



Haukelivegen 780B, 5580 ØLEN



Prisantydning
2 490 000,-

ØLEN

Betydelig påkostet enebolig m/
garasje - usjenert og pent
opparbeidet hage - Utsikt til fjorden

BRA-i/BRA Total: 114/214 m² / Tomt: 777m²
Antall soverom: 4 / Byggeår: 1954



Velkommen til Haukelivegen 780 B - presentert av megler Vidar Opheim i Eiendomsmegler A.



Betydelig påkostet enebolig m/garasje og med usjenert og pent opparbeidet hage. Flott utsikt til fjorden!

Nøkkelinfo

Adresse: Haukelivegen 780B, 5580 ØLEN
Nåværende eier: Elisabeth Kvamme
Matrikkelnummer: Gnr. 281, bnr. 92 Gnr. 281, bnr. 91 i Vindafjord kommune.
Oppdragsnummer: 01260051
Oppdragsansvarlig/
Meglerforetak: Vidar Opheim
Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1954
Bra total: 214m²
BRA-i: 114 m²
Antall soverom: 4
Energimerke: Ikke angitt
Tomtestørrelse: 777m²
Eierform: Eiet

Parkering: I garasje og på egen tomt





Nydelig stue med utgang til terrasse



Stua har vedovn med glassfront, varmepumpe og spotter i tak. Utsikt ned på fjorden fra stua.



Spisestue like utenfor kjøkkenet.



Fint kjøkken m/moderne Knapphus kjøkkeninnredning fra ca. 2011. Fliser over kjøkkenbenk.



Spiseplass på kjøkkenet



Heifliset baderom m/varmekabler. Spotbelysning. Moderne hvit høyglans baderomsinnredning.

Økonomi

Prisantydning

Kr 2 490 000

Omkostninger

Kr 82 740

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum

Tinglysing pantedokument kr. 545,-

Tinglysing skjøte kr. 545,-

Gebyr e-tinglysing kr. 500,-

Boligkjøperforsikring(valgfri) kr. 18.900,-.

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

Totalt inkl. omk.

Kr 2 572 740

Kommunale avgifter

Kr 16 517 per 2025

Info formuesverdi

Basert på Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til kr. 740 316,- når boligen benyttes som primærbolig.

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

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

Formuesverdi skal ikke overstige:

Primærbolig – 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opp til kr. 10 000 000, og deretter 70 % av den overskytende markedsverdi
Sekundærbolig – 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

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





Beskrivelse av bolig

Betydelig påkostet enebolig m/
garasje - usjenert og pent
opparbeidet hage - Utsikt til fjorden

Beskrivelse

Attraktivt beliggende enebolig som har blitt betydelig oppusset og modernisert. Lettstelt tomt med vakker hage og gode planløsninger i boligen.

Inneholder bl.a. stue m/vedovn og varmepumpe, utg. herlig terrasse, kjøkken m/ spiseplass, bad m/dusj og wc, 4 soverom, vaskerom, vindfang og gang. I tillegg er det kjeller som har et hobbyrom som bl.a. kan brukes til kjellerstue samt bodplass.

Frittliggende garasje m/bodplass. Hønsehus. Inngjerdet tomt.

Helfliset pent badерom fra ca. 2015. Knapphus kjøkkeninnredning fra ca. 2011 m/ integrerte hvitevarer. Nyere kledning og for det meste nyere vinduer. Oppgradert elektrisk. Nyere drenering. Nyere innvendig trapp. Nyere ytterdør. Smakfullt innredet bolig som absolutt bør sees for riktig inntrykk.

Velkommen på visning!

Innhold

Skiferlagt trapp opp til inngang med moderne ytterdør med sidespeil. Inngang til vindfang med flislagt gulv med varmekabler, spotter i tak, inngang til vaskerom og glassdør videre inn til gang.

Vaskerom med belegg på gulv, baderomsplater på vegger og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Gang med fint laminatgulv og nydelig hvitmalt trapp med eiketrinn opp til loftsetasjen.

Flislagt bad med varmekabler på gulv, moderne stor servant med dobbel underskuff, høyt sideskap, speil med integrert belysning og dusjnisje med regnvannsdusj. Spotter i taket og el. vifte.

Stue med utgang til terrasse, vedovn med glassfront, varmepumpe, spotter i tak, fint malte vegger og fint laminatgulv. Utsikt ned på fjorden fra stua. Terrassen er sørvendt og solrik med markise over sittegruppen og trapp ned til den flotte hagen. Kjøkken med halvannen nedfelt vask i laminatbenkeplate. Fliser over benkeplata. Skap fra gulv til tak med vakker belysning inni skapene med glassfronter. Integrert oppvaskmaskin, int. kjøleskap, int. fryseboks, int. induksjon koketopp og int. stekeovn. Alle integrerte hvitevarer medfølger kjøpet. Spiseplass på kjøkken.

Loft:

Trapp opp til gang med laminatgulv og lekekrok.

Soverom med laminatgulv og rullegardin i vindu. Utsikt ned på fjorden.

Dobbelt soverom med spotter i tak, rullegardin og laminatgulv. Utsikt ned på fjorden.

Dobbelt soverom med laminatgulv, spotter i tak, rullegardin i vindu og utsikt ned på fjorden.

Soverom med laminatgulv, spotter i tak og rullegardiner i vindu. Utsikt mot sør.

Garderobesrom med skråtak, laminatgulv og spotter. Det er for lite vindu til å bli kaldt et soverom, men kan brukes som et barnerom også om ønskelig av kjøper.

Kjeller:

Det er krypekjeller under inngangspartiet. Resten av kjelleren er utgravd. Trapp ned til egen inngang inn til bod med støpt gulv, ny varmtvannsbereeder. Opplegg for kaldt og varmt vann.

Hobbyrom hvor eieren har sofa og biljardbord. Det er vinduer for dagslys (ett med sprukket glass), malt betonggulv og malte betongvegger. Ikke godkjent som en kjellerstue.

Frittstående dobbel garasje:

I hjørnet på tomte er det en eldre enkel garasje som lett kan omgjøres til en dobbel garasje med å sette inn port foran den ene halvparten som mangler dette i dag. Per i dag er det dobbel lempport foran den ene halvparten (garasjen) som også har plass til lagring av ved og vinterdekk etc. Foran den andre halvparten er det i dag bare vanlig enkel dør slik at denne delen blir brukt som bod i dag. Støpt gulv i uisolert garasje og i boda. Vinduer for dagslys.

Hønsehus:

Frittstående eldre hønsehus med gjerdenetting utenfor. Kan brukes som bod eller til høns/kaniner.

Standard

- Nyere kledning.
- Nyere vinduer (minus ett i stue samt kjeller).
- Oppgradert el.anlegg m/automatsikringer. Spotbelysning på soverom og i stuen.
- Drenert rundt boligen.
- Utvendig belysning har fotoceller som slår på lysene automatisk når det blir mørkt.
- To utedeler til varmepumper montert på huset. Begge virker, men per i dag er bare den ene i bruk. Eier har den gamle varmepumpen som var i stua før hun kjøpte ny og denne virker enda. Eier hadde tenkt å montere den gamle nede i kjellerstuen, men dette er ikke blitt gjort. Kjøper får med den eldre varmepumpen og kan selv montere denne i kjellerstuen om ønskelig.
- Smakfullt innredet og betydelig påkostet enebolig med gode og fungerende planløsninger.
- Fliser på gulv og varmekabler på bad og vindfang. Ellers er gulvene belagt med laminat.
- Malte vegger i hele huset. Fliser på bad. De fleste veggene er fint malt, men noen vegger kan trenger et nytt malingsstrøk.
- Fint kjøkken m/moderne Knapphus kjøkkeninnredning fra ca. 2011. Integrert platetopp, steikeovn, oppvaskemaskin og kjøleskap m/frys. Fliser over kjøkkenbenk. Spiseplass.
- Helfliset baderom m/varmekabler. Spotbelysning. Moderne hvit høyglans baderomsinnredning.
- Trivelig stue med vedovn og varmepumpe. Utg. til herlig terrasse med nedgang til usjenert hage.
- Rom i kjeller er benyttet som hobbyrom. Her har det vært mange biljardrunder!
- Nyere pen innvendig trapp m/belysning i trinn. Nyere inngangsdør.
- Granitt i vinduskarmer på soverom.

Eiendommen bør absolutt sees for riktig inntrykk. En flott bolig med lavere vedlikeholdsbehov enn normalt.

Bygningsinformasjon

Boligen er oppført på grunnmur i betong, betonggulv. Yttervegger i tre som er utvendig kledd med trepaneler. Åstak med undertak av tre som er utvendig tekket med skiferstein.

