



Hålandsdalen 53, 4280 SKUDENESHAVN



Prisantydning
2 490 000,-

SKUDENESHAVN

Innholdsrik og oppgradert enebolig
over fire plan -Nytt taktekke i 2018 -
Sentral, tilbaketrukket og landlig
beliggenhet

BRA-i/BRA Total: 246/246 m² / Tomt: 897.6m²
Antall soverom: 7 / Byggeår: 1958



Tidløs og pen kjøkkeninnredning i andre etasje. Godt med benke og skaplass.



Dobbel fransk dør med glassfelt fra kjøkken til stuen. Frittstående kjøleskap medfølger handelen.

Nøkkelinfo

Adresse:	Hålandsdalen 53, 4280 SKUDENESHAVN
Nåværende eier:	Frode Fylkesnes og Tone Fiksdal
Matrikkelnummer:	Gnr. 43, bnr. 118 i Karmøy kommune.
Oppdragsnummer:	01250182
Oppdragsansvarlig/ Meglerforetak:	Daniel Gård Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA
Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1958
Bra total:	246m ²
BRA-i:	246 m ²
Antall soverom:	7
Etasje:	4
Energimerke:	Ikke angitt
Tomtestørrelse:	897.6m ²
Eierform:	Eiet
Parkering:	Parkering i gruset gårdsrom.





Lys og romslig stue i andre etasje. Stor vedovn som varmer utrolig godt, samt varmepumpe.



Godt med plass til ønsket møblering i stuen. Rikelig med dagslys fra de store vindusflatene.

Økonomi

Prisantydning

Kr 2 490 000

Omkostninger

Kr 81 090

Provisjon kr. 30 000,-

Tinglysing pantedokument kr. 545,-

Tinglysing skjøte kr. 545,-

Gebyr e-tinglysing kr. 250,-

Boligkjøperforsikring(valgfri) kr. 17.500,-

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

Totalt inkl. omk.

Kr 2 571 090

Kommunale avgifter

Kr 18 750 per 2024

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

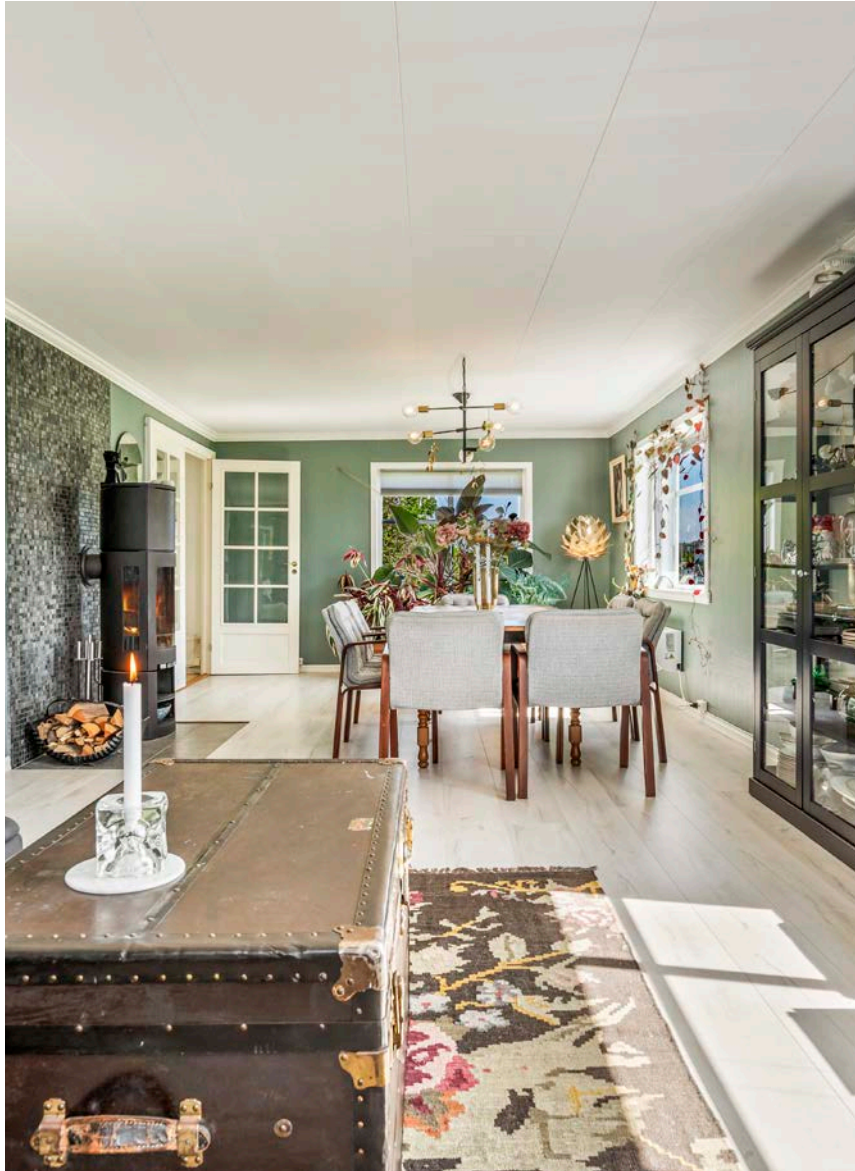
Formuesverdi primær

Kr 768 976 per 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 075 903 per 2023





Beskrivelse av bolig

Innholdsrik og oppgradert enebolig
over fire plan -Nytt taktekke i 2018 -
Sentral, tilbaketrukket og landlig
beliggenhet

Beskrivelse

Vi har nå gleden av å presentere denne innholdsrike eneboligen over fire etasjer. Boligen har svært kjekk beliggenhet i et tilbaketrukket landlig område, med svært kort avstand til Skudeneshavn sentrum.

Boligen har hele 7 Soverom, alle i god størrelse. Om man ikke trenger alle, så kan man fint benytte noen av dem som tv-stue, hobbyrom, treningsrom o.l. Ellers er det 2 fullutstyrte bad, vaskerom og en delvis åpen stue/kjøkken løsning med dobbel fransk dør m/glassfelt.

Kjeller etasjen er pr. idag et oppussingsprosjekt og gir med det kjøper muligheten til å forme den slik man måtte ønske. Godt potensiale med bra takhøyde og god tilkomst til vann og avløp for å etablere bad/vaskerom/kjøkken.

-2 varmepumper og en stor flott vedovn.

-Taktekke er nytt i ca.2018.

-Solrikt og kjekt uteområde.

Innhold

Megler har ikke mottatt godkjente eller byggemeldte bygningstegninger fra Karmøy kommune og har dermed ikke anledning til å sjekke hva som er godkjent innredet.

Kjeller:

BRA-I

62 m². 3 disponible boder

1. etasje:

BRA-I

74 m². Vindfang, toalett, 4 soverom og stue

2. etasje:

BRA-I

78 m². Gang, vaskerom, bad, soverom, stue og kjøkken

3. etasje:

BRA-I

32 m². Gang og 2 soverom

Standard

Boligen holder gjennomgående god standard og har blitt oppgradert gjennom tidene.

-Nytt taktekke på hovedbygningen i ca. 2018.

-Flere vinduer er skiftet.

-Flere innvendige overflater er oppusset og malt.

-Isolert tak og vegger i loftsetasje, samt nye overflater.

-Nyere ytterdører

-I stuen er det en flott stor vedovn og varmepumpe. Varmepumpen er fra nyere tid etter dagens eier overtok.

-Liten stue i første etasje inneholder også varmepumpe.

-Nyere dusjkabinett og servantskap på bad.

Det opplyses fra selger at det tidligere har vært kjellerstue med kjøkkeninnredning.

Kjelleretasjen er strippet og klar for fremtidig kjøper til å innrede slik man ønsker. I et

uinnredet rom i kjelleretasjen er det tilkomst til vann og avløp om man ønsker å etablere eksempelvis et bad. Godt potensiale.

Bygningsinformasjon

Grunnmur av betong med sparestein. Yttervegger i murkonstruksjon. Kledd med aluminiumspanel. Saltak oppført i trekonstruksjon som sperretak. Sutaksbord. Tekket med betongtakstein. Tak over tilbygg mot nord er tekket med asfaltpapp.

Våtrom

Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Baderom har vinylbelegg på gulv.

Belegg er klemt i sluk men har ingen oppbrett langs vegg.

Merknader: Vinylbelegg fremstår som helt og bra, men manglende oppbrett langs vegg gir fare for vanninntrengning i andre rom ved tett sluk eller lekkasje.

Det er ikke fall mot sluk i rommet.

Beskrevne avvik ligger til grunn for vurdering

Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vinylbelegg fungerer som tettesjikt i rommet og er beskrevet i forrige punkt.

Merknader: Det er tatt fuktmåling ved vanninstallasjoner i tilstøtende rom og det registreres ingen avvik på befaringstidspunkt.

