



Haukelivegen 703, 5580 ØLEN



Prisantydning
1 190 000,-

ØLEN

Fritidsbolig med hage og kjekk
terrasse på baksiden - nydelig utsikt
til Ølensfjorden

BRA-i/BRA Total: 62/70 m² / Tomt: 1105m²
Antall soverom: 2 / Byggeår: 1964



Flotte turområder og nærhet til sjø. Fin utsikt utover fjorden.



Sykkel- og gangsti som gir en trygg og god vei i begge retninger.

Nøkkelinfo

Adresse: Haukelivegen 703, 5580 ØLEN
Nåværende eier: Inger Ann Blikra Jacobsen og Harald Blikra og Hild Margareth Blikra Sørensen
Matrikkelnummer: Gnr. 291, bnr. 32 i Vindafjord kommune.
Oppdragsnummer: 01250198
Oppdragsansvarlig/ Vidar Opheim
Meglerforetak: Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

Boligtype: Fritidseiendom
Byggeår: 1964
Bra total: 70m²
BRA-i: 62 m²
Antall soverom: 2
Energimerke: Ikke angitt
Tomtestørrelse: 1105m²
Eierform: Eiet

Parkering: På egen tomt.





Fritidsbolig med hage og kjekk terrasse på baksiden - nydelig utsikt til Ølensfjorden



Frittliggende på et platå et stykke over E134 med fri utsikt til hele Ølensfjorden.

Økonomi

Prisantydning

Kr 1 190 000

Omkostninger

Kr 48 590

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 1 238 590

Kommunale avgifter

Kr 13 432 per 2025

Kommunale avgifter dekker eiendomsskatt og kloakkgebyr. Avgifter kan variere etter forbruk. Gebyr til Ølen vannverk vil komme i tillegg.





Beskrivelse av bolig

Fritidsbolig med hage og kjekk
terrasse på baksiden - nydelig utsikt
til Ølensfjorden

Beskrivelse

- Frittliggende på et platå et stykke over E134 med fri utsikt til hele Ølensfjorden. Gangavstand til sentrum og kollektiv transport.
- Renovert i 1993, dette innebar følgende arbeid: påbygg av ny stue, påbygget terrasse med tak over, nytt tak på hele hytta, isolert tak, vegger og gulv, ny kledning på hele hytta, nytt kjøkken, nye vinduer og ny pipe med ovn.
- Videre er bl.a. badet renovert i 2020 og eiendommen er i senere tid tilknyttet kommunalt avløp og Ølen Vassverk.
- Hytta inneholder stor terrasse md overbygg ved inngangen og vindfang, bad, to soverom, stue/kjøkken med åpen løsning og nyere skyvedør til terrassen. Krypjkjeller med isolasjon og asfaltplater mot gulv
- Frittstående redskapsbod i hagen som er helt nydelig. Lett skrånende og nokså flat plen og stort hageområde på sørsiden

Innhold

Stor terrasse med overbygg ved inngangen og utvendig bod hvor det er vvb, opplegg for varmt og kaldt vann, man kan ha vaskemaskin her om man ønsker, det er plass til ekstra kjøleskap og det er god skapplass. Boda har heltre gulv.

Hovedinngang til vindfang med laminatgulv.

Bad som ble pusset opp av forsikringsselskap etter lekkasje i 2020. Det er belegg og varmekabler på gulv, våtromsplater på vegger, baderomsinnredning med dobbel underskuff, dobbelt speilskap med integrert lys, vegghengt toalett og dusjhjørne. Ekstra sideskap.

To soverom med tapetserte vegger. Vinduene er for små for dagens standard, men da hytta ble bygget før plan- og bygningsloven kom så er de ansett som godkjente soverom likevel.

Stue/kjøkken med åpen løsning. Kjøkkenet har heltre lakkett innredning, halvannen nedfelt vask i laminatbenkeplate, oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap som medfølger handelen.

