

Haglandsvegen 225, 5514 HAUGESUND



Prisantydning
1 590 000,-

HAUGESUND

Hytte med strandlinje og naust til Viksefjorden - Nydelig utsikt! - Stor tomt!

BRA-i/BRA Total: 32/72 m² / Tomt: 2640m²
Antall soverom: 1 / Byggeår: 1942



Flott fritidseiendom med hytte og naust på samme tomt.



Hytta ligger like ovenfor sjøen med meget flott og vidstrakt utsikt til Viksefjorden.

Nøkkelinfo

Adresse: Haglandsvegen 225, 5514 HAUGESUND
Nåværende eier: Eli Hjorth Lillegraven
Matrikelnummer: Gnr. 14, bnr. 15 i Haugesund kommune.
Oppdragsnummer: 01250301
**Oppdragsansvarlig/
Meglerforetak:** Vidar Opheim
Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

Boligtype: Fritidseiendom
Byggeår: 1942
Bra total: 72m²
BRA-i: 32 m²
Antall soverom: 1
Energimerke: Ikke angitt
Tomtestørrelse: 2640m²
Eierform: Eiet

Parkering: Avtale skal tinglyses (se avsnitt om vei, vann og kloakk). To parkeringsplasser ca 170 meter fra hytta. Man kan anlegge vei langs eksisterende traktorvei/sti inn på egen tomt.





Tomta består av flott kupert kulturlandskap mellom hytta og naustet.

Økonomi

Prisantydning

kr 1 590 000

Omkostninger

Kr 60 240

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 1 650 240

Eiendomsskatt

Ingen eiendomsskatt per dags dato.

Kommunale avgifter

Det er ingen kommunale avgifter for eiendommen.

Renovasjon fra HIM - Haugaland Interkommunale Miljøverk AS faktureres etter gjeldene gebyrer (se him.as).





Beskrivelse av bolig

Hytte med strandlinje og naust til
Viksefjorden - Nydelig utsikt! - Stor
tomt!

Beskrivelse

Hytta ligger like ovenfor sjøen med meget flott og vidstrakt utsikt til Viksefjorden. Meget flott beliggenhet i landlige omgivelser på Hagland i nordre del av Haugesund. Kun 15 minutter med bil fra Haugesund. Her er spredt boligbebyggelse og flotte turområder.

Ca. 58 meter strandlinje med hytte og naust på samme tomt. Eiendommen har nesten 3 mål man kan boltre seg på.

Fritidsbolig og naust har behov for oppraderinger og vedlikehold. Stort potensiale for en veldig kjekk fritidseiendom.

Det er ikke innlagt vann. Man kan se for seg et borehull for vannfilgang. Snurredo. En enkel måte å oppgradere toalettforhold er å bytte ut snurredo med et Cinderella toalett som brenner alt til aske.

Parkering ca 170 meter fra hytta i dag. Kan lage vei inn på tomta om ønskelig.

Innhold

Hytte:

Kjeller:

Gang, stue og bod.

1. Etasje:

Gang, stue/kjøkken og soverom.

Naust:

Båttrom i uisolert naust.

Støpt kai/brygg ved siden av.

Båttopptrekk inn i naustet.

Ikke innlagt strøm.

Redskapsbod (frittstående).

Standard

Fritidsbolig og naust har behov for oppraderinger og vedlikehold.

Det er ikke innlagt vann.

Tørkklosett. Det er opplegg for forbrenningstoalett, men det må repareres/byttes.

1 etasje har tregulv, panel på vegg og i tak.

Kjeller med belegg på gulv, panel og åpne betongflater på vegg. Panel i tak.

Tømret reisverk.

Bygningsinformasjon

Fritidsbolig satt opp på støpt grunnmur. Tømret reisverk og utvendig kledd med trepaneler. Saltakkonstruksjon i tre med lakkerte stålplater på tak.

Naust satt opp på støpt mur. Reisverk og takkonstruksjon i tre med eternittplater.

Det finnes ikke tegninger på hytte, naust eller redskapsbod i kommunens papirer.

Dette gjør at megler ikke kan undersøke faktisk utforming mot godkjente

byggetegninger. Det er etter meglers erfaring ikke uvanlig at dette mangler fra denne perioden. Naust og hytte er registrert i kommunen som "tatt i bruk". Det er greit å vite at det i perioden før 1965 (da plan- og bygningsloven kom) ikke var søknadsplikt for oppføring av fritidsbolig og alt som er bygget før dette anses derfor som lovlig oppført.

I vedlagt tilstandsrapport fra takstmann fremkommer følgende TG2 og TG3:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet. TG3- Grunnmur og drenering er av eldre dato og viser tegn til svekket funksjon.

Registrert fukt i kjeller og utvendige sprekker i murverk indikerer behov for tiltak.

Forholdet vurderes som et vesentlig avvik med anbefalt oppgradering av drenering og fuktsikring. Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

1.3 Terrengforhold. TG3- Terrengtet skråner inn mot boligen og leder vann mot grunnmur. Dette øker risikoen for fuktinntrenging, særlig i kombinasjon med eldre drenering og registrert fukt i kjeller. Forholdet vurderes som et avvik med behov for tiltak. Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

3.1 Vinduer og ytterdører. TG3- Vinduer og ytterdør er av eldre dato og har varierende tilstand. Råteskader, punktert vindu og registrert fukt gjør at forholdet vurderes som et avvik med behov for tiltak og oppfølging.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

2.1 Yttervegger. TG2- Yttervegger med liggende panel fremstår i hovedsak som funksjonelle, men med registrert slitasje, begynnende råte, manglende museband og utilstrekkelig luffing. Forholdet vurderes som et avvik med behov for vedlikehold og forbedringstiltak.

4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak. TG2- Takkonstruksjonen i tre fremstår som stabil uten registrert nedbøy. Befaringen har vært begrenset, og skjulte forhold kan ikke utelukkes. Forholdet vurderes som tilfredsstillende med normalt vedlikeholdsbehov.

4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen). TG2- Takteking av stålplater viser begynnende rust ved takfot. Takrenner er ikke ført ned i terreng, og tetthet er ikke kontrollert. Pipe i pusset teglstein med skiferplate og blybeslag fremstår funksjonell, men krever oppfølging. Forholdene vurderes som avvik med behov for vedlikehold og kontroll.

5.1 Loff (konstruksjonsoppbygging). TG2- Kaldloft over soverom og gang er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og tilstanden er derfor ukjent. Forholdet vurderes som usikkert og bør følges opp dersom inspeksjonsadkomst kan etableres.

6.1 Balkonger, verandaer og lignende. TG2- Terrassen har både tre- og betongkonstruksjoner med registrerte avvik. Treverk har behov for vedlikehold og understøtting bør kontrolleres. Oppsprekking i betong og synlig armering indikerer behov for tiltak. Forholdet vurderes som avvik med anbefalt oppfølging og utbedring.