Eldre garasje med bod. Oppført på støpt såle. Reisverk og kledning i tre.
Takkonstruksjon i tre med takstein
Uthus i tre med stålplater på tak.

I vedlagt tilstandsrapport fra tasktmann fremkommer det ett TG3 avvik:
7.2.2 Vaskerom Overflate gulv. TG3- Våtromsbelegget på vaskerommet er av eldre dato og skadet der det tidligere har vært vegger eller installasjoner. Dette svekker tettesjiktet og øker risikoen for fuktproblemer.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet. TG2- Grunnmur og drenering er i hovedsak skjulte konstruksjoner og kan ikke vurderes fullt ut. Tilgjengelige flater fremstår uten avvik, og synlig knotteplast indikerer etablert fuktsikring.

1.2 Krypekjeller. TG2- Krypekjelleren er utilgjengelig for inspeksjon, og det er ingen synlige ventiler i grunnmur. Dette gir betydelig usikkerhet rundt tilstanden og økt risiko for fukt- og råteskader.

1.3 Terrengforhold. TG2- Terrengtet er flatt, og kjellertrappen ligger lavere enn omkringliggende terreng. Dette gir risiko for at overflatevann ledes mot konstruksjonen.

2.1 Yttervegger. TG2- Ytterveggene fremstår i hovedsak i bra stand, men grønske og manglende påvist lufting gir økt risiko for fuktproblemer.

3.1 Vinduer og ytterdører. TG2- Vinduer og dører har varierende alder og tilstand. Vinduer fra 2006–2017 fremstår i grei stand, mens eldre kjellervinduer har tydelige skader og må påregnes utskiftet. Ytterdør og øvrige vinduer har behov for vedlikehold.

4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak. TG2- Takkonstruksjonen fremstår som solid og uten nedbøy, men stripet borebille på kaldt loft er et avvik som krever videre vurdering.

4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen). TG2- Skifertaket fra 1954 fremstår i god stand uten løs skifer. Mønebeslag står noe ute av stilling og bør justeres. Øvrige detaljer som blyinndekning og plasttakrenner bør følges opp som del av normalt vedlikehold.

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging). TG2- Kaldtloftet har begrenset tilgjengelighet og manglende påvist lufting. Dette gir betydelig usikkerhet rundt tilstanden og økt risiko for fuktproblemer.

6.1 Balkonger, verandaer og lignende. TG2- Terrassen fremstår som stabil og i bra stand, men har vedlikeholdsbehov og en bærebjelke med synlige skjevheter.

7.1.2 Bad Overflate gulv. TG2- Gulvet har mangelfullt fall, manglende membranoppbrett, utbredt bomlyd og tegn til ufagmessig utførelse. Dette gir økt risiko for skader og vurderes samlet til TG2.

7.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk. TG2- Badet har plastsluk med synlig membran av ukjent utførelse og manglende dokumentasjon. Fuktmåling viser ingen avvik, men usikkerhet knyttet til membran og slukforbindelse gjør at forholdet vurderes som avvik med behov for oppfølging.

7.2.1 Vaskerom Overflate vegger og himling. TG2- Vaskerommet har eldre overflater som i hovedsak fremstår hele, men med sprekker og manglende fuktsikring i nedre kant. Ventilasjonen er enkel, men funksjonell.

9.1.3 Kjelleretasje delvis under terreng. Fuktmåling og ventilasjon. TG2- Kjelleren har åpne betongflater med registrert fukt i nedre del av vegger og gulv samt saltutslag. Ventilasjonen er mangelfull, og rommet er fuktutsatt.

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør. TG2- Vann- og avløpsrør er delvis fornyet i

2012, men store deler av anlegget er av eldre dato. Synlige rør i kjeller gir god kontrollmulighet, men skjulte strekk og eldre rørmaterialer innebærer økt risiko for fremtidige lekkasjer.

10.2 Varmtvannsbereder. TG2- Varmtvannsbereder fra 2012 står i kjeller og fungerer uten registrerte avvik, men alder tilsier at utskifting bør planlegges.

10.5 Ventilasjon. Boligen har naturlig ventilasjon supplert med mekaniske avtrekk på bad og kjøkken. Løsningen fungerer, men gir varierende luftutskifting og krever aktiv bruk av ventiler.

Areal

BRA - i: 114 m²

BRA - e: 100 m²

BRA totalt: 214 m²

TBA: 19 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 53 m² To hovedsaklig uinnredede rom.

1. etasje

BRA-i: 63 m² Vindfang, hall, bad, stue, kjøkken og vaskerom.

2. etasje

BRA-i: 51 m² Gang, 4 soverom og garderobe.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

19 m² Terrasse

Garasje med bod

BRA-e: 43 m² Garasje med bod.

Uthus i hage

BRA-e: 4 m² Uthus

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Gulvareal avviker noe ifht oppmålt areal på loft pga skråtak.

Takhøyde i kjelleretasje 200 cm.

Antall bad

1

TV/Internett/Bredbånd

Fiber Innlagt.

Innbo og løsøre

Robotplenklipper medfølger kjøpet.

To av sengene i andre etasje kan medfølge kjøpet om ønskelig.

Biljardbordet i kjelleren kan medfølge om ønskelig.

Lekehytta og føyseapparatet medfølger ikke.

Ferdigattest

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

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

Plantegninger for hele boligen foreligger ikke fra kommunen og dagens planløsning kan avvike fra opprinnelig planløsning.

Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggeselger eller få godkjent eventuelle omgjøringer nå i ettertid. Dette blir kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

Oppvarming

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

Siste branntilsyn ble utført 29.10.2015. Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Selger har eid eiendommen i 4 år og 9 mnd.
- Bygget er forsikret gjennom LO favør.
- Lagt ny fugemasse på fliser i dusj. Selger opplyser til megler at det var hennes ufaglærte far som la ny fugemasse. Selger mener det er generelt dårlig håndverk mellom flisene på badet og at dette bør gjøres på nytt.
- Ellers kjenner ikke selger til noen feil eller mangler ved eiendommen.



Området

Tomt/beskaffenhet

Hagen er vakkert beplantet og vedlikeholds enkel. Tilnærmet flat tomt som er godt utnyttet med uvanlig vakre Rhododendron trær, plen, Tuja hekk mot nabo (eies og klippes av eier av denne eiendommen) og inngjerding med tanke på hundehold. Hunden har ved noen tilfeller klart å komme seg ut, men det er inngjerding hele veien rundt med smijernsport ved innkjørselen. Gruset parkering/innkjørsel. Utelyset i stolpe på plenen virker ikke per i dag.

Gårds og bruksnummer 281/91 er garasjen og hagen. Dette står på en egen fradelt tomt som også medfølger kjøpet. Denne tomten er på 283 kvm i følge fonnakart.no (ikke oppmålt).

Tomten som boligen står på er 281/92 og er på 494 kvm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

777 kvm

Vei/vann/kloakk

Tilknyttet Ølen Vassverk (privat vannverk).

Tilknyttet offentlig kloakk.

Eiendommen har biladkomst via regulert gang- og sykkelvei.

Beliggenhet

Haugane i Ølen. Meget attraktivt beliggende enebolig med skole, barnehage, idrettsanlegg og butikker i umiddelbar nærhet. Ny belyst turløype kun et steinkast fra eiendommen. Usjenert tomt.

Adkomst

På toppen av E134 før Fatland tar man av mellom boligbebyggelse og Bilforretning. Boligen kommer som nummer tre på venstra hånd og er merket med "Til Salgs" skilt fra Eiendomsmeidler A.

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål. Eldre reguleringsplan gjelder. Den heter Ølen Sentrum, Eide Austre Id 1160-86-11.

Iht til kommuneplanen:

Delarealer

Delareal 494 m

KP Hensynsonenavn H910

KP Detaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

Delareal 229 m

KP Hensynsonenavn H220

KP Støy Gul sone iht. T-1442

Delareal 494 m

Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Takstmann

Takstmann Harald Ingebrigtsen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

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

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

Servitutter

På begge de to tomtene er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1160/281/92 og 91:

18.10.1952 - Dokumentnr: 400289 - Bestemmelse om gjerde
korrekt dokumentnummer er 402891

27.03.1953 - Dokumentnr: 400808 - Bestemmelse om bebyggelse

18.10.1952 - Dokumentnr: 402891 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1160 Gnr:281 Bnr:36

18.10.1952 - Dokumentnr: 402891 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighet hefter i: Knr:1160 Gnr:281 Bnr:36

18.10.1952 - Dokumentnr: 402892 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Knr:1160 Gnr:281 Bnr:70
Bestemmelse om gjerde

18.10.1952 - Dokumentnr: 402892 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1160 Gnr:281 Bnr:70

Alle disse servituttene er gamle og ikke digitalisert. De er derfor ikke mulig å bestille eller gjennomgått av megler. De kan finnes på sentralarkivet. Det hadde vært ønskelig å få tak i servitutten om vannledningen. Det kan tyde på at to eiendommer har rett til å ha liggende hver sin vannledning over denne eiendommen. Selger vet ikke selv hvor eventuelle vannledninger går på tomta. Det er mulig at rettighetshaverne kan påvise dette, men det er ikke bekreftet.

