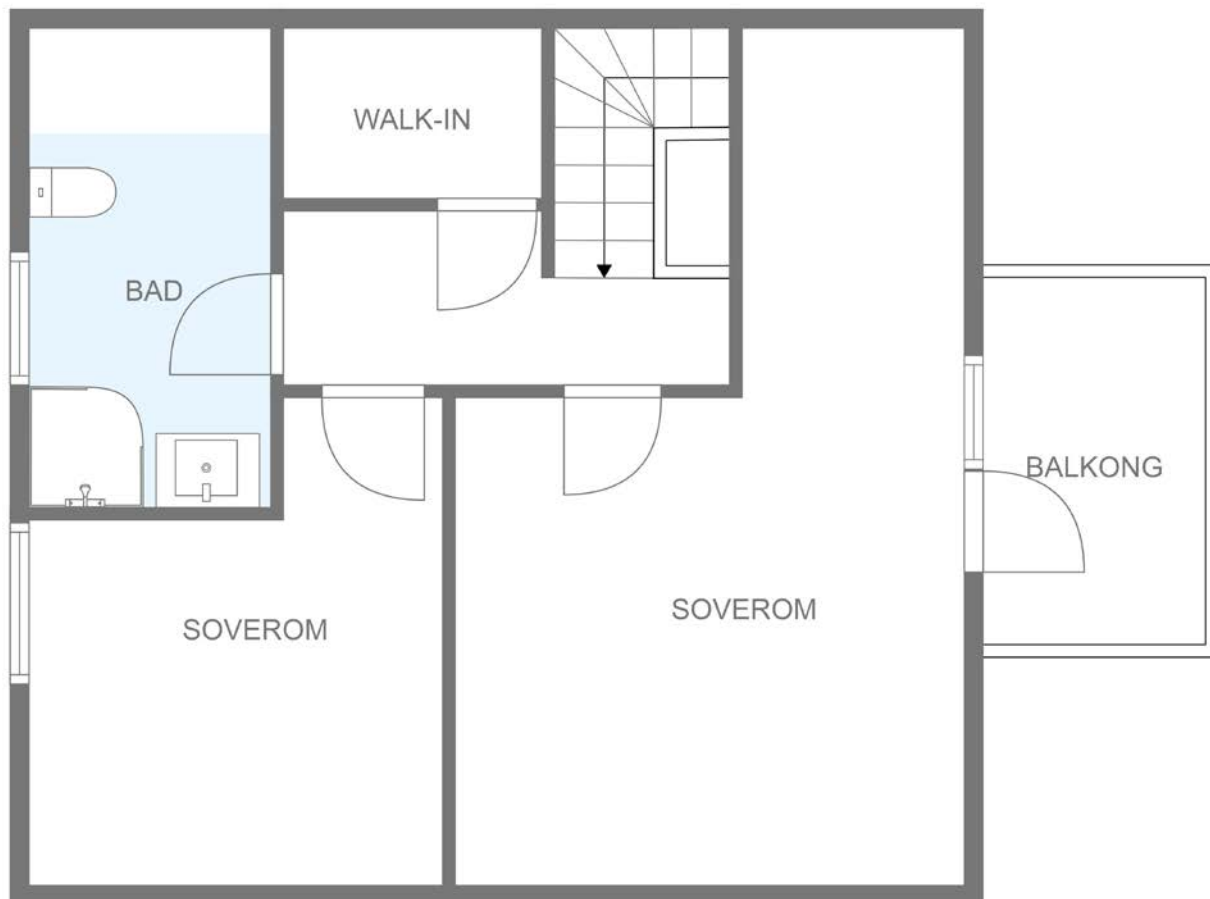
Garasje





Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke målbar, og kan inneholde feil.