8.1 Kjøkken. TG2- Kjøkkenet har eldre plassbygd innredning og ingen vanninstallasjon. Innredningen fremstår som funksjonell etter alder, med vedlikehold og oppgraderingsbehov

9.1.3 Kjelleretasje Fuktmåling og ventilasjon. TG2- Kjelleretasjen har registrerte fuktavvik, kalkutslag og forhøyede måleverdier. Innredning mot yttervegg og mangelfull ventilasjon øker risikoen for skjulte skader. Forholdet vurderes som et avvik med behov for videre undersøkelser og tiltak.

10.5 Ventilasjon. TG2- Fritidsboligen ventileres naturlig via vinduer. Løsningen fungerer, men gir varierende luftutskifting og økt risiko for fukt og dårlig inneklima ved begrenset luffing. Forholdet vurderes som normalt for byggtypen, men med behov for jevnlig oppfølging.

Areal

BRA - i: 32 m²

BRA - e: 40 m²

BRA totalt: 72 m²

TBA: 18 m²

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasjeKjeller

BRA-e: 18 m² Gang, stue og bod.

1. etasje

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

TBA fordelt på etasje

1. etasje

18 m² Altan

Naust

Bruksareal fordelt på etasje1. etasje

BRA-e: 19 m² Naust

Redskapsbod

Bruksareal fordelt på etasje1. etasje

BRA-e: 3 m² Redskapsbod

Hvitevarer

Overtas med de hvitevarer som står i hytta ved visning. Det gis av selger ingen garanti på disse.

Innbo og løsøre

Eiendommen selges med alle møbler, inventar og rot som er på eiendommen. Kjøper må overta eiendommen uten klagerett på rydding eller utvask. Selgerne vil både rydde og vaske noe mer før overtagelse, men man kan ikke forvente en vanlig standard på utvask/rydding.

Adgang til utleie

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

Oppvarming

Vedovn i stue. Elektrisk oppvarming. I de rom hvor det på visning ikke er montert panelovner, vil det heller ikke medfølge i handelen.

Kommunen har ikke registrert at det er en pipe med fyringsanlegg i fritidsboligen. Det har derfor ikke vært feier i hytta eller branninspeksjon. Kjøper må påregne at det kan komme pålegg fra feier ved besøk, som følge av at dette ikke har vært kontrollert og eier har feiet pipa selv. Selger anbefaler kjøper å få pipa undersøkt før de tar den i bruk da det er arvinger med begrenset kjennskap som selger eiendommen (dødsbo).

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Området

Tomt/beskaffenhet

Skrånende naturtomt rundt fritidsboligen og kupert naturtomt mellom hytta og naustet. Ca 58 meter strandlinje (målt ut i fra kommune kartet og beskrivelse i skyldsskiftet).

Opplyst areal er ihht skyldsskiftet. Det står skrevet i eiendomskartet til kommunen kartet er laget basert på unøyaktige grenser og dette arealet viser et lavere areal. Megler har tegnet inn grenser på kart ihht beskrivelsen som står i skyldsskiftet. Her er to av grensene beskrevet med nøyaktig antall meter, men grensen fra tredje grensepunkt i nord/øst og ned mot sjøen er ikke beskrevet med antall meter, men "til sjøen". Det er derfor ikke mulig å finne nøyaktighet i grensebeskrivelse.

Kjøper må derfor akseptere et avvik i tomtestørrelse ved en evt. oppmåling. Det står i kommunens papirer at det skjedde en arealoverføring 17.11.1970. Det fremgår der at denne eiendommen fikk et areal på 681,2 kvm og grunneier 14/8 avga et tilsvarende areal. Dette har ikke megler hensyntatt da det ikke finnes noe mer informasjon rundt dette enn det. Dette oppfattes derfor som en retting av historisk areal slik at det fremgår slik som det gjorde i skyldsskiftet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2640 kvm

Vei/vann/kloakk

Det er ikke innlagt vann eller avløp. Den enkleste løsningen for gode toalettforhold er å montere et Cinderella toalett som går på strøm og brenner opp alt innhold. Et slik toalett fungerer godt på hytter som denne og man kan bruke et Cinderella toalett 5 ganger i timen. For vann kan man sjekke mulighet for å bore etter vann på egen tomt. Megler har ikke undersøkt muligheten for kommunalt vann, men dette kan sjekkes hos kommunen.

Det er gjort avtale (ikke signert) med grunneier om tinglysning av veirett og rett til leie av parkering for to biler:

I perioden frem mot salget har eierne avtalt med grunneier at eiendommen får veirett og rett til parkering. Megler har også vært involert i denne dialogen. Men nå rett før eiendommen ble lansert for salg døde grunneieren. Vi må derfor vente til eiendommen som gir veirett har skiftet slik at den nye grunneieren (arving) kan signere på veiretten. Her er teksten det er enighet om å tinglyse:

Eiendommen gårdsnummer 14, bruksnummer 15 i Haugesund kommune får herved veirett fra Haglandsveien, frem til egen tomt over gårdsnr. 14 bruksnr. 8. Veiretten følger etablert veg og sti. Dette omfatter også rett til å etablere en 2,5 meter bred vei til egen tomt langs etablert gangsti.

Bruksnummer 15 skal være med å dekke en forholdsmessig andel av vedlikehold og reparasjoner av veien. Utgiftene fordeles etter grad og type bruk av veien. Ved eventuell tungtransport som fører med seg tung belastning på veien, må dette gjenspeiles i fordelingen av vedlikeholdskostnadene.

Det stilles ett areal tilgjengelig for parkering av inntil to biler. Leien for parkeringsområdet fastsettes til en årlig avgift på 2000 kr. Denne summen prisjusteres i

forhold SSBs generelle prisvekst. Leietaker er ansvarlig at innbetalingen foretas årlig innen den 1 mars hvert år.

Et salg vil være med forbehold om at denne avtalen blir tinglyst før overtagelse.

Beliggenhet

Meget flott beliggenhet på Hagland i nordre del av Haugesund. Kun 15 minutter med bil fra Haugesund. Eiendommen ligger landlige omgivelser til Viksefjorden og har ca 55 meter strandlinje til fjorden. Her er spredt boligbebyggelse og flotte turområder. Veldig kjekk eiendom med fritisbolig og naust på samme tomte.

Adkomst

Dersom du bruker GPS er det nok lettere å bruke adressen Haglandsvegen 229 som er en enebolig like ved parkeringsplassen for hytta. Bruk ellers kommunekart eller Gule Sider for å gjøre deg kjent med eiendommens beliggenhet før du kjører.

Regulering

Eiendommen ligger i LNFR-område (landbruk, natur og friluft samt reindrift). I dette området er det nødvendig med søknad om dispensasjon for eventuelle fremtidige endringer/byggetiltak.