Stua er påbygget i 1993 og romslig med åpen himling og store vinduer mot den nydelige fjordutsikten med to skråvinduer ved siden av som virkelig inviterer utsikten inn. Vedovn og panelovn i stua. Nyere skyvedør ut til terrasseområdet.

Krypjkjeller med adkomst på kortsiden mot øst. Isolasjon og asfaltplater opp mot etasjen over.

Uthus:

Redskapsbod nede i hagen oppsatt i tre.

Standard

Hele hytta har ubehandlet panel på vegger og tak. Heltre gulv dersom annet ikke er nevnt.

Fritidsboligen ble renovert i 1993, dette innbar følgende arbeid:

- Påbygg av ny stue.
- Påbygg av terrasse.
- Påbygg av tak over terrasse.

- Isolering av hele hytta inkludert isolering i tak, vegger og gulv.
- Ny kledning på hele hytta
- Nytt kjøkken
- Nye vinduer i hele hytta
- Ny pipe og peis ovn

Videre er bl. a. følgende oppgraderinger gjort:

- Nytt tak over hele hytta 2010.
- Ny terrasse skyvedør i 2019 (prod. år 2016).
- Nytt bad - badet ble renoveret i 2020 etter en frost skade og påfølgende vannlekkasje.
- Det ble koblet til kommunal kloakk og vann fra Ølen Vassverk når sykkel- og gangstien ble oppgradert.

Bygningsinformasjon

Bygningen består av krypkjeller og 1. etasje som står på pilar blokker med etasjeskille i tre, vegger i trekonstruksjon og saltak i trekonstruksjon. Liggende trekledning. Tekket med sarnafil som er nytt fra 1993. Glasstak over terrasseområdet ved inngangen.

Det er vedlagt tilstandsrapport fra takstmann. Det er ikke funnet noen TG3 avvik.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

- 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel
- 1.2 Krypekjeller
TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel
- 2.1 Yttervegger
TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel
- 3.1 Vinduer og ytterdører
TG2 vurdert utifra at halvparten av forventet levetid på bygningsdel er overskredet.
- 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel.
- 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
TG2 vurdert utifra at halvparten av bygningsdelens forventede levetid er overskredet.
- 6.1 Balkonger, verandaer og lignende
TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel.
- 8.1 Kjøkken Kjøkken
TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel.
- 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
TG2 vurdert utifra beskrevet avvik.
- 10.2 Varmtvannsbereder
TG2 vurdert utifra at forventet levetid på bygningsdel er overskredet.

Areal

BRA - i: 62 m²
 BRA - e: 8 m²
 BRA totalt: 70 m²
 TBA: 25 m²

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje 1. etasje
 BRA-i: 62 m² Gang, bad, stue/kjøkken og 2 soverom.

BRA-e: 3 m² Utvendig bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

25 m²

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje 1. etasje

BRA-e: 5 m² Uthus

Antall bad

1

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken medfølger kjøpet. Det gis fra selger ingen garanti.

Ferdigattest

Da eiendommen er bygget før plan- og bygningsloven ble gjeldende i Ølen er det ikke krav om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra byggeår.

Kommunen har registrert tilbygget som tatt i bruk den 15.02.1993. Det ble gitt rammetillatelse og igangsettingstillatelse til påbygget i 1992 og megler har kopi av vedtaket om godkjent byggemelding. Det er ikke ferdigattest eller brukstillatelse til påbygget, noe som var et krav i vedtaket. 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 fritidsbolig som kan leies ut i sin helhet.

Oppvarming

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

Branntilsynet opplyser at de aldri har vært og feiet i hytta eller hatt brannkontroll. Det er lov å feie på hytter selv. Megler vil oppfordre kjøper til å forta en slik kontroll før pipa og ildsted tas i bruk. Pipa var ny i 1993.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Eier har eid boligen i to år.
- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? JA. Frostskaide. Fikset av Nils Torgrimsen, Bademiljø.
- Sluk og membran ble fornyet.

Området

Tomt/beskaffenhet

Lett skrånende og nokså flat plen og stort hageområde på sørsiden av hytta. Frittliggende terrasseplatting på bakkeplan. Mange Rhododendron planter, vintergrønn beplantning, prydbepantning, 4 frukttrær (plomme og eple) og blåbærbusk.