Vaskerom

Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Vaskerom har ingen synlig membran

Merknader: Ved inspeksjon langs vegger og ved terskel så registreres det ingen membran i rommet og det antas at dette ikke er montert.

For på tilfredsstille krav til våtrom, så må membran monteres.

Rommet fungerer greit i dag med avvik, men ved eventuell tett sluk eller lekkasje vil vann kunne trenge inn i tilstøtende konstruksjoner.

Beskrevne avvik ligger til grunn for vurdering.

Bad 2. etg

Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Baderom har vinylbelegg på gulv.
Belegg er klemt i sluk men har ingen oppbrett langs vegg.
Merknader: Vinylbelegg fremstår som helt og bra, men manglende oppbrett langs vegg gir fare for vanninntrengning i andre rom ved tett sluk eller lekkasje.
Det er ikke fall mot sluk i rommet.
Beskrevne avvik ligger til grunn for vurdering

Membran, tettesjiktet og sluk
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Vinylbelegg fungerer som tettesjikt i rommet og er beskrevet i forrige punkt.
Merknader: Det er ikke tatt hull i tilstøtende rom for fuktmåling, da aktuelt område vender mot murvegg

Areal

BRA - i: 246 m²
BRA totalt: 246 m²
TBA: 42 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-i: 62 m² 3 disponible boder

1. etasje
BRA-i: 74 m² Vindfang, toalett, 4 soverom og stue

2. etasje
BRA-i: 78 m² Gang, vaskerom, bad, soverom, stue og kjøkken

3. etasje
BRA-i: 32 m² Gang og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje
42 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppmålt areal avviker ifra gulvareal pga skråtak på loft. Areal for trappehull er tatt med i beregning.

Antall bad

2

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer medfølger handelen. Frittstående kjøleskap medfølger handelen. Det gis av selger ingen garanti på disse.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

- Badet i første etasje er malt, byttet møbler og dusjkabinett av ufaglært.
- Kjøkken i kjeller er demontert, tilførsler er plugget.
- Halve kjelleren var tidligere innredet. Det var lekkasje i grunnmur som ødela gulvet. Treverket er revet og fjernet. Lekkasjen er forsøkt tettet. Har ikke vært gjennomslag i etterkant.
- Det har vært en lekkasje på vaskerommets yttervegg. Det hadde samlet seg vann i utvendig murt "bed" på utsiden. Dette bedet er nå drenert.
- Vi har sett tilfeller av det vi tror er sølvkre e.l.
- Det er montert el-bil lader (Zaptec). Ekstra kurs på vaskerom. Ekstra kurs til el-billader (faglært). Ufaglært: Det er flyttet og byttet noen komponenter i badet nede. Noen stikkontakter er flyttet og fjernet i forbindelse med rominndeling i første etasje.
- Faglært: Helgevold Elektro.
- Noe murarbeid i trapper er gjort, ved egeninnsats.

Området

Tomt/beskaffenhets

Opparbeidet tomt som hovedsakelig består av boligen med opparbeidet uteområde og fjell. Pent opparbeidet uteområde med solrike uteområder i forskjellige soner. Terrassen på vest siden av boligen ligger sør/vest vendt.

Areal er innhentet fra matrikkelkart. Eiendommens grenser mot nord, øst og vest er grønne heltrukne linjer og fremstår som meget nøyaktige. Grenselinje mot sør (veien) er heltrukken lilla og kan inneholde noe avvik i forhold til en ny grenseoppmåling. Lilla linjer opplyses til å ha et avvik på mellom 31-200cm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

897.6 kvm

Vei/vann/kloakk

Offentlig vann og kloakk via private stikkledninger.

Beliggenhet

Eiendommen har landlig beliggenhet med svært kort avstand til Skudeneshavn sentrum og alle fasiliteter sentrumslivet tilbyr. Kort avstand til skole, barnehager og idrettsanlegg. Boligen ligger for seg selv, men med kort avstand til etablerte boligområder.

Adkomst

Se Finn.no eller Em-a.no for korrekt veibeskrivelse.

Regulering

Eiendommen ligger i område avsatt til boligformål i kommuneplan.

Ubebygde tomter i både øst og vest for eiendommen er også avsatt til boligbebyggelse. En må derfor påregne fremtidig bebyggelse her.



Øvrige kjøpsforhold

Overtakelse

Overtakelse avklares ifbm. budgivning.

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.

Budgiving

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

Fremgangsmåte ved budgivning

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

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

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

Fastpris kr. 30 000,- ved salg for prisantydning eller under. Over prisantydning beregnes

2.5% ink.mva av overskytende salgssum.

Markedsføringspakke kr 21 900,-

Oppgjørsgebyr kr 9 900,-

Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-

Fotopakke kr 8 500,-

Dokumentinnhenting og tinglysing kr 6 800,-

Salgsgaranti: inget salg - ingen regning - heller ingen bindingstid

Kontaktperson

Daniel Gård
Eiendomsmeglerfullmektig
Daniel@em-a.no
Tlf: 466 23 945

Ansvarlig megler

Fred Lippens
Eiendomsmegler
fred@em-a.no
Tlf: 905 59 049

Salgsoppgavedato

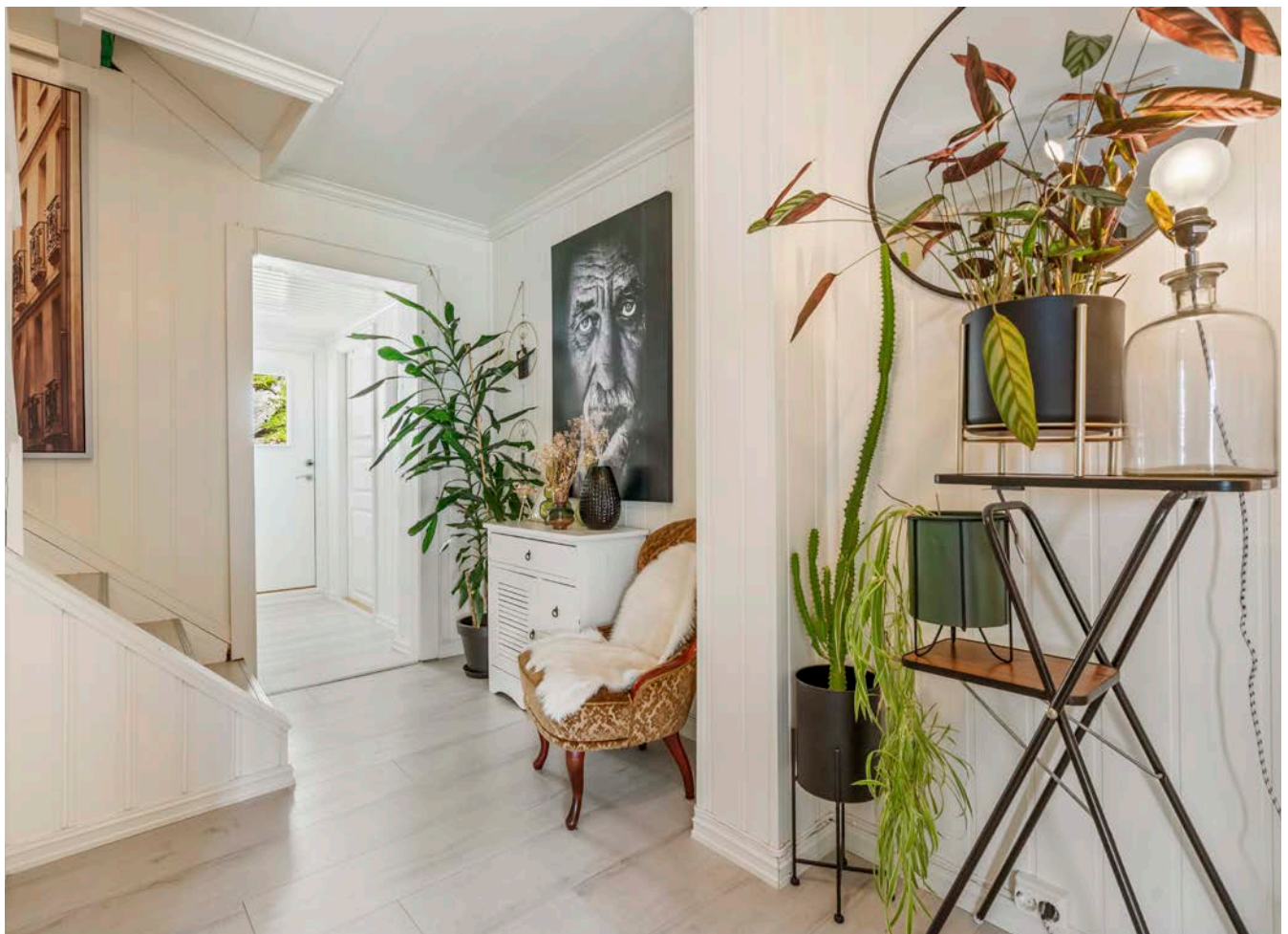
Dette dokumentet ble lagret 06.08.2025



Soverom nummer 5. God størrelse og funker ypperligt som hobbyrom/systue.