Eiendommen ligger i hensynsone friluftsliv ihht kommuneplanen. Samtlige bygg står innenfor strandsonekorridor.

Øvrige kjøpsforhold

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 bygningsfagkyndig 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.

Kommentar konsesjon

Ved overdragelse av denne eiendom (gjelder alle tomter på mer enn 2 mål) kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Kjøper bærer ansvaret for at han blir gitt konsesjonsfrihet til kjøp av eiendommen. Skulle kjøper mot formodning ikke oppnå dette, vil selger være skadesløs og vil utstede blancoskjøte til kjøper mot oppgjør som planlagt. Kjøper forplikter seg til å avhende eiendommen på nytt for egen regning og risiko.

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.

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 budgivingen.

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet

før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

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

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

Vedlegg

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

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

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

Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver

Prosentprovisjon med 2,5 % av kjøpesum
Markedsføringspakke kr 21 900,-
Oppgjørsgjebyr 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

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

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet ble lagret 16.04.2026





Lun samlingsplass på tomta.



Naust av enkel standard for båtlagring og badeutstyr.



Liten kai/brygge ved siden av naustet.



Eiendommen ligger landlige omgivelser til Viksefjorden og har ca 55 meter strandlinje til fjorden.





Stue med utgang altan.



Stue



Utsikt innenfra hytta



Stue



Stue



Spiseplass i stue/kjøkken.



Kjøkkenkrok i stua.



Soverom i hovedetasjen



Kjøkkenet i kjeller



Kjøkkenet i kjeller



Stort potensiale da eiendommen har den rette beliggenheten til Viksefjorden med kort vei til Sletto.