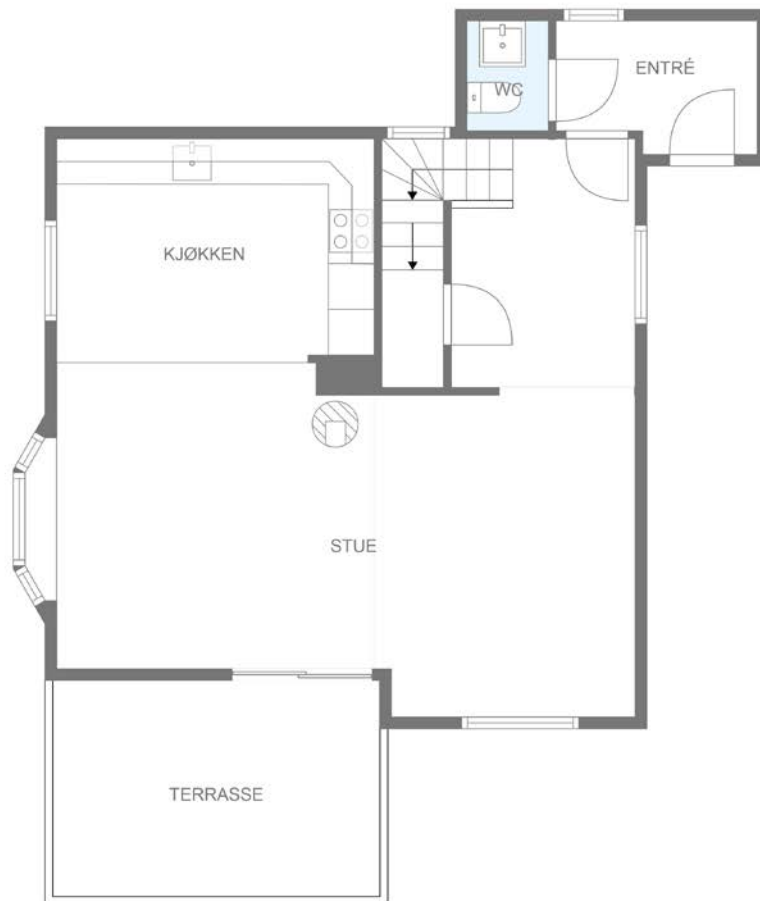




VESTBRIS

Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke målbar, og kan inneholde feil.





Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke målbar, og kan inneholde feil.



TILSTANDSRAPPORT

Årabrotsvegen 29B, 5515 HAUGESUND



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
11	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
10	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
1	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
1	TG iu	IKKE UNDERSØKT

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

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



EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i Byggmestrenes Takseringsforbunds (BMTF) faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt relevante deler av NS 3600 og gjeldende bestemmelser i avhendingslova. Analysen er spesielt rettet mot bygningsdeler og forhold som etter erfaring ofte gir grunnlag for tvister ved eierskifte. Rapporten er utformet for å være i samsvar med kravene i lov om avhending av fast eiendom som trådte i kraft 1. januar 2022, samt forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata: Gnr:22, Bnr: 116

Hjemmelshaver: Halvor Thorsen

Seksjonsnr:

Festenr:

Andelsnr:

Tomt: m²

Konsesjonsplikt:

Adkomst: OFFENTLIG

Vann: OFFENTLIG

Avløp: OFFENTLIG

Regulering:

Offentl. avg. pr. år:

Forsikringsforhold:

Ligningsverdi:

Byggeår: 1960

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

12.9.2025

Tilstandsvurdering gjelder hovedbygning. Eventuelle tilleggs-bygg er beskrevet på mer generelt grunnlag.

Referansenivå er forskrifter og byggeskikk som var gjeldende da bygget ble oppført.

Boligen var møblert under befaring og mulighet for skjulte feil kan forekomme.

Alle brukte boliger har slitasje, åpenbare og synlige feil og mangler behøver ikke å være beskrevet.

Normal slit og elde beskrives ikke.

Ved besiktigelsen blir det gjort stikkprøver med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte plasser som våtsoner m.m. dersom disse er tilgjengelige. Eventuelle mangler blir da kommentert. Utstyr og innredninger er ikke funksjonstestet.

Forutsetninger:

Opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m.

er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

Arealene er oppmålt innvendig (BRA)

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser. Yttertak inspiseres normalt fra innsiden og utvendig fra bakken.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon vedr. tetthet i bygget eller vedr. termografering av bygget.

Dersom ikke annet er nevnt har det ikke vært foretatt radonmåling i boligen.

Det er ikke foretatt kontroll om bygget er endret i forhold til byggesøknad.

Det kan generelt finnes materialer på eiendom som defineres som spesialavfall.

Oppdragsgiver:

Halvor Thorsen

Tilstede under befaringen:

Halvor Thorsen

Fuktmåler benyttet:

Protimeter

OM TOMTEN:

Opparbeidet tomt med stor parkering i egen gårdsplass.

OM BYGGEMETODEN:

Støpt grunnmur. Bindingsverk og ytterkledning i tre.

Saltakskonstruksjon i tre med betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i bra stand. Det registreres ingen avvik som har umiddelbar behov for utbedring.