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, befarings eiendommen samt innhentelse av nødvendige dokumenter og evt. takst.

Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver

Prosentprovisjon med 2% 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 24.03.2026



Gang i første etasje med trapp opp



Nydelig trapp med nattbelysning



Hovedsoverom med spotter i tak, rullegardin og laminatgulv. Utsikt ned på fjorden.



Soverom med laminatgulv, spotter i tak og rullegardiner i vindu. Utsikt mot sør.



Soverom med laminatgulv, spotter i tak og rullegardiner i vindu. Utsikt mot sør.



Soverom med laminatgulv og rullegardin i vindu. Utsikt ned på fjorden.



Gruset parkering/innkjørsel.



Praktisk med trapp ned til hagen fra den romslige og solrike terrassen.



Nydelig og solrik terrasse med markise og trapp ned til den fantastiske hagen.



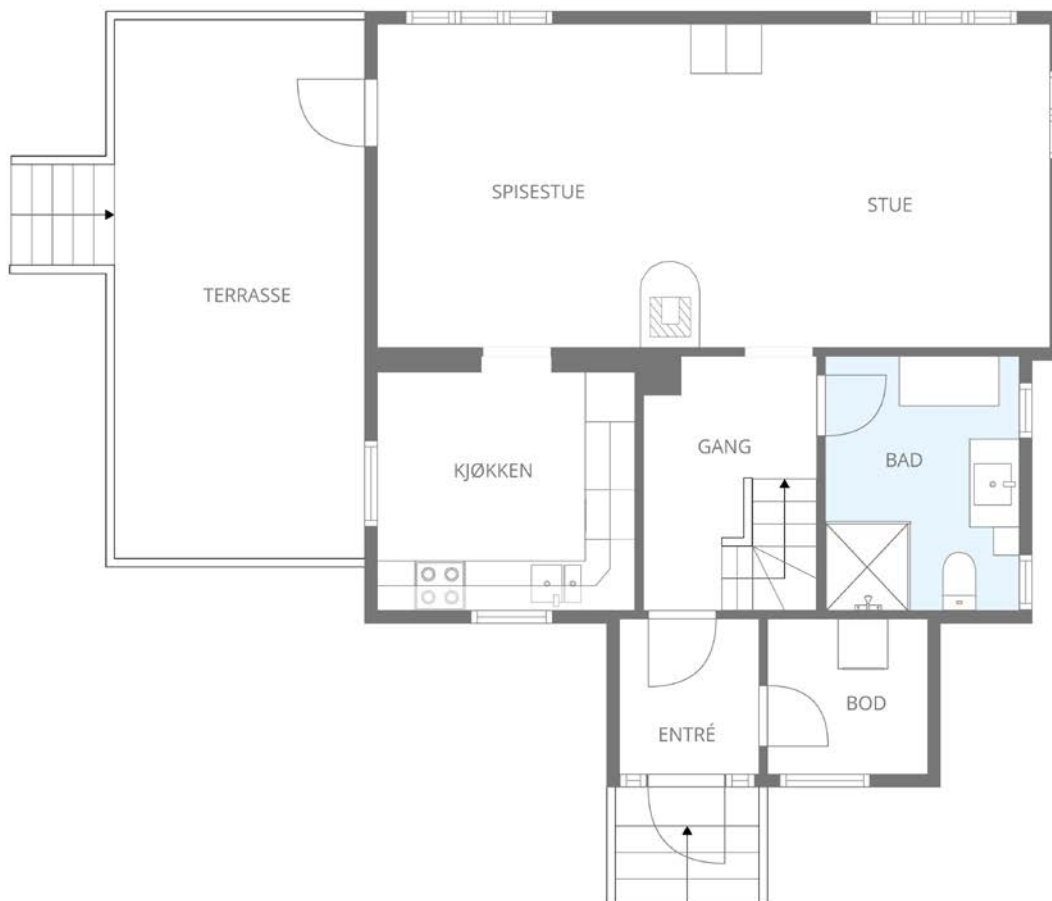
Godt utnyttet og flat tomt. Usjenert beliggende hage.



Skjønn lita lekehytte på plenen medfølger kjøpet.

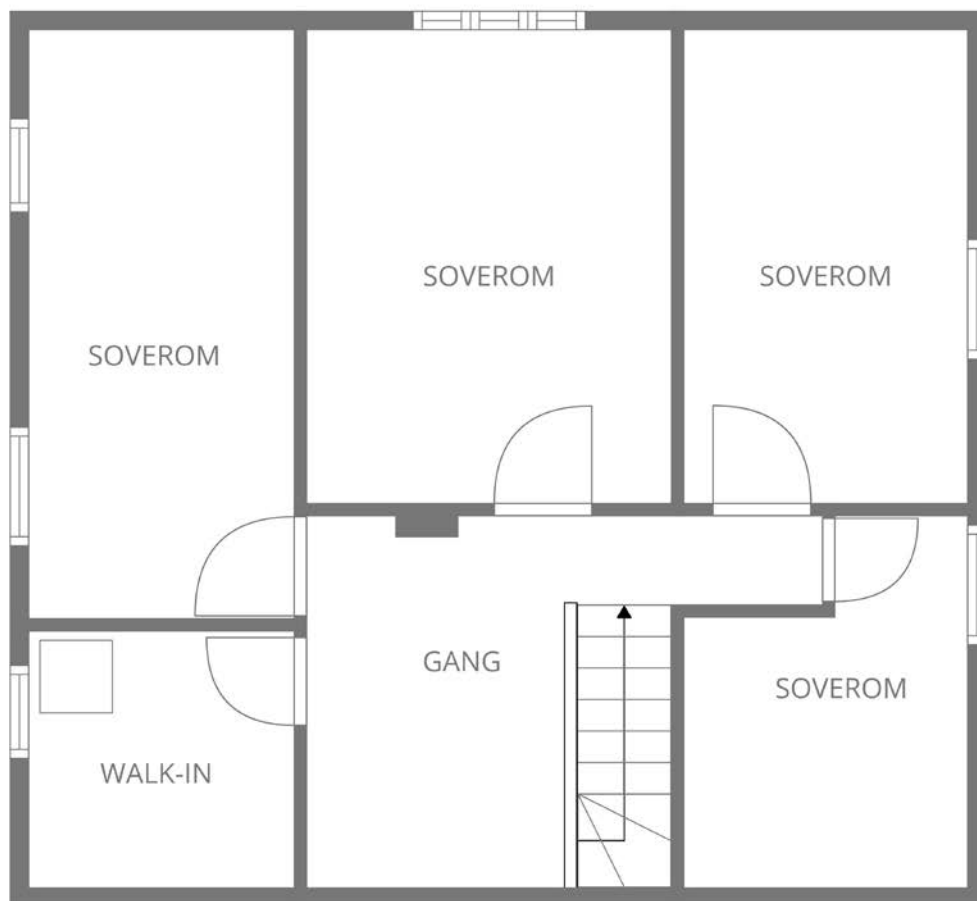


Garasjen har bare en dobbel port i dag, men man kan sette inn en port i den andre halvparten også (ikke omsøkt)



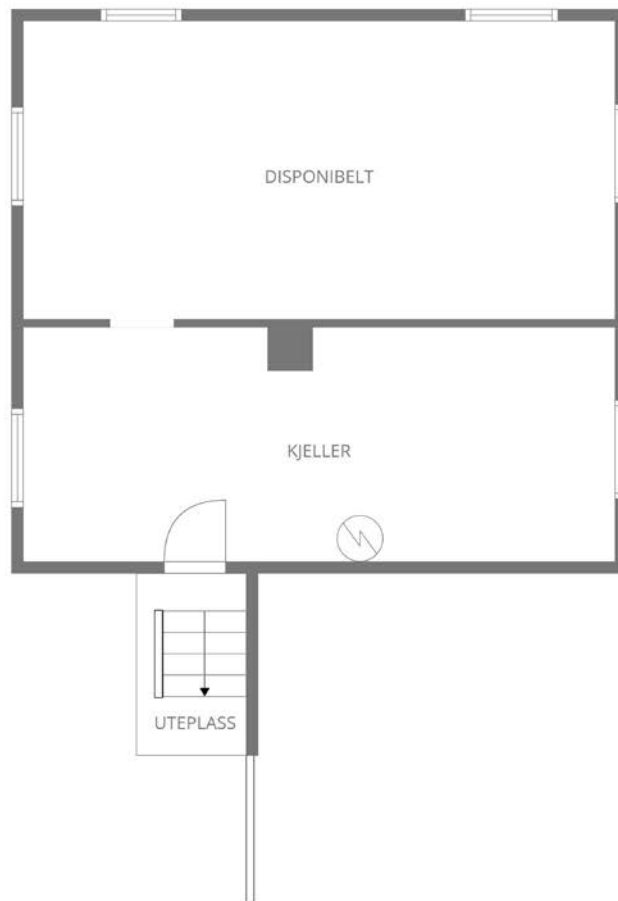
Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke målbar, og kan inneholde feil.