Naust med brygge

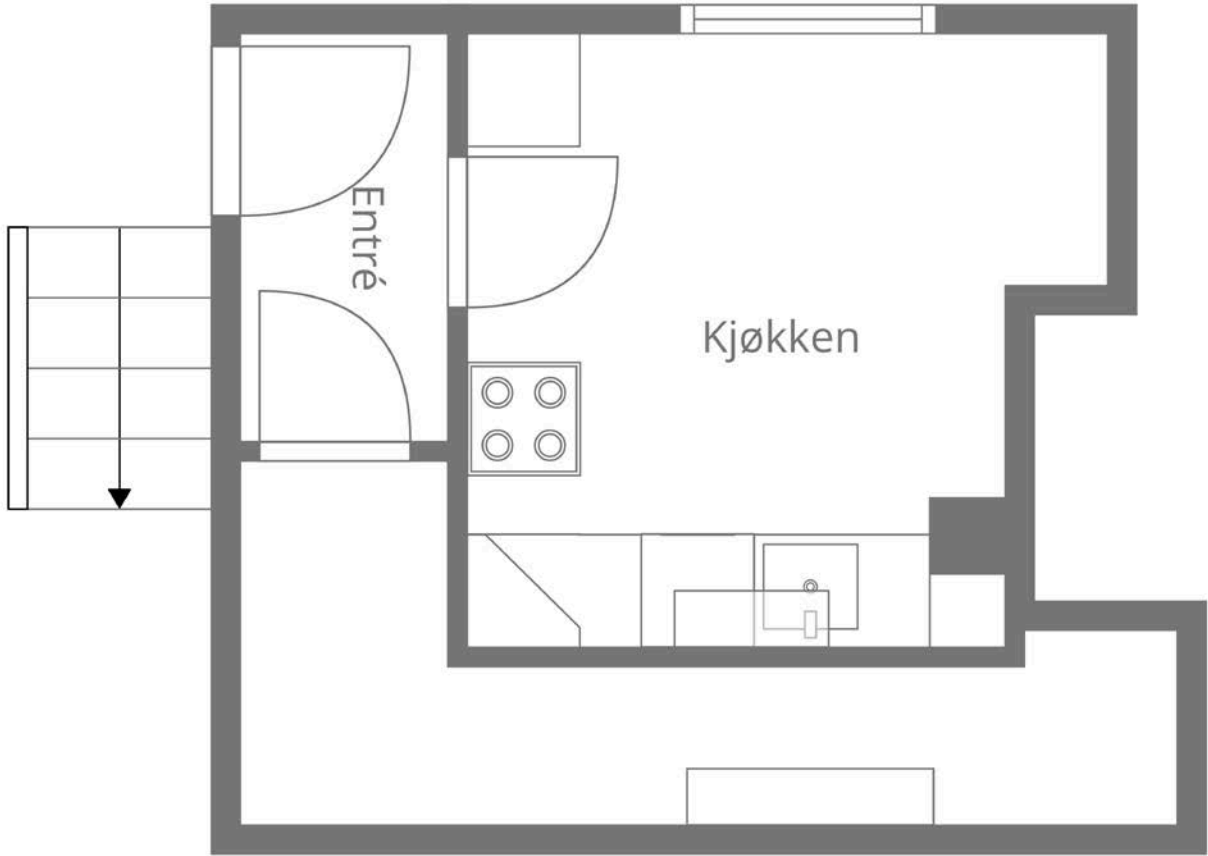


Naustet fra innsiden



Utsikt innenfor hytta

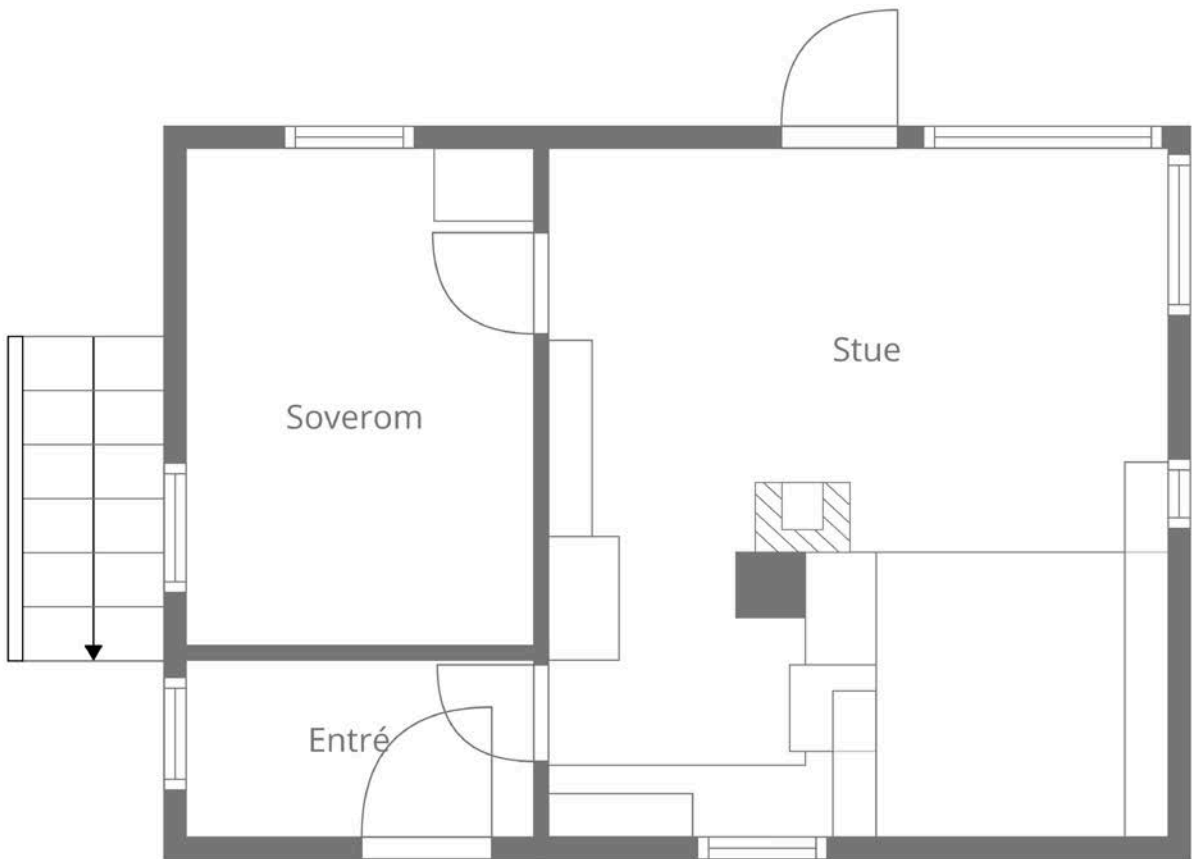




VESTBRIS

Kjeller

Skissen Er Kun Ment For å Gi Inntrykk Av Planløsning, Megler/Selger Tar Ikke Ansvar For Evt. Feil. Plantegningen Er Ikke Målbar, Og Kan Inneholde Feil.

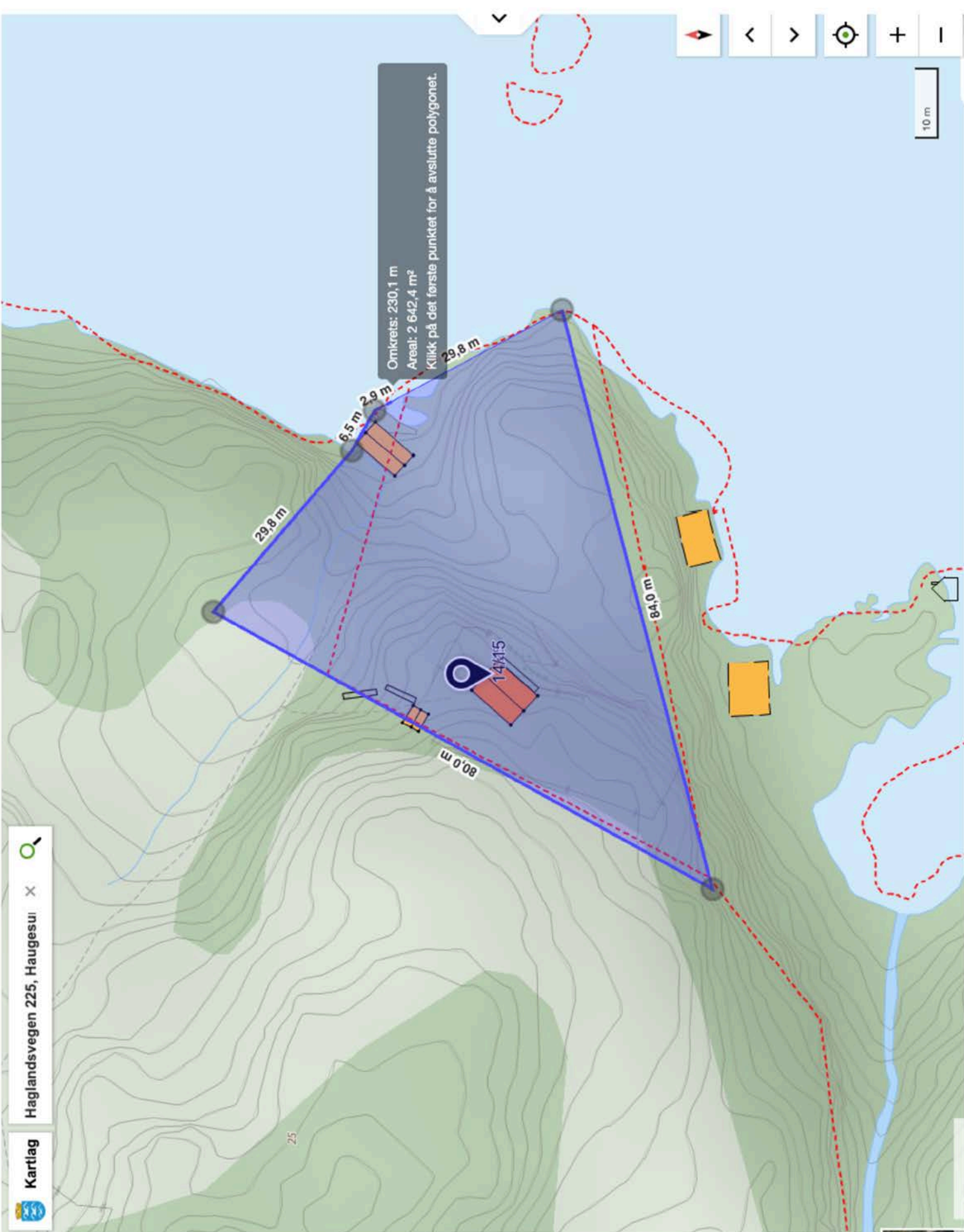


VESTBRIS

1. Etasje

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.





EIERSKIFTERAPPORT™

TILSTANDSRAPPORT

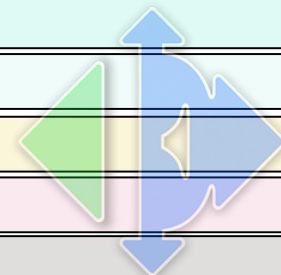
Haglandsvegen 225, 5514 HAUGESUND



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

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



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

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



EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i 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 Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

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:14, Bnr: 15
Hjemmelshaver:	Avdøde Lise Hjorth
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	Ikke innlagt
Avløp:	Ingen avløp
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1942

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	20.3.2026
----------------	-----------

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.

Forutsetninger:

Oppdragsgiver:	Eli Hjorth Lillegraven
----------------	------------------------

Tilstede under befaringen:

Fuktmåler benyttet:	Protimeter
---------------------	------------

OM TOMTEN:

Skrånende naturtomt rundt hele fritidsbolig

OM BYGGEMETODEN:

Fritidsbolig satt opp på støpt grunnmur. Tømret reisverk og utvendig kledd med trepaneler. Saltakkkonstruksjon i tre med lakkerte stålplater på tak.