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:

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

Bolig har i all hovedsak parkett på gulv. Panel og tapet på vegg.

Himlingsplater i tak

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Baderom har våtromsbelegg på gulv og våtromsplater på vegg.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg av bolig

EIERSKIFTERAPPORT™

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

I 2017 oppsto det brann i kjeller og i den anledning ble det meste av huset renoveret innvendig. Eier opplyser at med noen få unntak ble det revet ned til stenderverk og nesten alle overflater er da fra 2019. Huset fremstår derfor som et nyere hus innvendig.

Huset ble tilbakelevert sommeren 2019 og da var overflater, samt 2 bad og kjøkken nytt.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

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

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1 etg	63				63	
Kjeller	55			14	52	
Loft	35			4	35	
SUM BYGNING	153			18	150	
SUM BRA	153					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		22				
SUM BYGNING		22				
SUM BRA	153					

BRA-i:

- Kjeller: Gang , Vaskerom , Bad
- 1 etasje: Entré , Gang , Stue/kjøkken , Wc
- Loft: Gang , Soverom , Soverom 2, Bad

BRA-e:

- Garasje

MERKNADER OM AREAL:

GARASJE / UTHUS:

Garasje i tre satt opp på støpt såle.

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Harald Ingebrigtsen

Byggmester og Takstmann

16/09/2025

Harald Ingebrigtsen

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Huset er bygget med ringmur i betong antatt fundamentert på fjell og komprimerte masser av sand og grus. betong. Det er noe begrensetundersøkelses muligheter pga fasade og terreng.

Merknader: Muren fremstår som godt vedlikeholdt og det er registrert fuktsikring på deler av muren utvendig. Normal tid før utskifting av grunnmur er 50 - 100 år. Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Eier opplyser at hele drenering ble lagt ny rundt hele huset i 2015.

Det registreres synlig fuktsperr over bakkenivå, men denne mangler klemlist i topp.

Merknader: Tomt/terreng er relativt flat. Det er ikke opparbeidet fall på 1:50 i 3 meters avstand fra hus. Husets drenering er for øvrig av en dato som gjør at det normalt er steinmasser med god drenering. Vann vil derfor normalt trekke ned i grunn under husets fundament.

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



EIERSKIFTERAPPORT™

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Bolig har liggende ytterkledning i tre. Fasader er befart fra bakkenivå og det er tatt stikktagninger i treverk i nedre del.

Merknader: Kledning fremstår i all hovedsak som i bra stand.

Dagens eier opplyser om at det er foretatt jevnlig utskiftninger og vedlikehold av trekledning.

Bolig ble malt i 2021 (ref tidligere salgsoppgave)

Det er kun fasade mot vest som har kledning antatt fra byggeår.

Noe begynnende råte i enkelte bord, men i veldig lite omfang.

Jevnlig vedlikehold og noe utskiftninger må påregnes.

**3. Vinduer og ytterdører****TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Bygningen har i all hovedsak malte trevinduer med 2-lags glass, noen med blyinnfatning. Noen vinduer i PVC. Ytterdører av nyere dato

Merknader: Vinduer har noe varierende alder og kvalitet. Tilfeldigvalgte vinduer og dører ble funksjonstestet.

Det vil måtte påregnes stedvis smøring/justering. Pga. alder er enkelte pakninger harde med påfølgende

nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å

avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur. I all hovedsak, så fremstår dører og vinduer i bra stand.

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.



4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
Det ser tett ut rundt gjennomføringer.
Det er ikke påvist ventilerings/lufting.

Bolig har saltakskonstruksjon i tre.
Bygningsdel er befart fra bakkenivå og fra innvendige himlinger i loftsetasje.

Merknader: Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert konstruksjonsvikt med behov for tiltak.
Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstillers dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.
Alder på bygningsdel lagt til grunn for vurdering.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.
Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.
Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.
Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Bolig er tekket med betongtakstein.
Takstein er iflg dagens eier lagt ny på 90 tallet.
Utvendig tekking er visuelt befart fra bakkenivå og innvendig himling.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader: Fra bakkenivå ble det ikke observert tegn til svikt eller skader i tekkingen.

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

Taktekkingen vurderes å være i god stand.

Normaltid før utskiftning av betongtakstein er 20-40 år

Alder på bygningsdel lagt til grunn for vurdering.

5. Loft

TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det skal i utgangspunktet være et mindre kryploft på huset, men det er ingen tilgang til dette. Takkonstruksjonen er derfor ikke synlig og det er ikke mulig å utføre kontroll.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er påvist skader i tettesjiktet.

