



Djupaskarvegen 97, 5521 HAUGESUND



Prisantydning
1 690 000,-

HAUGESUND

Påkostet enebolig - Carport m/
terrasse - Lettstelt eiendom
-Sentrumsnær

BRA-i/BRA Total: 113/151 m² / Tomt: 124.3m²
Antall soverom: 2 / Byggeår: 1920



Stue, digitalt stylet, fremstår tom



Stue del 2, digitalt stylet, fremstår tom

Nøkkelinfa

Adresse: Djupaskarvegen 97, 5521 HAUGESUND
Nåværende eier: Arnfinn Klingsheim
Matrikkelnummer: Gnr. 30, bnr. 116 i Haugesund kommune.
Oppdragsnummer: 01260002
Oppdragsansvarlig/
Meglerforetak: Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

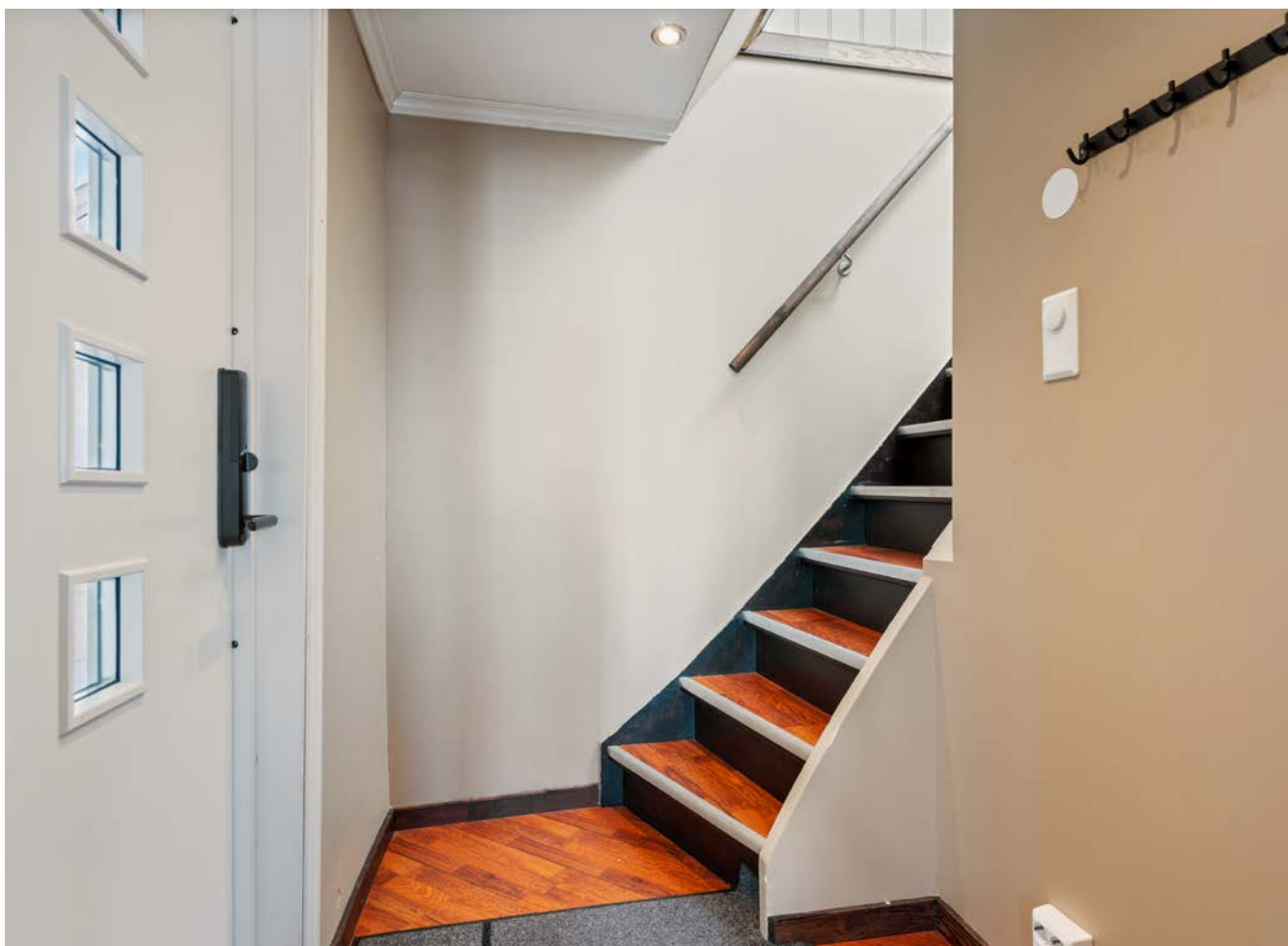
Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1920
Bra total: 151m²
BRA-i: 113 m²
Antall soverom: 2
Energimerke: Ikke angitt
Tomtestørrelse: 124.3m²
Eierform: Eiet

Parkering: I carport.





Utsnitt kjøkken m/side by side kjølfrys og integrerte hvitevarer og vinhylle



Entrè m/trapp opp

Økonomi

Prisantydning

Kr 1 690 000

Omkostninger

Kr 62 740

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum

Tinglysing pantedokument kr. 545,-

Tinglysing skjøte kr. 545,-

Gebyr e-tinglysing kr. 500,-

Boligkjøperforsikring(valgfri) kr. 18.900,-

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 1 752 740

Kommunale avgifter

Kr 10 785 per 2026

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

I tillegg kommer renovasjon til HIM på kr. 3796,- pr. år.

Info formuesverdi

Basert på prisantydning har Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til kr. 616 257,- når boligen benyttes som primærbolig.

Formuesverdien er en gitt prosent av den beregnede markedsverdien. Beregnet markedsverdi er basert på Statistisk sentralbyrå (SSB) sine opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og boligtype.

Det er eier av boligen som fastsetter formuesverdien, men skattemyndighetene kan kontrollere at verdien er satt riktig.

Formuesverdi skal ikke overstige:

Primærbolig – 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opp til kr. 10 000 000, og deretter 70 % av den overskytende markedsverdi

Sekundærbolig – 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Formuesverdier som overstiger disse grensene, kan kreves nedjustert av eier.





Beskrivelse av bolig

Påkostet enebolig - Carport m/
terrasse - Lettstelt eiendom
-Sentrumsnær

Beskrivelse

Påkostet enebolig som er perfekt for studenter, enslige/unge i etableringsfasen. Carport m/utebod, terrasse over. Boligen har nyere bordkledning og vinduer, samt oppgradert innvendig. Eiendommen ligger med kort gangavstand til Haugesund sentrum, sykehus, høyskolen, idrettsanlegg og til flotte tur og bademuligheter i Djupadalen/Eivindsvannet.

Boligen inneholder i hovedetasjen: gang, kjøkken m/integrerte hvitevarer og side by side kjøl/frys. Parkett på gulv. Utstrakt bruk av pliset-gardiner og det er varmepumpe fra ca 2018. Loftsetasjen inneholder: gang, loftstue/soverom m/adkomst til hovedsoverom m/dør til balkong og bad/vaskerom m/fliser/varmekabler. Smart lås Yale med geo-tracking.Kjeller m/god takhøyde inneholder wc og arbeidsrom/boder. Interessenter bør se boligen for korrekt inntrykk!

Innhold

1. etg: gang, stue og kjøkken. 2. etg: gang, soverom m/dør til soverom 2 og bad/vaskerom. Kjeller med god takhøyde og består av rom og boder.

Standard

Innvendig fin stue, kjøkken og bad samt nyere vinduer i boligen og nyere bordkledning.

Bygningsinformasjon

Antatt tømret hus i tre satt opp på grunnmur av støp med sparestein. Saltakskonstruksjon. Kledd utvendig med liggende paneler i tre.

Se vedlagt tilstandsrapport for beskrivelse av bygningsdelenes tilstandsgrader.

Areal

BRA - i: 113 m²

BRA - e: 38 m²

BRA totalt: 151 m²

TBA: 25 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 38 m²

BRA-e: 38 m² 4 disponble rom

1. etasje

BRA-i: 43 m² Gang, stue og kjøkken

2. etasje

BRA-i: 32 m² Gang/stue, soverom og bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

25 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Gulvareal avviker ifra oppmålt areal pga skråtak i loftsetasje

Antall bad

TV/Internett/Bredbånd

Ifølge selger er det fiber inn. Dette må ny eier ta med Haugaland Kraft mtp Altibox.

Hvitevarer

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. De fungerer men ingen garanti gis.

Innbo og løsøre

Noe utstyr plassert i kjeller medfølger.

Ferdigattest

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Adgang til utleie

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

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Varmepumpe fra 2018 fungerer godt, ingen garanti gis av selger. I de rom hvor det på visning ikke er montert panelovner, vil det heller ikke medfølge i handelen.

Området

Tomt/beskaffenhhet

Opparbeidet med liten gårdsplass/carport

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

124,3 kvm

Vei/vann/kloakk

Offentlig vann og kloakk via private stikkledninger.

Beliggenhet

Eiendommen ligger meget sentralt med ca 1,2 km i omkrets til alle fasiliteter som Haugesund sentrum, sykehuset, høyskolen, idrettsanlegg, svømmehall, ishall, badefasiliteter i Eivindsvannet, skoler i alle alderstrinn og de flotte turområdene i Djupadalen.

Adkomst

I rundkjøring v/stadion kjør østover og rett frem, over Rogalandgata opp til Sørhaug. Ned bakke. Boligen ligger på høyre side like etter Røldalsvegen som går til venstre.

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål.



Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at terrasse over carport ikke er omsøkt og godkjent.

Selger opplyser om at El-tilsyn ble gjennomført i april 2023.

Selger har tegnet avtale om Norgespris på strøm. Denne avtale følger eiendom og har bindingstid ut 2026.

Selger opplyser om at det er noen utvendig takrenner på terrassen som skal fikses av selger før overtakelse. Må vente til frosten har gitt seg.