EIERSKIFTERAPPORT™

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsbolig har behov for oppraderinger og vedlikehold.

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

ANNET:**DOKUMENTKONTROLL:**

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

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

1 etasje har tregulv, panel på vegg og i tak

Kjeller med belegg på gulv, panel og åpne betongflater på vegg.

Panel i tak.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**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:

EIERSKIFTERAPPORT™

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 tilfredsstillende 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 etasje	32			18
Kjeller		18		
SUM BYGNING	32	18		18
SUM BRA	50			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Naust		19		
Utvendig bod		3		
SUM BYGNING		22		
SUM BRA	22			

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

1 etasje:
Gang, stue/kjøkken og soverom

BRA-e:

Kjelleretasje:
Gang, stue og bod.
Naust
Redskapsbod

MERKNADER OM AREAL:**GARASJE / UTHUS:**

Naust satt opp på støpt mur. Reisverk og takkonstruksjon i tre med eternittplater.
Bygning er ikke ytterligere undersøkt.

EIERSKIFTERAPPORT™

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

24/03/2026

Harald Ingebrigtsen

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter**TG 3** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Beskrivelse:

Fundamenteringen er ikke vurdert i sin helhet da den ligger under bakkenivå, men deler av bygget er fundamentert direkte på synlig fjell. Grunnmuren består av murverk, og det er registrert sprekker utvendig. Boligen har drenering fra byggeår, uten synlig knotteplast eller tegn til nyere dreneringstiltak. Dreneringsløsningen vurderes som opprinnelig og betydelig over forventet levetid. Det ble målt fukt i innvendige murvegger og på gulv i kjeller.

Vurdering:

Fundamenteringen vurderes som delvis tilfredsstillende der bygget står direkte på fjell, men øvrige deler av konstruksjonen er av ukjent tilstand grunnet manglende innsyn. Sprekker i grunnmur utvendig indikerer bevegelser, setninger eller fuktbelastning over tid. Dreneringen er av opprinnelig type og langt over normal levetid, noe som gir redusert funksjon og økt risiko for vanninnsig. Registrert fukt i murvegger og gulv bekrefter at dreneringssystemet ikke lenger håndterer grunnvann og overflatevann tilfredsstillende. Kjelleren fremstår som fuktutsatt, og forholdene vurderes som et vesentlig avvik.

Årsak:

Drenering fra byggeår med svekket funksjon.
Naturlig aldring av murverk og fundament.
Fuktbelastning fra terreng og grunnvann.
Mulige setninger eller bevegelser i konstruksjonen.

Risiko:

Økt fuktinntrenging i kjeller og grunnmur.
Foringelse av murverk og puss.
Mugg- og soppvekst i kjellerrom.
Videre utvikling av sprekker og konstruksjonsskader.

Konsekvens:

Betydelige utbedringskostnader ved manglende tiltak.
Redusert levetid for grunnmur og kjellerkonstruksjoner.
Begrenset bruksverdi av kjellerrom.

Anbefalt tiltak:

Vurdere full utskifting av dreneringssystemet.
Etablere knotteplast eller annen fuktsikring ved grunnmur.
Reparere og overvåke sprekker i murverk.
Forbedre ventilasjon og fukthåndtering i kjeller.
Utføre ny vurdering av fundamentering dersom det avdekkes økt bevegelse eller skadeutvikling.

Merknader:**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 3** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Terrenget rundt boligen skråner ned mot bygningen, noe som gir naturlig fall inn mot grunnmur.

Vurdering:

Fall inn mot bygningen medfører økt belastning på grunnmur og dreneringssystem. Terrengutforming som leder overflatevann mot konstruksjonen er en kjent risikofaktor for fuktinntrenging, særlig når dreneringen er av eldre dato eller har svekket funksjon.

Kombinasjonen av terrengfall mot huset og registrert fukt i kjeller indikerer at dagens terrengløsning ikke er tilstrekkelig for å lede vann bort fra bygget. Forholdet vurderes som et avvik som bidrar til fuktproblematikk i kjeller og grunnmur.

Årsak:

Naturlig terrengfall inn mot bygningen.

Manglende terrengtilpasning.

Eldre dreneringssystem med redusert kapasitet.

Risiko:

Økt vannbelastning på grunnmur og drenering.

Fuktinntrenging i kjeller og murverk.

Foringelse av konstruksjoner over tid.

Mugg- og luktproblematikk i kjellerrom.

Konsekvens:

Behov for tiltak på terreng og drenering.

Potensielle kostnader ved utbedring av fuktskader.

Redusert levetid for grunnmur og kjellerkonstruksjoner.

Anbefalt tiltak:

Etablere fall bort fra bygningen der dette er mulig.

Vurdere dreneringsutbedring eller full utskifting dersom dreneringen er av eldre dato.

Kontrollere og forbedre avrenning fra tak og overflatevann.

Følge opp kjeller og grunnmur for å overvåke fuktutvikling.

Merknader:**2. Yttervegger****TG 2** 2.1 Yttervegger

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Fritidsboligen har tømrede yttervegger som utvendig er kledd med liggende trepanel.

Kledningen har noe etterslep på vedlikehold, men fremstår ellers som i bra stand.

Det registreres enkelte sprekker og begynnende råte.

Det er ikke registrert museband under kledningen der dette er kontrollert, og det er heller ikke påvist tilstrekkelig lufting bak kledningsbord.

Vurdering:

Tømrede yttervegger med liggende panel er en tradisjonell løsning som krever jevnlig vedlikehold for å sikre god levetid. Kledningen viser tegn til slitasje, med enkelte sprekker og begynnende råte, noe som indikerer fuktbelastning og manglende overflatebehandling over tid.

Fravær av museband gir risiko for inntrenging av smådyr og skadedyr i veggkonstruksjonen.

Manglende eller utilstrekkelig lufting bak kledningen er et kjent risikoforhold, da dette kan føre til oppfuktning av panel og underliggende konstruksjon, redusert tørkeevne og økt fare for råteutvikling.

Samlet vurderes ytterveggene som funksjonelle, men med tydelige vedlikeholdsbehov og risikoforhold som bør følges opp.

Årsak:

Naturlig aldring og værbelastning på trepanel.

Manglende eller utilstrekkelig vedlikehold av overflatebehandling.

Manglende museband og lufting fra opprinnelig utførelse.

Risiko:

Videre råteutvikling i kledning og eventuelt underliggende konstruksjon.

Inntrenging av mus og smådyr i veggkonstruksjonen.

Oppfuktning og redusert levetid på kledningsbord.

Økte vedlikeholdskostnader dersom tiltak utsettes.

Konsekvens:

Behov for utskifting av skadde kledningsbord.

Mulige følgeskader på vindspørre og tømmerkonstruksjon.

Kostnader knyttet til etablering av lufting og museband.