Mellomgang i andre etasje. Lyst og fint.





Boligens vaskerom finner du i andre etasje.



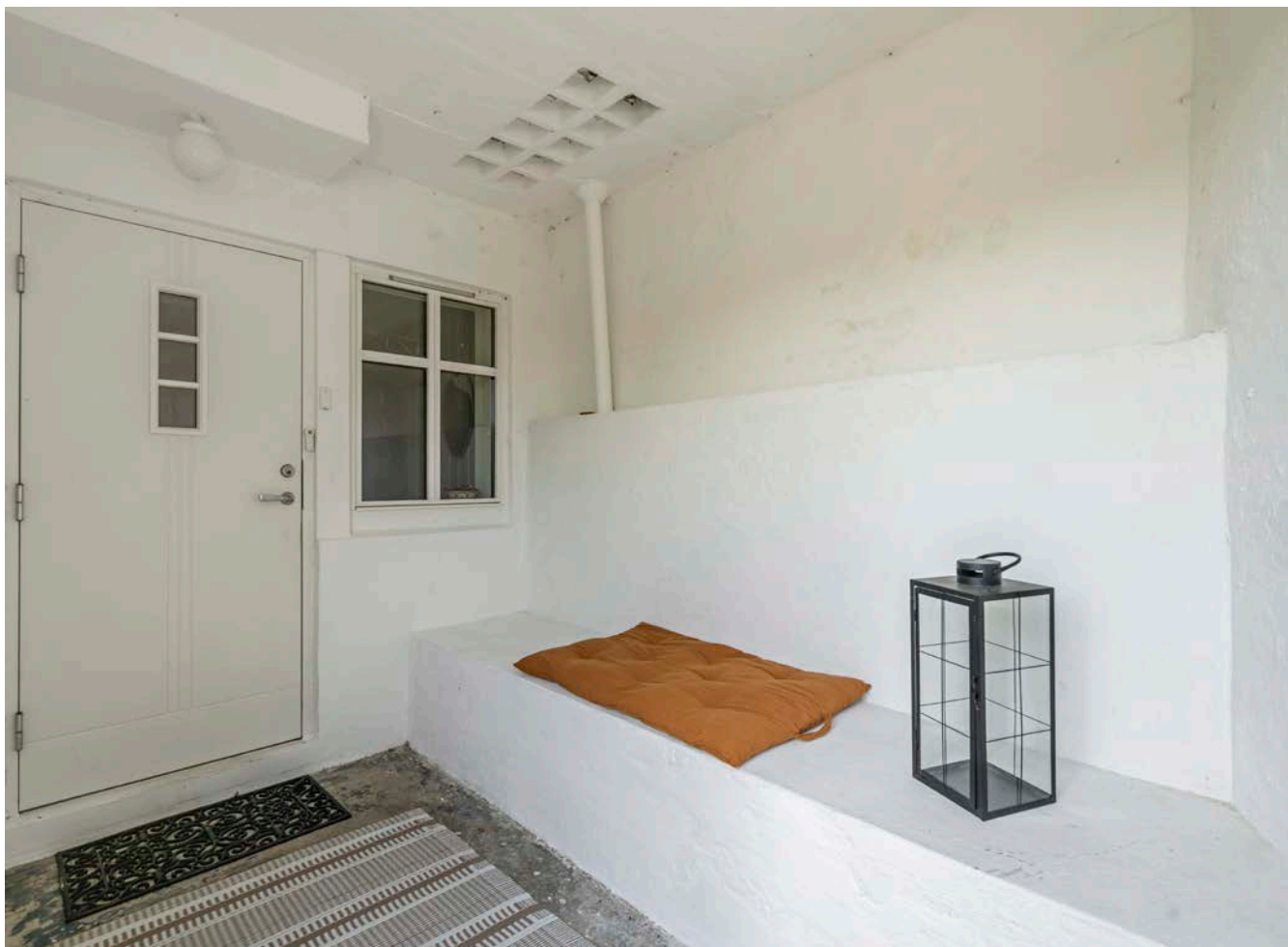
Bad i andre etasje.



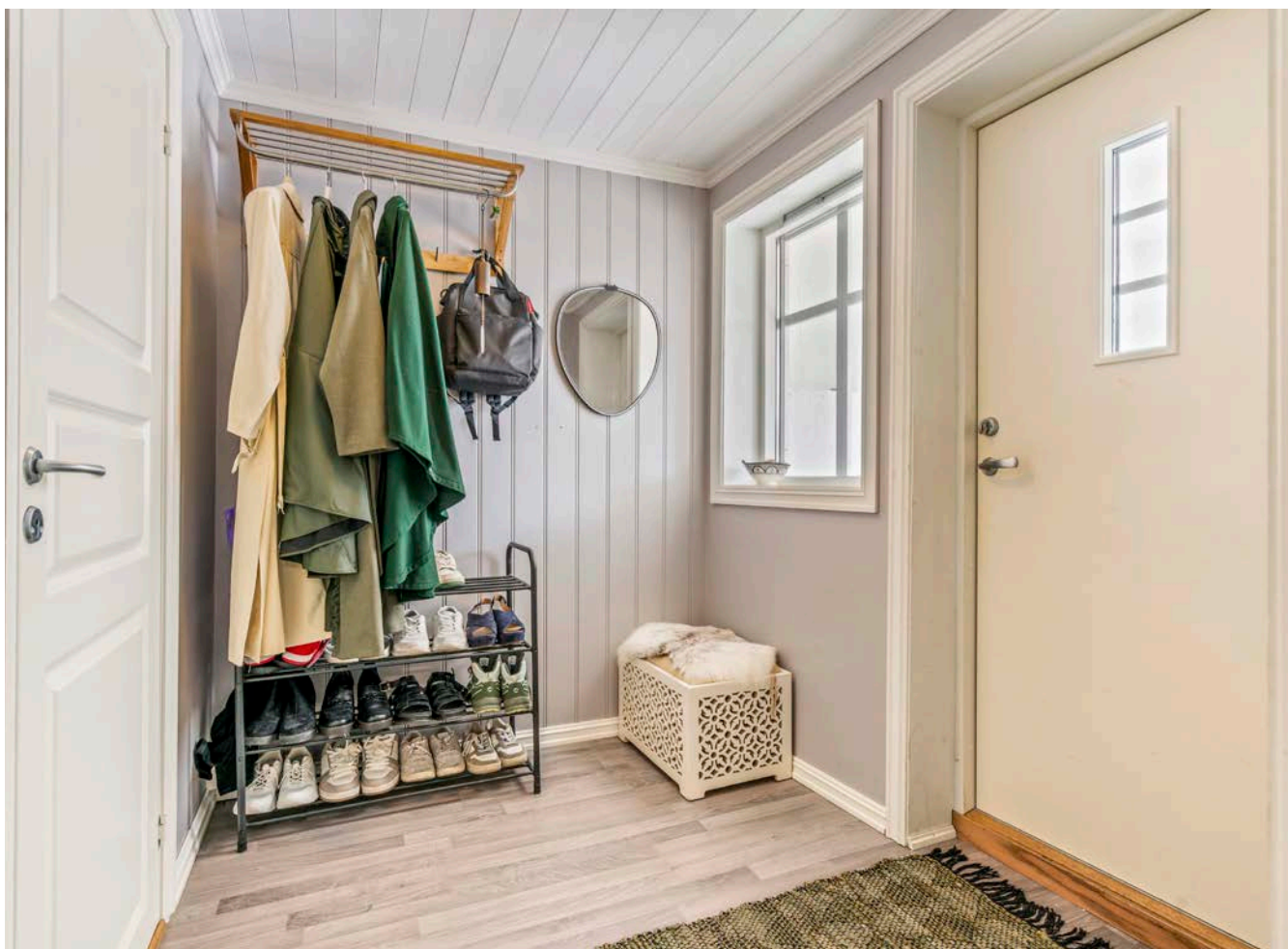
Soverom nummer 6 finner du i loftsetasjen. Romslig og lyst.