Bilder av stue og soverom er digitalt stylet. Rommene fremstår tomme.

Boligen er utvasket og det vil ikke bli foretatt ytterligere utvask før overtakelse.

Smart varmtvannsbereder.

Smart lås Yale med geo-tracking. Låser opp døren når du kommer hjem.

Kjøkkenvindu har et hull, etter ytre påkjenninger. I ytre glasset.

Kjøleskap er tilkopleet med aqua lock som stenger vannet hvis kjøl/frys feiler.

Takstmann

Takstmann Harald Ingebrigtsen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler 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:

1106/30/116:

10.08.1936 - Dokumentnr: 1236 - Best. om vann/kloakkledn.

Budgivning

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

Fremgangsmåte ved budgivning

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

Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver

Prosentprovisjon med 3,125 % av kjøpesum
Markedsføringspakke kr 21 900,-
Oppgjørsgebyr kr 9 900,-
Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-
Fotopakke kr 8 500,-
Dokumentinnhentning og tinglysing kr 6 800,-

Salgsgaranti: inget salg - ingen regning - heller ingen bindingstid

Kontaktperson

Hugo Wee
Daglig leder
hugo@em-a.no
Tlf: 928 06 411

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet ble lagret 20.02.2026



Utsnitt bad og opplegg vaskemaskin



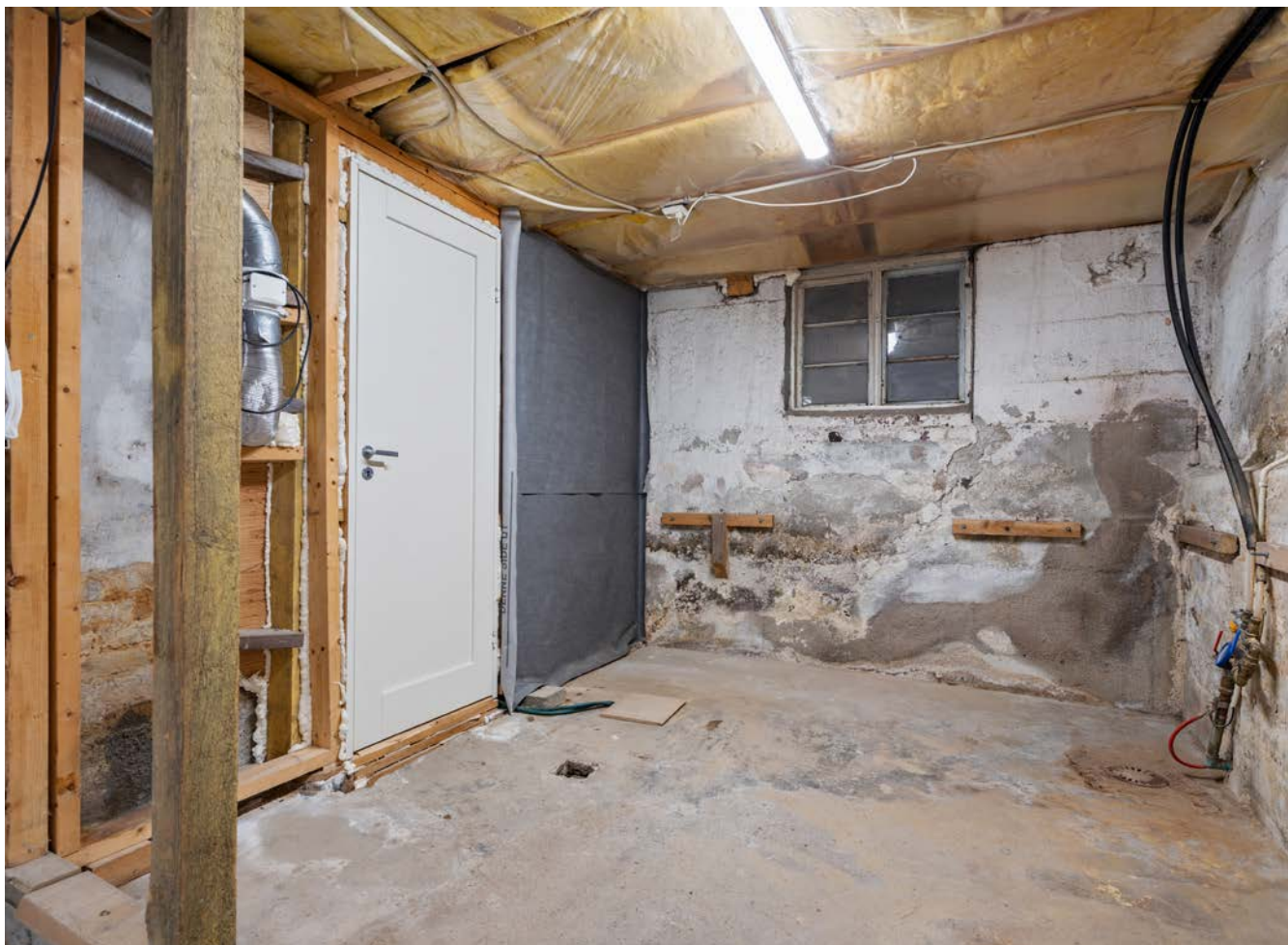
Utsnitt bad/vaskerom



Soverom 2 (loftstue), digitalt stylet, fremstår tom



Rolig område med lite trafikk



Isolasjon i kjellertak. God takhøyde i kjeller.