Anbefalt tiltak:

Skifte ut kledningsbord med sprekker og begynnende råte.

Etablere museband langs nedre kant av kledningen.

Sikre tilstrekkelig lufting bak kledningsbord ved behov for oppgradering.

Utføre overflatebehandling for å beskytte treverket mot videre nedbrytning.

Følge opp veggene jevnlig for å avdekke utvikling av skader.

Merknader:**3. Vinduer og ytterdører****TG 3** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Fritidsbolig fra 1942 har vinduer av ulik alder og tilstand. Det er både vinduer med 2? lags glass og vinduer med enkle glass. Enkelte vinduer har råteskader på utsiden. Kjellervindu er punktert. Det er målt noe fukt innvendig mellom terrassedør og vindu. Ytterdør er av eldre modell og fremstår noe slitt.

Vurdering:

Vinduer av varierende alder og utførelse gir ulik isolasjonsverdi og funksjon. Enkle glass har begrenset varmeisolasjon og er mer utsatt for kondens. Råteskader på utsiden indikerer fuktbelastning over tid og svekket materialkvalitet. Punktert kjellervindu har tapt isolasjonsevne og bør skiftes. Registrert fukt mellom terrassedør og vindu kan skyldes kondens, utettheter eller fuktvandring fra omkringliggende konstruksjoner. Ytterdør av eldre type har redusert tetthet og isolasjon sammenlignet med dagens standard. Samlet vurderes vinduer og dør som et avvik med behov for oppfølging og tiltak.

Årsak:

Naturlig aldring av vinduer og dør.
Fuktbelastning over tid, spesielt på værutsatte fasader.
Punktering av isolerglass som følge av alder.
Eldre konstruksjonsdetaljer med begrenset tetthet.

Risiko:

Økt varmetap og høyere energiforbruk.
Videre utvikling av råte i vinduskarmer.
Fuktinntrenging rundt terrassedør og vindu.
Redusert komfort og trekkproblematikk.

Konsekvens:

Behov for utskifting eller reparasjon av flere vinduer.
Potensielle kostnader ved utbedring av råteskader.
Mulige følgeskader i tilstøtende konstruksjoner ved fuktinntrenging.

Anbefalt tiltak:

Skifte ut vinduer med råteskader og punktert kjellervindu.
Kontrollere og eventuelt utbedre fuktproblematikk mellom terrassedør og vindu.
Vurdere utskifting av eldre vinduer med enkle glass for bedre isolasjon.
Vurdere utskifting eller oppgradering av ytterdør for bedre tetthet og funksjon.

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

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
Det er ikke påvist ventilering/lufting.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Fritidsbolig fra 1942 har takkonstruksjon i tre. Bygningsdelen er befart fra bakkenivå og fra innvendige himlinger. Det registreres ingen nedbøy i konstruksjonen, og denne fremstår som stabil.

Vurdering:

Takkonstruksjonen fremstår som rett og uten synlige deformasjoner. Fravær av nedbøy tyder på at bærende elementer fortsatt har tilfredsstillende styrke og stivhet. Befaringen har vært begrenset til visuell kontroll fra bakkenivå og innvendige himlinger, og det er derfor ikke mulig å vurdere hele konstruksjonen eller tilstanden på skjulte deler som sperrer, undertak og knutepunkter. Alder tilsier at konstruksjonen kan ha slitasje, men det er ikke registrert forhold som indikerer svekket bæreevne.

Årsak:

Opprinnelig trekonstruksjon som fortsatt fremstår stabil.
Ingen synlige tegn til overbelastning eller konstruksjonssvikt.

Risiko:

Skjulte skader i konstruksjonen som ikke kan avdekkes uten mer inngående undersøkelser.
Potensiell aldringsrelatert svekkelse i treverk og knutepunkter.
Risiko for fukt- eller råteskader dersom taktekking eller beslag har lekkasjer som ikke er synlige fra inspeksjonsnivået.

Konsekvens:

Eventuelle skjulte skader kan utvikle seg over tid uten å være synlige.
Behov for tiltak dersom det senere avdekkes fukt eller deformasjoner.

Anbefalt tiltak:

Følge opp takkonstruksjonen ved jevnlig visuell kontroll.
Vurdere nærmere inspeksjon fra loft/undertak dersom det oppstår tegn til fukt, råte eller nedbøy.
Sikre at taktekking og beslag holdes i god stand for å beskytte konstruksjonen.

Merknader:**TG 2** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Boligen er utvendig tekket med stålplater. Takrenner er utført i plast. Pipe er i pusset teglstein. Det registreres noe begynnende rust i underkant av stålplatene ved takfot. Takrennene er ikke ført ned i terreng, og tetthet er ikke kontrollert. Teglsteinspipe er pusset over tak og har inndekning på topp med skiferplate. Det er blybeslag ned mot taktekkning.

Vurdering:

Stålplatetekking har generelt god levetid, men begynnende rust ved takfot indikerer fuktbelastning og slitasje i overgangssonen. Dersom rustutviklingen ikke stoppes, kan det føre til perforering og lekkasje over tid. Plasttakrenner som ikke er ført ned i terreng gir begrenset kontroll på avrenning, og manglende vurdering av tetthet innebærer usikkerhet rundt funksjon. Pipen fremstår tradisjonelt oppbygget med puss og skiferplate på topp. Blybeslag er en vanlig løsning, men krever jevnlig oppfølging for å sikre tetthet. Det er ikke registrert synlige avvik, men alder og utførelse tilsier at tilstanden bør overvåkes.

Årsak:

Naturlig aldring og slitasje på stålplater.
Fuktbelastning ved takfot.
Eldre renne- og nedløpsløsning uten terrengtilkobling.
Normal aldring av teglsteinspipe og beslag.

Risiko:

Videre rustutvikling og potensiell lekkasje i takfot.
Overvann som ikke ledes bort fra bygningen kan belaste grunnmur og drenering.
Utettheter rundt pipe og beslag ved manglende vedlikehold.
Foringelse av plasttakrenner ved UV-påvirkning og alder.

Konsekvens:

Behov for utbedring eller utskifting av rustutsatte takplater.
Potensielle fuktskader i gesims, undertak eller veggkonstruksjoner.
Økt belastning på drenering og terreng ved mangelfull avrenning.
Kostnader ved reparasjon av pipebeslag dersom lekkasje oppstår.

Anbefalt tiltak:

Fjerne rust og overflatebehandle stålplatene, eventuelt skifte ut skadede partier.
Kontrollere tetthet og fall på takrenner og etablere nedløp til terreng eller drenering.
Få pipe og vedovn kontrollert av det lokale feiervesen.
Gjennomføre tilstandskontroll av pipebeslag og skiferplate på topp.
Følge opp taktekkning og beslag jevnlig som del av normalt vedlikehold.