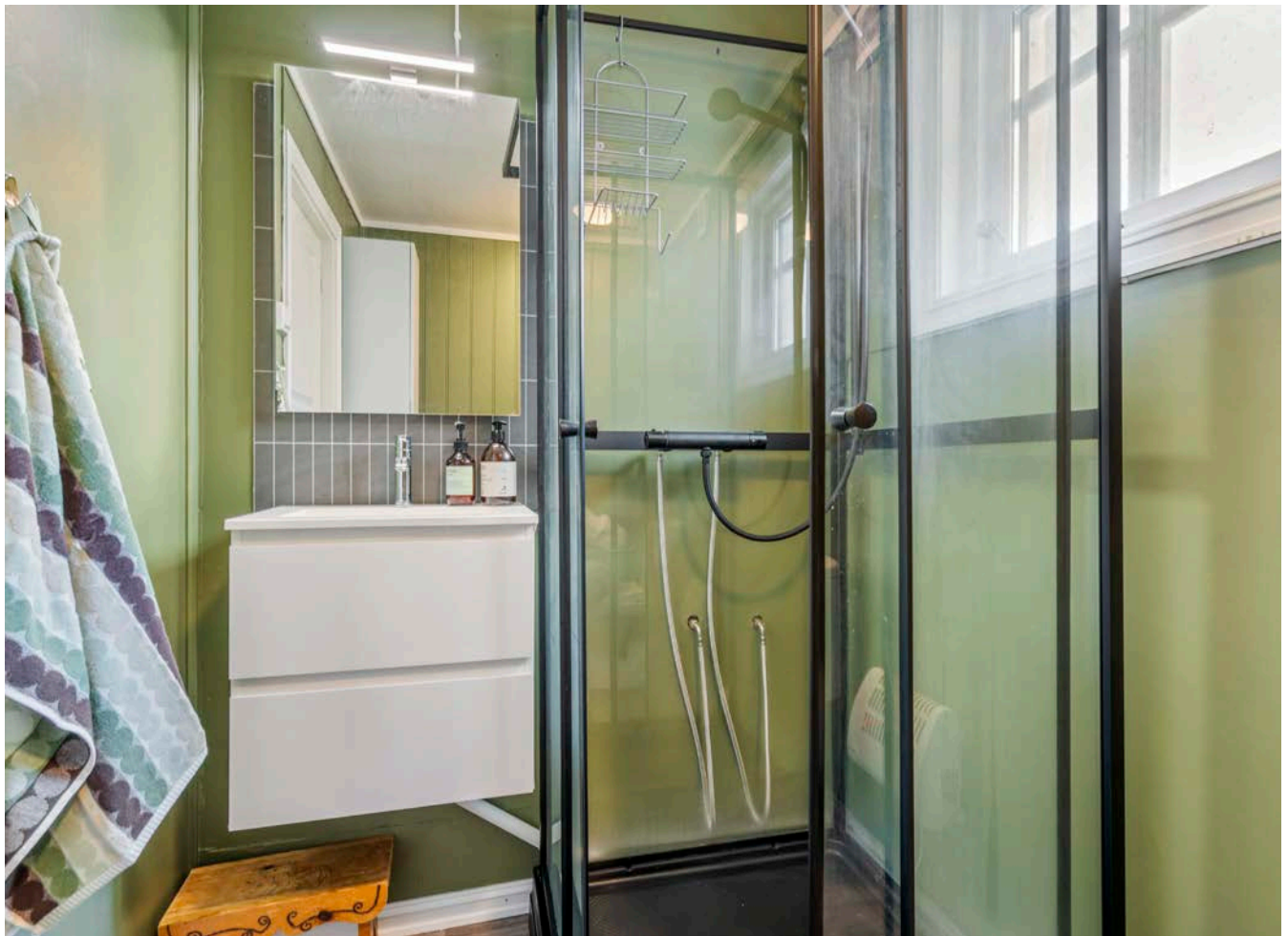
Soverom nummer 7 finner du i loftsetasjen. God plass til stor dobbeltseng og øvrig møblement.



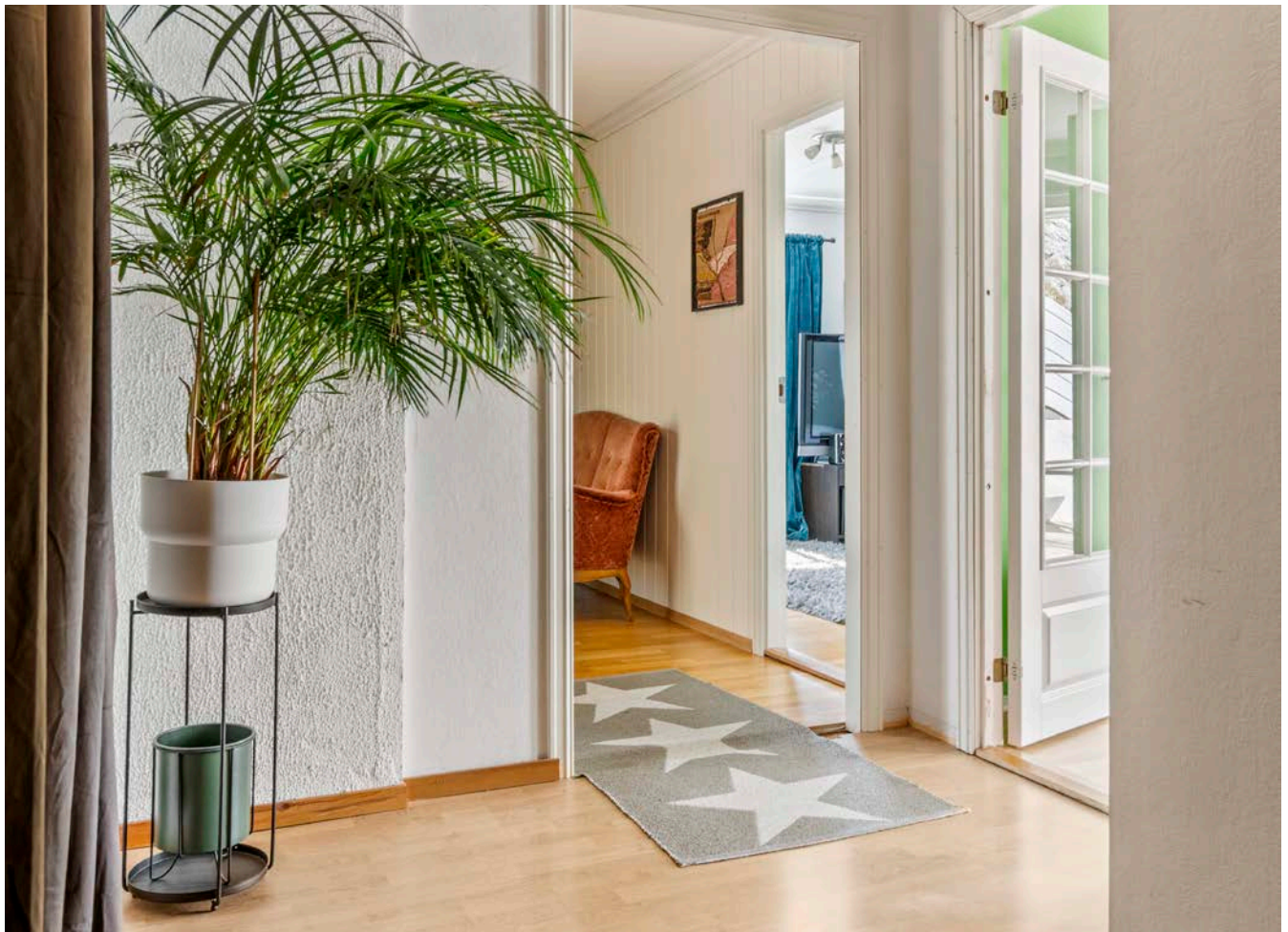
Inngangsdør til første etasje.



Velkommen inn. Vindfang med muligheter for å henge fra seg yttertøy.



Nyere dusjkabinett og baderomsmøbel (Servant).

