



Haukelivegen 393, 5574 SKJOLD



Prisantydning  
**2 990 000,-**

## SKJOLD

Enebolig / Fritidseiendom / Småbruk  
+ Flott naust med loft

BRA-i/BRA Total: 73/174 m<sup>2</sup> /  
Tomt: 23291.3m<sup>2</sup>  
Antall soverom: 3 / Byggeår: 1918



Byggesøkt naust med fundament for båttralle og godkjent brygge, blåse følger med.



## Nøkkelinfo

**Adresse:** Haukelivegen 393, 5574 SKJOLD  
**Nåværende eier:** Kirsten Reidun Høyland  
**Matrikkelnummer:** Gnr. 159, bnr. 12 i Vindafjord kommune.  
**Oppdragsnummer:** 01250260  
**Oppdragsansvarlig/**  
**Meglerforetak:** Hugo Wee  
Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

**Boligtype:** Småbruk  
**Byggeår:** 1918  
**Bra total:** 174m<sup>2</sup>  
**BRA-i:** 73 m<sup>2</sup>  
**Antall soverom:** 3  
**Etasje:** 2  
**Energimerke:** Oransje G  
**Tomtestørrelse:** 23291.3m<sup>2</sup>  
**Eierform:** Eiet  
**Parkering:** Rommelig parkering på eiendommen.





10 minutt å rusle ned til nausteiendom



VESTBRIS

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

Plantegning hovedetasje



# Økonomi

## Prisantydning

Kr 2 990 000

## Omkostninger

Kr 93 590

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum

Tinglysing pantedokument kr. 545,-

Tinglysing skjøte kr. 545,-

Gebyr e-tinglysing kr. 250,-

Boligkjøperforsikring(valgfri) kr. 17.500,-

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

## Totalt inkl. omk.

Kr 3 083 590

## Kommunale avgifter

Kr 9 420 per 2025

Disse kan variere etter bruken av eiendommen

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

## Formuesverdi primær

Kr 308 114 per 2023

## Formuesverdi sekundær

Kr 1 232 454 per 2023





Beskrivelse av bolig

Enebolig / Fritidseiendom /  
Småbruk + Flott naust med loft

Beskrivelse

Lett å kalle denne eiendommen for "huset på prærien". Boligen fremstår som perfekt for fritidseiendom men fungerer godt som en helårsbolig. Bordkledning/isolasjon, vinduer, elektrisk, kjøkken og bad er oppgradert. Innvendig lyst og fint med tregulv og malt panel i begge etasjer. Inneholder i 1. etg: entrè/gang, bad m/fliser og varmekabler på gulv, dusjkabinett. 2-delt stue m/vedovn, åpen løsning til kjøkken m/spiseplass. Fra stue er det utgang til solrik terrasse med flott hagestue. Loftsetg: loftstue og 3 soverom. Alle rom med tregulv og malt panel. Lyst og fint. Grovkjeller m/lav takhøyde (ca 175-180 cm). Flott opparbeidet hage m/gressplen, beplantning, bærbusker, frukttrær, løe, hønsehus og stor gårdsplass. 10 minutt å gå ned til naust, mulig å kjøre ned Kroavegen og parkere (1 bil).

Innhold

1. etasje: entrè/gang, bad, stue, kjøkken, utedue.  
2 etasje: loftstue og 3 soverom  
Kjeller: stort disponibelt rom, grovkjeller med lav takhøyde (170-180 cm) og inngår ikke i oppgitte areal.

Standard

God standard med oppgradert el-anlegg, kjøkken, bad og vinduer. 3 av yttervegger etterisolert i forbindelse med da kledning ble byttet. Bygget er nymalt i 2025.

Bygningsinformasjon

Bolig satt opp på støpt natursteinsmur. Tømret reisverk i gammel del og utbygg av bindingsverk. Liggende trekledning.  
Saltakskonstruksjon med skifer på tak.

Uthus/driftsbygning er ikke tilstandsvurdert i denne rapport. Bygning har generelt vedlikehold/utskiftningsbehov og må undersøkes ytterligere i sin helhet.

Areal

BRA - i: 73 m²  
BRA - e: 101 m²  
BRA totalt: 174 m²  
TBA: 17 m²

Bruksareal fordelt på etasje  
1. etasje  
BRA-i: 48 m² Stue/kjøkken, gang og bad  
BRA-e: 13 m² Hagestue, uthus/driftsbygning og naust.

2. etasje  
BRA-i: 25 m² Gang og 3 soverom

TBA fordelt på etasje  
1. etasje  
17 m²

Garasje/uthus

BRA-e: 59 m²

**Naust**

BRA-e: 29 m<sup>2</sup>

**Antall bad**

1

**TV/Internett/Bredbånd**

Parabol, leverandør Allente. Ny eier tegner eget abonnement  
Internet, trådløs Telenor. Ny eier tegner eget abonnement  
Mulig med fiber fra Haugaland Kraft.

**Hvitevarer**

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger. Oppvaskmaskin helt ny. Det gis av selger ingen garanti på disse.