Merknader:**5. Loft****TG 2** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Fritidsboligen har kaldloftskonstruksjon over soverom og gang. Konstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og er følgelig ikke undersøkt.

Vurdering:

Manglende tilgang til kaldloftet gjør at konstruksjonen ikke kan vurderes visuelt. Det er derfor ikke mulig å kontrollere tilstand på bærende elementer, isolasjon, lufting, undertak eller eventuelle fuktindikasjoner. Kaldloft i eldre bygninger kan være utsatt for kondens, utilstrekkelig ventilasjon og aldringsrelaterte skader, men uten inspeksjon kan dette ikke bekreftes eller avkreftes. Forholdet vurderes som usikkert og bør følges opp dersom det blir mulig å etablere inspeksjonsadkomst.

Årsak:

Konstruksjonen er lukket uten inspeksjonsmulighet.
Opprinnelig byggeskikk fra 1942 uten tilgjengelighet.

Risiko:

Skjulte fukt- eller råteskader i sperrer, undertak eller isolasjon.
Mangelfull ventilasjon som kan gi kondensproblemer.
Eventuelle skader kan utvikle seg uten å være synlige fra innvendige himlinger.

Konsekvens:

Potensielle kostnader ved senere avdekking av skader.
Usikkerhet rundt konstruksjonens tekniske tilstand.
Behov for tiltak dersom det senere oppstår tegn til fukt eller deformasjoner.

Anbefalt tiltak:

Etablere inspeksjonsmulighet dersom praktisk mulig.
Gjennomføre kontroll av kaldloft ved første anledning.
Følge med på eventuelle tegn til fukt, lukt eller misfarging i himlinger under kaldloftet.

Merknader:**6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Fritidsboligen har terrasse med tilkomst fra stue. Deler av terrassen har støpt dekke, mens resterende del er bygget opp i tre på understøtter ned mot fjell. Treverket har behov for vedlikehold, og understøttingen har behov for kontroll.

I underkant av det støpte dekket registreres det noe oppsprekk og synlige rustne armeringsjern.

Vurdering:

Terrassen består av en kombinasjon av støpt konstruksjon og trekonstruksjon. Treverket viser tegn til slitasje og værpåvirkning, og manglende vedlikehold kan føre til råteutvikling og svekket bæreevne over tid.

Understøttingen av treverk ned mot fjell bør kontrolleres nærmere for å avdekke eventuell deformasjon, råte eller setninger.

Oppsprekking i det støpte dekket og synlige rustne armeringsjern indikerer begynnende nedbrytning av betongen. Eksponert armering kan føre til videre korrosjon, som igjen kan redusere bæreevnen i konstruksjonen dersom det ikke utbedres.

Årsak:

Naturlig aldring og værbelastning på treverk.

Frost-/tinepåvirkning og karbonatisering i betong som kan gi oppsprekking.

Manglende overflatebehandling og vedlikehold over tid.

Risiko:

Videre korrosjon av armering og svekket betongkonstruksjon.

Råte og svekket bæreevne i treverk og understøtting.

Ujevnheter eller setninger som kan påvirke stabiliteten.

Potensiell sikkerhetsrisiko ved belastning dersom skader utvikler seg.

Konsekvens:

Behov for reparasjon av betong og behandling av eksponert armering.

Mulig utskifting av deler av treverket og kontroll/utbedring av understøtting.

Økte kostnader dersom tiltak utsettes og skader utvikler seg.

Anbefalt tiltak:

Utføre nærmere kontroll av understøtting og treverk, og utbedre eller skifte ut skadede deler.

Reparere oppsprekking i betong og behandle synlig armering for å hindre videre korrosjon.

Etablere jevnlig vedlikehold av terrassekonstruksjonen, inkludert overflatebehandling av treverk.

Følge opp konstruksjonen jevnlig for å overvåke utvikling av skader.

Merknader:**7. Våtrom****7.1 -****Ingen** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 7.1.2 Overflate gulv

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

EIERSKIFTERAPPORT™

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken****TG 2** 8.1 Kjøkken**Beskrivelse:**

Fritidsboligen har eldre plassbygd kjøkkeninnredning.

Det er ikke innlagt vann i boligen, og det er derfor ikke utført fuktmålinger rundt vanninstallasjoner.

Vurdering:

Plassbygd innredning av eldre dato innebærer normalt slitasje og begrenset funksjonalitet sammenlignet med moderne løsninger.

Fravær av vanninstallasjon reduserer risikoen for lekkasjer og fuktskader i kjøkkenområdet, men gjør samtidig at rommet har begrenset bruksmessig standard.

Innredningen vurderes primært ut fra visuell tilstand, og det er ikke registrert forhold som indikerer fuktproblemer.

Årsak:

Eldre plassbygd innredning.

Risiko:

Normal aldring og slitasje på innredning.

Begrenset funksjonalitet uten vannforsyning.

Eventuelle skjulte skader kan ikke utelukkes, men risikoen er lav uten vannkilder.

Konsekvens:

Behov for oppgradering dersom kjøkkenet skal tilpasses moderne bruk.

Anbefalt tiltak:

Vurdere oppgradering av innredning ved behov for økt funksjonalitet.

Merknader:**9. Rom under terreng****9.1 Kjelleretasje****Ingen** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdel er samlet vurdert i punkt 9.1.3

Merknader:**Ingen** 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdel er samlet vurdert i punkt 9.1.3

Merknader:**TG 2** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Fritidsboligen har kjelleretasje som delvis ligger under terreng.

Det er et innredet rom som er utlektet og panelbeslått mot yttervegg. Øvrige veggoverflater består av åpne eller malte betongflater.

Gulvene har belegg, med enkelte åpne betongflater.

Det er synlige spor etter fukt på yttervegger og på gulv, og fuktindikator viser forhøyede verdier i disse områdene.

Det er synlig kalkutslag på malt murvegg.

Det er ikke tatt hull i konstruksjonen for fuktmåling, da avvik allerede er registrert.

Kjelleretasjen er noe mangelfullt ventilert.

Vurdering:

Kjelleren ligger delvis under terreng og har konstruksjoner som er typisk utsatt for fuktvandring. Forhøyede fuktverdier i overgang gulv–vegg og synlige fuktmerker indikerer aktiv eller gjentatt fuktbelastning.

Kalkutslag på murvegg bekrefter fukttransport gjennom betong over tid.

Det innredede rommet med utlektet og panelt vegg mot yttervegg er et risikoforhold, da slike løsninger kan skjule fukt og råte i bakliggende konstruksjon.

Mangelfull ventilasjon forsterker risikoen for kondens, muggvekst og dårlig inneklime.

Samlet vurderes kjelleretasjen som fuktutsatt med registrerte avvik som krever oppfølging.

Årsak:

Naturlig fuktvandring i konstruksjoner under terreng.

Eldre dreneringsløsninger eller manglende fuktsikring.

Kondens som følge av mangelfull ventilasjon.