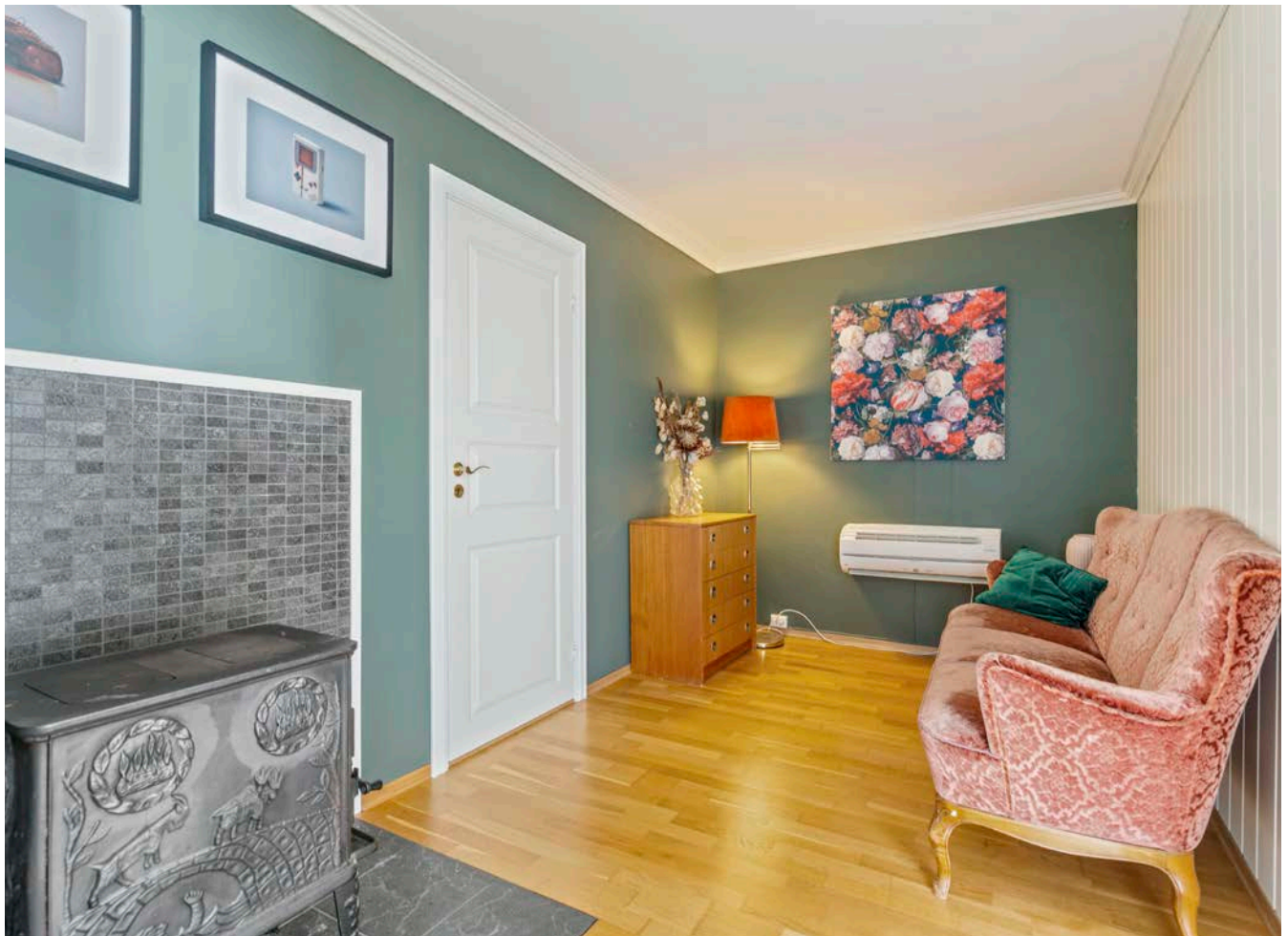




Dette rommet passer utrolig bra som tv-stue eller soverom (nummer 2).



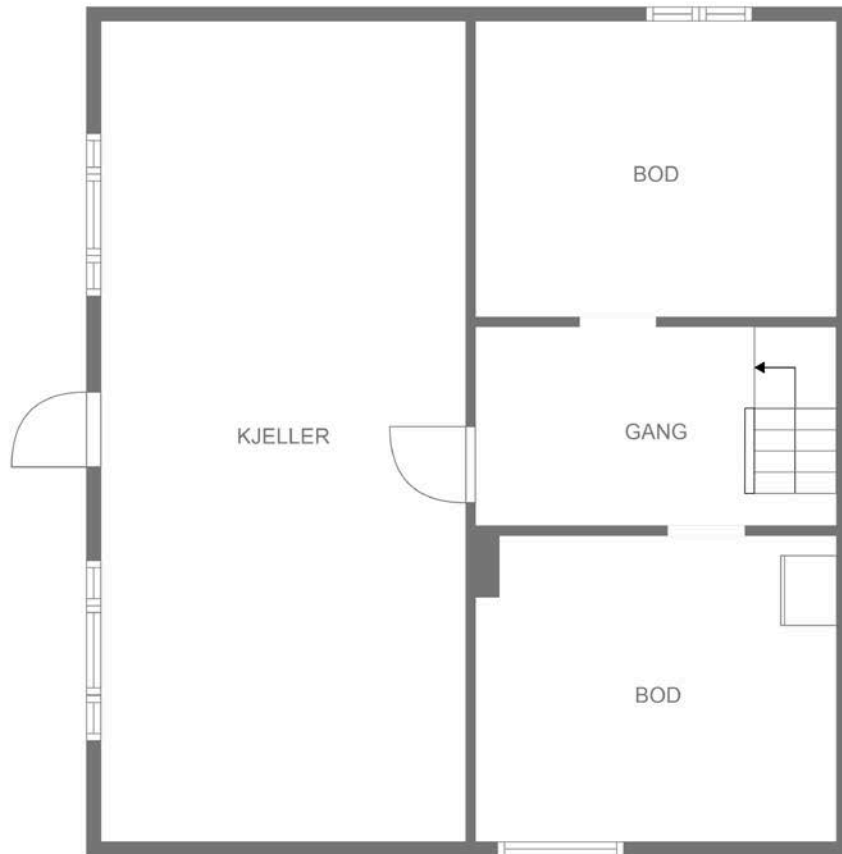
Soverom nummer 3 i første etasje. Godt og romslig med god plass til dobbeltseng og ønsket møblement.



Stue i første etasje.



Kjelleretasjen er strippet og klar for nye eier til å utforske mulighetene og innrede slik man måtte ønske.



VESTBRIS

Kjelleretasje.

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

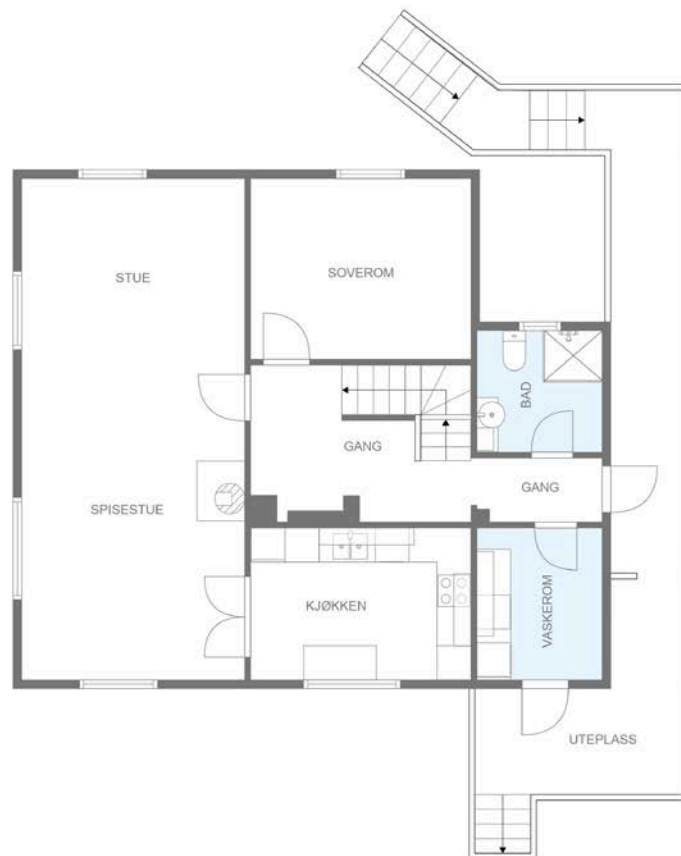


VESTBRIS

Første etasje.

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

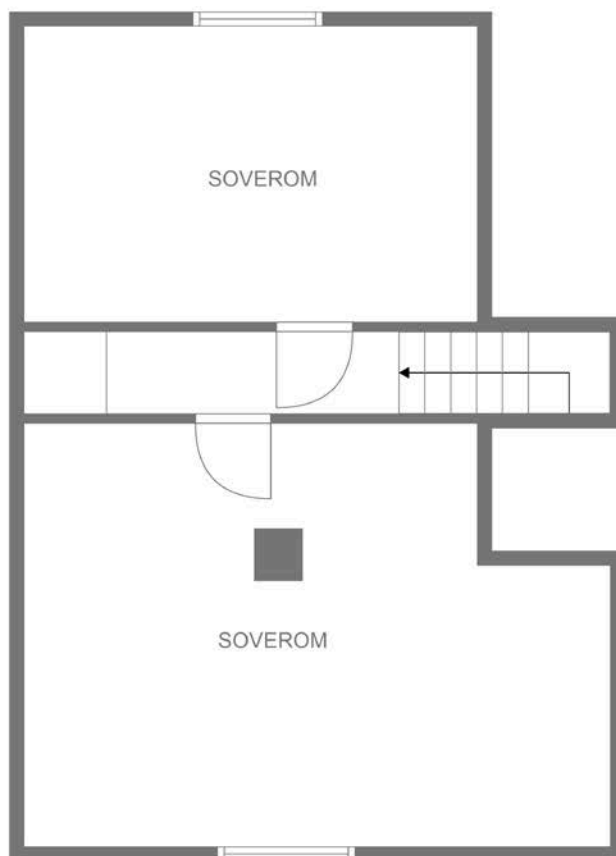




VESTBRIS

Andre 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.