Asfaltert adkomst opp til tomtegrensa og gruset parkeringsplass inne på tomta.

Grenser i kommunens karter er markert som usikre. Ved lesing av skylddeling fra 1946 så tyder det på at areal er omtrentlig 1105 kvm og at grenser mot sør ikke går så langt som det vises i karter. Dette vil dog kunne fastsettes ved en evt ny oppmåling og ny eier må påregne avvik både fra grenser og tomteareal.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1105 kvm

Vei/vann/kloakk

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Privat vann fra Ølen Vassverk.

Offentlig avløp.

Beliggenhet

Flott beliggende fritidsbolig mellom Ølen og Ølensvåg. Sykkel- og gangsti som gir en trygg og god vei i begge retninger. Flotte turområder og nærhet til sjø. Fin utsikt utover fjorden.

Adkomst

For å finne Haukelivegen 703, Gå inn på gule sider og velg kjørerute. Legg inn startdestinasjon og endedestinasjon Haukelivegen 703. Da vil appen ta deg til adressen.

Regulering

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

Eiendommen ligger også i "rød og gul sone" ihht. kommuneplan.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det foreligger en verdi- og lånetakst fra 13.05.2025 utført av Jan Willy Fjetland. Denne er ikke lagt ved da det senere er innhentet en fullstendig tilstandsrapport og denne er vedlagt.

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 bygningssakkyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

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

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere

kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

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

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

Servitutter

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

1160/291/32:

27.06.1946 - Dokumentnr: 401209 - Registrering av grunn, Bestemmelse om veg.

Bestemmelse om vannrett

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1160 Gnr:291 Bnr:3

Rettighet hefter i: Knr:1160 Gnr:291 Bnr:3

Rettighet hefter i: Knr:1160 Gnr:291 Bnr:144

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglernes kommentar: Grensebeskrivelse. Veirett sammen med hovedbruket for vei opp fra europaveien. Rett til å grave brønn og legge rør på hovebruket. Det er gjerdeplikt mot hovedbruket.

Budgivning

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

Fremgangsmåte ved budgivning

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

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

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

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

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

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

Vedlegg

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

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

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

Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver

Prosentprovisjon med 4,25 % av kjøpesum
Markedsføringspakke kr 21 900,-
Oppgjørsgebyr kr 9 900,-
Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-
Fotopakke kr 8 500,-
Dokumentinnhenting og tinglysing kr 6 800,-

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

Kontaktperson

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

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet ble lagret 17.07.2025



Påbygget stue (1993).



Stue - Nytt tak på hele hytta 2010



Stue/kjøkkenen med åpen løsning og nyere skyvedør til terrassen





Spiseplass







Kjøkken fra 1993.