**Innbo og løsøre**

Se punkt for diverse opplysninger

**Ferdigattest**

Det foreligger ferdigattest på brygge datert 11.02.2020 fra Vindafjord Kommune.  
Det foreligger godkjent tegninger på utestue/terrasse datert 14.02.2011 fra Vindafjord Kommune.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på bolig pga bygg fra antatt 1918. 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 og vedfyr. I de rom hvor det på visning ikke er montert panelovner, vil det heller ikke medfølge i handelen.

# Området

## Tomt/beskaffenhet

Eiendommen består av 3 teiger. <https://eiendomsregisteret.kartverket.no/eiendom/1160/159/12>

Eiendommen rundt, paktes av nabo frem til dags dato og han ønsker dette videre.

Teig 1: Ca 13514 kvm utmark

Teig 2: Ca 9727 hvorav ca 1,3 mål (står 1.8 mål på kart) som er opparbeidet og fremstår som opparbeidet

Teig 3: Nausteiendom/naust m/loft -Godkjent brygge og støpt båtopptrekk med skinner.

## Tomtetype

Eiet

## Tomtestørrelse

23291.3 kvm

## Vei/vann/kloakk

Privat vei, offentlig vann fra Skjold Vassverk via private stikkledninger og privat septiktank som tømmes av HIM og inngår i kommunale avgifter opplyst fra Vindafjord Kommune.

## Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige omgivelser, meget sentralt i Skjold med kort avstand til butikk, offentlig transport og kun 10 minutters rusletur ned til naustet. Populære Lie badestrand ligger like bortenfor naustet.

## Adkomst

Kjør E-134 østover. Forbi Liaheiå og 3 veien til høyre etter skilt Dalanesvegen. Følg veien og eiendommen ligger på venstre side. Ca 25 minutters kjøretur fra Haugesund.

## 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.

Delareal 7002 kvm ligger i Gul støysone T-1442.

Delareal 23 291 kvm ligger i hensynsone landbruk.



## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

Nabo har tidligere hatt en avtale om jordleie rundt eiendommen og parsellen(utmark) ved Dalavikvegen og stått for vedlikehold og brøtt om vinteren. Dette har fungert som en fordel for begge parter. Nåværende eier anbefaler å videreføre en slik avtale. Konferer megler hvis noe er uklart.

Vedovn i loftstue medfølger salget men er ikke montert.

Det er montert ny brannvarsler i første og loftsetasjen. Disse er trådløse og sender signaler til hverandre.

Det meste av møbler/utstyr/skaffetøy som er på visning medfølger handelen, også møbler etc i hagestue.

Gardiner i stue medfølger ikke salget. Ny "ubrukt" vinkelsofa kan kjøpes av selger.

Uttern fra 2001 m/Mercury F 80 EFI fra 2021 og utstyr til bl.a. fisk/krabbe i naust kan kjøpes separat av selger.

Seilbrett kan kjøpes separat av selger for kr. 5000,- Aldri vært brukt, kostet 13000 på tilbud.

Vedlikehold på Kroavegen (som går ned til naust), betales pdd kr. 750 pr år. Årlig sum skal betales uoppfordret i sin helhet 30/4 hvert år.

Forsikringssak på nordsiden på løen. Gråsteinsmur har blitt skadet. Dette er under avklaring og vil bli avklart før visning.

### 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 eiendomsmegler eller en bygningssakyndig 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 kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet (pga størrelse). 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.

#### **Budgiving**

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

### **Fremgangsmåte ved budgivning**

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

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

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

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

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

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

### **Vedlegg**

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

### **Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven**

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

### **Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver**

Prosentprovisjon med 1,875 % av kjøpesum  
Markedsføringspakke kr 21 900,-  
Oppgjørsgebyr kr 9 900,-  
Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-  
Fotopakke kr 8 500,-  
Dokumentinnhenting og tinglysing kr 6 800,-