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





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



EIERSKIFTERAPPORT™

TILSTANDSRAPPORT

Haukelivegen 780B, 5580 ØLEN



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

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

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

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



EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og 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 gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:281, Bnr: 92
Hjemmelshaver:	Elisabeth Kvamme
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1954

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	18.3.2026
----------------	-----------

Referansenivå er forskrifter og byggeskikk som var gjeldende da bygget ble oppført.

Alle brukte boliger har slitasje, åpenbare og synlige feil og mangler behøver ikke å være beskrevet.

Normal slit og elde beskrives ikke.

Ved besiktigelsen blir det gjort stikkprøver med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte plasser som våtsoner m.m. dersom disse er tilgjengelige. Eventuelle mangler blir da kommentert. Utstyr og innredninger er ikke funksjonstestet.

Opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m.

er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

Arealene er oppmålt innvendig (BRA)

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser. Yttertak inspiseres normalt fra innsiden og utvendig fra bakken.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon vedr. tetthet i bygget eller vedr. termografering av bygget.

Dersom ikke annet er nevnt har det ikke vært foretatt radonmåling i boligen.

Det er ikke foretatt kontroll om bygget er endret i forhold til byggesøknad.

Det kan generelt finnes materialer på eiendom som defineres som spesialavfall.

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

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

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

Innebygget/skjult fuktsikring vil uansett være uoversiktlig.

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

Forutsetninger:

Oppdragsgiver:	Elisabeth Kvamme
----------------	------------------

Tilstede under befaringen:	Elisabeth Kvamme
----------------------------	------------------

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

OM TOMTEN:

Opparbeidet flat tomt med parkering i egen gårdsplass.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er oppført på grunnmur i betong, betonggulv. Yttervegger i tre som er utvendig kledd med trepaneler. Åstak med undertak av tre som er utvendig tekket med skiferstein.

EIERSKIFTERAPPORT™

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår som i god stand ihht alder. Det registreres avvik, men få avvik av slik alvorlighetsgrad at trenger umiddelbar utbedring. Noe skjevheter i etasjeskiller og i øvrige bygningsdeler registreres og må påregnes i en bolig av slik alder. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:

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

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

Bolig har all hovedsak laminat på gulver, fliser i gang.
Slette malte tak i de fleste rom, men noen rom med malte/folierte plater
Vegger med malte overflater.
Baderom har fliser på gulv og vegg.
Vaskerom med våtromsbelegg og våtromspanel.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1 etasje	63			
2 etasje	51			19
Kjeller		53		
SUM BYGNING	114	53		19
SUM BRA	167			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje med bod		43		
Uthus hage		4		
SUM BYGNING		47		
SUM BRA	47			

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

1 etasje:

Vindfang, hall, bad, stue, kjøkken og vaskerom.

2 etasje:

Gang, 4 soverom og garderobe

BRA-e:

- Kjeller med 2 uinnredede rom

- Uthus

- Garasje med bod

MERKNADER OM AREAL:

Gulvareal avviker noe ifht oppmålt areal på loft pga skråtak.

Takhøyde i kjelleretasje 200 cm.

GARASJE / UTHUS:

Eldre garasje med bod. Oppført på støpt såle. Reisverk og kledning i tre. Takkonstruksjon i tre med takstein

Uthus i tre med stålplater på tak.

Uthus og garasje er ikke ytterligere undersøkt.

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Harald Ingebrigtsen

Byggmester og Takstmann

23/03/2026

Harald Ingebrigtsen

EIERSKIFTERAPPORT™

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 påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Beskrivelse:

Boligen er satt på støpt grunnmur. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er foretatt inspeksjon av tilgjengelige overflater i kjeller samt utvendig visuell kontroll av boligen for å avdekke eventuelle setninger eller konstruksjonsavvik.

Selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Synlig knotteplast registreres.

Vurdering:

Grunnmuren fremstår uten synlige tegn til større setninger eller konstruksjonsmessige avvik basert på tilgjengelig inspeksjon. Siden fundament og drenering ligger under bakkenivå, er kontrollmulighetene begrenset, og tilstanden kan ikke verifiseres uten inngrep. Synlig knotteplast indikerer at det er etablert en form for fuktsikring, men dette gir ingen garanti for dreneringens funksjon eller alder.

Kjellervegger som er tilgjengelige viser ingen tydelige tegn til fuktvandring eller skader, men skjulte forhold kan ikke utelukkes.

Årsak:

Normal konstruksjonsutførelse med skjulte fundament- og dreneringsløsninger.

Begrenset inspeksjonsmulighet på grunn av terreng og konstruksjon.

Risiko:

Skjulte dreneringssvikt som ikke oppdages før symptomer oppstår innvendig.

Fuktvandring i grunnmur ved redusert dreneringsfunksjon.

Potensielle setningsskader som ikke er synlige ved overflatisk inspeksjon.

Konsekvens:

Fuktproblemer i kjeller ved mangelfull drenering.

Kostbare utbedringer dersom drenering eller grunnmur viser seg å ha skader.

Redusert levetid på konstruksjoner ved langvarig fuktbelastning.

Anbefalt tiltak:

Følge opp grunnmur og kjellervegger jevnlig for tegn til fukt eller setninger.

Vurdere nærmere undersøkelser dersom det oppstår symptomer på dreneringssvikt.

Kontrollere terrengfall og sikre god avrenning bort fra grunnmur.

Merknader:**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 ikke som tilfredsstillende.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Boligen har krypkjeller under vindfang og vaskerom. Det er luke ved trapp til kjeller, men denne lot seg ikke åpne på befaringsdagen. Det er ingen synlige ventiler i grunnmur inn mot krypkjeller.

Vurdering:

Krypkjelleren lot seg ikke inspisere på grunn av utilgjengelig luke, og tilstanden er derfor ukjent. Manglende synlige ventiler i grunnmur gir risiko for utilstrekkelig ventilasjon, noe som kan føre til fuktoppbygging og påfølgende skader i bjelkelag og konstruksjoner. Krypkjellere er generelt utsatte konstruksjoner, og når inspeksjon ikke er mulig, øker usikkerheten rundt teknisk tilstand betydelig.

Årsak:

Utilgjengelig inspeksjonsluke.
Manglende eller skjulte ventiler i grunnmur.
Normal risiko knyttet til konstruksjonstype.

Risiko:

Fukt- og muggproblemer ved mangelfull ventilasjon.
Skjulte råteskader i bjelkelag og konstruksjoner.
Skadedyrproblematikk i uventilerte og utilgjengelige rom.
Økt usikkerhet rundt konstruksjonens tilstand.

Konsekvens:

Potensielt omfattende skader dersom fuktproblemer ikke avdekkes.
Kostbare reparasjoner ved råde eller strukturelle skader.
Redusert levetid på bjelkelag og gulvkonstruksjoner.

Anbefalt tiltak:

Sørge for at inspeksjonsluken gjøres tilgjengelig slik at krypkjelleren kan inspiseres.
Kontrollere om det finnes ventiler som er tettet, skjult eller fjernet.
Etablere tilfredsstillende ventilasjon dersom dette mangler.
Gjennomføre full inspeksjon av krypkjelleren når tilgang er mulig.

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse;

Terrenget rundt boligen er relativt flatt. Trapp til kjeller ligger lavere enn omkringliggende terreng, noe som gir risiko for at overflatevann kan ledes mot konstruksjonen.

Vurdering:

Flatt terreng gir generelt begrenset naturlig avrenning bort fra bygningen. Når kjellertrappen ligger lavere enn terrenget rundt, øker risikoen for at overflatevann samler seg og ledes mot kjellerkonstruksjonen. Dette kan gi fuktbelastning på grunnmur og kjellertrapp, spesielt ved kraftig nedbør eller snøsmelting. Løsningen vurderes som et forhold som bør følges opp for å redusere risiko for fuktinntrenging.

Årsak:

Terrengfall som leder vann mot kjellertrapp.
Lavtliggende konstruksjon i forhold til omkringliggende terreng.
Manglende eller utilstrekkelig drenerende tiltak rundt trappen.