Luftfoto mot sør



Lufffoto mot vest, kun ca 1-1.2 km ned til sentrum, høyskole og sykehus

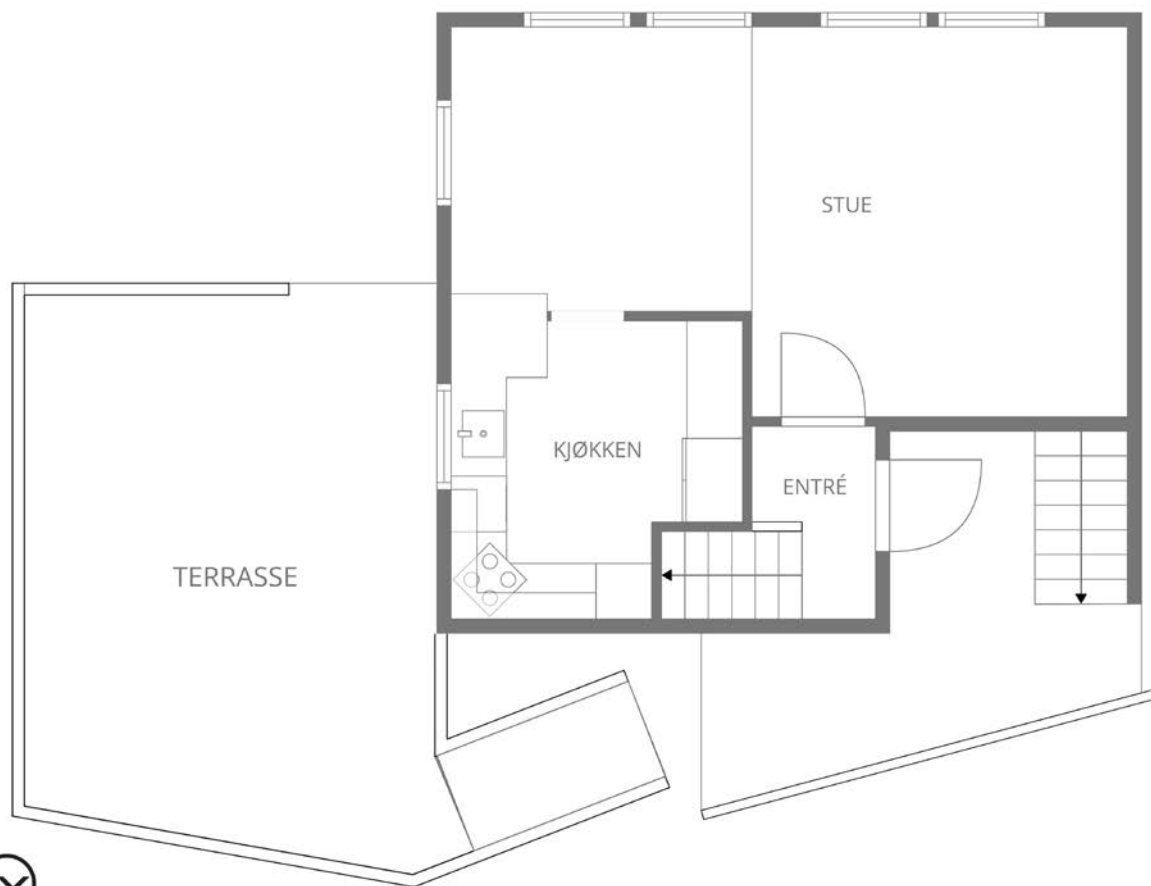




Lufffoto mot øst

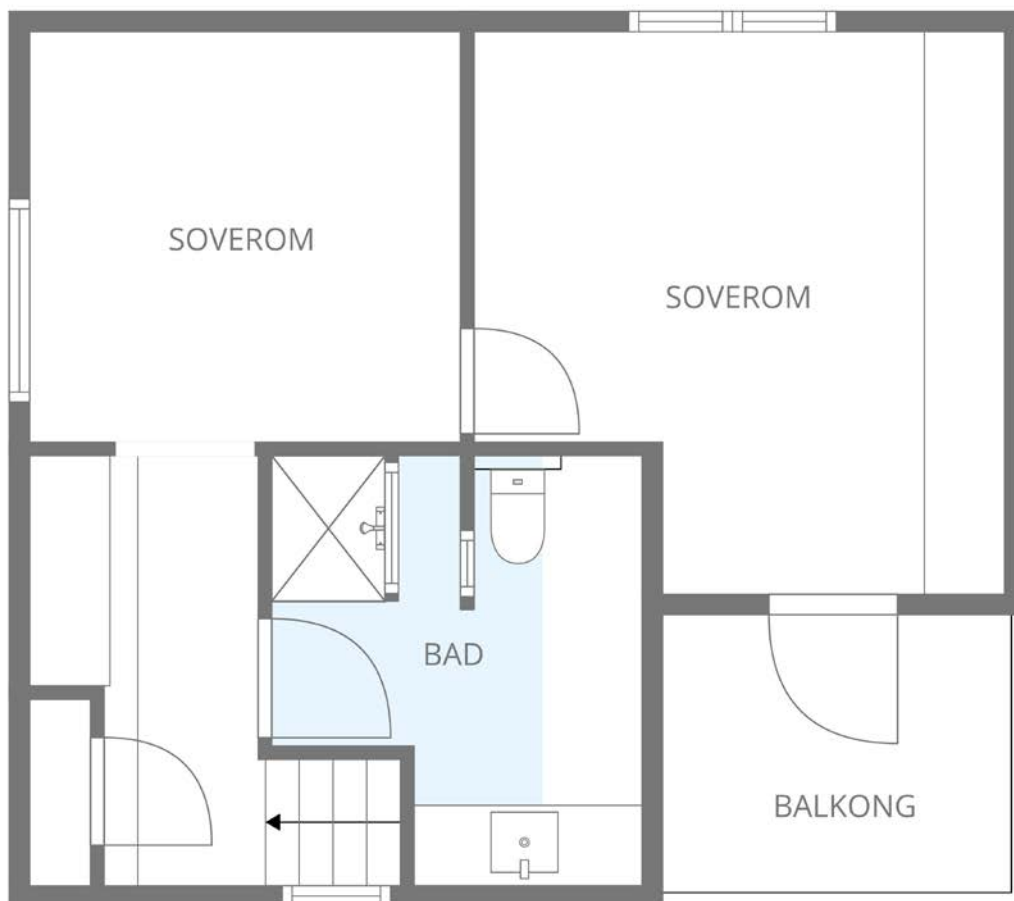


Strake veien ned til sentrum, ca 10 minutters gange



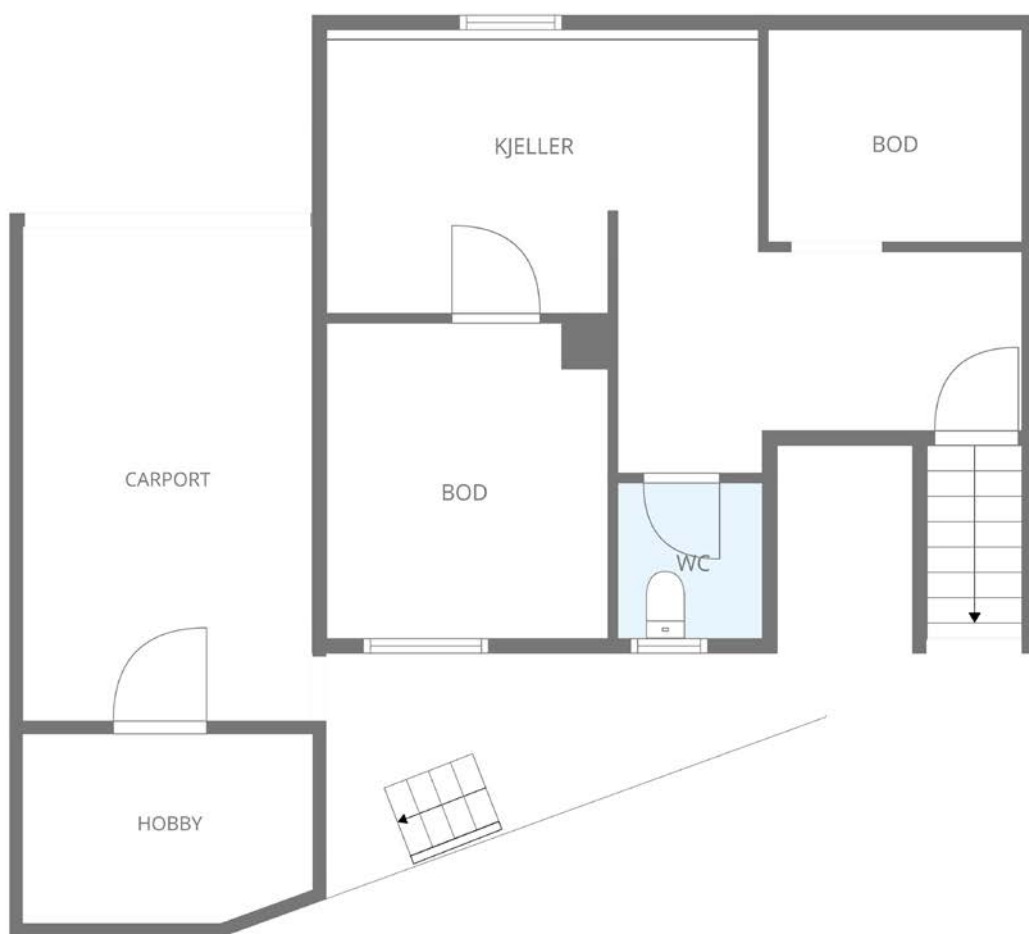
Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke målbar, og kan inneholde feil.





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.





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.



Plantegning kjeller, carport og bod er på bakkeplan



TILSTANDSRAPPORT

Djupaskarsvegen 97
5521 HAUGESUND



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
4	TG 1	Ingen vesentlige avvik
14	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Harald Ingebrigtsen

Dato: 18.2.2026

Skjelavikvegen 47B

Haugesund 5515

91189172

takstmannhi@gmail.com



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.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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 gjenværende 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.

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:30, Bnr: 116
Hjemmelshaver:	Arnfinn Klingsheim
Tomt:	m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1920
Fnr:	

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

18.2.2026

Det var snø liggende på bakke, tak og terrasser på befaringstidspunkt. Referansenivå er forskrifter og byggeskikk som var gjeldende da bygget ble oppført.

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.

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.

Ved besiktigelsen er det ikke mulig å dokumentere hvor mye isolasjon som er i gulv, yttervegger og tak.

Dersom isolasjonstykkelse er oppgitt i rapporten er dette på grunnlag av opplysninger ved besiktigelsen eller på grunnlag av normal byggeskikk fra byggeår.

Fuktsikring på våtrom er vurdert ut fra evt. dokumentasjon samt observasjoner i rommet og inntilliggende konstruksjon.

Innebygget/skjult fuktsikring vil uansett være uoversiktlig.

Arealene er beregnet og beskrevet iht. rommenes faktiske bruk selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Oppdragsgiver:

Arnfinn Klingsheim

Tilstede under befaringen:**Fuktmåler benyttet:**

Protimeter

OM TOMTEN:**OM BYGGEMETODEN:**

Antatt tømret hus i tre satt opp på grunnmur av støp med sparestein
Saltakskonstruksjon. Kledd utvendig med liggende paneler i tre.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Solid tømret hus som fremstår i god teknisk stand iht byggeår.
Det registreres avvik, men få av slik art at trenger umiddelbar utbedring.

ANNET:

Oppvarming:
- varmpumpe
-elektrisk

DOKUMENTKONTROLL:

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på bolig for takstmann på befaringstidspunkt.

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

Boligen har i all hovedsak slette malte vegger, panel på loft.

Slette malte tak, panel og himlingsplater på loft.

Parkett på gulv.

Baderom har fliser på gulv, panel og våtromsplater på vegg.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglerne var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1 etg	43			
Loft	32			25
Kjeller	38	38		
SUM BYGNING	75	38		25
SUM BRA	113			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

1 etasje:

Gang, stue og kjøkken

2 etasje:

Gang/stue, soverom og bad.

BRA-e:

Kjelleretasje:
4 disponible rom

MERKNADER OM AREAL:

Gulvareal avviker ifra oppmålt areal pga skråtak i loftsetasje

MERKNADER OM ANDRE ROM:**ANDRE MERKNADER:**

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

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

20/02/2026

Harald Ingebrigtsen

1. Grunn og fundamenter**TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur**

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 står på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser, og videre grunnforhold er derfor ikke kjent. Fundament, søyler og pilarer under terreng var ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Gulv mot grunn er av betong. Grunnmuren er oppført i natursteinskonstruksjoner, murt i betong. Fuktvandring i grunnmurer av denne alder og type anses som normalt, da kapillært oppsug i betong forekommer i eldre konstruksjoner. Det er ikke mulig å vurdere dreneringens funksjon med sikkerhet basert på visuell inspeksjon. Under bakkenivå kan det forekomme forhold som vannårer i fjell, tilsig av fukt eller andre forhold som påvirker dreneringens evne. For bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i grunnmur og gulv, da datidens byggeskikk ikke inkluderte dagens metoder for fuktsikring. Drenering har generelt en begrenset levetid på 20–60 år avhengig av grunnforhold.

Merknad / vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid for dreneringen er overskredet.

Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn, og fuktsikringen oppfyller ikke dagens krav.

Det er ikke observert grunnmursplast/knotteplast eller tilsvarende utvendig rundt hele boligen, noe som øker risikoen for fuktvandring i murene.

Det er påvist saltutslag og avskallinger innvendig på grunnmuren, noe som indikerer fukt i murverket og høy luftfuktighet i kjeller.

Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der dette er mulig. For utbedring må dreneringen skiftes ut.

Tilstandsgrad (TG):

TG 2 – Avvik som kan utvikle seg til følgeskader.

Begrunnelse:

Dreneringens alder, manglende utvendig fuktsikring, saltutslag og avskallinger på grunnmur indikerer fuktbelastning og redusert funksjon, men uten påviste konstruksjonsskader som tilsier TG 3.

Risiko:

Økt risiko for fuktvandring i grunnmur og gulv.

Potensiell forverring av saltutslag og avskalling over tid.

Risiko for økt luftfuktighet i kjeller og tilhørende inneklimateproblemer.

Redusert funksjon i drenering som kan føre til fuktskader ved store nedbørsmengder eller tilsig.