Salgsgaranti: inget salg - ingen regning - heller ingen bindingstid

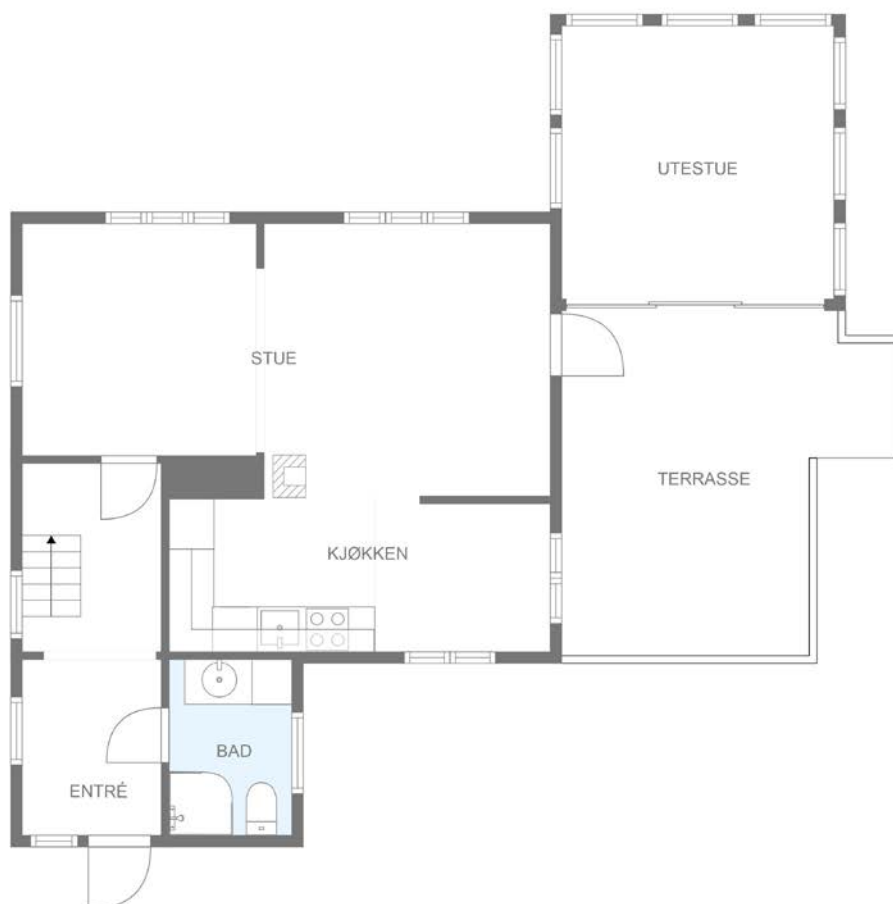
**Kontaktperson**

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

**Salgsoppgavedato**

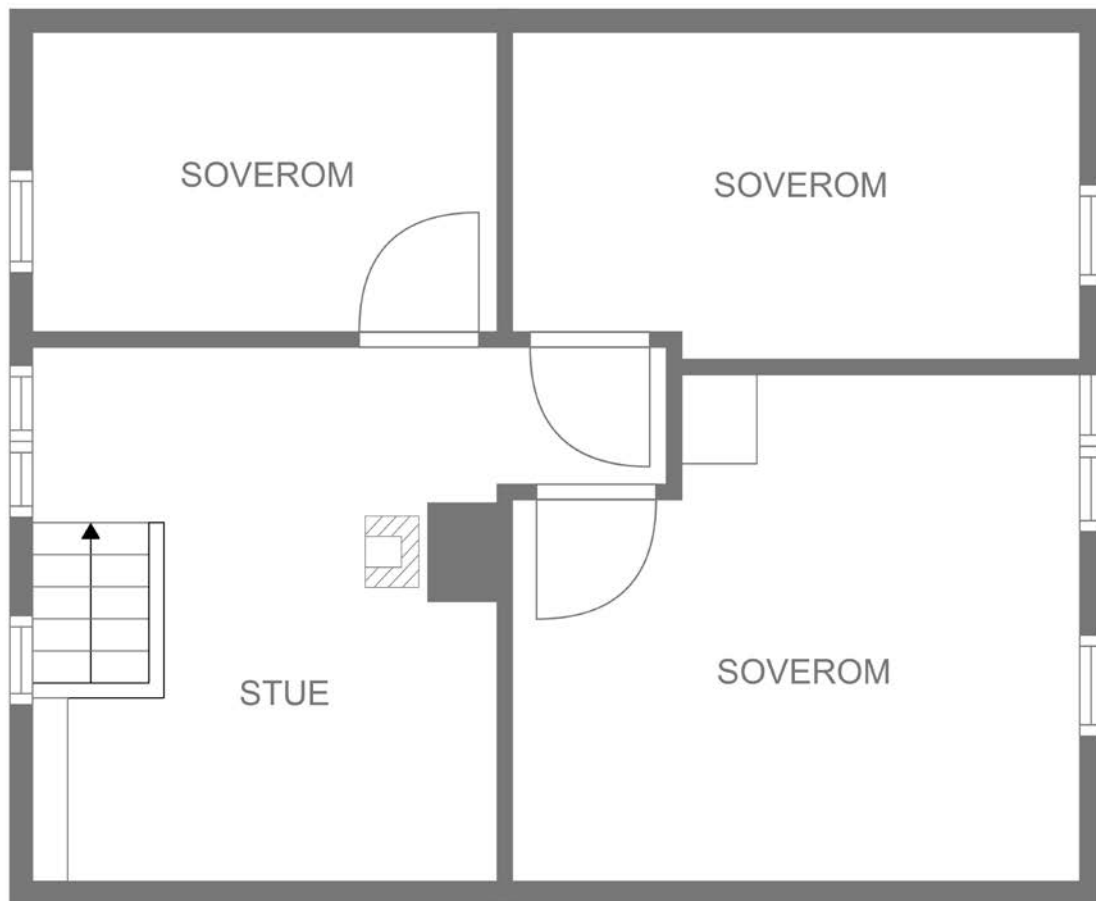
Dette dokumentet ble lagret 04.09.2025





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





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





Koselig spise plass på kjøkken, lampe og gardiner medfølger



Bad m/flislagt gulv m/varmekabler. Dusjkabinett



Stue del 1



Stue del 2 m/utgang terrasse og møblert Hagestue.