Innredning mot yttervegg som hindrer uttørking.

Risiko:

Videre fuktvandring og økende skader i betong og treverk.

Mugg- og luktutvikling i innredede rom.

Skjulte råteskader bak utlektede vegger.

Redusert bruksmulighet for kjellerrom.

Konsekvens:

Behov for utbedring av drenering og fuktsikring.

Mulig utskifting av skadde materialer i innredet rom.

Kostnader ved sanering dersom mugg eller råte utvikler seg.

Anbefalt tiltak:

Vurdere forbedring av drenering og utvendig fuktsikring.

Etablere bedre ventilasjon i kjelleretasjen.

Åpne utlektet vegg for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Unngå lagring av fuktfølsomme materialer direkte mot gulv og vegg.

Følge opp fuktverdier jevnlig og overvåke utviklingen.

Merknader:**10. VVS**

Ingen 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Beskrivelse:

Fritidsboligen er naturlig ventilert via vinduer.

Vurdering:

Naturlig ventilasjon via vinduer er en enkel og vanlig løsning i fritidsboliger, spesielt i bygg uten mekaniske ventilasjonssystemer. Løsningen gir begrenset og varierende luftutskifting, avhengig av værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster.

Manglende mekanisk avtrekk kan gi redusert fjerning av fukt og lukt, særlig i perioder hvor vinduer holdes lukket. Dette kan over tid påvirke inneklimate og øke risikoen for kondens og fuktproblemer i utsatte rom.

Årsak:

Opprinnelig byggeskikk uten mekanisk ventilasjon.
Ventilasjon basert på manuell lufting via vinduer.

Risiko:

Variierende og til tider utilstrekkelig luftutskifting.
Økt risiko for kondens og fukt i perioder med lav lufting.
Potensiell mugg- og luktutvikling ved langvarig stillestående luft.

Konsekvens:

Redusert inneklimatekvalitet.
Behov for hyppig manuell lufting for å opprettholde tilfredsstillende ventilasjon.

Anbefalt tiltak:

Sørge for regelmessig lufting ved opphold.
Vurdere etablering av enkle ventiler eller mekanisk avtrekk i utsatte rom dersom behovet tilsier det.
Overvåke rom for tegn til kondens, lukt eller mugg.

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Fritidsbolig har eldre elektrisk anlegg, el tavle med skrusikringer.

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:

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
 Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
 Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

TILLEGG SOPPLYSNINGER:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger
	TG2- Yttervegger med liggende panel fremstår i hovedsak som funksjonelle, men med registrert slitasje, begynnende råte, manglende museband og utilstrekkelig lufting. Forholdet vurderes som et avvik med behov for vedlikehold og forbedringstiltak.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	TG2- Takkonstruksjonen i tre fremstår som stabil uten registrert nedbøy. Befaringen har vært begrenset, og skjulte forhold kan ikke utelukkes. Forholdet vurderes som tilfredsstillende med normalt vedlikeholdsbehov.
4.2	Undertak, leker og ytterteking (taktekingen)
	TG2- Takteking av stålplater viser begynnende rust ved takfot. Takrenner er ikke ført ned i terreng, og tetthet er ikke kontrollert. Pipe i pusset teglstein med skiferplate og blybeslag fremstår funksjonell, men krever oppfølging. Forholdene vurderes som avvik med behov for vedlikehold og kontroll.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2- Kaldloft over soverom og gang er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og tilstanden er derfor ukjent. Forholdet vurderes som usikkert og bør følges opp dersom inspeksjonsadkomst kan etableres.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2- Terrassen har både tre- og betongkonstruksjoner med registrerte avvik. Treverk har behov for vedlikehold og understøtting bør kontrolleres. Oppsprekking i betong og synlig armering indikerer behov for tiltak. Forholdet vurderes som avvik med anbefalt oppfølging og utbedring.
8.1	Kjøkkenet
	TG2- Kjøkkenet har eldre plassbygd innredning og ingen vanninstallasjon. Innredningen fremstår som funksjonell etter alder, med vedlikehold og oppgraderingsbehov
9.1.3	Kjelleretasje Fuktmåling og ventilasjon
	TG2- Kjelleretasjen har registrerte fuktavvik, kalkutslag og forhøyede måleverdier. Innredning mot yttervegg og mangelfull ventilasjon øker risikoen for skjulte skader. Forholdet vurderes som et avvik med behov for videre undersøkelser og tiltak.
10.5	Ventilasjon
	TG2- Fritidsboligen ventileres naturlig via vinduer. Løsningen fungerer, men gir varierende luftutskifting og økt risiko for fukt og dårlig innelima ved begrenset lufting. Forholdet vurderes som normalt for byggtypen, men med behov for jevnlig oppfølging.

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG3- Grunnmur og drenering er av eldre dato og viser tegn til svekket funksjon. Registrert fukt i kjeller og utvendige sprekker i murverk indikerer behov for tiltak. Forholdet vurderes som et vesentlig avvik med anbefalt oppgradering av drenering og fuktsikring.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
1.3	Terrengforhold
	TG3- Terrengtet skråner inn mot boligen og leder vann mot grunnmur. Dette øker risikoen for fuktinntrenging, særlig i kombinasjon med eldre drenering og registrert fukt i kjeller. Forholdet vurderes som et avvik med behov for tiltak.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG3- Vinduer og ytterdør er av eldre dato og har varierende tilstand. Råteskader, punktert vindu og registrert fukt gjør at forholdet vurderes som et avvik med behov for tiltak og oppfølging.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Eiendomsmegler A

Oppdragsnr.

01250301

Selger 1 navn

Eli Hjorth Lillegraven

Gateadresse

Haglandsvegen 225

Poststed

HAUGESUND

Postnr

5514

Er det dødsbo?

Nei Ja

Avdødes navn

Lise Hjorth

Er det salg ved fullmakt?

Nei Ja

Hjemmelshavers navn

Eli Hjorth Lillegraven

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei Ja

Document reference: 01250301

Tilleggskommentar

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

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 eiendomsmeglere 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.

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.

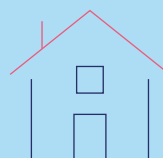
Hva koster forsikringen?

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 fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



BUDSKJEMA

HAGLANDSVEGEN 225, 5514

Gnr. 14, Bnr. 15 i Haugesund kommune.
Oppdragsnr: 01250301 Vidar Opheim, +47 926 62 816

UNDERTEGNEDE INNGIR FØLGENDE BUD PÅ OVERNEMNTE EIENDOM:

Kjøpesum kr

FINANSIERINGSPLAN

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

Låneinstitusjon

Referanse

Ønsket
overtagelsesdato

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

kl

Eventuelle
forbehold

Kopi av legitimasjon

Navn

Adresse

Postnr/sted

E-post

Telefon

Personnr.

Signatur/
sted/dato



Boligmegling til toppkarakter