



Hydrogenvegen 71, 5547 UTSIRA



## UTSIRA

Utsira - En drømme plass - Fantastisk beliggenhet/utsikt - Solcellepanel - Innlagt kommunalt vann

BRA-i/BRA Total: 90/93 m<sup>2</sup> / Tomt: 1039.1m<sup>2</sup>  
Antall soverom: 2 / Byggeår: 1983



Fasade, solcellepanel mot sør



Spiseplass

## Nøkkelinfo

**Adresse:** Hydrogenvegen 71, 5547 UTSIRA  
**Nåværende eier:** Elisabeth Hansen  
**Matrikelnummer:** Gnr. 27, bnr. 53 i Utsira kommune.  
**Oppdragsnummer:** 01260117  
**Oppdragsansvarlig/  
Meglerforetak:** Hugo Wee  
Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

**Boligtype:** Fritidseiendom  
**Byggeår:** 1983  
**Bra total:** 93m<sup>2</sup>  
**BRA-i:** 90 m<sup>2</sup>  
**Antall soverom:** 2  
**Etasje:** 1  
**Energimerke:** Ikke angitt  
**Tomtestørrelse:** 1039.1m<sup>2</sup>  
**Eierform:** Eiet

**Parkering:** Rett ved hytten





Kjøkkeninnredning - Sjekk utsikten



Stue del 1

# Økonomi

## Prisantydning

Kr 1 790 000

## Omkostninger

Kr 65 240

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum

Tinglysing pantedokument kr. 545,-

Tinglysing skjøte kr. 545,-

Gebyr e-tinglysing kr. 500,-

Boligkjøperforsikring(valgfri) kr. 18.900,-

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

## Totalt inkl. omk.

Kr 1 855 240

## Kommunale avgifter

Kr 11 632 per 2026

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

## Info formuesverdi

Basert på prisantydning har Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til kr. 2 138 942 når boligen benyttes som sekundærbolig.

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

Utsira - En drømme plass - Fantastisk beliggenhet/utsikt - Solcellepanel - Innlagt kommunalt vann

### Beskrivelse

Velkommen til Utsira og en sjelden perle i havgapet. Hytte påbygget og renoveret i 2007/08 med nye vinduer og Royal bordkledning. Hytten ligger usjenert til i naturskjønne omgivelser med utsikt 360 gr. Her kan det nytes, med lite vedlikehold og Utsikt fra Bømlo i nord til Åkrehamn i sør. Terrasser rundt hytten og sol fra morgen til den går ned i havet. Flotte turområder og fiske rett utenfor hytteveggen og enkel gang- og sykkelavstand til butikken.

Hytten inneholder i hovedetasjen: entrè/gang, bad, 2 soverom, kjøkken og stue.

Loftsetasjen me loftstue m/sengeplass og kott.

Det er ikke innlagt strøm men solcelle, gass og evt aggregat som medfølger.

Se forøvrig punkt for "diverse" i salgsoppgaven. Velkommen til visning, denne hytten må oppleves for korrekt inntrykk.

### Innhold

Hovedetasje: entrè/gang, 2 soverom, bad m/dusjkabinett, stue og kjøkken. Utebod.

Loftsetasje: Loftstue med salong og senger og kott

### Standard

God standard med fint bad m/praktisk innredning, dusjkabinett og wc, flott kjøkken og stue m/vedovn og flott spilevegg m/"innebygget" tv. Hytten er opprinnelig bygget i 1983 men den er betydelig oppgradert. Utvendig nye vinduer i 2007/08, påbygg og Royal bordkledning og nytt solcellepanel i 2021/22. Innlagt offentlig vann.

### Bygningsinformasjon

Fritidsbolig er satt opp på støpte betongsøyler. Bygget med bjelkelag og bindingsverk i tre. Takkonstruksjon i tre med sarnafilteking.

### Areal

BRA - i: 90 m<sup>2</sup>

BRA - e: 3 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 93 m<sup>2</sup>

TBA: 80 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 76 m<sup>2</sup> Gang, 2 soverom, bad og stue/kjøkken

BRA-e: 3 m<sup>2</sup> Utvendig bod

2. etasje

BRA-i: 14 m<sup>2</sup> Hems

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

80 m<sup>2</sup>

### Antall bad

1

### TV/Internett/Bredbånd

Rikstv /Mobilnett

### **Ferdigattest**

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

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

### **Adgang til utleie**

Det er en selveiende fritidseiendom som kan leies ut i sin helhet.