Bolig har terrasse i tre med utgang fra loft.

Terrasse med støpt dekke i 1 etasje med utgang fra stue.

Begge terrasser er oppført i materiell av normal solid kvalitet.

Merknader: Terrasse i 1 etasje har noe avflassing i overflater og det er synlig spor etter fuktvandring i dekke under terrasse.

Balkong i loftsetasje har normal elde og slitasje.

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



7. Våtrom

7.1 Bad kjeller

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

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

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom har våtromspanel på vegg og himlingsplater i tak.

Rommet inneholder hjørnebadekar, seksjon med servant og toalett på sokkel.

Ventilert med elektrisk vifte i vegg og tilluft under dørblad.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader: Rommet ble renoveret i 2019 og fremstår i bra stand.

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

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

Merknader: Våtromsbelegg fremstår som helt og i bra stand. Tilstrekkelig fall mot sluk.

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2019

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

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

Merknader: Det er ikke tatt hull i tilstøtende rom for fuktmåling, da aktuelt område vender mot yttervegg.

7.2 Bad loft**TG 1** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

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

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom har våtromspanel på vegg og malt panel i tak.
Rommet inneholder tett dusjkabinett, seksjon med vask og toalett på sokkel.
Rommet er ventilert via elektrisk vifte i vegg og ved tilluft under dørblad.

Merknader: Rommet ble renoveret i 2019 og fremstår i bra stand.

TG 1 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Merknader: Våtromsbelegg fremstår som helt og i bra stand. Tilstrekkelig fall mot sluk.

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2019

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Merknader: Det er tatt hull i tilstøtende rom for fuktmåling. Ingen avvik

7.3 Vaskerom i kjeller**TG 1** 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom i kjeller har malte betongoverflater på vegg.

Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.

Elektrisk vifte og tilluft under dør.

Merknader: Overflater er noe oppgradert i 2019 og fremstår som hele og i bra stand.

Det er kun gulv i rom som er definert som våtsone.

TG 3 7.3.2 Overflate gulv

Gulv på vaskerom har malt betong.

Merknader: Det er ingen tettesjikt på gulv.

Rommet kan fungere greit med avvik til dagens bruk, men ved en eventuell lekkasje så vil event lekkesjevann kunne trenge inn i tilstøtende konstruksjon.

Beskrevet avvik ligger til grunn for vurdering. Tiltak påkrevd.

Ingen 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Rommet har ingen tettesjikt på gulv.

Merknader: Det er ikke tatt hull i tilstøtende konstruksjon for fuktmåling, da det allerede er påvist avvik i rommet og det måles noen høyere fuktverdier i overflater i nedre del av vegg og mot gulv.

8. Kjøkken**8.1 Kjøkken****TG 1** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2019

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

EIERSKIFTERAPPORT™

Kjøkkeninnredning med grå lakkerte fronter og sort benkeplate i laminat.
Våtromspanel mellom benk og overskap.
Enkelkummet servant med blandebatteri.
Integrerte hvitevarer.
Mekanisk avtrekk i ventilator.

Merknader: Kjøkkeninnredning fremsto som hel og i bra stand med normale bruksmerker.

9. Rom under terreng**9.1 Kjeller delvis under terreng****TG 2** 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.
Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.
Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.
Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Vegger i kjeller har mdf plater eller maltmur. Himling har hvitmalte takplater.

Merknader: Overflater fremstår som hele og i bra stand. Noe småsår i betongvegger Det registreres noe kalkutslag på malte betongvegger

**TG 2** 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist setninger.
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulver i kjelleretasje har i all hovedsak malte betongoverflater

Merknader: Det registreres en del skjevheter og noen riss i gulver, men overflater fremstår forøvrig som hele.

EIERSKIFTERAPPORT™

**TG 2** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Det er gjort fuktsøk på grunnmur og overflate på betong vegg.

Merknader: Måling viser fukt utslag i betong vegger og gulv og overganger, men med lave verdier. Noe kalkutslag på betongvegger. Det gjøres oppmerksom på at det ikke var normalt for bygge året å etablere fuktsperre mot grunn før støyping av kjellergulv. Gulvene er støpt uten mulighet for inspeksjon av eventuell fuktsperre.

Ventiler i yttervegger bør åpnes og avfukter vurderes for fremtidig bruk.