VESTBRIS

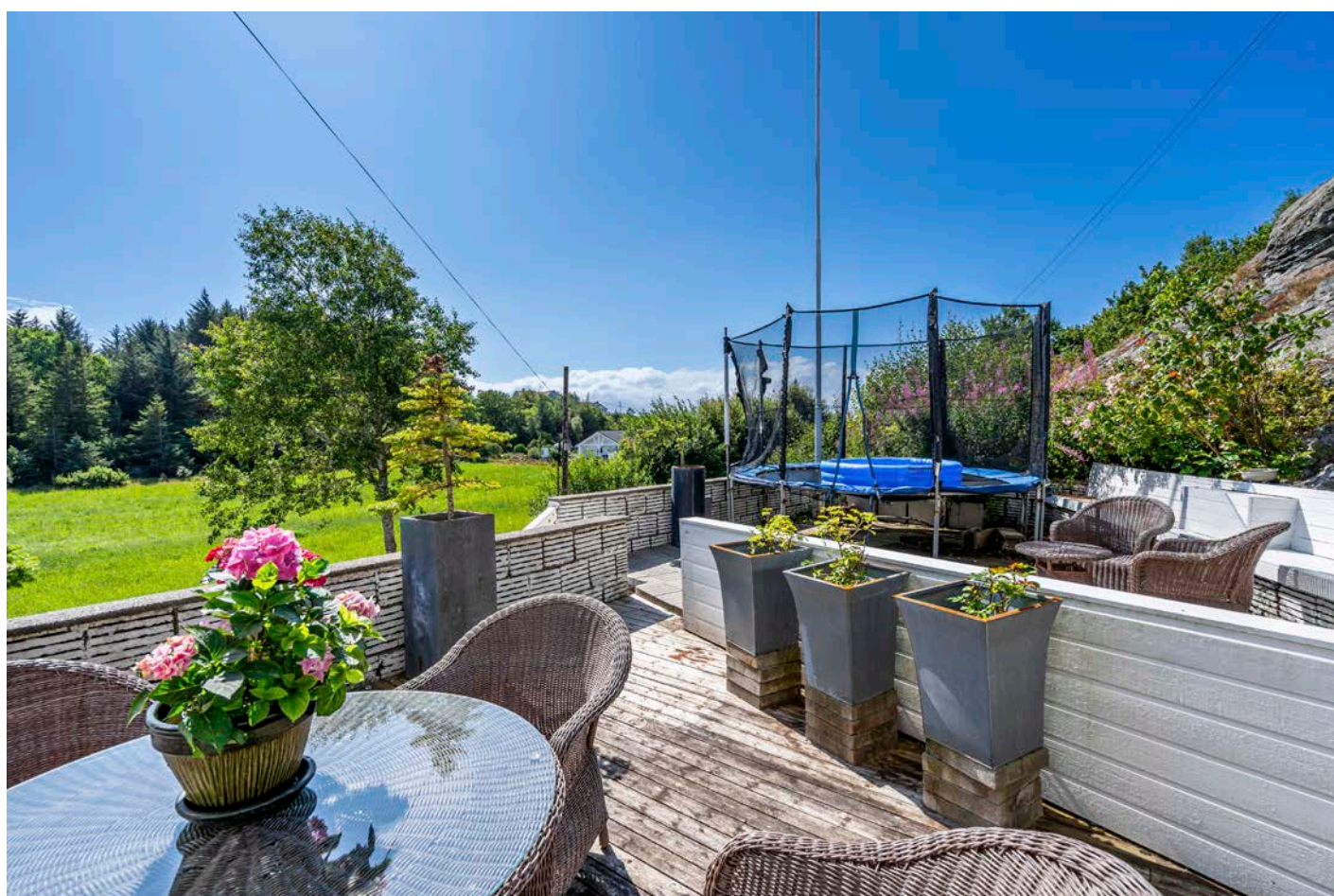
Tredje etasje.

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.





Inngangsdør til tv stue/soverom.



Her kan du virkelig spe på med grønne planter og utemøbler for å skape din egen oase.

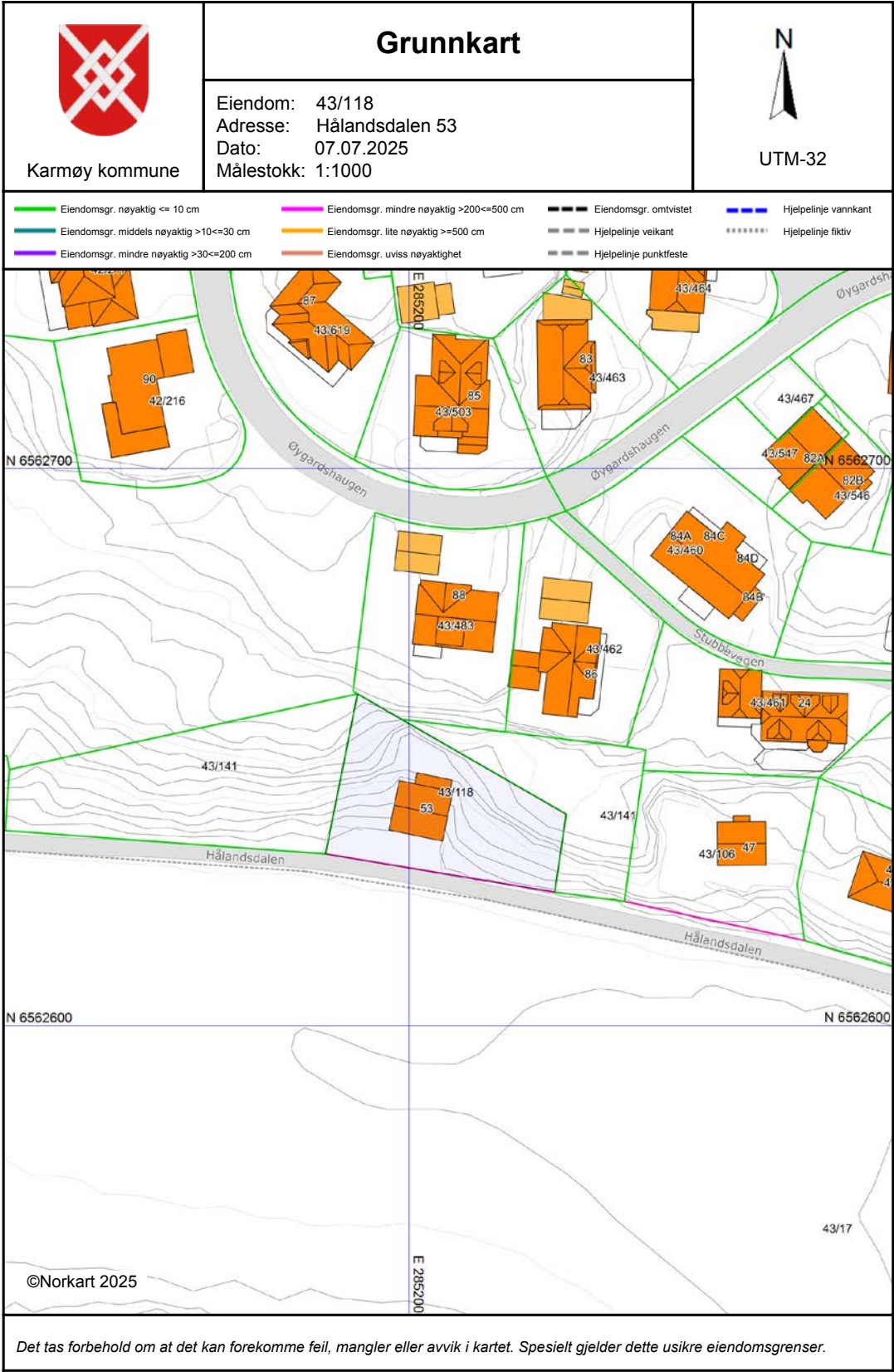




Eiendommen har beliggenhet i herlig landlige forhold for seg selv, med sjøen i nærheten.

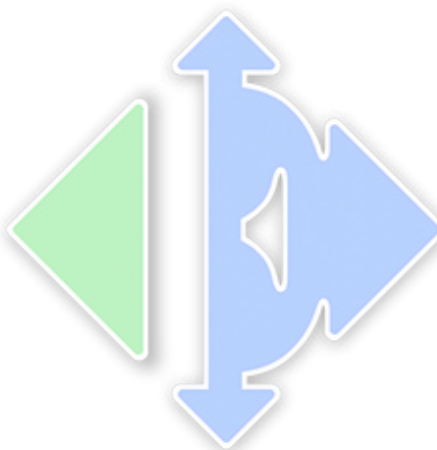


Landlig og rolig beliggenhet, men samtidig kort avstand til etablerte boligfelt og Skudeneshavn sentrum.