### **Oppvarming**

Vedovn. Det er ikke innlagt strøm men solceller som fungerer godt til dagens bruk. Komfyr/platetopp på gass/aggregat.

# Området

## Tomt/beskaffenhets

Selveier tomt, bestående av parkering, terrasseflater og naturtomt

## Tomtetype

Eiet

## Tomtестørrelse

1039.1 kvm

## Vei/vann/kloakk

Offentlig vann via private stikkledninger. Privat avløp/septiktank som tømmes av kommunen v/behov.

## Beliggenhet

Eiendommen ligger på østsiden. Sol fra den står opp til den går ned i havet. Fantastisk utsikt. Kort avstander til butikk og båt.

## Adkomst

Utsirabåten legger til i Nordrevågen. Følg veien mot Sørrevågen og rundt videre på Hydrogenvegen. Hvis været tilsier det så kan den legge til i Sørrevågen. Rutetider finner du her: <https://rutebaatenutsira.no/ruteplan/> og en ekstrainformasjon akkurat i mai mtp vedlikehold finner du her: <https://rutebaatenutsira.no/ending-i-ruten-mellom-8-og-19-mai-2026/>

## Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til fritidsbebyggelse

Gitt konsesjon til akvakulturanlegg i sjøen utenfor hytta og vindkraft i nærheten. Utredning trafo i nærheten.



## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

Viktig info fra selger:

Det er ikke innlagt strøm. Det er solcellepanel samt gass til kjøle og frysenskap samt komfyr. Komfyr kan gå på aggregat/strøm og gass. I tillegg er det gassvarmer for varming av vann. Bygg står på betongsøyler og er løftet opp fra grunnen slik at det ikke er problemer med drenering. Tomten er regulert som hytteformål i kommuneplanen og fradelt. Det er vedovn for fyring. Hus brukes som normalt med lys og TV og lading av tlf etc (via omformer). Større elektriske belastning tas via aggregat på bensin. Aggregat følger hytten. Det er installert lys i alle rom via 12V. Det er satt opp ekstra strømpunkter på vanlig strøm i stue kjøkken. Ved bruk av dette må omformer være på. 2 vinduer i loftsetasjen må åpne håndtak skiftes ut. Solcellepanel med batterier ble skiftet ut i 2021/2022 via Tøgersen Elektro. Hytten ble renoverert og bygd på i 2007/2008 med nye vinduer og Royal kledning. I tillegg er det lagt laminat i stue kjøkken og 1 soverom samt gang, utført 2024

Diverse innbo kan medfølge handelen. Hvitevarer medfølger. Mulig å leie båt plass på øyen.

### Overtakelse

Etter avtale

### Takstmann

Takstmann Harald Ingebrigtsen AS

### Type takst

Tilstandsrapport

### Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en bygningsfagkyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk

areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### **Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling**

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

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

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

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

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

#### **Boligkjøperforsikring**

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

#### **Servitutter**

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

1151/27/53:

02.10.2006 - Dokumentnr: 466350 - Forkjøpsrett

Rettighetshaver: Hansen Kari Helen

Født: 13/07-1963

Med flere bestemmelser

06.05.2002 - Dokumentnr: 3882 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhets opprettet fra:

Knr:1151 Gnr:27 Bnr:13

18.12.2006 - Dokumentnr: 636719 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:1151 Gnr:27 Bnr:13  
Bestemmelse om veg  
Bestemmelse om parkering  
Bestemmelse om vannledning

### **Budgivning**

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

### **Fremgangsmåte ved budgivning**

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

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

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

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

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

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

### **Vedlegg**

Vedlagt følger Takstrappport 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, befarng av eiendommen samt innhentelse av nødvendige dokumenter og evt. takst.

**Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver**

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

Salgsgaranti: inget salg - ingen regning - heller ingen bindingstid

**Kontaktperson**

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

**Salgsoppgavedato**

Dette dokumentet ble lagret 15.05.2026





Stue/spiseplass med havet rett utenfor



Stue del 2



Flott spillevegg med innebygget tv mellom stue og kjøkken



Hovedsoverom



Soverom 2



Loffstue



Sovealkove som en del av loftstuen



Utsnitt bad, fint dusjkabinett bak dør



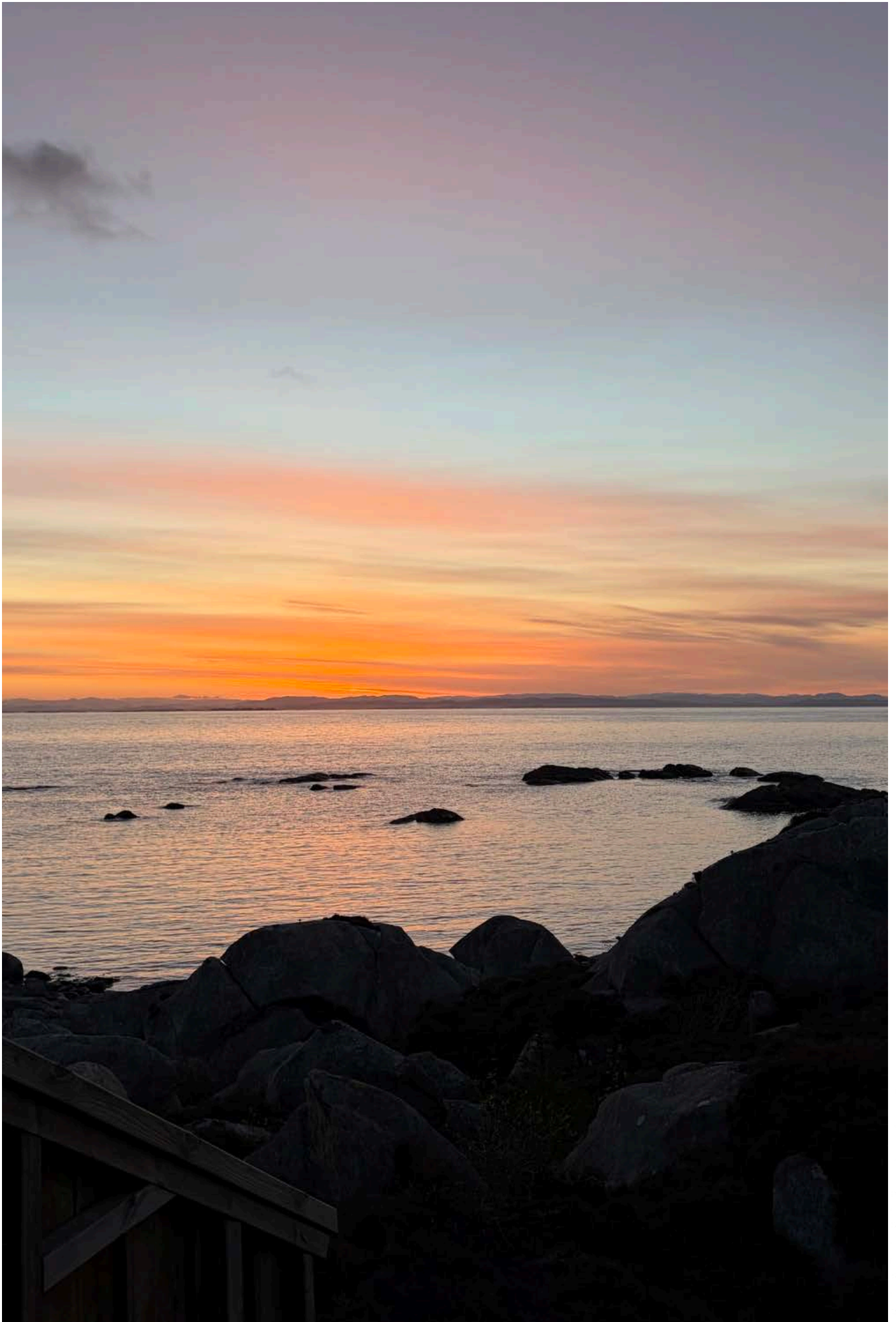
Solrike terrasser rundt hele hytten, usjeneret og stort sett i le for vind.