Konsekvens:

Mulig behov for utskifting av drenering på sikt.

Økt vedlikeholdsbehov og risiko for skader på innvendige overflater i kjeller.

Potensiell reduksjon i byggets tekniske levetid dersom tiltak ikke gjennomføres.

Anbefalt tiltak:

Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der dette lar seg gjøre, for å følge med på eventuell videre utvikling av fuktbelastning.

Det anbefales å etablere ny drenering når forholdene tilsier det, da dagens løsning har overskredet store deler av forventet levetid og ikke oppfyller dagens krav til fuktsikring.

Det bør vurderes å etablere utvendig fuktsikring, som grunnmursplast/knotteplast eller tilsvarende, der dette mangler.

Saltutslag og avskallinger på innvendig grunnmur bør følges opp, og tiltak for å redusere luftfuktighet i kjeller anbefales.

Ved videre oppfukting eller økende skader bør det vurderes å innhente fagkyndig vurdering for å fastslå omfang og nødvendige tiltak.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 2 1.3 Drenering**

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente avvik ved terrengforhold, det var heller ingen umiddelbare tegn til større avvik. Det ble ikke observert store vannansamlinger eller lignende inntil grunnmuren som kunne tyde på feil fall mot grunnmur.

Vær oppmerksom på:

Underetasjen ligger delvis eller helt under terreng, dette utgjør en risiko i forhold fukt/kondens (tilsig av vann fra terreng).

Merknad / vurdering av avvik

Det er påvist flatt terreng og varierende fall mot grunnmuren. Dette øker risikoen for vannansamlinger og fuktpåvirkning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng.

Tilstandsgrad (TG)

TG 2 – Avvik som kan utvikle seg til følgeskader.

Begrunnelse: Varierende fall og flatt terreng rundt grunnmur øker risikoen for vannansamlinger og fuktbelastning, selv om det ikke ble observert akutte problemer på befaringstidspunktet.

Risiko:

Økt risiko for vannansamlinger inntil grunnmur ved kraftig nedbør.

Potensiell økt fuktbelastning på grunnmur og konstruksjoner under terreng.

Risiko for fuktvandring og kondens i underetasje som ligger under terreng.

Konsekvens:

Mulig økt fuktinntrengning i grunnmur over tid.

Redusert levetid for drenering og fuktsikring.

Potensielle inneklimateutfordringer i underetasjen ved vedvarende fuktbelastning.

Anbefalt tiltak:

Terreng bør vurderes justert slik at fall ledes bort fra grunnmur der dette er mulig.

Overvåke området ved kraftig nedbør for å avdekke eventuelle vannansamlinger.

Ved tegn til økende fuktbelastning bør drenering og terrengforhold vurderes nærmere av fagkyndig.

Merknader:

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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

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

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.

Ytterveggkonstruksjonene over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner. På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente feil eller mangler ved veggkonstruksjonene, og det ble heller ikke observert synlige tegn til avvik utover det som kan forventes for yttervegger fra aktuelt byggeår.

Veggene er oppført etter byggemetode som var vanlig på oppføringstidspunktet, og ytterveggene vil derfor ha noe mindre isolasjon og tetthet enn dagens standard. Veggkonstruksjonen er lukket, og oppbyggingen er ikke kjent. Utvendig trekledning er generelt en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold og krever jevnlig vedlikehold. Det er benyttet liggende trekledning.

Merknad / vurdering av avvik:

Over halvparten av forventet levetid for veggkonstruksjonene er oppbrukt.

Eldre veggkonstruksjoner innebærer økt risiko for at skader kan oppstå plutselig.

Det er ikke etablert tilstrekkelig lufting bak kledningen, noe som øker risikoen for fuktpåvirkning og redusert uttørkingsevne.

TG 2 – Avvik som kan utvikle seg til følgeskader.

Begrunnelse:

Mangelfull lufting bak kledning og alder på veggkonstruksjonene gir økt risiko for fuktpåvirkning og redusert teknisk levetid.

Risiko:

Økt risiko for fuktinntrengning i veggkonstruksjonen.

Redusert uttørkingsevne på grunn av mangelfull lufting.

Potensiell utvikling av råte- og fuktskader over tid.

Økt vedlikeholdsbehov på utvendig kledning.

Konsekvens:

Mulig redusert levetid for både kledning og underliggende konstruksjoner.

Økte kostnader ved fremtidige reparasjoner dersom fuktproblematikk utvikler seg.

Risiko for skjulte skader som først blir synlige når de har utviklet seg over tid.

Anbefalt tiltak:

Etablere tilfredsstillende lufting bak kledningen ved fremtidig utskifting eller større vedlikeholdsarbeider.

Følge opp kledningen jevnlig for å avdekke tidlige tegn til fukt- eller råteskader.

Sørge for jevnlig overflatebehandling og vedlikehold av trekledningen for å redusere fuktbelastning.

Ved mistanke om skjulte skader bør det vurderes åpning av konstruksjonen eller fagkyndig vurdering.

Merknader:

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.

Merknad / vurdering av avvik:

Eldre vinduer har redusert isolasjonsevne og økt slitasje.

Vinduer med enkle glass i kjeller gir dårligere varmeisolering og økt risiko for kondens.

Variasjon i alder og kvalitet gir ulik teknisk standard i boligen.

Tilstandsgrad (TG)

TG 2 – Avvik som kan utvikle seg til følgeskader.

Begrunnelse:

Eldre vinduer, spesielt med enkle glass, har redusert funksjon og økt risiko for kondens og trekk. Slitasje på utvendige flater og variasjon i alder tilsier behov for tiltak over tid.

Punktert vindu på kjøkken gir redusert isolasjonsevne og svekket funksjon.

Risiko:

Økt risiko for trekk og varmetap fra eldre vinduer.

Kondensproblematikk i kjellervinduer med enkle glass.

Økt energiforbruk som følge av varierende isolasjonsevne.

Redusert funksjon i punktert vindu.

Konsekvens:

Redusert komfort og inneklima.

Potensiell utvikling av fuktskader rundt vinduer med kondensbelastning.

Økte kostnader ved fremtidig utskifting.

Ujevn teknisk standard i boligen.

Anbefalt tiltak.

Vurdere utskifting av eldre vinduer, spesielt de med enkle glass i kjeller.

Punktert vindu på kjøkken bør skiftes.

Jevnlig vedlikehold av utvendige trekVinduer med isolerglass i malte trekarmen. De fleste vinduene er fra 2018, mens enkelte eldre vinduer vender mot bakgård. Vindu i kjelleren er fra byggeår og har enkle glass. Vinduer mot vei og carport er blendet på utsiden. Eldre vinduer viser normal slitasje for alder, spesielt på utsiden.

Vindu på kjøkken er punktert. armer for å redusere slitasje og forlenge levetiden.

Vurdere energiforbedrende tiltak ved fremtidig utskifting.

Merknader:**4. Tak****TG 2** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er påvist råteskade og/eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer. Konstruksjonen virker tilfredsstillende, og det ble ikke registrert tegn til svikt som svai eller svanker utover det som anses normalt for alder og byggemåte. Boligen har saltak, og deler av øverste etasje har skråtak som i hovedsak er en lukket konstruksjon. Det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaring viser at slike konstruksjoner kan være fuktrisikokonstruksjoner. Takkonstruksjonen er i hovedsak lukket, og forhold på undersiden av undertaket lar seg ikke inspisere. Loft lot seg ikke inspisere på befaringsdagen, men deler av konstruksjonen kan være synlig ved tilstrekkelig tilkomst.

Merknad / vurdering av avvik:

Konstruksjonen er fra byggeår og avviker fra dagens standard når det gjelder isolasjon, lufting og fuktsikring.

Eldre takkonstruksjoner innebærer økt risiko for at skader kan oppstå over tid.

Ved utskifting av takteking må tresperrer og undertak kontrolleres, da konstruksjonsmåten kan medføre behov for utbedringer.

Lukket takkonstruksjon gjør det vanskelig å avdekke eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer.

Tilstandsgrad (TG)

TG 2 – Avvik som kan utvikle seg til følgeskader.

Begrunnelse:

Alder, lukket konstruksjon og manglende mulighet for inspeksjon gir økt risiko for skjulte forhold. Konstruksjonsmåten fra byggeår oppfyller ikke dagens krav til lufting og fuktsikring.

Risiko:

Risiko for skjulte fukt- eller råteskader i undertak og sperrer. Redusert uttørkingsevne i lukkede konstruksjoner.

Økt risiko for kondensproblematikk ved mangelfull lufting.

Mulige skader som først blir synlige ved utskifting av takteking.

Konsekvens:

Potensielt behov for utbedringer av undertak og sperrer ved fremtidig takomlegging.

Økte kostnader dersom skjulte skader avdekkes sent.

Redusert teknisk levetid for takkonstruksjonen dersom fuktproblemer utvikler seg.

Anbefalt tiltak:

Ved fremtidig utskifting av takteking bør undertak, sperrer og lufting kontrolleres grundig.

Vurdere etablering av bedre lufting dersom forholdene tilsier det.

Følge med på eventuelle tegn til fuktproblematikk i himling eller tilstøtende konstruksjoner.

Dersom det oppstår indikasjoner på fukt, bør konstruksjonen undersøkes nærmere av fagkyndig.

Merknader:

TG iu 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Takteking er ikke undersøkt da det var snø på taket på befaringstidspunkt.

Merknader:

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er utført i lakkert stål. Taknedløpene ledes ikke bort fra boligen, noe som øker risikoen for vannansamlinger rundt grunnmurene.

Merknad / vurdering av avvik

Nedløpene leder vann direkte ned ved grunnmur, uten bortledning.

Manglende bortledning øker risikoen for vannansamlinger og fuktbelastning på grunnmur og drenering.

Løsningen avviker fra dagens anbefalinger om å lede vann bort fra konstruksjoner under terreng.

TG 2 – Avvik som kan utvikle seg til følgeskader.