Risiko:

Oppsamling av overflatevann ved kjellertrapp.
Fuktbelastning på grunnmur og kjellerkonstruksjon.
Potensiell inntrenging av vann ved ekstremnedbør.

Konsekvens:

Fuktproblemer i kjeller og tilstøtende konstruksjoner.
Økte vedlikeholds- og reparasjonskostnader ved langvarig fuktpåvirkning.
Redusert levetid på konstruksjoner utsatt for gjentatt fukt.

Anbefalt tiltak:

Etablere fall bort fra kjellertrapp for å lede vann vekk fra konstruksjonen.
Vurdere drenerende tiltak rundt trappen, som drenerrenne eller forbedret avrenning.
Kontrollere tetthet og tilstand på kjellertrapp og tilstøtende konstruksjoner.

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

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Ytterveggkonstruksjonene over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner. Fasaden har liggende, malt trekledning. Bygningsdelen er befart fra bakkenivå. Kledningen fremstår i all hovedsak som i bra stand, men det er registrert grønske på baksiden. Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting bak kledningen og kledningsbord ned mot grunnmur spriker noe på hjørne ved terrasse.

Vurdering:

Kledningen fremstår generelt som tilfredsstillende for alder, men grønske på baksiden indikerer fuktpåvirkning og begrenset solinnstråling. Manglende påvist lufting er et avvik som kan redusere konstruksjonens uttørkingsevne og øke risikoen for fuktansamling bak kledningen. Befaring fra bakkenivå gir begrenset innsyn i detaljer høyere opp på fasaden, og skjulte forhold kan ikke utelukkes.

Årsak:

Fuktige og skyggefulle forhold på baksiden av bygningen.
Mulig mangelfull eller fraværende luftespalte bak kledningen.
Normal aldring og værbelastning på treverk.

Risiko:

Oppbygging av fukt bak kledningen ved mangelfull lufting.
Videre vekst av grønske som holder på fukt og belaster treverket.
Potensielle skjulte råteskader i underliggende konstruksjoner.

Konsekvens:

Redusert levetid på kledning og ytterveggskonstruksjon.
Økte vedlikeholds- og reparasjonskostnader ved langvarig fuktpåvirkning.
Behov for utskifting av deler av kledningen dersom skader utvikler seg.

Anbefalt tiltak:

Rengjøre kledningen og fjerne grønske på baksiden.
Kontrollere luftespalte bak kledningen og etablere tilstrekkelig lufting der dette mangler.
Følge opp ytterveggene med jevnlig vedlikehold og overflatebehandling.
Vurdere nærmere kontroll dersom det oppstår tegn til fukt eller råte.

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

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Boligen har vinduer og dører av ulik alder og tilstand. Vinduer med 2? lags glass er fra perioden 2006–2017, mens eldre vinduer i kjeller har enkle glass. Ytterdør er i malt utførelse. Det registreres noe utvendig vedlikeholdsbehov på vinduer og tilstøtende listverk. Flere av kjellervinduene med enkle glass har råteskader i karm, og ett vindu har sprekk i glasset. Ytterdøren fremstår noe slitt utvendig.

Vurdering:

Vinduer fra 2006–2017 vurderes som funksjonelle, men med normalt vedlikeholdsbehov. Eldre vinduer med enkle glass i kjeller har betydelig redusert isolasjonsevne og viser tegn til skader som krever tiltak. Råteskader i karm og sprekk i glass er klare avvik som påvirker både funksjon og levetid. Ytterdøren har slitasje som tilsier behov for overflatebehandling. Variasjon i alder og tilstand gjør at enkelte vinduer og dører nærmer seg slutten av sin tekniske levetid.

Årsak:

Normal aldring og værbelastning på treverk.
Lav teknisk standard på eldre vinduer med enkle glass.
Mangelfull overflatebehandling og vedlikehold over tid.

Risiko:

Økt varmetap og redusert energieffektivitet.
Videre utvikling av råteskader i kjellervinduer.
Trekk, kondens og fuktbelastning ved skadde eller utette vinduer.
Ytterligere slitasje på ytterdør dersom vedlikehold uteblir.

Konsekvens:

Behov for utskifting av skadde kjellervinduer.
Økte oppvarmingskostnader og redusert bokomfort.
Potensielle fuktskader i tilstøtende konstruksjoner ved langvarig råte.
Kostnader knyttet til vedlikehold og utskifting på sikt.

Anbefalt tiltak:

Utskifting av kjellervinduer med råteskader og sprekk i glass.
Overflatebehandling og vedlikehold av vinduer og listverk.
Kontroll og vedlikehold av pakninger og beslag på øvrige vinduer.
Overflatebehandling av ytterdør for å hindre videre slitasje.

Merknader:

Bygningsdel er tilstandsvurdert utifra hoveddel av vinduer som fremstår i bra stand.
Vinduer i kjelleretasje og tilstanden på et par av disse gir grunnlag for TG3 og prisestimat for skifte av disse er 25-50 000

4. Tak**TG 2** 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
Det er påvist råteskade og/eller skadedyr.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Boligen har takkonstruksjon i tre. Bygningsdelen er befart fra bakkenivå og via luke til kaldt loft. Konstruksjonen fremsto som solid, og det ble ikke registrert nedbøy i bærende deler. Det registreres noe stripet borebille i treverk innvendig på kaldt loft.

Vurdering:

Takkonstruksjonen vurderes som stabil og uten tegn til konstruksjonssvikt basert på tilgjengelig inspeksjon. Fravær av nedbøy indikerer at bærende elementer fungerer som forutsatt. Registrert stripet borebille i treverk på kaldt loft er et avvik som kan indikere aktivitet eller tidligere angrep. Omfang og aktivitet kan ikke fastslås uten nærmere undersøkelser. Kaldtloft er generelt utsatt for skadedyr og fuktpåvirkning, og forholdet bør følges opp.

Årsak:

Normal aldring av treverk.
Mulig tidligere eller pågående aktivitet av stripet borebille.
Naturlig risiko for skadedyr i uisolerte eller lite brukte loftsrom.

Risiko:

Potensiell svekkelse av treverk ved aktiv borebilleangrep.
Skjulte skader som ikke er synlige ved enkel inspeksjon.
Videre spredning dersom tiltak ikke iverksettes ved aktivt angrep.

Konsekvens:

Redusert bæreevne i berørte deler av takkonstruksjonen ved omfattende angrep.
Kostnader knyttet til behandling og eventuell utskifting av skadet treverk.
Økt vedlikeholdsbehov over tid.

Anbefalt tiltak:

Gjennomføre nærmere kontroll for å avklare om borebilleangrepet er aktivt.
Vurdere behandling av treverk dersom aktivitet påvises.
Følge opp takkonstruksjonen jevnlig for å avdekke eventuelle endringer.
Sikre god ventilasjon på kaldt loft for å redusere fukt og skadedyraktivitet.

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

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

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

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Taket er utvendig tekket med skifer. Mønebeslag er utført i sink/aluminium. Eldre teglsteinspipe har innskåret bly mot takteking. Takrenner er i plast og er av nyere dato. Bygningsdelen er befart fra bakkenivå og via luke til kaldt loft. Takskifer fra 1954 ligger tilsynelatende bra, og det registreres ingen løs skifer. Mønebeslag er noe ute av stilling.

Vurdering:

Skifertak fra 1954 har høy forventet levetid og fremstår i god teknisk stand basert på visuell kontroll. At ingen løs skifer ble registrert, indikerer at tekningen fortsatt fungerer tilfredsstillende. Mønebeslag som står noe ute av stilling er et avvik som kan gi økt risiko for vanninntrenging ved kraftig nedbør eller vind.

Plasttakrenner har begrenset levetid sammenlignet med skifer og bør følges opp. Innskåret bly rundt pipe er en eldre løsning som kan være sårbar for aldring og sprekkdannelser, men ingen avvik ble registrert ved befarings.

Årsak:

Naturlig aldring av beslag og takdetaljer.
Værbelastning over tid som kan påvirke mønebeslag.
Eldre utførelse rundt pipe med blyinndekning.

Risiko:

Potensiell vanninntrenging ved møne dersom beslag forskyves ytterligere.
Slitasje og aldring i blyinndekning rundt pipe.
Begrenset kapasitet og levetid på plasttakrenner.

Konsekvens:

Fuktbetlastning i undertak og tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje.
Behov for reparasjon eller utskifting av beslag og renner.
Økte vedlikeholdskostnader dersom tiltak utsettes.

Anbefalt tiltak:

Justere mønebeslag slik at det ligger korrekt og tett.
Følge opp blyinndekning rundt pipe og kontrollere for sprekker ved jevne intervaller.
Kontrollere plasttakrenner for slitasje og sikre god avrenning.
Videreføre regelmessig tilsyn av skifertak, spesielt etter kraftig vær.