Entrè



Gang med trapp opp



Barnerom/gjesterom, seng og møbler medfølger



Hovedsoverom, seng og kommoder etc medfølger



Hagestue, møbler etc medfølger



Utsnitt hage, nymalt hus i 2025



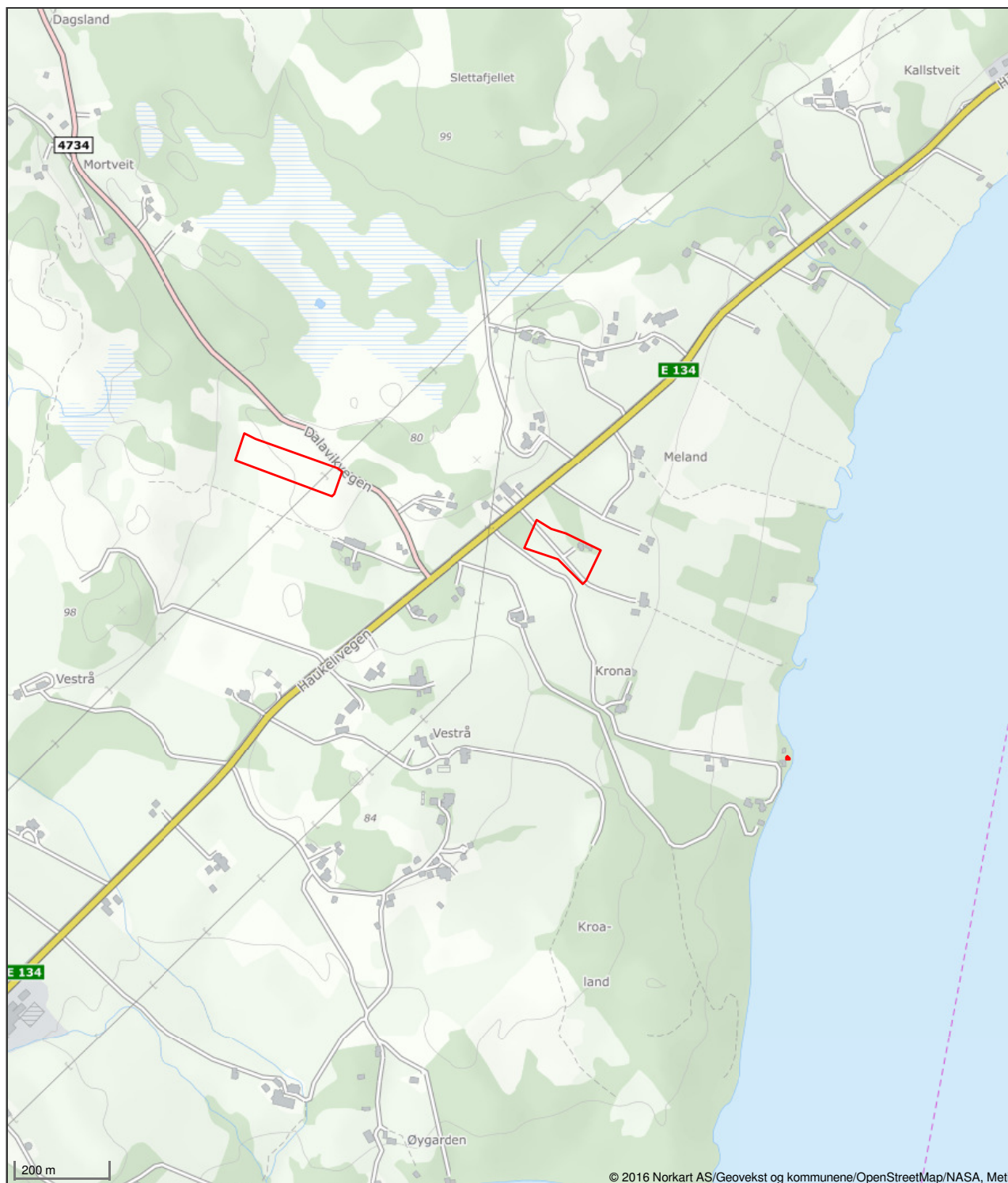
Utsnitt beplantning



Innkjørsel til gårdsplass



## Oversiktskart for eiendom 1160 - 159/12//

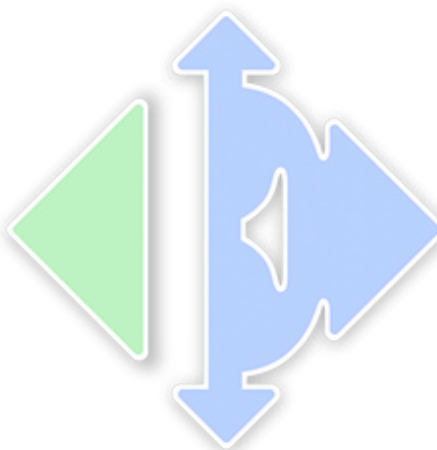


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

## TILSTANDSRAPPORT

Haukelivegen 393

5574 SKJOLD



www.mstr.no

## Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

|    |       |                             |
|----|-------|-----------------------------|
| 0  | TG 0  | Ingen avvik                 |
| 7  | TG 1  | Ingen vesentlige avvik      |
| 14 | TG 2  | Vesentlige avvik            |
| 0  | TG 3  | Store eller alvorlige avvik |
| 0  | TG iu | Ikke undersøkt              |

## Utført av:

Takstmann

Harald Ingebrigtsen

Dato: 31/08/2025

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:

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

## EIENDOMSDATA:

|                              |                        |
|------------------------------|------------------------|
| <b>Matrikkeldata:</b>        | Gnr:159, Bnr: 12       |
| <b>Hjemmelshaver:</b>        | Kirsten Reidun Høyland |
| <b>Tomt:</b>                 | m <sup>2</sup>         |
| <b>Konsesjonsplikt:</b>      |                        |
| <b>Adkomst:</b>              | PRIVAT                 |
| <b>Vann:</b>                 | OFFENTLIG              |
| <b>Avløp:</b>                | PRIVAT                 |
| <b>Regulering:</b>           |                        |
| <b>Offentl. avg. pr. år:</b> |                        |
| <b>Forsikringsforhold:</b>   |                        |
| <b>Ligningsverdi:</b>        |                        |
| <b>Byggear:</b>              | 1918                   |
| <b>Fnr:</b>                  |                        |

## BEFARINGEN:

|                                     |                                   |
|-------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Befaringsdato:</b>               | 22.8.2025                         |
| <b>Forutsetninger (hindringer):</b> | Sol og vind på befaringstidspunkt |
| <b>Oppdragsgiver:</b>               | Kirsten Reidun Høyland            |
| <b>Tilstede under befaringen:</b>   | Kjell Høyland                     |
| <b>Fuktmåler benyttet:</b>          | Protimeter                        |

## OM TOMTEN:

Opparbeidet tomt med plener og beplantning. Parkering i egen gårdsplass.

## OM BYGGEMETODEN:

Bolig satt opp på støpt natursteinsmur. Tømret reisverk i gammel del og utbygg av bindingsverk. Liggende trekledning. Saltakskonstruksjon med skifer på tak.

## OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Bolig fremstår som solid og i bra stand. Det registreres avvik, men få av slik art at trenger umiddelbar utbedring.

**ANNET:**

Oppvarming:

- vedovn
- elektrisk

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

Gulver med massive gulvbord av furu/gran.

Synlig malt tømmer på vegger, noe panel.

Himlinger i malt tre/panel.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg av eiendom.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Bolig er bygget på med inngangsparti

**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 måleverdige.

**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 måleregeler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------|----------|
| 1 etg       | 48    | 13    |       | 17  | 48       |          |
| 2 etg       | 25    |       |       |     | 25       |          |
|             |       |       |       |     |          |          |
|             |       |       |       |     |          |          |
| SUM BYGNING | 73    | 13    |       | 17  | 73       |          |
| SUM BRA     | 86    |       |       |     |          |          |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje:             | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|---------------------|-------|-------|-------|-----|----------|----------|
| Uthus/driftsbygning |       | 59    |       |     |          |          |
| Naust               |       | 29    |       |     |          |          |
|                     |       |       |       |     |          |          |
| SUM BYGNING         |       | 88    |       |     |          |          |
| SUM BRA             | 88    |       |       |     |          |          |

**AREAL UTHUS/ANNEKS:**

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

**BRA-i:**

1 etasje:  
Stue/kjøkken, gang og bad.  
2 etasje:  
gang og 3 soverom

**BRA-e:**

Hagestue, uthus/driftsbygning og naust

**MERKNADER OM AREAL:**

---

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Baderom har panel på vegg og flis på gulv.

---

**ANDRE MERKNADER:**

Uthus/driftsbygning er ikke tilstandsvurdert i denne rapport. Bygning har generelt vedlikehold/utskiftningsbehov og må underøkes ytterligere i sin helhet.

## 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](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Harald Ingebrigtsen**

Byggmester og Takstmann

31/08/2025

Harald Ingebrigtsen

## 1. Grunn og fundamenter

### TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er kjent.

Bolig satt opp på grunnmur av slemmet naturstein.  
Antatt fundamentert på fjell og komprimerte masser.

**Merknader:** Grunnmur lødd opp i naturstein og utvendig slemmet. Grunnmur fremstår som solid.  
Byggegrunn er ukjent. 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.  
Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering



### TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som tilfredsstillende.

Tilgang til kjellerrom med lav takhøyde via dør i grunnmur.