Begrunnelse: Manglende bortledning av takvann gir økt risiko for fuktbelastning på grunnmur og drenering, og kan over tid føre til skader.

Risiko:

Risiko for vannansamlinger inntil grunnmur.

Risiko for økt fuktbelastning på drenering og kjellerkonstruksjoner.

Risiko for setningsskader ved langvarig vannpåvirkning.

Konsekvens

Potensielle fukt- og dreneringsproblemer.

Redusert levetid for grunnmur og dreneringssystem.

Økte kostnader ved fremtidige utbedringer dersom forholdet ikke forbedres.

Anbefalt tiltak:

Etablere bortledning av takvann minst 2–3 meter fra grunnmur, for eksempel med rør, forlengere eller drenerende grøft.

Kontrollere takrenner og nedløp jevnlig for skader, deformasjoner og lekkasjer.

Sørge for at terreng rundt nedløp har fall bort fra boligen.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Innvendig Loft

Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Se pkt. om takkonstruksjon og taktekingen. Loftet må jevnlig kontrolleres for lekkasjer som følge av alder på taktekingen. Loftet må ses i sammenheng med takkonstruksjon og takteking.

Loftkonstruksjonen lot seg ikke inspisere på befaringdagen grunnet manglende tilkomst. Loftet stammer fra byggeår og er dermed av eldre dato, noe som innebærer økt risiko for skjulte forhold. Eldre loftskonstruksjoner av denne typen betraktes generelt som risikokonstruksjoner.

Merknad / vurdering av avvik

Loftkonstruksjonen er av eldre dato og avviker fra dagens standarder og byggemetoder.

Det er ikke mulig å vurdere om ventileringen på loftet er tilstrekkelig.

Basert på alder og utvendige observasjoner antas ventileringen å være mangelfull eller redusert.

Mangelfull ventilering øker risikoen for kondens og fukt på loftet.

Kondens/fukt på loftet øker risikoen for skader på trevirke og forekomst av skadedyr som stripeborebille (tremit).

Det må utføres ytterligere undersøkelser av loft og loftskonstruksjon.

Tilstandsgrad (TG)

TG 2 – Avvik som kan utvikle seg til følgeskader.

Begrunnelse:

Loftet er en lukket konstruksjon fra byggeår, uten mulighet for inspeksjon. Ventilering antas å være mangelfull, og alder medfører økt risiko for skjulte fukt- og konstruksjonsskader.

Risiko:

Risiko for kondens og fuktansamling på loftet.

Økt sannsynlighet for råte- og fuktskader i trevirke.

Risiko for skadedyr som stripeborebille ved fuktige forhold.

Skjulte skader kan utvikle seg uten synlige tegn før de blir omfattende.

Konsekvens

Redusert levetid for takkonstruksjon og undertak.

Potensielt omfattende reparasjonskostnader dersom skjulte skader utvikler seg.

Risiko for lekkasjer som ikke oppdages tidlig.

Anbefalt tiltak:

Loftet bør undersøkes nærmere ved å etablere tilkomst for inspeksjon.

Kontrollere ventilering og etablere bedre lufting dersom dette viser seg mangelfullt.

Jevnlig kontroll av loftet for tegn til lekkasje, fukt eller kondens.

Ved fremtidig utskifting av takteking bør loftskonstruksjonen inspiseres grundig og eventuelle utbedringer utføres.

Ved mistanke om skadedyr bør fagkyndig vurdering innhentes.

Merknader:

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Terrassene er oppført i trekonstruksjoner. På grunn av snø på befaringsdagen lot ikke terrassene seg befare i sin helhet. Utvendige trekonstruksjoner er generelt en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold og ytre påkjenninger, og trevirke er særlig utsatt for slitasje, fukt og råte over tid.

Merknad / vurdering av avvik

Terrassene er av eldre dato og har redusert teknisk levetid.

Eldre terrassekonstruksjoner innebærer økt risiko for skader som følge av fukt, råte og nedbrytning.

Konstruksjonene kunne ikke inspiseres i sin helhet på grunn av snø, og skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes.

Tilstandsgrad (TG)

TG 2 – Avvik som kan utvikle seg til følgeskader.

Begrunnelse: Terrassekonstruksjonene er av eldre dato, delvis utilgjengelige for inspeksjon og utsatt for klimatiske belastninger. Dette gir økt risiko for fukt- og råteskader.

Risiko:

Risiko for råte i bjelkelag, dekke og rekkverk.

Risiko for svekket bæreevne ved skjulte skader.

Økt risiko for fuktpåvirkning og nedbrytning av trevirke.

Potensielle sikkerhetsmessige forhold dersom festemidler eller bærende elementer er svekket.

Konsekvens:

Redusert levetid og økt behov for vedlikehold eller utskifting.

Mulige kostnader ved reparasjon eller utskifting av deler av konstruksjonen.

Risiko for at skader utvikler seg uten synlige tegn før de blir omfattende.

Anbefalt tiltak:

Terrassene bør inspiseres nærmere når forholdene tillater det (snøfritt).

Vurdere utskifting eller utbedring av eldre terrassekonstruksjoner ved påviste skader.

Jevnlig vedlikehold av trevirke, inkludert overflatebehandling, for å redusere fuktbelastning.

Kontrollere bærekonstruksjon, festemidler og rekkverk for å sikre tilfredsstillende sikkerhet og funksjon.

Merknader:

7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Pipen er oppført i tegl fra byggeår. Boligen har ikke installert vedovn. Generelt anbefales pipe og ildsted kontrollert av brann- og feievesen. Undertegnede takstmann har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Over halve forventet levetid er oppbrukt på pipe/skorstein. Eldre piper kan utvikle skader plutselig. Som følge av takkonstruksjonens oppbygning lar ikke pipen og gjennomføringer i konstruksjonen seg undersøke tilstrekkelig. Det er påvist sprekkdannelser og avskallinger utvendig på pipen. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Merknad / vurdering av avvik:

Pipen er av eldre dato og avviker fra dagens standarder og krav.

Det er påvist sprekkdannelser og avskallinger utvendig.

Gjennomføringer i takkonstruksjonen lot seg ikke inspisere, og skjulte avvik kan ikke utelukkes.

Eldre teglpiper har økt risiko for lekkasjer, frostsprengning og røykgasslekkasjer.

Manglende tilkomst gjør vurderingen usikker og øker behovet for videre undersøkelser.

Tilstandsgrad (TG)

TG 2 – Avvik som kan utvikle seg til følgeskader.

Begrunnelse: Alder, synlige skader og manglende inspeksjonsmulighet gir økt risiko for skjulte forhold og redusert funksjon.

Risiko

Risiko for videre oppsprekking og avskalling av tegl.

Risiko for lekkasjer i gjennomføringer og overgang mot tak.

Risiko for fuktinntrengning i pipen som kan forverre skader.

Potensiell risiko for røykgasslekkasjer dersom pipen tas i bruk uten kontroll.

Konsekvens:

Økte reparasjonskostnader dersom skader utvikler seg.

Mulig behov for rehabilitering av pipen ved fremtidig bruk av ildsted.

Risiko for fuktskader i takkonstruksjon ved lekkasjer rundt gjennomføringer.

Redusert levetid for pipen dersom tiltak ikke gjennomføres.

Anbefalt tiltak:

Pipen bør undersøkes nærmere av fagkyndig, gjerne i forbindelse med brann- og feievesenets kontroll.

Sprekkdannelser og avskallinger bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling.

Kontrollere overgang mellom pipe og takteking når tilkomst er mulig.

Ved planlagt installasjon av ildsted må pipen vurderes for rehabilitering (f.eks. stålrør eller innvendig foring).

Jevnlig kontroll anbefales på grunn av alder og synlige skader.

Merknader:

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskillerne er utført i trekonstruksjoner fra byggeår. Noen av de synlige trebjelkene i kjeller mot 1. etasje er skiftet. Det registreres skjevheter i gulv i begge etasjer, men dette vurderes som stabile forhold uten tegn til pågående setninger. Det er registrert lekkasje i diffusjonssperre i kjeller mot 1. etasje. Enkelte av bærebjelkene viser begynnende råteskader, og det er spor etter stripet borebille.

Merknad / vurdering av avvik:

Etasjeskillerne er av eldre dato og avviker fra dagens standarder og byggemetoder.

Det er registrert lekkasje i diffusjonssperren, noe som kan gi økt fuktbelastning på konstruksjonen.

Enkelte bærebjelker har begynnende råteskader.

Det er påvist spor etter stripet borebille, noe som indikerer tidligere eller pågående aktivitet.

Skjevheter i gulv vurderes som stabile, men må ses i sammenheng med alder og konstruksjonsmåte.

Tilstandsgrad (TG)

TG 2 – Avvik som kan utvikle seg til følgeskader.

Begrunnelse:

Råteskader, fuktlekkasje i diffusjonssperre og spor etter stripet borebille gir økt risiko for videre skadeutvikling. Alder og konstruksjonsmåte tilsier også økt sårbarhet.

Risiko:

Risiko for økende råteskader i bjelkelag og bærende konstruksjoner.

Risiko for svekket bæreevne dersom skadene utvikler seg.

Risiko for videre spredning av stripet borebille ved gunstige fuktforhold.

Risiko for økt fuktbelastning som følge av lekkasje i diffusjonssperre.

Konsekvens:

Redusert levetid for etasjeskillerne.

Potensielt behov for utskifting eller forsterkning av bjelker.

Økte kostnader dersom skader utvikler seg uoppdaget.

Mulig påvirkning på inneklima ved fukt og skadedyraktivitet.

Anbefalt tiltak:

Utbedre lekkasje i diffusjonssperren for å redusere fuktbelastning.

Bærebjelker med begynnende råte bør undersøkes nærmere og utbedres eller skiftes ved behov.

Det anbefales å innhente fagkyndig vurdering for å avklare omfanget av stripet borebille og eventuelt iverksette tiltak.