Badet ble renoveret i 2020



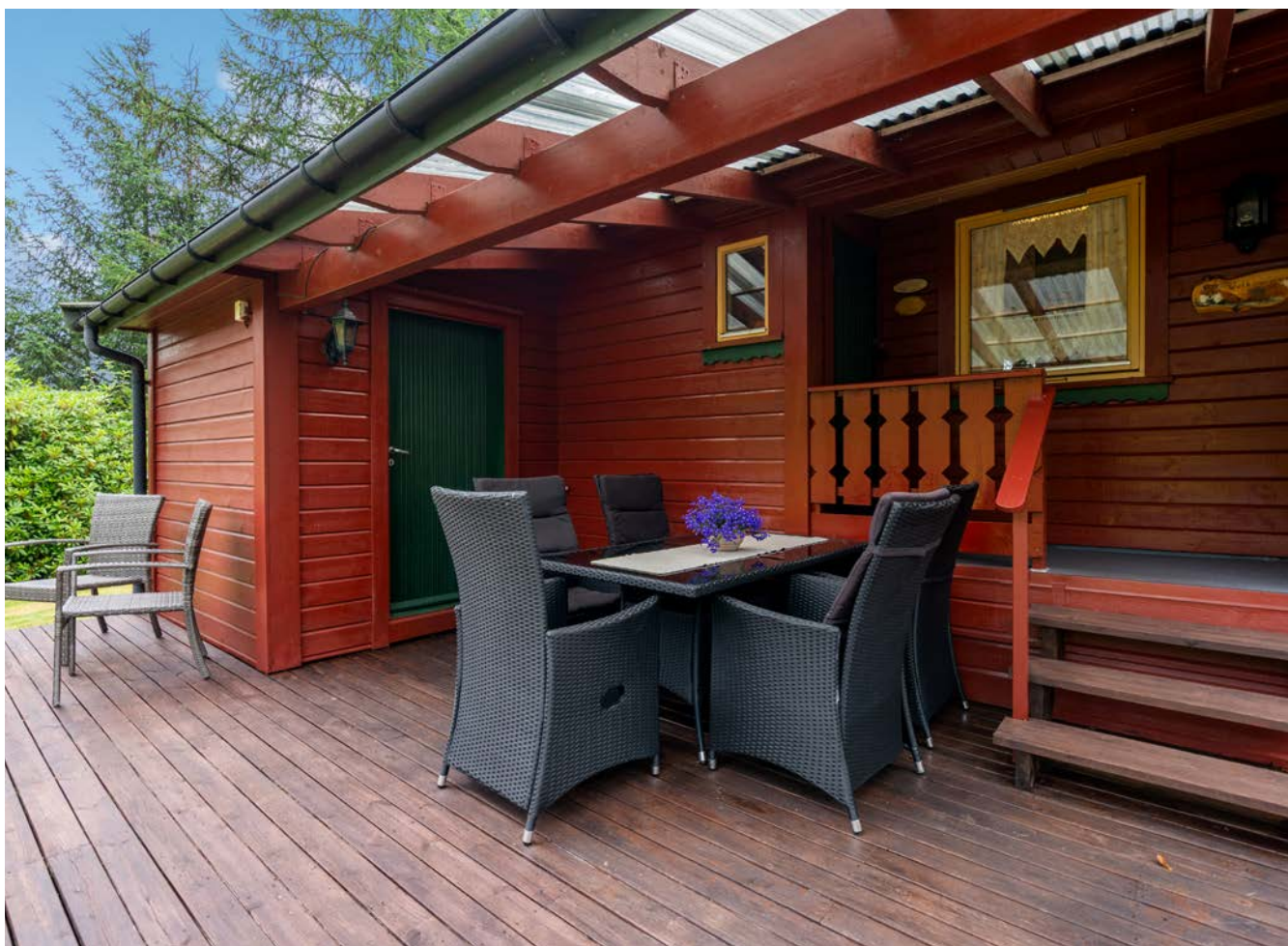
Soverom



Soverom



Stor terrasse med overbygg og utvendig bod ved inngangen



Påbygget terrasse med tak over

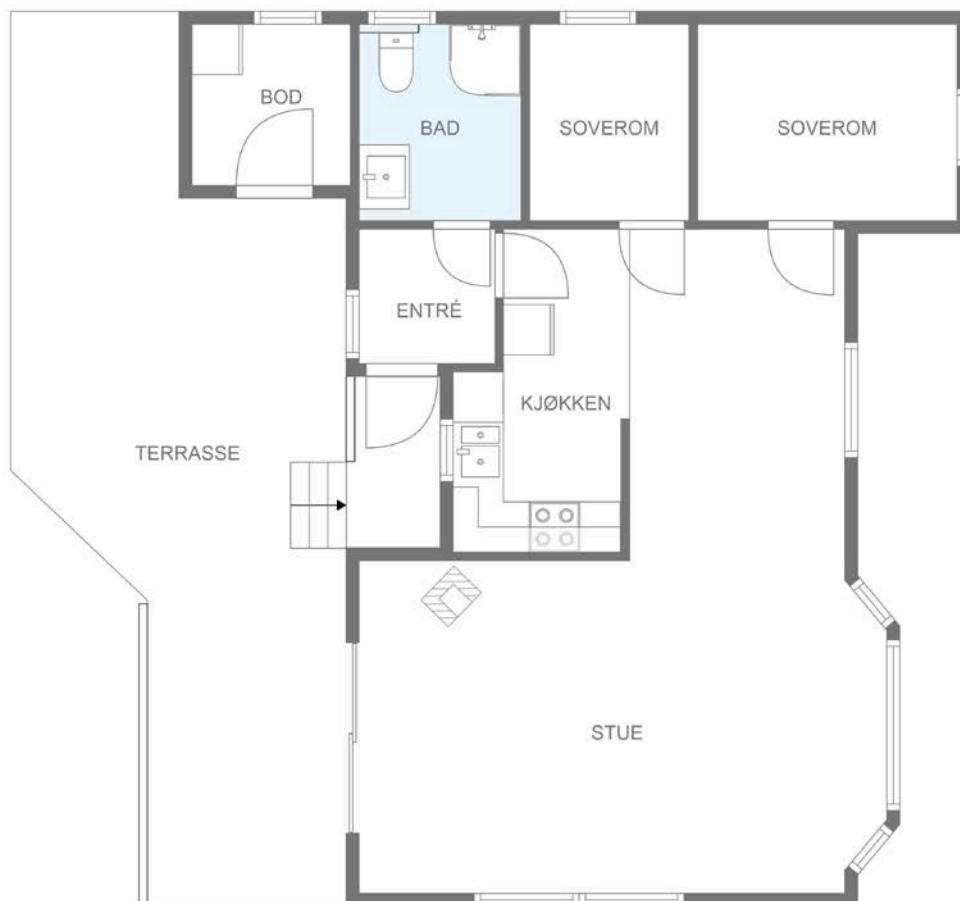


Lett skrånende og nokså flat plen og stort og nydelig hageområde på sørsiden



Mange Rhododendron planter, vintergrønn beplantning, prydbepantning, 4 frukttrær (plomme og eple) og blåbærbusk.





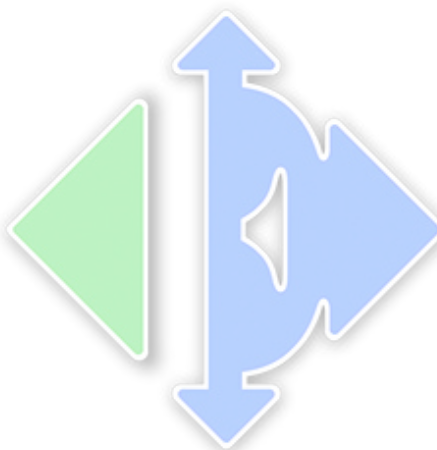
Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke målbar, og kan inneholde feil.



TILSTANDSRAPPORT

Haukelivegen 703

5580 ØLEN

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Harald Ingebrigtsen

Dato: 03/07/2025

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:291, Bnr: 32
Hjemmelshaver:		Inger Ann Blikra Jacobsen
Seksjonsnr:		
Festenr:		
Andelsnr:		
Tomt:		m ²
Konsesjonsplikt:		
Adkomst:		PRIVAT
Vann:		PRIVAT
Avløp:		PRIVAT
Regulering:		
Offentl. avg. pr. år:		
Forsikringsforhold:		
Ligningsverdi:		
Byggeår:		Ukjent byggeår

BEFARINGEN:

Befaringsdato:		16.6.2025
Forutsetninger:		Sol og vindstille på befaringstidspunkt.
Oppdragsgiver:		Inger Ann Blikra Jacobsen
Tilstede under befaringen:		
Fuktmåler benyttet:		Protimeter

OM TOMTEN:

Opparbeidet utsiktstomt med romslige uteområder.