TILSTANDSRAPPORT

Hålandsdalen 53
4280 SKUDENESHAVN



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Harald Ingebrigtsen

Dato: 30/07/2025

Skjelavikvegen 47B

Haugesund 5515

91189172

parkettmannen@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 bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:43, Bnr: 118
Hjemmelshaver:	Tone Fiksdal og Frode Fylkesnes
Tomt:	m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggear:	1958
Fnr:	

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	28.7.2025
Forutsetninger (hindringer):	Sol og vindstille på befaringstidspunkt
Oppdragsgiver:	Tone Fiksdal og Frode Fylkesnes
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:

Opparbeidet godt utnyttet tomt med usjenerte uteområder. Parkering i egen gårdsplass.

OM BYGGEMETODEN:

Grunnmur av betong med sparestein. Yttervegger i murkonstruksjon. Kledd med aluminiumspanel. Saltak oppført i trekonstruksjon som sperretak. Sutaksbord. Tekket med betongtakstein. Tak over tilbygg mot nord er tekket med asfaltapp.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Bolig fremstår i bra stand. Det registreres avvik, men få avvik som krever umiddelbar utbedring.

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

Bolig har laminat på gulver, tapet og smartpanel på vegg. Himlingsplater i tak

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

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

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	62					
1 etg	74			42	74	
2 etg	78				78	
Loft	32				32	
SUM BYGNING	246			42	184	
SUM BRA	246					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

AREAL UTHUS/ANNEKS:

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

BRA-i:

- Kjeller:
3 disponible rom
- 1 etg:
Vindfang, toalett, bad, 4 soverom og stue.
- 2 etg:
Gang, vaskerom, bad, soverom, stue og kjøkken.
- Loft:
Gang og 2 soverom

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

Oppmålt areal avviker ifra gulvareal pga skråtak på loft. Areal for trappehull er tatt med i beregning.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Baderom har belegg på gulv. Malte vegger og plater i tak.

ANDRE MERKNADER:

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Harald Ingebrigtsen

Byggmester og Takstmann

30/07/2025

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.

Grunnmur i betong med sparestein. Antatt fundamentert på fjell og komprimerte masser av sand og grus.

Merknader: Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det ble kun foretatt utvendig inspeksjon av boligen for å se etter tegn til setninger og avvik i konstruksjonen. Ingen tegn til større setninger eller avvik utover noe synlige setninger i utvendig trapp.

Beskrevne avvik og alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering

**Ingen** 1.2 Krypekjeller**Merknader:****TG 2** 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Dreneringen er fra byggeåret. Nyere drenering på framside av hus.

Merknader: Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etablerings år og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldersmessig slitasje med en gjennomsnittlig forventet levetid på 40 år. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Ved bruk av fuktindikator på innvendige overflater mot terreng

ble det registrert høyere fuktverdi i nedre del av murvegger mot terreng. Mulig årsak til høyere fuktverdi kan være fukt-opptrekk fra grunn som følge av manglende fuktsperre/fuktsikring i gulv og vegg.

Det ble også ved måling med pigg registrert høye fuktverdier i nedre del av trevegg.

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

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

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

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

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Bolig har liggende overmalt ytterkledning i aluminium/stål.

Liggende kledning i tre på tilbygg.

Merknader: Fasader er befart fra bakkenivå. Det registreres ingen skader eller større avvik på fasadene ved besiktigelse fra bakken. Fasadene vurderes å være i god beskaffenhet. Vedlikehold må påregnes.

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

**3. Vinduer og ytterdører****TG 1** 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.

Bolig har vinduer og dører i tre med 2 lags glass.

Vinduer og dører fra ulike årstall

Merknader: Hovedsaklig vinduer med datostemplinger fra 2008-2015 Tilfeldigvalgte vinduer ble funksjonstestet. Det vil måtte påregnes stedvis smøring/justering og vedlikehold. Noe fuktskjolder i innvendig karm på et par vindu registreres. TG2

Det ble ikke observert punkterte glass på

befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

Vinduer fremstår i bra stand, men utskiftninger på sikt må påregnes

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjon

Merknader: Snøfangere ikke montert.

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert konstruksjonsvikt med behov for tiltak.

Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Beskrevet avvik og alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering

TG 1 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

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

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Bolig har ytterteking med betongtakstein.

Papp på tilbygg

Merknader: Iflg informasjon hentet fra tidligere salgsoppgaver er yttertak fornyet i perioden 2015-2020.

Fra bakkenivå ble det ikke observert tegn til svikt

eller skader i tekingen. Tekkingen er vurdert ut ifra alder og observasjoner gjort i innvendige himlinger i loftetasje.

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

Taktekingen vurderes å være i god beskaffenhet.

Papptak på tilbygg av ukjent alder, men fremstår som tett og i bra stand. TG2

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp i lakkert stål.

Merknader: Renner er av ukjent alder, men det registreres noe nedbøy ved hovedtak og renner og nedløp som noe slitte. Rett fall og tetthet er ikke kontrollert da dette best utføres ved nedbør.

Utskiftninger må påregnes.

Beskrevne avvik og alder ligger til grunn for vurdering.



5. Loft

TG 2 5.1 Innvendig Loft

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Innredet loftsetasje

Merknader: Noe begrenset tilkomst til knevegger, men der det var tilkomst så fremsto bygningsdel som tørr. Noe mott i treverk registreres.

Bygningsdel fremstår i bra stand ihht alder

Beskrevne avvik og alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering

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.

Terrasse oppført av normalt solide materialer i tre og mur

Merknader: Det ble ikke observert tegn til større retningsavvik, råte eller svikt i konstruksjonen. Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

rekkverkshøyde ikke ihht dagens krav.

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



7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Pipe i tegl fra byggeår. Heltekket over tak

Merknader: Det blir ikke registrert symptomer på skader eller tilstandssvekkelser.

Ifølge eier har det lokale feiervesen hatt kontroll og det opplyses ikke om påpud utover at det ble anbefalt på generelt grunnlag å få satt inn stålrør

Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For ytterligere detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Merknader: Det opplyses at etasjeskillere og vegger ikke ble målt med

instrument for å finne eventuelt avvik og retning på overflate. Ved visuell befarings, så registreres det litt skjevheter på gulv. For øvrig relativt stabilt, dette er normalt med tanke på alder og byggemåte.

Beskreve avvik og alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG iu 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det anbefales flere ventiler i vegger/vinduer.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Kjelleretasjens vegger og tak er delvis revet og etasjen under oppussing.

Det er av den grunn ikke undersøkt noe nærmere utover undersøkelser i punkt 9.1.3

Merknader:

TG iu 9.1.2 Gulvets overflate

Gulver i kjeller er revet ned til betongoverflater og er av den grunn ikke undersøkt ytterligere utover punkt 9.1.3

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Kjelleretasje er under renovering/utbedring.

Merknader: Det registreres noe fukt i gjenstående trevegg.

Ved bruk av fuktindikator så registreres det noe fukt i nedre del av murvegger og på betonggulv.

Det antas at bolig har sviktende/manglende drenering og heller ikke fuktsperre i gulv.

Bygningsdel må undersøkes ytterligere og tiltak vurderes opp imot fremtidig bruk.

Beskrevne avvik ligger til grunn for vurdering

**10. Våtrom****10.1 Bad 1 etg****TG 2** 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Baderom har malt strie på vegger og malte plater i tak.

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

Rommet er ventilert via vindu

Merknader: Rommets vegger, tak og utstyr fremstår i bra stand med normale bruksmerker.

Vindu av tre i våtsonen. Det gjøres også oppmerksom på at malt strie ikke er egnet materiell i våtsonen og tåler ikke direkte vann.

Rommet kan fungere fint med avvik, med ved endret bruk så må beskrevne forhold utbedres.

Beskrevne avvik ligger til grunn for vurdering.



TG 3 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Baderom har vinylbelegg på gulv.

Belegg er klemt i sluk men har ingen oppbrett langs vegg.

Merknader: Vinylbelegg fremstår som helt og bra, men manglende oppbrett langs vegg gir fare for vanninntrengning i andre rom ved tett sluk eller lekkasje.

Det er ikke fall mot sluk i rommet.

Beskrevne avvik ligger til grunn for vurdering

TG 3 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vinylbelegg fungerer som tettesjikt i rommet og er beskrevet i forrige punkt.

Merknader: Det er tatt fuktmåling ved vanninstallasjoner i tilstøtende rom og det registreres ingen avvik på befaringsstidspunkt.

10.2 Vaskerom 1 etg

TG 2 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
 Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.
 Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Vaskerom har malte plater på vegg og i tak.
 Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin og varmtvannstank.
 Innredning med benkeplate i laminat.