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

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

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

Det er ikke påvist ventilerings av yttertaket.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Boligen har kaldt/lagringsloft med tilkomst via luke fra gang i loftsetasjen. Det var ingen sikker tilkomst til bygningsdelen på befaringstidspunktet, og kun deler av loftet har gulv. Bygningsdelen må sees i sammenheng med forhold beskrevet under punkt 4.1 og 4.2. Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting i loftsrommet eller i innkledde flater.

Vurdering:

Kaldtloftet lot seg kun delvis inspisere på grunn av manglende sikker tilkomst og begrenset gulvareal. Dette gir redusert kontrollmulighet og økt usikkerhet rundt konstruksjonens faktiske tilstand. Manglende påvist lufting i loftsrommet og i innkledde flater er et avvik som kan medføre redusert uttørkingsevne og økt risiko for fuktoppbygging. Kombinasjonen av begrenset inspeksjon og mangelfull ventilasjon gjør at skjulte skader ikke kan utelukkes.

Årsak:

Manglende sikker tilkomst til loftsrommet.
Mulig fravær av ventilasjonsåpninger i loft og innkledde flater.
Naturlig risiko for fukt i kalde loftskonstruksjoner.

Risiko:

Fuktoppbygging i konstruksjonen ved mangelfull lufting.
Skjulte råteskader eller muggvekst som ikke kan avdekkes uten bedre tilgang.
Redusert levetid på treverk og konstruksjonselementer.

Konsekvens:

Potensielt omfattende skader dersom fuktproblemer ikke oppdages tidlig.
Kostnader knyttet til utbedring av skjulte skader.
Økt vedlikeholdsbehov over tid.

Anbefalt tiltak:

Etablere sikker tilkomst slik at loftet kan inspiseres fullt ut.
Kontrollere og etablere tilstrekkelig ventilasjon i loftsrommet og innkledde flater.
Gjennomføre ny inspeksjon når tilkomst er sikret.
Følge opp loftet jevnlig for å avdekke eventuelle endringer.

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

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Boligen har terrasse med tilkomst fra stue. Terrassen er oppført i normalt solid treverk, bygget opp med bjelkelag og terrassebord. Rekkverket består av liggende trespiler. Terrassen fremstår som stabil og i bra stand, men det registreres noe utvendig vedlikeholdsbehov. Bærebjelke under terrassen har synlige skjevheter.

Vurdering:

Terrassen vurderes som funksjonell og stabil basert på visuell inspeksjon. Overflater og rekkverk viser normalt vedlikeholdsbehov for alder og eksponering. Skjevheter i bærebjelke er et avvik som kan indikere setninger, vridning i treverk eller påvirkning fra fukt over tid. Selv om konstruksjonen fremstår stabil nå, kan skjevheter utvikle seg og bør følges opp. Manglende vedlikehold kan på sikt redusere levetiden til terrassebord, rekkverk og bærende konstruksjoner.

Årsak:

Naturlig aldring og værbelastning på treverk.
Mulig vridning eller setning i bærende konstruksjoner.
Manglende eller ufullstendig vedlikehold over tid.

Risiko:

Videre deformasjon av bærebjelke ved belastning eller fuktpåvirkning.
Redusert stabilitet på sikt dersom skjevheter øker.
Forringelse av overflater og rekkverk ved manglende vedlikehold.

Konsekvens:

Behov for utbedring eller utskifting av bærende elementer dersom skjevheter utvikler seg.
Økte vedlikeholds- og reparasjonskostnader over tid.
Redusert levetid på terrassekonstruksjonen.

Anbefalt tiltak:

Utføre nødvendig vedlikehold av terrassebord, rekkverk og listverk.
Kontrollere bærebjelke nærmere for å avklare årsak til skjevhet.
Utbedre eller forsterke bærende konstruksjoner dersom det avdekkes svekkelser.
Følge opp terrassen jevnlig for å avdekke endringer i stabilitet eller deformasjon.

Merknader:**7. Våtrom****7.1 Bad****TG 1** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse:

Baderom fra ca. 2012 har fliser på vegger og malte/folierte plater i himling. Rommet inneholder seksjon med servant, vegghengt WC og dusjhjørne med glassdører. Ventilasjon skjer via elektrisk avtrekksvifte i vegg samt spalte under dørbord.

Vurdering:

Overflater og innredning fremstår som i normal og god stand i forhold til alder og bruk. Flislagte vegger og platekledd himling er en vanlig og funksjonell løsning for våtrom. Ventilasjonsløsningen vurderes som tilfredsstillende. Det er ikke registrert forhold som tilsier avvik. Forholdet vurderes samlet til TG1.

Anbefalt tiltak:

Normalt vedlikehold av fuger, overflater og innredning.
Jevnlig rengjøring og kontroll av avtrekksvifte.
Løpende observasjon av våtsoner.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

Beskrivelse:

Baderommet har fliser på gulv. Det er målt fall som ikke tilfredsstiller dagens krav om 1:100. Membran er ikke trukket opp på terskel. Det registreres betydelig bomlyd i flere fliser, og enkelte fliser er på grensen til å være løse. Arbeidene fremstår som noe ufagmessig utført.

Vurdering:

Gulvet har flere forhold som samlet gir økt risiko for skade. Mangelfullt fall gir redusert avrenning og kan føre til vannansamling. Manglende oppbrett av membran på terskel er et avvik fra anbefalt utførelse og kan gi risiko for vanninntrenging ved høy belastning. Utbredt bomlyd og fliser som er nær ved å løsne indikerer svak limdekning eller feil i underlaget. Arbeidene fremstår som ufagmessig utført, noe som ytterligere svekker tilliten til konstruksjonens oppbygning. Forholdet vurderes samlet til TG2.

Årsak:

Utilstrekkelig fall mot sluk.

Membran ikke trukket opp på terskel.

Svak limdekning eller ujevnheter i underlaget.

Uheldig eller ufagmessig utførelse.

Risiko:

Risiko for vannansamling og redusert drenering.

Risiko for at fliser løsner over tid.

Risiko for skader på fuger og membran ved bevegelse i fliser.

Risiko for fuktvandring ved manglende membranoppbrett.

Risiko for skjulte skader i underliggende konstruksjoner.

Konsekvens:

Potensielle fuktskader i gulvkonstruksjon og tilstøtende rom.

Økte utbedringskostnader ved nødvendig rehabilitering.

Redusert funksjon og levetid på våtrommet.

Anbefalt tiltak:

Løpende observasjon av fliser og fuger for å avdekke utvikling.

Fagmessig vurdering av gulvets oppbygging og membranløsning.

Rehabilitering av gulv anbefales ved forverring eller ved fremtidig oppgradering av våtrommet.

Merknader:**TG 2** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2012

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.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Badet har plastsluk med synlig membran av ukjent utførelse. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, men det opplyses at badet ble renoveret ca. 2012. Det er utført fuktmåling i underkant av sluk og ved rørgjennomføringer i kjeller, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

Vurdering:

Plastsluk med synlig membran uten dokumentert utførelse gir usikkerhet rundt tettheten i overgang mellom membran og sluk. Manglende dokumentasjon er et avvik etter dagens krav til våtrom.

Fuktmåling i kjeller under sluk og rørgjennomføringer viser ingen forhøyede verdier, noe som indikerer at det per i dag ikke er tegn til lekkasje. Likevel kan ikke skjulte forhold eller svakheter i membranløsningen utelukkes uten inngrep. Badets alder tilsier at deler av konstruksjonen nærmer seg midten av forventet levetid.

Årsak:

Manglende dokumentasjon fra renovering i 2012.

Ukjent membranløsning og utførelse rundt sluk.

Normal aldring av våtromskonstruksjoner.

Risiko:

Potensiell lekkasje i overgang mellom membran og sluk ved svekket utførelse.

Skjulte fuktskader som ikke kan avdekkes uten destruktive undersøkelser.

Økt risiko for lekkasje etter hvert som våtrommet eldes.

Konsekvens:

Mulige fuktskader i konstruksjoner under badet ved lekkasje.

Kostbare reparasjoner dersom membran eller sluk viser seg å være utett.

Redusert levetid på våtrommet.

Anbefalt tiltak:

Innhente eventuell tilgjengelig dokumentasjon dersom dette finnes hos tidligere eier eller utførende.

Følge opp badet jevnlig med visuell kontroll og fuktmålinger.

Vurdere nærmere kontroll av sluk og membran ved tegn til fukt eller skade.

Planlegge for fremtidig oppgradering av våtrommet i tråd med normal levetid.