Jevnlig kontroll av etasjeskillerne anbefales for å avdekke videre utvikling av skader.

Ved fremtidige arbeider bør konstruksjonen åpnes lokalt for å vurdere skjulte forhold.

Merknader:

9. Rom under terreng

10. Våtrom

10.1 Bad loft

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ventiler som kan åpnes.

Baderommet har våtromspanel og malt murvegg i dusjnisse. Øvrige veggoverflater består av malt trepanel. Himlingen er utført med malte/folierte plater. Det registreres at trepanel er noe vridd i nedre del mot sokkelflis. Dør av tre står plassert i våtsone, noe som er en risikofaktor for fuktopptak og deformasjon.

Merknad / vurdering av avvik:

Trepanel i nedre del viser vridning, noe som kan indikere fuktpåvirkning over tid.

Trepanel og tredør i våtsone er ikke i tråd med dagens anbefalinger for våtrom og innebærer økt risiko for fuktopptak, svelling og skader.

Kombinasjon av ulike materialer (trepanel, våtromspanel, malt mur) gir varierende fuktmotstand og økt risiko for punktbelastning.

TG 2 – Avvik som kan utvikle seg til følgeskader.

Begrunnelse: Bruk av treverk i våtsone, vridning i panel og usikkerhet rundt membranoppbygging gir økt risiko for fuktskader.

Risiko:

Risiko for fuktopptak i trepanel og tredør.

Risiko for skjulte fuktskader bak panel og våtromsplater.

Risiko for sopp- og råteutvikling ved vedvarende fuktbelastning.

Risiko for redusert levetid på overflater og konstruksjoner.

Konsekvens

Mulig behov for utskifting av trepanel og dør i våtsone.

Potensielle kostnader ved utbedring av skjulte fuktskader.

Redusert funksjon og levetid for baderommet dersom tiltak ikke gjennomføres.

Anbefalt tiltak:

Vurdere utskifting av trepanel og tredør i våtsone til mer fuktbestandige materialer.

Kontrollere overgang mellom sokkelflis og panel for å avdekke eventuell fuktpåvirkning.

Ved fremtidig renovering bør baderommet bygges opp etter dagens våtromsnorm med godkjente membranløsninger.

Følge med på eventuelle endringer i panelvridning eller misfarging som kan indikere økende fuktbelastning.

Merknader:

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Baderommet har fliser på gulv. Det registreres at gulvfallet ikke er i henhold til dagens krav. Det er ikke påvist membran trukket tilstrekkelig opp ved terskel, da det ligger fliser under terskelen. Mykfug i overgang mellom vegg og gulv er noe sprukket opp i dusjnisen.

Merknad / vurdering av avvik

Gulvfallet er ikke utført i tråd med dagens krav til fall mot sluk.

Manglende oppbrett av membran ved terskel øker risikoen for vanninntrengning ved lekkasje eller vannsøl.

Sprukket mykfug i overgang vegg/gulv i dusjnise kan gi vanninntrengning i konstruksjonen.

Det er ikke kjent hvordan membranløsningen under flisene er utført, og konstruksjonen er lukket.

Kombinasjonen av mangelfullt fall, sprukket fug og manglende membranoppbrett gir økt risiko for fuktskader.

Tilstandsgrad (TG)

TG 2 – Avvik som kan utvikle seg til følgeskader.

Begrunnelse: Mangelfullt fall, sprukket mykfug og manglende membranoppbrett ved terskel gir økt risiko for fuktinntrengning og skadeutvikling i underliggende konstruksjoner.

Risiko:

Risiko for vanninntrengning i konstruksjon ved dusjing eller vannsøl.

Risiko for skjulte fuktskader under fliser og i tilstøtende konstruksjoner.

Risiko for sopp- og råteutvikling ved vedvarende fuktbelastning.

Risiko for lekkasjer som ikke oppdages før skadene er omfattende.

Konsekvens:

Redusert levetid for gulvkonstruksjon og tilstøtende bygningsdeler.

Potensielt behov for omfattende utbedringer dersom fukt har trengt inn.

Økte kostnader ved fremtidig renovering.

Anbefalt tiltak:

Fugene i overgang vegg/gulv i dusjnise bør utbedres for å hindre vanninntrengning.

Ved fremtidig renovering bør gulv og membran bygges opp etter dagens våtromsnorm, inkludert korrekt fall og membranoppbrett ved terskel.

Det anbefales å følge med på eventuelle tegn til fukt, misfarging eller løs flis.

Dersom det oppstår indikasjoner på lekkasje, bør konstruksjonen undersøkes nærmere av fagkyndig.

Merknader:

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller slukløsning. NS 3600 krever at sluk, membran og tilslutninger vurderes ut fra synlige forhold, alder og tilgjengelig dokumentasjon. Når dokumentasjon mangler og membranens utførelse er ukjent, skal dette inngå i tilstandsgradvurderingen.

Merknad / vurdering av avvik:

Membranens utførelse og tilslutning til sluk er ukjent.

Det foreligger ingen dokumentasjon på membran eller slukarbeider.

Plastsluk og korrekt tilslutning kan ikke verifiseres.

Tilstandsgrad (TG)

TG 2 – Avvik som kan utvikle seg til følgeskader.

Begrunnelse:

Ukjent membranoppbygging, manglende dokumentasjon, avvikende fall og manglende oppbrett ved terskel gir samlet sett økt risiko for fuktskader, selv om hulltaking ikke avdekket fukt.

Manglende membranoppbrett ved terskel øker risikoen for vanninntrengning.

Avvikende fallforhold gir økt belastning på sluk og membran.

Hulltaking i tilstøtende rom viste ingen fuktavvik, men dette utelukker ikke risiko i selve konstruksjonen.

Risiko:

Risiko for lekkasje ved sluk dersom membran ikke er korrekt tilsluttet.

Risiko for skjulte fuktskader i gulvkonstruksjon og tilstøtende vegger.

Risiko for sopp- og råteutvikling ved vedvarende fuktbelastning.

Risiko for at lekkasjer ikke oppdages før skadene er omfattende.

Konsekvens:

Potensielt behov for omfattende utbedringer av gulv og underliggende konstruksjoner.

Redusert levetid for baderommet.

Økte kostnader ved fremtidig renovering dersom skader utvikler seg.

Anbefalt tiltak:

Ved fremtidig renovering bør sluk og membran bygges opp etter dagens våtromsnorm, med dokumentert tilslutning.

Følge med på eventuelle tegn til fukt, misfarging eller løs flis rundt sluk og terskel.

Dersom det oppstår indikasjoner på lekkasje, bør konstruksjonen åpnes og vurderes av fagkyndig.

Merknader:

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken 1 etasje

TG 1 11.1 Kjøkken 1 etasje

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.

Kjøkkenet har prefabrikkert innredning med benkeplater i tre. Det er integrerte hvitevarer, servant med blandebatteri og ventilator med mekanisk avtrekk. Innredningen fremstår som hel og i god bruksstand, med normale bruksmerker i henhold til alder.

Fuktkontroll med fuktindikator ga ikke unormale verdier i områder med naturlig risiko for fuktvandring, som underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og gulv ved sokkellist.

NS 3600 krever vurdering av fuktutsatte soner på kjøkken, spesielt rundt vanninstallasjoner og oppvaskmaskin.

TG 1 – Normal tilstand gitt alder og bruk.

Begrunnelse: Ingen fuktavvik registrert, og innredningen fremstår i god bruksstand. Materialvalg (trebenk) og alder gir likevel noe økt sårbarhet, men ikke grunnlag for høyere TG.

Merknader:

12. Andre rom

TG 1 12.1 Andre rom

Øvrige rom i boligen fremstår i normalt god stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Øvrige rom vurderes å ha normal slitasjegrad

Merknader:

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Vannrør er i all hovedsak utført i plast, og avløpsrør er av plast. Det foreligger ingen dokumentasjon på rørøppegget, men det er opplyst at vann- og avløpsrør fra bad er fra 2008. Rørene ligger i hovedsak skjult i vegger og himling, noe som gir begrensede muligheter for inspeksjon.
Utvalgte vann- og avløpsinstallasjoner er funksjonstestet uten registrerte avvik eller tegn til pågående lekkasjer.

Merknad / vurdering av avvik

Det foreligger ingen dokumentasjon på rørøppegget, noe som gir usikkerhet rundt utførelse, alder og eventuelle endringer i anlegget. Skjulte rørføringer gjør det vanskelig å vurdere tilstand og mulige svakheter i rørsystemet.

Årsak

Manglende dokumentasjon og skjulte føringer begrenser vurderingsgrunnlaget. Rør fra 2008 kan være i normal teknisk levetid, men uten dokumentasjon er det vanskelig å fastslå utførelse og kvalitet.

TG 2 – Avvik som kan utvikle seg til følgeskader.

Begrunnelse:

Fravær av dokumentasjon og skjulte rørføringer gir usikkerhet om anleggets tilstand. Selv om funksjonstesting ikke avdekket avvik, kan skjulte svakheter ikke utelukkes.

Risiko:

Skjulte lekkasjer kan utvikle seg uten å bli oppdaget
Usikkerhet rundt alder og utførelse kan gi økt risiko for fremtidige feil
Manglende dokumentasjon kan skape utfordringer ved forsikringssaker eller fremtidige arbeider

Konsekvens:

Potensielle fuktskader ved lekkasje
Økte kostnader ved eventuelle reparasjoner
Redusert forutsigbarhet for anleggets levetid

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å innhente dokumentasjon dersom tilgjengelig. Ved fremtidige arbeider bør rørføringer kontrolleres og eventuelt oppgraderes for å sikre god teknisk standard.

Merknader:

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2023
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.

Varmtvannsbereder 187 liter lokalisert i kjeller.
Bereder fremsto som hel, tatt og fungerte som tiltenkt.