**Merknader:** Det registreres ingen tegn til fukt eller råteskader i treverk ved visuell inspeksjon og bruk av fuktmåler.  
Krypekjeller vurderes å ha tilstrekkelig ventilering.  
Noe fukt langs grunn på gulv målt med fuktindikator og nedre del av vegg.  
Beskrivne avvik og alder ligger til grunn for vurdering



### TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det antas at boligen mangler drenering/sviktende eldre drenering.

**Merknader:** Nedgravd drensssystem er ikke synlig, men høye fuktverdier i krypkjeller kan også tyde på sviktende/manglende drenering i tillegg til fuktoppsug fra grunnen. Beskrevne avvik og alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

### Ingen 1.4 Støttemurer

#### Merknader:

### 2. Yttervegger

#### TG 1 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.

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

Bolig har liggende ytterkledning i tre fra ulike årstall.

Eier opplyser om at 3 sider på hus er etterisolert med 70mm isolasjon og at side for side er utført fra år 2000 og inntil for få år siden. Den siste siden er ikke isolert, men vindsperr og kledning skiftet

**Merknader:** Kledning er visuelt befart fra bakkenivå og fremstår som i bra stand. Normalt vedlikehold må påregnes.

### 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.

Vinduer og dører i tre med 2 lags glass i vinduer.

Vinduer av ulike årstall, men er i all hovedsak jevnlig skiftet etter år 2000.

**Merknader:** Det er foretatt en visuell kontroll. Tilfeldig valgte vinduer og dører ble funksjonstestet. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Vedlikehold og jevnlig 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 er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner visuelt undersøkt fra bakkeplan og luke til loft.

**Merknader:** Ved befaring fra luke til loft, så er det spor etter stripet borebiller i treverk. Konstruksjonen fremstår ellers som stabil, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger eller skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser.

Bygningsdel må undersøkes ytterligere i sin helhet.

Beskrivne avvik og alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering



##### TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Enkelte detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Tak er utvendig tekket med skifer, der halve taket er lagt om på 80 tallet.  
Resterende av ukjent alder.  
Tekkingen er vurdert ut ifra alder og observasjoner gjort i innvendige himlinger i loftetasje.

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

Ved befaring fra luke til kaldt loft, så ble der målt noe forhøyede fuktverdier i sutaksbord i overkant av pipe. Ingen synlige spor etter eller påvist noen pågående lekkasje. Bygningsdel må undersøkes ytterligere og tiltak vurderes. Forøvrig er taktekking av en slik alder at omlegging av skifer på eldre del må påregnes på kort sikt. Beskrevne avvik og alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

## TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i plast.

**Merknader:** Det ble ikke observert noen synlige sprekker eller skader av betydning, men stedvis korrosjon på rennekroker registreres.

Med tanke på alder er imidlertid renner følgelig slitte og en utskifting av disse må påregnes og kan med fordel gjøres i sammenheng med en fremtidig utskifting av takstein. Det gjøres oppmerksom på at tilstrekkelig fall og tetthet ikke er vurdert, da dette best utføres ved nedbør.

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

## 5. Loft

### TG 2 5.1 Innvendig Loft

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

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kaldtloftskonstruksjon er befart ifra luke i gang.

Punktet må sees i sammenheng med punkt 4.1 og 4.2

**Merknader:**

## 6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

### TG 1 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 i tre oppført av normalt solid materiell.

Glass nylig montert som vindskjerming

**Merknader:** Det ble ikke observert større retningsavvik eller tegn til svikt i konstruksjonen.

Terrasse fremstår i bra stand. Periodisk vedlikehold må påregnes.

## 7. Piper og ildsteder

### TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Pipe i tegl antatt fra byggeår. Delvis pusset over tak med skiferplate i topp.

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke

røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen.

**Merknader:** På generelt grunnlag så bør piper i tegl renoveres med innerør i stål og kles inn over tak med beslag. Med tanke på funn av noe forhøyede fuktverdier ved gjennomgang pipe, så er dette noe som bør vurderes.

Det informeres ikke om eventuelle påbud fra feier. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Alder påbygningsdel ligger til grunn for vurdering.



## 8. Etasjeskillere

### TG 2 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskillere består av trebjelkelag. Det opplyses at etasjeskillere og vegger ikke ble målt med instrument for å finne eventuelt avvik og retning på overflate.

**Merknader:** Litt skjevhet på gulv. Etasjeskillere med litt skjevhet og nedbøy. For øvrig relativt stabilt, dette er normalt med tanke på alder og byggemåte.

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering

## 9. Rom under terreng

### 9.1 -

#### Ingen 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

#### Merknader:

#### Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

#### Merknader:

#### Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

#### Merknader:

## 10. Våtrom

### 10.1 Bad

#### TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom har panel på vegger og tak.

Det opplyses om at rommet ble renoverert i 2005

Rommet inneholder tett dusjkabinett, toalett på sokkel og seksjon med vask.

Rommet er ventilert via ventil i vindu og elektrisk vifte i vegg.