Utsikt fra terrasse mot øst



Fra terrasse, sjekk utsikten



Magisk





Luftbilde





Fasade



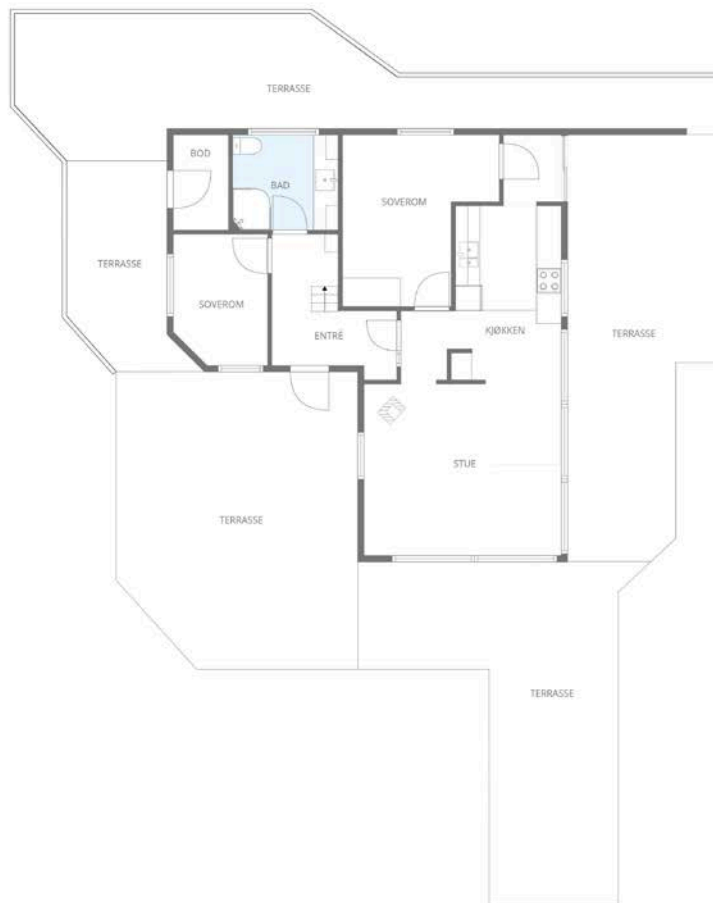
Praktisk del av terrasse, inngangsparti



Nordrevågen

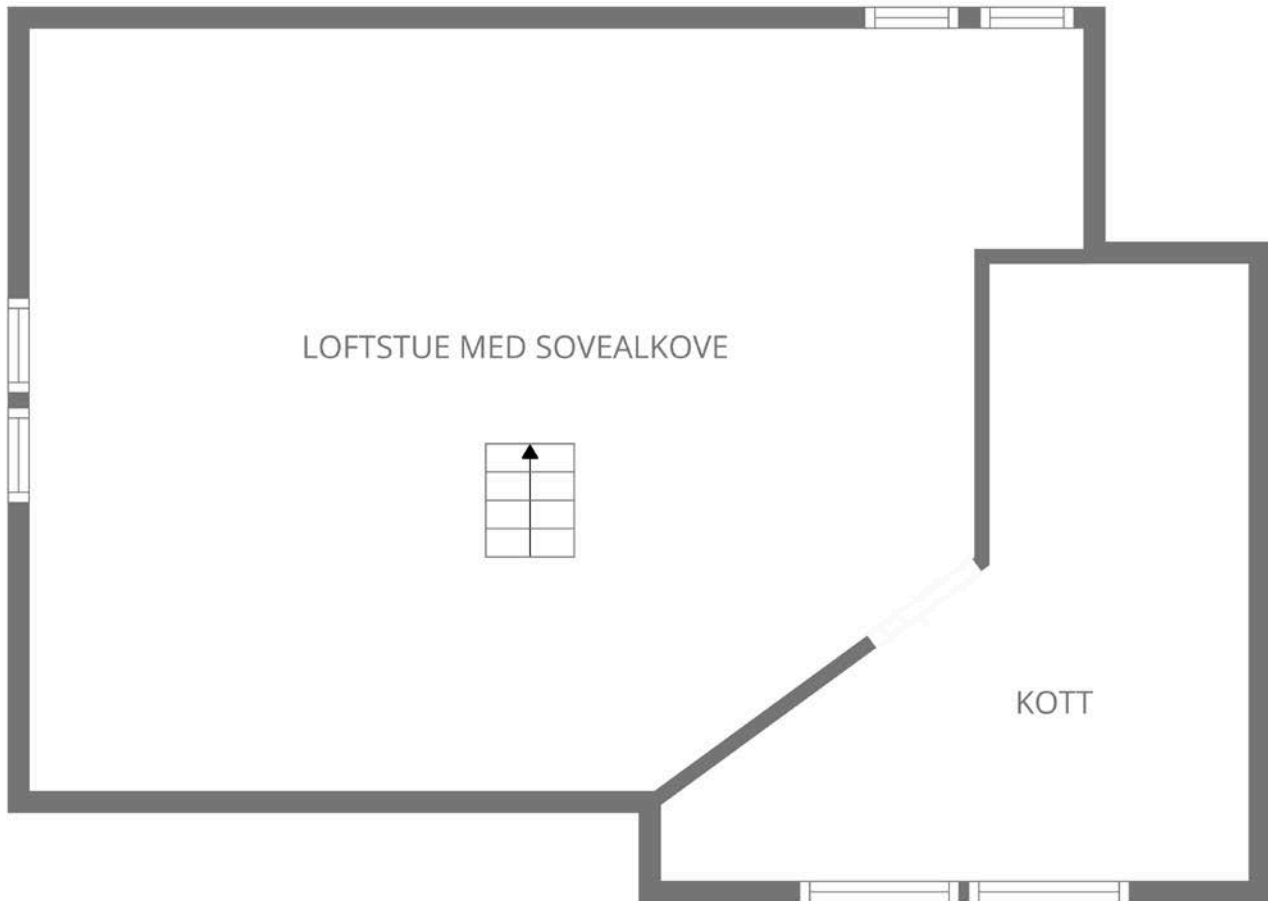


Joker'n i Søreivågen



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

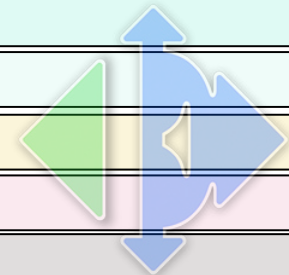
Hydrogenvegen 71, 5547 UTSIRA



## ANTALL TG

## BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
7	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
9	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
0	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 Byggforskerien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

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

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

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

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

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

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

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

**PIPER OG ILDSTEDER:**

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

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

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

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

## EIERSKIFTERAPPORT™

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

## Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

## EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:27, Bnr: 53
<b>Hjemmelshaver:</b>	Elisabeth Hansen
<b>Seksjonsnr:</b>	
<b>Festenr:</b>	
<b>Andelsnr:</b>	
<b>Tomt:</b>	1039 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	
<b>Adkomst:</b>	PRIVAT
<b>Vann:</b>	OFFENTLIG
<b>Avløp:</b>	OFFENTLIG
<b>Regulering:</b>	
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	
<b>Forsikringsforhold:</b>	
<b>Ligningsverdi:</b>	
<b>Byggeår:</b>	2002

## EIERSKIFTERAPPORT™

## BEFARINGEN:

Befaringsdato:	7.5.2021
----------------	----------

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

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

Normal slit og elde beskrives ikke.

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

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

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

Arealene er oppmålt innvendig (BRA)

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