OM BYGGEMETODEN:

Bolig satt opp på søyler av betong. Bindingsverk og ytterkledning i tre. Saltakskonstruksjon med sarnafil på tak.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsbolig fremstår som bra vedlikeholdt og i bra stand uten vesentlige avvik som krever umiddelbar utbedring. Det opplyses om at bolig ble totalrenovert i 1993. Stue ble bygget på, ny isolering i hele bolig.

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:

Det er lagt frem dokumentasjon på utførte arbeider på bad. Utover dette ingen dokumentasjon på bolig lagt frem for takstmann på befaringstidspunkt.

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

Bolig har panel på vegger og i tak. Tregulv

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Baderom har våtromsplater på vegg og våtromsbelegg på gulv.

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 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 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
1 etg	62			25	62	
Utvendig bod		3				
SUM BYGNING	62	3		25		
SUM BRA	65					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Uthus		5				
SUM BYGNING		5				
SUM BRA	5					

BRA-i:

Gang, bad, stue/kjøkken og 2 soverom

BRA-e:

Utvendig bod og uthus.

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

Redskapsbod nede i hagen oppsatt i tre.

Enkel bygget og har generelt behov for utbedringer/utskiftninger.

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

03/07/2025

Harald Ingebrigtsen

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

Bolig er satt opp på støpte søyler antatt fundamentert på fjell.

Merknader: Det ble ikke observert tegn til setninger i bygget. 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 mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes som tilfredsstillende.

Det er åpent og oversiktlig kryperom under fritidsboligen med god gjennomlufting.

Merknader: Krypekjeller blir brukt som lagringsplass og ikke tilgjengelig for fullstendig inspeksjon.
Befaring utført ca 1 meter inn og det som er synlig vurderes som i bra stand.
Det ble ikke avdekket tegn til fukt eller skader på stubbeloftet der dette ble undersøkt.
Ingen tegn til zoologiske eller biologiske skadegjørere ble avdekket.
Bygningsdel må undersøkes i sin helhet.
Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

Ingen 1.3 Terrengforhold**Merknader:****2. Yttervegger****TG 2** 2.1 Yttervegger

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 ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Liggende ytterkledning i tre som opplyses om er satt opp i 1993.

Merknader: Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene. Noe malingsflick enkelte plasser gjenstår.
Kledningen vurderes forøvrig som godt vedlikeholdt og er i god stand. Det ble ikke observert musebånd i nedre del av kledningen der dette ble kontrollert. Normalt periodisk vedlikehold og utskiftninger på sikt må påregnes.
Alder på bygningsdel lagt til grunn for vurdering.

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

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

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

Merknader: Vinduer har datostempling 1992. Skyvedør på terrasse 2016.

Tilfeldigvalgte dører og vinduer ble funksjonstestet. Det vil måtte påregnes stedvis smøring/justering. Pga. alder er enkelte pakninger harde med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

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

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 ventileringsluftering.

Saltakskonstruksjon i tre

Merknader: Konstruksjonen ble befart ifra bakkenivå og i innvendige himlinger.

Konstruksjonen fremstår som stabil, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger eller skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser.

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.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Bolig har sarnafil på tak som er lagt ny i 1993

Merknader: Takteking befart fra bakkenivå og fra innvendige himlinger. Sarnafil belegget fremstår i bra stand og godt vedlikeholdt.

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Terrasser ved inngangsparti på bolig.

Terrasse ved inngangsparti tekket med sarnafil. Resterende med tredekke.

Noe av terrasse foran inngang overbygget med plasttak.

Merknader: Terrasser oppført av normalt solide materialer med terrassebord av impregnert materiale. Det ble observert retningsavvik men ingen tegn til unormal svikt i konstruksjonen.

Utskiftninger og vedlikehold må påregnes.

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

7. Våtrom

7.1 Bad**TG 1** 7.1.1 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 som er laget av uegnet materialer i våtsonen.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom har våtromspanel på vegg og malte plater i tak.
 Rommet inneholder dusjhjørne, vegghengt toalett og seksjon med servant.
 Varmekabler på gulv.
 Ventilert via elektisk vifte i vegg.