**Merknader:** Baderom fremstår som helt og bra med normale bruksmerker.

Trepanel er ikke et egnet materiell i våtrom og innebærer en høy risiko for fuktskader.

Baderommet kan fungere fint med avvik så lenge tett dusjkabinett brukes og ventilasjon er bra. Hyppigere overflatebehandling må påregnes og bygningsdel jevnlig overvåkes.

Beskrevne avvik og alder ligger til grunn for vurdering



#### TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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 fliser på gulv med sokkelflis opp langs vegg.

Fall er målt med laser og det er foretatt en enkel bomtest for å avdekke løse fliser.

**Merknader:** Fliser fremstår som hele i og i bra stand. Enkel bomtest avdekket ingen løse fliser.

Gulv tilnærmet flatt og fall ikke ihht dagens krav 1:100

Membran ikke tilstrekkelig opp på terskel.

Rommet kan fungere fint med avvik, så lenge tett kabinett benyttes. Ved endret bruk så må tilstrekkelig fall etableres og membran ved terskel utbedres.

Beskrevne avvik og alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering

#### TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2005

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med synlig membran under klemring.

**Merknader:** Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes at det er brukt godkjent tettesjikt/membran på dette badet. Det er tatt hull i tilstøtende rom for fuktmåling. Ingen avvik

Alder på membran ihht forventet levetid ligger til grunn for vurdering.



## 11. Kjøkken

### 11.1 Kjøkken

#### TG 1 11.1 Kjøkken

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 lyse lakkerte profilerte fronter og benkeplate i eik.

Integrerte hvitevarer.

Enkelkummet servant med blandebatteri.

Mekanisk avtrekk i ventilator

**Merknader:** Kjøkkeninnredning fremstår som hel og i bra stand med normale bruksmerker ihht alder.

## 12. Andre rom

#### TG 1 12.1 Andre rom

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

**Merknader:**

## 13. VVS

#### TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

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

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.

Vannrør av kobber og avløpsrør i plast av ukjent alder

Det meste av røropplegg synlig og lett tilgjengelig i krypkjeller.

**Merknader:** Utvalgte vann og avløpsinstallasjoner er funksjonsprøvd. Ingen avvik og det ble ikke påvist noen pågående lekkasjer. Alder på installasjoner ukjent, men ikke av nyere dato

Alder på bygningsdel lagt til grunn for vurdering



## TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereederens plassering er tilfredsstillende.

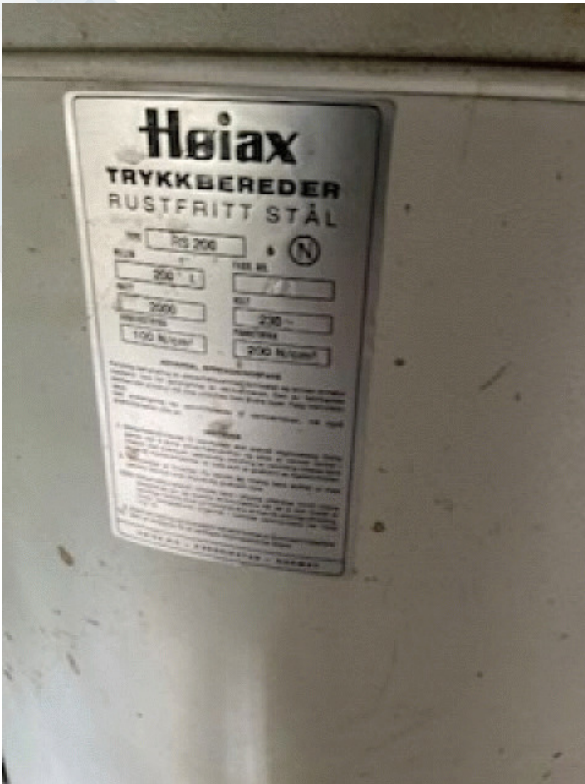
Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder av eldre modell ca 200 liter lokalisert i kjeller

**Merknader:** Tank fremstår som hel og i bra stand og fungerte som tiltenkt.

Bereeder av en slik alder at utskiftning må påregnes på kort sikt.

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.



Ingen 13.3 Vannbåren varme

#### Merknader:

Ingen 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca.

#### Merknader:

**TG 1** 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Bolig er ventilert via ventiler i yttervegger og vinduer.

Mekanisk avtrekk i ventilator.

Elektrisk vifte i bad.

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

Ingen 13.6 Toalettrom

#### Merknader:

### 14. Garasje – uthus

**TG 1** 14.1 Garasje – uthus

Naust oppført i 2003 med støpt såle og betonggulv.

Oppført med bindingsverk og yttrekledning i tre.

Saltakskonstruksjon med pappshingel på tak.

Naustet er visuelt befare

**Merknader:** Naust fremsto i bra stand og det ble ikke påvist avvik med behov for umiddelbare utbedringer. Normalt periodisk vedlikehold må påregnes

## 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 sikringstavle.

**Merknader:** Det elektriske anlegget er visuelt befart. Utvalgte brytere og stikk kontakter er funksjonstestet.

Det elektriske anlegget fremsto uten 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.