Merknader:

Ingen

13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen

13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1

13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Inneklima fremsto som bra, men boligen tilfredsstiller ikke kravene til ventilasjon etter dagens forskrifter. Under oppføringstidspunktet gjaldt andre krav enn dagens, og naturlig eller mekanisk avtrekk uten balansert ventilasjon var vanlig praksis.

Merknader:

Ingen

13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**14. Garasje – uthus**

Ingen

14.1 Garasje – uthus

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

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.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

El. Anlegget er skjult og sikringsskap inneholder automatsikringer. Sikringsskaper er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget. Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Merknader:

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:

Opplysninger om byggeår er hentet ut fra Eiendomsverdi.no

Det opplyses om at carport ikke er søkt om og følgelig ikke godkjent.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur TG 2 – Avvik som kan utvikle seg til følgeskader. Begrunnelse: Dreneringens alder, manglende utvendig fuktsikring, saltutslag og avskallinger på grunnmur indikerer fuktbelastning og redusert funksjon, men uten påviste konstruksjonsskader som tilsier TG 3. Risiko: Økt risiko for fuktvandring i grunnmur og gulv. Potensiell forverring av saltutslag og avskalling over tid. Risiko for økt luftfuktighet i kjeller og tilhørende inneklimateproblemer. Redusert funksjon i drenering som kan føre til fuktskader ved store nedbørsmengder eller tilsig. Konsekvens: Mulig behov for utskifting av drenering på sikt. Økt vedlikeholdsbehov og risiko for skader på innvendige overflater i kjeller. Potensiell reduksjon i byggets tekniske levetid dersom tiltak ikke gjennomføres. Anbefalt tiltak: Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der dette lar seg gjøre, for å følge med på eventuell videre utvikling av fuktbelastning. Det anbefales å etablere ny drenering når forholdene tilsier det, da dagens løsning har overskredet store deler av forventet levetid og ikke oppfyller dagens krav til fuktsikring. Det bør vurderes å etablere utvendig fuktsikring, som grunnmursplast/knotteplast eller tilsvarende, der dette mangler. Saltutslag og avskallinger på innvendig grunnmur bør følges opp, og tiltak for å redusere luftfuktighet i kjeller anbefales. Ved videre oppfukting eller økende skader bør det vurderes å innhente fagkyndig vurdering for å fastslå omfang og nødvendige tiltak.
1.3	Drenering TG 2 – Avvik som kan utvikle seg til følgeskader. Begrunnelse: Varierende fall og flatt terreng rundt grunnmur øker risikoen for vannansamlinger og fuktbelastning, selv om det ikke ble observert akutte problemer på befaringstidspunktet. Risiko: Økt risiko for vannansamlinger inntil grunnmur ved kraftig nedbør. Potensiell økt fuktbelastning på grunnmur og konstruksjoner under terreng. Risiko for fuktvandring og kondens i underetasje som ligger under terreng. Konsekvens: Mulig økt fuktinntrengning i grunnmur over tid. Redusert levetid for drenering og fuktsikring. Potensielle inneklimateutfordringer i underetasjen ved vedvarende fuktbelastning. Anbefalt tiltak: Terreng bør vurderes justert slik at fall ledes bort fra grunnmur der dette er mulig. Overvåke området ved kraftig nedbør for å avdekke eventuelle vannansamlinger. Ved tegn til økende fuktbelastning bør drenering og terrengforhold vurderes nærmere av fagkyndig.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon

	TG 2 – Avvik som kan utvikle seg til følgeskader. Begrunnelse: Mangelfull lufting bak kledning og alder på veggkonstruksjonene gir økt risiko for fuktpåvirkning og redusert teknisk levetid. Risiko: Økt risiko for fuktinntrengning i veggkonstruksjonen. Redusert uttørkingsevne på grunn av mangelfull lufting. Potensiell utvikling av råte- og fuktskader over tid. Økt vedlikeholdsbehov på utvendig kledning. Konsekvens: Mulig redusert levetid for både kledning og underliggende konstruksjoner. Økte kostnader ved fremtidige reparasjoner dersom fuktproblematikk utvikler seg. Risiko for skjulte skader som først blir synlige når de har utviklet seg over tid. Anbefalt tiltak: Etablere tilfredsstillende lufting bak kledningen ved fremtidig utskifting eller større vedlikeholdsarbeider. Følge opp kledningen jevnlig for å avdekke tidlige tegn til fukt- eller råteskader. Sørge for jevnlig overflatebehandling og vedlikehold av trekledningen for å redusere fuktbelastning. Ved mistanke om skjulte skader bør det vurderes åpning av konstruksjonen eller fagkyndig vurdering.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG 2 – Avvik som kan utvikle seg til følgeskader. Begrunnelse: Eldre vinduer, spesielt de med enkle glass, har redusert funksjon og økt risiko for kondens og trekk. Slitasje på utvendige flater og variasjon i alder tilsier behov for tiltak over tid. Punktert vindu på kjøkken gir redusert isolasjonsevne og svekket funksjon. Risiko: Økt risiko for trekk og varmetap fra eldre vinduer Kondensproblematikk i kjellervinduer med enkle glass Økt energiforbruk som følge av varierende isolasjonsevne Redusert funksjon i punktert vindu Konsekvens: Redusert komfort og inneklima Potensiell utvikling av fuktskader rundt vinduer med kondensbelastning Økte kostnader ved fremtidig utskifting Ujevn teknisk standard i boligen Anbefalt tiltak: Vurdere utskifting av eldre vinduer, spesielt de med enkle glass i kjeller. Punktert vindu på kjøkken bør skiftes. Jevnlig vedlikehold av utvendige trekarmer anbefales for å redusere slitasje og forlenge levetiden. Energimessige forbedringer kan vurderes ved fremtidig utskifting.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	TG 2 – Avvik som kan utvikle seg til følgeskader. Begrunnelse: Alder, lukket konstruksjon og manglende mulighet for inspeksjon gir økt risiko for skjulte forhold. Konstruksjonsmåten fra byggeår oppfyller ikke dagens krav til lufting og fuktsikring. Risiko: Risiko for skjulte fukt- eller råteskader i undertak og sperrer.Redusert uttørkingsevne i lukkede konstruksjoner. Økt risiko for kondensproblematikk ved mangelfull lufting. Mulige skader som først blir synlige ved utskifting av takteking. Konsekvens: Potensielt behov for utbedringer av undertak og sperrer ved fremtidig takomlegging. Økte kostnader dersom skjulte skader avdekkes sent. Redusert teknisk levetid for takkonstruksjonen dersom fuktproblemer utvikler seg. Anbefalt tiltak: Ved fremtidig utskifting av takteking bør undertak, sperrer og lufting kontrolleres grundig. Vurdere etablering av bedre lufting dersom forholdene tilsier det. Følge med på eventuelle tegn til fuktproblematikk i himling eller tilstøtende konstruksjoner. Dersom det oppstår indikasjoner på fukt, bør konstruksjonen undersøkes nærmere av fagkyndig.

4.3	Renner, nedløp og beslag TG 2 – Avvik som kan utvikle seg til følgeskader. Begrunnelse: Manglende bortledning av takvann gir økt risiko for fuktbelastning på grunnmur og drenering, og kan over tid føre til skader. Risiko: Risiko for vannansamlinger inntil grunnmur. Risiko for økt fuktbelastning på drenering og kjellerkonstruksjoner. Risiko for setningsskader ved langvarig vannpåvirkning. Konsekvens Potensielle fukt- og dreneringsproblemer. Redusert levetid for grunnmur og dreneringssystem. Økte kostnader ved fremtidige utbedringer dersom forholdet ikke forbedres. Anbefalt tiltak: Etablere bortledning av takvann minst 2–3 meter fra grunnmur, for eksempel med rør, forlengere eller drenerende grøft. Kontrollere takrenner og nedløp jevnlig for skader, deformasjoner og lekkasjer. Sørge for at terreng rundt nedløp har fall bort fra boligen.
5.1	Innvendig Loft TG 2 – Avvik som kan utvikle seg til følgeskader. Begrunnelse: Loftet er en lukket konstruksjon fra byggeår, uten mulighet for inspeksjon. Ventilering antas å være mangelfull, og alder medfører økt risiko for skjulte fukt- og konstruksjonsskader. Risiko: Risiko for kondens og fuktansamling på loftet. Økt sannsynlighet for råte- og fuktskader i trevirke. Risiko for skadedyr som stripeborebille ved fuktige forhold. Skjulte skader kan utvikle seg uten synlige tegn før de blir omfattende. Konsekvens Redusert levetid for takkonstruksjon og undertak. Potensielt omfattende reparasjonskostnader dersom skjulte skader utvikler seg. Risiko for lekkasjer som ikke oppdages tidlig. Anbefalt tiltak: Loftet bør undersøkes nærmere ved å etablere tilkomst for inspeksjon. Kontrollere ventilering og etablere bedre lufting dersom dette viser seg mangelfullt. Jevnlig kontroll av loftet for tegn til lekkasje, fukt eller kondens. Ved fremtidig utskifting av takteking bør loftskonstruksjonen inspiseres grundig og eventuelle utbedringer utføres. Ved mistanke om skadedyr bør fagkyndig vurdering innhentes.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l. TG 2 – Avvik som kan utvikle seg til følgeskader. Begrunnelse: Terrassekonstruksjonene er av eldre dato, delvis utilgjengelige for inspeksjon og utsatt for klimatiske belastninger. Dette gir økt risiko for fukt- og råteskader. Risiko: Risiko for råte i bjelkelag, dekke og rekkverk. Risiko for svekket bæreevne ved skjulte skader. Økt risiko for fuktpåvirkning og nedbrytning av trevirke. Potensielle sikkerhetsmessige forhold dersom festemidler eller bærende elementer er svekket. Konsekvens: Redusert levetid og økt behov for vedlikehold eller utskifting. Mulige kostnader ved reparasjon eller utskifting av deler av konstruksjonen. Risiko for at skader utvikler seg uten synlige tegn før de blir omfattende. Anbefalt tiltak: Terrassene bør inspiseres nærmere når forholdene tillater det (snøfritt). Vurdere utskifting eller utbedring av eldre terrassekonstruksjoner ved påviste skader. Jevnlig vedlikehold av trevirke, inkludert overflatebehandling, for å redusere fuktbelastning. Kontrollere bærekonstruksjon, festemidler og rekkverk for å sikre tilfredsstillende sikkerhet og funksjon.
7.1	Piper og ildsteder