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

10. VVS**TG 1** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2019

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Bolig har vann og avløpsrør i plast der det meste er skiftet i 2019

Det opplyses om at det er lagt nye vann og avløpsledninger ut til kommunal kum.

Merknader: Utvalgte vann og avløpsinstallasjoner er funksjonstestet. Ingen avvik og det registreres ingen pågående lekkasjer på befaringstidspunkt.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

EIERSKIFTERAPPORT™

Varmtvannsbereder er fra 2019
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder lokalisert på vaskerom i kjelleretasje.

Merknader: Varmtvannsbereder fremsto som hel og bra og fungerte som tiltenkt på befaringstidspunkt.
Tiltak ikke påkrevd.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.

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

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

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det elektriske anlegget ble installert i 1960
Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2019
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Bolig har i all hovedsak skjult elektrisk anlegg, noe åpent med automatsikringer i sikringstavle.

Merknader: Det elektriske anlegget er visuelt befart. Utvalgte brytere og stikk kontakter er funksjonstestet.
Det elektriske anlegget fremsto uten avvik på befaringstidspunkt.
Det er utført forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Det kan ikke sammenlignes med kontroll utført av offentlig myndighet(el-tilsyn) eller autorisert elektrovirksomhet.
Bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov å foreta en slik kontroll. Et anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.
1.3	Terrengforhold
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men bygningsdel må jevnlig overvåkes og tiltak vurderes utifra fremtidig bruk.
2.1	Yttervegger
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men jevnlig utskiftninger må påregnes.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak må påregnes.
9.1.1	Kjeller delvis under terreng Veggens og himlingens overflater
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel
9.1.2	Kjeller delvis under terreng Gulvets overflate
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.
9.1.3	Kjeller delvis under terreng Fuktmåling og ventilasjon
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak påkrevd.

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

7.3.2	Vaskerom i kjeller Overflate gulv
	TG3 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. Tiltak påkrevd og tettesjikt på gulv må etableres.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01250279	

Selger 1 navn
Halvor Thorsen

Gateadresse	
Årabrotsvegen 29B	

Poststed	Postnr
HAUGESUND	5515

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 01250279

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Total renovering av bad 2019 etter brann. Forsikring selskap brukte recover til jobben
Arbeid utført av	Recover

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Totalt renovering 2019
-------------	------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Antar forsikring har bygge meldt 2019
-------------	---------------------------------------

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	La opp nye vann og avløpsledninger frem til kommunal tilknytning.
Arbeid utført av	Teknisk bureau

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Sprekk i gulvet i kjelleren og skjevheter som normalt i gamle hus.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Hkraft skiftet kabelen inn til huset 2020. Skiftet alt elektrisk i huset 2019. Samsvarserklæringer fra profesjonelt firma ligger i sikringsskapet.
Arbeid utført av	Vest Elektro AS

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

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Drenering ble utført av meg. Ufaglært etter råd fra venner.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Rekkverk altan og vinduer i kjeller er utført av eier. Ufaglært. Takrenner ble skiftet av firma på Kvala. Blikkenslager. Husker ikke navnet.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Midlertidig skole anlagt i nabobygget frem til ny skole er klar.

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Halvor Thorsen	5baab14ef61c154e702eaa 123fa1b7d2ac85130f	12.09.2025 08:08:43 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01250279

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

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.

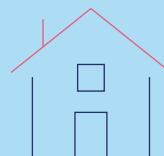
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
---------------------	----------

Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
------------------------------------	-----------

Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900
-----------------------	-----------



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



BUDSKJEMA

ÅRABROTSVEGEN 29B, 5515 HAUGESUND

Gnr. 22, Bnr. 116 i Haugesund kommune.
Oppdragsnr: 01250279 Vidar Opheim, +47 926 62 816

UNDERTEGNEDE INNGIR FØLGENDE BUD PÅ OVERNEMNTE EIENDOM:

Kjøpesum kr

FINANSIERINGSPLAN

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller å forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det kommer til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at bud kan kreves fremlagt av kjøper ref. regler for budgivning.

Låneinstitusjon

Referanse

Ønsket
overtagelsesdato

Nåværende bud er bindende for undertegnede til og med den overtagelsesdato
(Budet er bindende til kl 16.00 denne dag, hvis annet klokkeslett ikke er angitt).

kl

Eventuelle
forbehold

Kopi av legitimasjon

Navn

Adresse

Postnr/sted

E-post

Telefon

Personnr.

Signatur/
sted/dato



Boligmegling til toppkarakter