**TILLEGGSOPPLYSNINGER:****ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2: |                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1                             | Byggegrunn, fundamenter og grunnmur                                                                                                                                     |
|                                 | TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.                                                                                                           |
| 1.2                             | Krypekjeller                                                                                                                                                            |
|                                 | TG2 vurdert utifra beskrevet avvik og alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.                                                                                        |
| 1.3                             | Drenering                                                                                                                                                               |
|                                 | TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men må vurderes ifht fremtidig bruk.                                                   |
| 4.1                             | Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak                                                                                                                        |
|                                 | TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak må påregnes                                                                                          |
| 4.2                             | Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)                                                                                                                           |
|                                 | TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak må påregnes                                                                                          |
| 4.3                             | Renner, nedløp og beslag                                                                                                                                                |
|                                 | TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak må påregnes på sikt og må sees i sammenheng med et fremtidig omlegging/skifte av tak                                    |
| 5.1                             | Innvendig Loft                                                                                                                                                          |
|                                 | TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak må påregnes.                                                                                         |
| 7.1                             | Piper og ildsteder                                                                                                                                                      |
|                                 | TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak må påregnes.                                                                                                            |
| 8.1                             | Etasjeskillere                                                                                                                                                          |
|                                 | TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.                                                                                                           |
| 10.1.1                          | Bad Overflate vegger og himling                                                                                                                                         |
|                                 | TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men hyppig overflatebehandling og jevnlig overvåking må påregnes.                      |
| 10.1.2                          | Bad Overflate gulv                                                                                                                                                      |
|                                 | TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men ved endret bruk så må tilstrekkelig fall etableres og membran ved terskel utbedres |
| 10.1.3                          | Bad Membran, tettesjiktet og sluk                                                                                                                                       |
|                                 | TG2 vurdert utifra at forventet levetid på membran er overskredet.<br>Tiltak ikke påkrevd, men bygningsdel må overvåkes og utbedringer på sikt må påregnes.             |
| 13.1                            | WC og innvendige vann- og avløpsrør                                                                                                                                     |
|                                 | TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.                                                                                                           |
| 13.2                            | Varmtvannsbereder                                                                                                                                                       |
|                                 | TG2 vurdert utifra at forventet brukstid på varmtvannsbereder er overskredet.<br>Tiltak ikke påkrevd, men må påregnes på kort sikt.                                     |

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |        |
|---------------------------------------------------------------------|--------|
| Meglerfirma                                                         |        |
| Eiendomsmegler A                                                    |        |
| Oppdragsnr.                                                         |        |
| 01250260                                                            |        |
| Selger 1 navn                                                       |        |
| Kirsten Reidun Høyland                                              |        |
| Gateadresse                                                         |        |
| Haukelivegen 393                                                    |        |
| Poststed                                                            | Postnr |
| SKJOLD                                                              | 5574   |
| Er det dødsbo?                                                      |        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |        |
| Avdødes navn                                                        |        |
|                                                                     |        |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |        |
| Hjemmelshavers navn                                                 |        |
|                                                                     |        |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |        |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |        |
| Når kjøpte du boligen?                                              |        |
| År                                                                  | 1974   |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |        |
| Antall år                                                           | 51     |
| Antall måneder                                                      | 0      |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> 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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Elektrisk bad

Arbeid utført av

YIT

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Egeninnsats membran, sluk og flis

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

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Flom rundt år 2000. En gang

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Naturlig gråsteinsmur som er pusset. Noen naturlige sprekker i pussen

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Mus i kjeller. Ikke sett disse siste år.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Jordkabel fra kjeller til løe er egeninnsats

Arbeid utført av

YIT

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vinduer, kledning/isolasjon, hagestue og generelt løe

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Egeninnsats

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 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

Beskrivelse

Bolig har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse grunnet alder. Hagestue og naust er søkt godkjent. Brygge søkt og godkjent og har ferdigattest

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nordre vegg på løe har fått skade på grunnmur i naturstein. Dette er en pågående forsikringssak. Naturskade.

- 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

Beskrivelse

En avtale på parkering v/naust og en utgått avtale om forpakte rundt. Nabo interessert å videreføre denne.

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.



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](https://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

## HAUKELIVEGEN 393, 5574 SKJOLD

Gnr. 159, Bnr. 12 i Vindafjord kommune.  
Oppdragsnr: 01250260 Hugo Wee, +47 928 06 411

### UNDERTEGNEDE INNGIR FØLGENDE BUD PÅ OVERNEMNTE EIENDOM:

Kjøpesum kr

### FINANSIERINGSPLAN

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

Låneinstitusjon

Referanse

Ønsket  
overtagelsesdato

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

kl

Eventuelle  
forbehold

Kopi av legitimasjon

Navn

Adresse

Postnr/sted

E-post

Telefon

Personnr.

Signatur/  
sted/dato



Boligmegling til toppkarakter