Merknader:**7.2 Vaskerom****TG 2** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ventiler som kan åpnes.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Vaskerommet har eldre våtromspanel på vegger og malte/folierte plater i himling. Rommet ventileres via ventil i vegg og tilluft under dørblad. Overflatene fremstår i all hovedsak som hele, men det registreres mindre sprekker i platene, og platene er ikke fuktsikret i nedre kant.

Vurdering:

Overflatene vurderes som funksjonelle, men løsningen er av eldre dato og har begrenset fuktsikkerhet sammenlignet med dagens krav. Sprekker i platene og manglende fuktsikring i nedre kant øker risikoen for fuktinntrenging i underliggende konstruksjoner. Ventilasjonen er enkel, men tilfredsstillende for et rom uten dusjoner, forutsatt at ventil og tilluft fungerer som tiltenkt.

Det er ikke registrert synlige fuktskader, men konstruksjonen har svakheter som bør følges opp.

Årsak:

Eldre materialer og utførelse.

Normal slitasje og bevegelser i platematerialer.

Manglende fuktsikring i nedre kant fra opprinnelig utførelse.

Risiko:

Fuktinntrenging bak plater ved vannsøl eller lekkasje.

Skjulte skader i veggkonstruksjon over tid.

Økt risiko for muggvekst ved langvarig fuktpåvirkning.

Konsekvens:

Behov for reparasjon eller utskifting av veggplater ved skadeutvikling.

Potensielle kostnader knyttet til utbedring av skjulte fuktskader.

Redusert levetid på overflater og konstruksjoner.

Anbefalt tiltak:

Tette eller utbedre sprekker i platene.

Etablere fuktsikring i nedre kant dersom rommet utsettes for vannsøl.

Sikre at ventil og tilluft fungerer tilfredsstillende.

Vurdere oppgradering av overflater ved fremtidig renovering for bedre fuktsikkerhet.

Merknader:**TG 3** 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er påvist flekker eller andre skader.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Vaskerommet har våtromsbelegg av eldre dato på gulv. Belegget, som skal fungere som tettesjikt i rommet, er ødelagt på steder der det tidligere har vært vegger eller installasjoner.

Vurdering:

Våtromsbelegget er av eldre type og har skader i overflaten der det tidligere har stått konstruksjoner. Når belegget er brutt eller skadet, svekkes funksjonen som tettesjikt, og risikoen for fuktinntrenging øker. Eldre belegg har generelt begrenset levetid og tåler dårlig mekanisk påvirkning over tid.

Selv om det ikke er registrert synlige fuktskader i rommet, innebærer skadet tettesjikt et avvik som bør følges opp.

Årsak:

Eldre våtromsbelegg med begrenset levetid.

Skader etter tidligere vegger eller installasjoner.

Normal slitasje og aldring.

Risiko:

Fuktinntrenging i underliggende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasje.

Skjulte fuktskader som kan utvikle seg over tid.

Økt risiko for muggvekst ved langvarig fuktpåvirkning.

Konsekvens:

Behov for reparasjon eller utskifting av gulvbelegg.

Potensielle kostnader knyttet til utbedring av skjulte skader.

Redusert levetid på gulvkonstruksjonen.

Anbefalt tiltak:

Vurdere utskifting av våtromsbelegg for å etablere et tett og forskriftsmessig gulv.

Kontrollere underliggende konstruksjoner dersom det er mistanke om fukt.

Følge opp rommet jevnlig for å avdekke eventuelle endringer.

Merknader:

Ingen 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Beskrivelse:

Våtromsbelegg fungerer som tettesjikt i rommet og er beskrevet samlet i forrige punkt 7.2.2 Det er utført fuktmåling i kjeller ved gjennomføring til sluk og vannrør, og det ble ikke registrert avvik.

Merknader:

8. Kjøkken**8.1 Kjøkken****TG 1** 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.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Kjøkkenet har prefabrikkert innredning med benkeplate i laminat og integrerte hvitevarer. Det er servant med bløndebatteri og mekanisk avtrekk via ventilator. Kjøkkeninnredningen fremstår som hel og i god stand, med normale bruksmerker i henhold til alder. Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll utført med fuktindikator ga ikke utslag på unormale fuktverdier i områder med risiko for fuktvandring, herunder underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og gulv ved sokkellist.

Vurdering:

Kjøkkenet fremstår som funksjonelt og godt vedlikeholdt. Overflater og innredning viser normal slitasje for alder, uten tegn til skader som påvirker bruken. Laminatbenkeplate er en robust løsning, men sårbar for fukt ved skjøter og gjennomføringer.

Fuktmåling viser ingen avvik, noe som indikerer at det per i dag ikke er lekkasje eller fuktvandring i utsatte soner. Manglende kontroll av hvitevarer innebærer at teknisk tilstand ikke kan vurderes. Ventilator med mekanisk avtrekk gir tilfredsstillende ventilasjon for rommet.

Merknader:**9. Rom under terreng****9.1 Kjelleretasje delvis under terreng**

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdel er samlet vurdert i punkt 9.1.3

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdel er samlet vurdert i punkt 9.1.3

Merknader:

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Kjelleretasjen, som ligger delvis under terreng, har åpne muroverflater i alle rom. Det er installert avfukter i rommet, men det er noe mangelfull ventilasjon i vegger.

Ved bruk av fuktindikator mot betongoverflater registreres det noe fuktutslag i nedre del av vegg samt i gulv. Det registreres også noe saltutslag.

Vurdering:

Kjelleren har konstruksjoner i direkte kontakt med terreng, og åpne betongflater gjør fuktvandring synlig. Registrerte fuktutslag i nedre del av vegger og i gulv er vanlig i eldre kjellere og indikerer kapillært opptrekk eller fukttransport gjennom konstruksjonen. Saltutslag bekrefter at fukt har migrert gjennom betongen over tid. Mangelfull ventilasjon kan bidra til økt relativ luftfuktighet og redusert uttørkingsevne. Installert avfukter er positivt, men erstatter ikke behovet for tilstrekkelig ventilasjon. Det er ikke registrert tegn til aktiv lekkasje, men forholdene tilsier at kjelleren er fuktutsatt.

Årsak:

Naturlig fuktvandring gjennom betongkonstruksjoner under terreng.

Mangelfull ventilasjon i vegger og rom.

Normal aldring og fuktbelastning i kjellerrom.

Risiko:

Vedvarende fukt i konstruksjoner.

Mugg- og soppvekst ved høy luftfuktighet.

Forringelse av overflater og materialer over tid.

Økt risiko for luktproblematikk i kjellerrom.

Konsekvens:

Behov for tiltak for å redusere fuktbelastning.

Potensielle kostnader ved utbedring av fuktrelaterte skader.

Begrenset egnethet for rommet til tørre lagringsformål.

Anbefalt tiltak:

Forbedre ventilasjonen i kjeller og vegger for å øke luftgjennomstrømning.

Fortsette bruk av avfukter som supplement, ikke erstatning for ventilasjon.

Følge opp fuktverdier jevnlig, spesielt i perioder med høy grunnfukt.

Vurdere tiltak som dreneringsforbedring eller innvendig fuksikring dersom fuktutslag øker.

Merknader:**10. VVS****TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Boligen har vannrør i plast og kobber. Avløpsrør er utført i plast og støpejern. Vann- og avløpsrør i plast er delvis fornyet i forbindelse med oppgradering av bad i 2012, mens øvrige rørføringer er av eldre dato. Det meste av vann- og avløpsrørene er synlig i kjeller, men enkelte strekk er skjult.

Vurdering:

Røranlegget består av en kombinasjon av eldre og nyere installasjoner. Plast- og kobberrør som ble fornyet i 2012 vurderes som funksjonelle, men øvrige rørføringer av eldre dato har begrenset gjenværende levetid. Støpejernsrør har generelt høy alder og kan være utsatt for korrosjon, innvendig rustdannelse og redusert kapasitet.

At store deler av anlegget er synlig i kjeller er positivt for inspeksjon og vedlikehold, men skjulte strekk innebærer usikkerhet rundt tilstand. Det er ikke registrert lekkasjer, men anleggets alder tilsier økt risiko for fremtidige driftsproblemer.

Årsak:

Delvis oppgradering i 2012, men eldre rørføringer er beholdt.
Naturlig aldring og slitasje på rør av kobber og støpejern.
Skjulte rørstrekk som ikke lar seg visuelt kontrollere.

Risiko:

Lekkasjer i eldre kobberrør eller støpejernsrør.
Innvendig korrosjon og redusert kapasitet i støpejern.
Skjulte skader i rørstrekk som ikke er tilgjengelige for inspeksjon.
Potensielle fukt- og vannskader ved rørbrudd.

Konsekvens:

Behov for utskifting av eldre rørstrekk på sikt.
Kostnader knyttet til reparasjon ved lekkasje.
Mulige følgeskader i konstruksjoner ved vanninntrenging.