Merknader: Rommet ble renoveret ihht fremvist dokumentasjon i 2020.
 Rommets vegger, tak og innredning fremstår i bra stand med normale bruksmerker.

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Baderom har våtromsbelegg på gulv. Belegget er brettet opp langs vegg og klemt i sluk.

Merknader: Våtromsbelegget fremstår som helt og i bra stand.
 Plan og bygningsloven og standard forsikringsvilkår stiller krav til at et våtrom skal være tett, og at eventuelt lekkasjevann skal finne veien til sluk. Dagens løsning med fall vurderes som tilfredsstillende med tanke på å kunne lede eventuelt lekkasjevann til sluk.

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2020
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
 Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Merknader: Det er tatt fuktmålinger fra underside i område rundt vanninstallasjoner. Ingen avvik

8. Kjøkken**8.1 Kjøkken****TG 2** 8.1 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.

Eldre innredning med fronter i furu og grålig benkeplate i laminat.
 Frittstående hvitevarer.
 Dobbel servant med blandebatteri.
 Mekanisk avtrekk i ventilator.

Merknader: Kjøkkeninnredning fremstår som hel og i bra stand.
Alder på bygningsdel lagt til grunn for vurdering.

9. Rom under terreng

9.1 -

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vannrør i kobber og avløpsrør i plast.

Merknader: Det er iflg fremlagt dokumentasjon utført noe rørarbeider ifht stikkledning og avløpsrør i 2020.

Mye av røroplegget er synlig og lett tilgjengelig under bolig

Vannrør er noe frostutsatt pga manglende isolasjon i koblinger. Bør utbedres.

Vann og avløpskapasitet fremsto som bra på befaringsstidspunkt.

Manglende frostsikring på vannrør ligger til grunn for tilstandsvurdering.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2003

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Varmtvannstank lokalisert i utvendig bod.

Merknader: Varmtvannstank fremsto som hel og fungerte som tiltenkt.

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Merknader:**TG 1** 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Bolig er ventilert via ventiler i vinduer.
mekanisk avtrekk i ventilator

Merknader: Inneklima fremsto som bra og bolig som tilstrekkelig ventilert ifht bruk.

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

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

Det 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 delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringsskap.

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

Det elektriske anlegget fremsto uten avvik på befaringsstidpunkt.

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.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel
1.2	Krypekjeller
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel
2.1	Yttervegger
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurdert utifra at halvparten av forventet levetid på bygningsdel er overskredet.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel.
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	TG2 vurdert utifra at halvparten av bygningsdelens forventede levetid er overskredet.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurdert utifra beskrevet avvik.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 vurdert utifra at forventet levetid på bygningsdel er overskredet.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01250198	
Selger 1 navn	
Inger Ann Blikra Jacobsen	
Gateadresse	
Haukelivegen 703	
Poststed	Postnr
ØLEN	5580
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Inger Ann B. Jacobsen	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	0
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

Beskrivelse

Frostskade

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bademiljø

Arbeid utført av

Nils Torgimsen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

X

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

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

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

Filer

[41.01_Servicejobb_Risikovurdering.pdf](#)

[3Bad_\[1.20_Nexans_varmekabler\].pdf](#)

[21.02_Servicejobb_Sluttkontroll.pdf](#)

[11.01_Servicejobb_Risikovurdering.pdf](#)

[1Samsvarserklæring.pdf](#)

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja se tilstandsrapport

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



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

HAUKELIVEGEN 703, 5580 ØLEN

Gnr. 291, Bnr. 32 i Vindafjord kommune.
Oppdragsnr: 01250198 Vidar Opheim, +47 926 62 816

UNDERTEGNEDE INNGIR FØLGENDE BUD PÅ OVERNEMNTE EIENDOM:

Kjøpesum kr

FINANSIERINGSPLAN

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

Låneinstitusjon

Referanse

Ønsket
overtagelsesdato

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

kl

Eventuelle
forbehold

Kopi av legitimasjon

Navn

Adresse

Postnr/sted

E-post

Telefon

Personnr.

Signatur/
sted/dato



Boligmegling til toppkarakter