	TG 2 – Avvik som kan utvikle seg til følgeskader. Begrunnelse: Alder, synlige skader og manglende inspeksjonsmulighet gir økt risiko for skjulte forhold og redusert funksjon. Risiko: Risiko for videre oppsprekking og avskalling av tegl. Risiko for lekkasjer i gjennomføringer og overgang mot tak. Risiko for fuktinntrengning i pipen som kan forverre skader. Potensiell risiko for røykgasslekkasjer dersom pipen tas i bruk uten kontroll. Konsekvens: Økte reparasjonskostnader dersom skader utvikler seg. Mulig behov for rehabilitering av pipen ved fremtidig bruk av ildsted. Risiko for fuktskader i takkonstruksjon ved lekkasjer rundt gjennomføringer. Redusert levetid for pipen dersom tiltak ikke gjennomføres. Anbefalt tiltak: Pipen bør undersøkes nærmere av fagkyndig, gjerne i forbindelse med brann- og feievesenets kontroll. Sprekkdannelser og avskallinger bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling. Kontrollere overgang mellom pipe og takteking når tilkomst er mulig. Ved planlagt installasjon av ildsted må pipen vurderes for rehabilitering (f.eks. stålrør eller innvendig foring). Jevnlig kontroll anbefales på grunn av alder og synlige skader.
8.1	Etasjeskillere
	TG 2 – Avvik som kan utvikle seg til følgeskader. Begrunnelse: Råteskader, fuktlekkasje i diffusjonssperre og spor etter stripet borebille gir økt risiko for videre skadeutvikling. Alder og konstruksjonsmåte tilsier også økt sårbarhet. Risiko: Risiko for økende råteskader i bjelkelag og bærende konstruksjoner. Risiko for svekket bæreevne dersom skadene utvikler seg. Risiko for videre spredning av stripet borebille ved gunstige fuktforhold. Risiko for økt fuktbelastning som følge av lekkasje i diffusjonssperre. Konsekvens: Redusert levetid for etasjeskillerne. Potensielt behov for utskifting eller forsterkning av bjelker. Økte kostnader dersom skader utvikler seg uoppdaget. Mulig påvirkning på inneklima ved fukt og skadedyraktivitet. Anbefalt tiltak: Utbedre lekkasje i diffusjonssperren for å redusere fuktbelastning. Bærebjelker med begynnende råde bør undersøkes nærmere og utbedres eller skiftes ved behov. Det anbefales å innhente fagkyndig vurdering for å avklare omfanget av stripet borebille og eventuelt iverksette tiltak. Jevnlig kontroll av etasjeskillerne anbefales for å avdekke videre utvikling av skader. Ved fremtidige arbeider bør konstruksjonen åpnes lokalt for å vurdere skjulte forhold.
10.1.1	Bad loft Overflate vegger og himling

	TG 2 – Avvik som kan utvikle seg til følgeskader. Begrunnelse: Bruk av treverk i våtsone, vridning i panel og usikkerhet rundt membranoppbygging gir økt risiko for fuktskader. Risiko: Risiko for fuktopptak i trepanel og tredør. Risiko for skjulte fuktskader bak panel og våtromsplater. Risiko for sopp- og råteutvikling ved vedvarende fuktbelastning. Risiko for redusert levetid på overflater og konstruksjoner. Konsekvens Mulig behov for utskifting av trepanel og dør i våtsone. Potensielle kostnader ved utbedring av skjulte fuktskader. Redusert funksjon og levetid for baderommet dersom tiltak ikke gjennomføres. Anbefalt tiltak: Vurdere utskifting av trepanel og tredør i våtsone til mer fuktbestandige materialer. Kontrollere overgang mellom sokkelflis og panel for å avdekke eventuell fuktpåvirkning. Ved fremtidig renovering bør baderommet bygges opp etter dagens våtromsnorm med godkjente membranløsninger. Følge med på eventuelle endringer i panelvridning eller misfarging som kan indikere økende fuktbelastning.
10.1.2	Bad loft Overflate gulv
	TG 2 – Avvik som kan utvikle seg til følgeskader. Begrunnelse: Mangelfullt fall, sprukket mykfug og manglende membranoppbrett ved terskel gir økt risiko for fuktinntrengning og skadeutvikling i underliggende konstruksjoner. Risiko: Risiko for vanninntrengning i konstruksjon ved dusjing eller vannsøl. Risiko for skjulte fuktskader under fliser og i tilstøtende konstruksjoner. Risiko for sopp- og råteutvikling ved vedvarende fuktbelastning. Risiko for lekkasjer som ikke oppdages før skadene er omfattende. Konsekvens: Redusert levetid for gulvkonstruksjon og tilstøtende bygningsdeler. Potensielt behov for omfattende utbedringer dersom fukt har trengt inn. Økte kostnader ved fremtidig renovering. Anbefalt tiltak: Fugene i overgang vegg/gulv i dusjnise bør utbedres for å hindre vanninntrengning. Ved fremtidig renovering bør gulv og membran bygges opp etter dagens våtromsnorm, inkludert korrekt fall og membranoppbrett ved terskel. Det anbefales å følge med på eventuelle tegn til fukt, misfarging eller løs flis. Dersom det oppstår indikasjoner på lekkasje, bør konstruksjonen undersøkes nærmere av fagkyndig.
10.1.3	Bad loft Membran, tettesjiktet og sluk

	TG 2 – Avvik som kan utvikle seg til følgeskader. Begrunnelse: Ukjent membranoppbygging, manglende dokumentasjon, avvikende fall og manglende oppbrett ved terskel gir samlet sett økt risiko for fuktskader, selv om hulltaking ikke avdekket fukt. Manglende membranoppbrett ved terskel øker risikoen for vanninntrengning. Avvikende fallforhold gir økt belastning på sluk og membran. Hulltaking i tilstøtende rom viste ingen fuktavvik, men dette utelukker ikke risiko i selve konstruksjonen. Risiko: Risiko for lekkasje ved sluk dersom membran ikke er korrekt tilsluttet. Risiko for skjulte fuktskader i gulvkonstruksjon og tilstøtende vegger. Risiko for sopp- og råteutvikling ved vedvarende fuktbelastning. Risiko for at lekkasjer ikke oppdages før skadene er omfattende. Konsekvens: Potensielt behov for omfattende utbedringer av gulv og underliggende konstruksjoner. Redusert levetid for baderommet. Økte kostnader ved fremtidig renovering dersom skader utvikler seg. Anbefalt tiltak: Ved fremtidig renovering bør sluk og membran bygges opp etter dagens våtromsnorm, med dokumentert tilslutning. Følge med på eventuelle tegn til fukt, misfarging eller løs flis rundt sluk og terskel. Dersom det oppstår indikasjoner på lekkasje, bør konstruksjonen åpnes og vurderes av fagkyndig.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør TG 2 – Avvik som kan utvikle seg til følgeskader. Begrunnelse: Fravær av dokumentasjon og skjulte rørføringer gir usikkerhet om anleggets tilstand. Selv om funksjonstesting ikke avdekket avvik, kan skjulte svakheter ikke utelukkes. Risiko: Skjulte lekkasjer kan utvikle seg uten å bli oppdaget Usikkerhet rundt alder og utførelse kan gi økt risiko for fremtidige feil Manglende dokumentasjon kan skape utfordringer ved forsikringssaker eller fremtidige arbeider Konsekvens: Potensielle fuktskader ved lekkasje Økte kostnader ved eventuelle reparasjoner Redusert forutsigbarhet for anleggets levetid Anbefalt tiltak: Det anbefales å innhente dokumentasjon dersom tilgjengelig. Ved fremtidige arbeider bør rørføringer kontrolleres og eventuelt oppgraderes for å sikre god teknisk standard.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01260002	
Selger 1 navn	
Arnfinn Klingsheim	
Gateadresse	
Djupaskarvegen 97	
Poststed	Postnr
HAUGESUND	5521
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	2005
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	20
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	IF
Polise/avtalenr.	

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

Beskrivelse

Total renovering av bad

Initialer selger: AK

1

Document reference: 01260002

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Egeninnsats

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Egeninnsats

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Egeninnsats

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Salt utslag og innsig av fukt i kjeller. Håndtert vha luftavfukter, og tilførsel av varmluft fra stue.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Egeninnsats.

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

Beskrivelse

Pipe må utbedres hvis den skal brukes til vedfyring. Aldri vært brukt siste 20 år.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er en gammel bolig.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fuktskader på eldre bad, utbedret under oppussing. 2 rotter ble tatt hånd om av katt i 2008-2009. Mus er aldri sett. Sukker maur ble observert i 2016 og håndtert, ikke sett igjen. Mel-biller er observert i et par tilfeller siste 10 år.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Egeninnsats

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

Beskrivelse

Kontroll av EI tilsynet i 2023

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Car-port har 3fas 32A uttak. Tidligere brukt til Jacuzzi. Kan brukes til El-Bil lader.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Murpuss av grunnmur.

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

Egeninnsats

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

Beskrivelse

Bod i car-port og terrasse over car-port

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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
Arnfinn Klingsheim	c76d5bcc8a84e20be4df 8cd168d83c9f0b6983f6	05.01.2026 18:09:29 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 012600002

- 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.

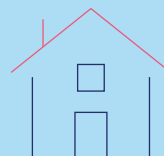
Hva koster forsikringen?

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



DJUPASKARVEGEN 97, 5521 HAUGESUND

Gnr. 30, Bnr. 116 i Haugesund kommune.
Oppdragsnr: 01260002 Hugo Wee, +47 928 06 411

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