Anbefalt tiltak:

Vurdere utskifting av eldre rørføringer, spesielt støpejern og kobber av høy alder.
Følge opp synlige rørstrekk jevnlig for tegn til lekkasje eller korrosjon.
Kartlegge skjulte rørstrekk dersom det oppstår mistanke om lekkasje.
Planlegge gradvis fornyelse av anlegget som del av langsiktig vedlikehold.

Merknader:**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2012

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Varmtvannsbereder fra 2012 er lokalisert i kjeller.

Vurdering:

Berederen har en alder som nærmer seg forventet levetid for standard beredere (typisk 15–20 år). Det er ikke registrert avvik ved visuell kontroll, men alder tilsier økt risiko for fremtidige driftsproblemer. Ingen tegn til lekkasje ble observert på befaringstidspunktet.

Årsak:

Normal aldring av bereder og komponenter.
Naturlig slitasje over tid.

Risiko:

Økt sannsynlighet for lekkasje ved høy alder.
Potensielle følgeskader dersom lekkasje ikke oppdages tidlig.
Redusert energieffektivitet sammenlignet med nyere modeller.

Konsekvens:

Behov for utskifting innen rimelig tid.
Kostnader ved eventuell lekkasje eller havari.
Mulig økning i energiforbruk.

Anbefalt tiltak:

Følge opp berederen jevnlig for tegn til lekkasje.
Vurdere utskifting i løpet av de nærmeste årene basert på alder.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Boligen er naturlig ventilert via ventiler i vegger og vinduer. Det er elektrisk vifte på badetrom og mekanisk avtrekk via ventilator på kjøkken.

Vurdering:

Ventilasjonen består av en kombinasjon av naturlig ventilasjon og mekaniske punktavsug. Naturlig ventilasjon gir begrenset og væravhengig luftutskifting, og løsningen er mindre effektiv enn balansert ventilasjon. Elektrisk vifte på bad og mekanisk avtrekk fra kjøkken bidrar positivt til fjerning av fukt og lukt i våtrom og matlagingssoner. Det er ikke registrert avvik ved funksjon, men naturlig ventilasjon forutsetter at ventiler holdes åpne og at lufttilførsel ikke blokkeres.

Årsak:

Opprinnelig ventilasjonsløsning basert på naturlig lufting.
Mekaniske punktavsug installert for å forbedre luftutskifting i våtrom og kjøkken.

Risiko:

Varierende luftutskifting ved naturlig ventilasjon, spesielt i perioder med lite trekk.
Økt risiko for fukt og dårlig luftkvalitet dersom ventiler holdes lukket.
Potensiell undertrykkproblematikk ved samtidig bruk av mekaniske avtrekk uten tilstrekkelig tilluft.

Konsekvens:

Redusert inneklime ved utilstrekkelig ventilasjon.
Økt risiko for kondens og fuktproblemer i utsatte rom.
Behov for hyppigere lufting manuelt.

Anbefalt tiltak:

Sørge for at ventiler holdes åpne og rene for å sikre god luftgjennomstrømning.
Kontrollere at baderomsvifte og kjøkkenventilator fungerer som tiltenkt.
Vurdere forbedring av ventilasjonsløsningen dersom det oppstår problemer med inneklime eller fukt.

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

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

Bolig har noe skjult og noe åpent elektrisk anlegg.

Sikringsskaper er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

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

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Innvendige rekkverk og håndrekk er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2- Grunnmur og drenering er i hovedsak skjulte konstruksjoner og kan ikke vurderes fullt ut. Tilgjengelige flater fremstår uten avvik, og synlig knotteplast indikerer etablert fuktsikring. Forholdet vurderes med usikkerhet knyttet til skjulte deler og bør følges opp over tid.
1.2	Krypekjeller
	TG2- Krypekjelleren er utilgjengelig for inspeksjon, og det er ingen synlige ventiler i grunnmur. Dette gir betydelig usikkerhet rundt tilstanden og økt risiko for fukt- og råteskader. Forholdet vurderes som avvik med behov for videre undersøkelser.
1.3	Terrengforhold
	TG2- Terrenget er flatt, og kjellertrappen ligger lavere enn omkringliggende terreng. Dette gir risiko for at overflatevann ledes mot konstruksjonen. Forholdet vurderes som avvik som bør følges opp med tiltak for å redusere fuktbelastning.
2.1	Yttervegger
	TG2- Ytterveggene fremstår i hovedsak i bra stand, men grønske og manglende påvist lufting gir økt risiko for fuktproblemer. Forholdet vurderes som avvik med behov for oppfølging og tiltak.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2- Vinduer og dører har varierende alder og tilstand. Vinduer fra 2006–2017 fremstår i grei stand, mens eldre kjellervinduer har tydelige skader og må påregnes utskiftet. Ytterdør og øvrige vinduer har behov for vedlikehold. Forholdene vurderes som avvik med behov for tiltak.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	TG2- Takkonstruksjonen fremstår som solid og uten nedbøy, men stripet borebille på kaldt loft er et avvik som krever videre vurdering. Forholdet bør følges opp for å sikre konstruksjonens levetid og funksjon.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2- Skifertaket fra 1954 fremstår i god stand uten løs skifer. Mønebeslag står noe ute av stilling og bør justeres. Øvrige detaljer som blyinndekning og plasttakrenner bør følges opp som del av normalt vedlikehold. Forholdet vurderes som avvik med behov for tiltak.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2- Kaldtloftet har begrenset tilgjengelighet og manglende påvist lufting. Dette gir betydelig usikkerhet rundt tilstanden og økt risiko for fuktproblemer. Forholdet vurderes som avvik med behov for videre undersøkelser og tiltak.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende

FIERSKIFTERAPPORT™

	TG2- Terrassen fremstår som stabil og i bra stand, men har vedlikeholdsbehov og en bærebjelke med synlige skjevheter. Forholdene vurderes som avvik som bør følges opp for å sikre konstruksjonens levetid og funksjon.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	TG2- Gulvet har mangelfullt fall, manglende membranoppbrett, utbredt bomlyd og tegn til ufagmessig utførelse. Dette gir økt risiko for skader og vurderes samlet til TG2.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2- Badet har plastsluk med synlig membran av ukjent utførelse og manglende dokumentasjon. Fuktmåling viser ingen avvik, men usikkerhet knyttet til membran og slukforbindelse gjør at forholdet vurderes som avvik med behov for oppfølging.
7.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	TG2- Vaskerommet har eldre overflater som i hovedsak fremstår hele, men med sprekker og manglende fuktsikring i nedre kant. Ventilasjonen er enkel, men funksjonell. Forholdene vurderes som avvik med behov for oppfølging.
9.1.3	Kjelleretasje delvis under terreng Fuktmåling og ventilasjon
	TG2- Kjelleren har åpne betongflater med registrert fukt i nedre del av vegger og gulv samt saltutslag. Ventilasjonen er mangelfull, og rommet er fuktutsatt. Forholdet vurderes som avvik med behov for oppfølging og eventuelle tiltak.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2- Vann- og avløpsrør er delvis fornyet i 2012, men store deler av anlegget er av eldre dato. Synlige rør i kjeller gir god kontrollmulighet, men skjulte strekk og eldre rørmaterialer innebærer økt risiko for fremtidige lekkasjer. Forholdet vurderes som avvik med behov for oppfølging og planlagt utskifting.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2- Varmtvannsbereder fra 2012 står i kjeller og fungerer uten registrerte avvik, men alder tilsier at utskifting bør planlegges. Forholdet vurderes som avvik med behov for oppfølging.
10.5	Ventilasjon
	Boligen har naturlig ventilasjon supplert med mekaniske avtrekk på bad og kjøkken. Løsningen fungerer, men gir varierende luftutskifting og krever aktiv bruk av ventiler. Forholdet vurderes som normalt for boligtypen, med behov for jevnlig oppfølging.

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

7.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	TG3- Våtromsbelegget på vaskerommet er av eldre dato og skadet der det tidligere har vært vegger eller installasjoner. Dette svekker tettesjiktet og øker risikoen for fuktproblemer. Forholdet vurderes som avvik med behov for tiltak.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01260051	
Selger 1 navn	
Elisabeth Kvamme	
Gateadresse	
Haukelivegen 780B	
Poststed	Postnr
ØLEN	5580
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Lo favør
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

Lagt ny fugemasse på fliser i dusj.

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

Svar

Nei

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

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

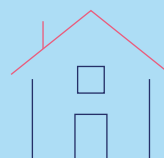
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
---------------------	----------

Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
------------------------------------	-----------

Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900
-----------------------	-----------



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



BUDSKJEMA

HAUKELIVEGEN 780B, 5580 ØLEN

Gnr. 281, Bnr. 92 i Vindafjord kommune.
Oppdragsnr: 01260051 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