Merknader: Det registreres noe vannskader i nedre del av plater på yttervegg. Her er sokkelflis fjernet og plater noe smuldret opp i underkant.

Dette skyldes ifgl eier en tidligere lekkasje fra yttervegg. Denne lekkasjen skal nå være utbedret. Ved måling av fukt så registreres det noen forhøyede verdier. Bygningsdel må undersøkes ytterligere og utskiftninger må påregnes.

Beskrevne avvik ligger til grunn for vurderinger



TG 2 10.2.2 Overflate gulv

Det er påvist sprekker i fuger.
 Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Vaskerom har fliser på gulv med sokkelflis mot vegg.

Merknader: Fliser av noe eldre dato fremstår som hele og bra.

Det registreres noe sprekk i fuger og sokkelflis langs vegg er delvis demontert og remontert pga tidligere lekkasje.

Det er ikke fall mot sluk på gulv.

Beskrevne avvik ligger til grunn for vurdering.



TG 3 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Vaskerom har ingen synlig membran

Merknader: Ved inspeksjon langs vegger og ved terskel så registreres det ingen membran i rommet og det antas at dette ikke er montert.

For på tilfredstille krav til våtrom, så må membran monteres.

Rommet fungerer greit i dag med avvik, men ved eventuell tett sluk eller lekkasje vil vann kunne trenge inn i tilstøtende konstruksjoner.

Beskrevne avvik ligger til grunn for vurdering.

10.3 Bad 2 etg

TG 2 10.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

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

Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom har malte plater og panel på vegg, malte plater i tak.

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

Elektrisk vifte i vegg.

Merknader: Rommets vegger, tak og innredning fremstår i bra stand.

Vindu av tre i våtsone.

Det gjøres også oppmerksom på at malte plater og panel ikke er egnet materiell i våtsone og tåler ikke direkte vann.

Rommet kan fungere fint med avvik, med ved endret bruk så må beskrevne forhold utbedres.

Beskrevne avvik ligger til grunn for vurdering..



TG 3 10.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Baderom har vinylbelegg på gulv.

Belegg er klemt i sluk men har ingen oppbrett langs vegg.

Merknader: Vinylbelegg fremstår som helt og bra, men manglende oppbrett langs vegg gir fare for vanninntrengning i andre rom ved tett sluk eller lekkasje.

Det er ikke fall mot sluk i rommet.

Beskrevne avvik ligger til grunn for vurdering

TG 3 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

Vinylbelegg fungerer som tettesjikt i rommet og er beskrevet i forrige punkt.

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

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken 2 etg

TG 1 11.1 Kjøkken 2 etg

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.

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter og benkeplate i lyst tre.
 Fliser mellom benk og overskap.
 Noen integrerte hvitevarer.
 Dobbelkummet servant med blandebatteri.
 Mekanisk avtrekk i ventilator.

Merknader: Kjøkkeninnredning av ukjent alder fremstår i bra stand med bruksmerker.
 Utskiftninger og justeringer må påregnes på sikt, men utover mindre avvik som ble registrert på befaringstidspunkt så har innredning mange år igjen.

12. Andre rom

TG 1 12.1 Andre rom

Øvrige rom fremstår i normalt god stand uten tegn til skader eller mangler utover normal bruksslitasje iht. alder.

Merknader: Det registreres noe slitasje på overflater som følge av alder. Utover dette har boligen for det meste normal bruksslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
 Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
 Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Bolig har vannrør i kobber og avløpsrør i plast/støpejern

Merknader: Vann og avløpsrør er noe fornyet siden byggeår.
 Utvalgte vann og avløpsinstallasjoner er funksjonstestet og fremsto uten avvik på befaringstidspunkt. Det registreres ingen pågående lekkasjer.
 Alder på bygningsdel er lagt til grunn for vurdering.

TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

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

Varmtvannsbereder ca 200 liter av eldre dato lokalisert på vaskerom.

Merknader: Varmtvannsbereder fremsto som hel og bra og fungerte som tiltenkt.
 Alder på bereder ukjent, men utifra tankens utforming så anslås alder til minimum 30 år og alder lagt til grunn for vurdering

Ingen

13.3 Vannbåren varme

Merknader:

Ingen

13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca.

Merknader:

TG 2

13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Bolig er ventilert via ventiler i vinduer og noen klaffventiler i yttervegg.

Mekanisk avtrekk i ventilator.

Elektrisk vifte på bad.

Merknader: Inneklima i rom for varig opphold fremsto som bra.

I kjeller så fremsto luft som noe fuktig og rå.

Etasje må ventileres ytterligere.

Beskrevne avvik ligger til grunn for vurdering

Ingen

13.6 Toalettrom

Merknader:**14. Garasje – uthus**

Ingen

14.1 Garasje – uthus

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.

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Bolig har åpent elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringsskap

Merknader: Det elektriske anlegget er visuelt befart. Utvalgte brytere og stikk kontakter er funksjonstestet. det registreres en del avvik på våtrom ifht plassering av stikkontakter langs gulvlist og i våtsoner.

Forøvrig så fremsto det elektriske anlegget uten større avvik på befaringstidpunkt.

Det er utført forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Det kan ikke sammenlignes med kontroll utført av offentlig myndighet(el-tilsyn) eller autorisert elektrovirksomhet.

Bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov å foreta en slik kontroll. El anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSPPLYSNINGER:**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel
1.3	Drenering
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel
4.3	Renner, nedløp og beslag
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel
5.1	Innvendig Loft
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Beskrevne avvik og alder ligger til grunn for vurdering
7.1	Piper og ildsteder
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel
8.1	Etasjeskillere
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel.
10.1.1	Bad 1 etg Overflate vegger og himling
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel.
10.2.1	Vaskerom 1 etg Overflate vegger og himling
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel.
10.2.2	Vaskerom 1 etg Overflate gulv
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel
10.3.1	Bad 2 etg Overflate vegger og himling
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurderes utifra at halvparten av bygningsdelens forventede levetid er overskredet.
13.2	Varmtvannsbereder
	TG2 vurdert utifra at forventet levetid på varmtvannsbereder er overskredet.
13.5	Ventilasjon
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
10.1.2	Bad 1 etg Overflate gulv
	TG3 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
10.1.3	Bad 1 etg Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 vurdert utifra beskrevne avvik i punkt 10.1.2
10.2.3	Vaskerom 1 etg Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 vurdert utifra manglende tettesjikt i rommet.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
10.3.2	Bad 2 etg Overflate gulv
	TG3 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
10.3.3	Bad 2 etg Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 vurdert utifra beskrevne avvik i punkt 10.1.2

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01250182	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tone Fiksdal	Frode Fylkesnes

Gateadresse	
Hålandsdalen 53	

Poststed	Postnr
SKUDENESHAVN	4280

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Badet i 1 etasje er malt, byttet møbler og dusjkabinett av ufaglært.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

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

kjøkken i kjeller er demontert. tilførsler er plugget.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

halve kjelleren var tidligere innredet. det var lekkasje i grunnmur, som hadde ødelagt gulvet. treverket er revet og fjernet. lekkasjen er forsøkt tettet. det har ikke vært gjennomslag i etterkant.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

det har vært en lekkasje på vaskerommets yttervegg. Det hadde samlet seg vann i utvendig murt "bed" på utsiden. dette bedet er nå drenert.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

vi har sett tilfeller av det vi tror er sølvkre e.l

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Det er montert billader. ekstra kurs på vaskerom. ekstra kurs til billader (faglært) Ufaglært : det er flyttet og byttet noen komponenter i badet nede. Noen stikkontakter er flyttet og fjernet i forbindelse med rominndeling i 1.etasje.

Arbeid utført av

Helgevold

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

zaptec montert av Helgevold elektro.

- 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

noe murearbeid på trapper er gjort, men ikke svart. Det er gjort med egeninnsats.

- 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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 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
Tone Fiksdal	f6df58a998e6feb56460b 2b0d257e8b3a8001042	31.07.2025 17:35:07 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frode Fylkesnes	2e1cf97ea3cea909e4401 d9f8ef0e0b74f6c9fcf	31.07.2025 17:25:00 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01250182

- 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>



Söderberg
& Partners

Eiendom

Til deg som
kjøper bolig



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

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen
du trenger!



Unngå
bekymring
og stress



Spar
verdifull
tid



Få
advokatkostnadene
dekket

NÅR

Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

HVOR

Du kjøper forsikringen via en digital bestillingsløsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

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.

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 8 000

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 11 500

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 17 500

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

**Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.*

Les alt om boligkjøperforsikring på
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

HÅLANDSDALEN 53, 4280

Gnr. 43, Bnr. 118 i Karmøy kommune.
Oppdragsnr: 01250182 Daniel Gård, +47 466 23 945

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