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

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

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

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

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

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

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

Innebygget/skjult fuktsikring vil uansett være uoversiktlig.

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

## Forutsetninger:

Oppdragsgiver:	Elisabeth Hansen
----------------	------------------

Tilstede under befaringen:	Elisabeth Hansen
----------------------------	------------------

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

## OM TOMTEN:

Naturtomt med uteområder i tre og med parkering i egen gårdsplass.

## OM BYGGEMETODEN:

Fritidsbolig er satt opp på støpte betongsøyler. Bygget med bjelkelag og bindingsverk i tre. Takkonstruksjon i tre med sarnafiltekkning.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Fritidsbolig fremstår som i bra stand og godt vedlikeholdt. Det registreres noe skjevheter og avvik, men ingen avvik med umiddelbare utbedringsbehov.

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.

Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført.

Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

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

Fritidsbolig har treplank og laminat på gulv.

Vegger i all hovedsak med panel, noe spilevegger i stue.

Taker med panel.

Baderom har våtromsbelegg på gulv, våtromspanel på vegg og trepanel i tak.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:****FORMÅL MED ANALYSEN:**

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

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Fritidsbolig er påbygget i flere omganger ved inngangsparti. Dette er synlig ved at gulver er i ulike nivå.

Det er også bygget inn en liten huk ved soverom/kjøkken. Årstall for utbygg er ikke oppgitt.

## 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	76	3		80
Hems	14			
SUM BYGNING	90	3		80
SUM BRA	93			

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

## EIERSKIFTERAPPORT™

**BRA-i:**

Gang, 2 soverom, bad og stue/kjøkken

---

**BRA-e:**

Utvendig bod

---

**MERKNADER OM AREAL:**

Gulvareal på hems avviker ifht oppmålt areal pga lav takhøyde.

---

**GARASJE / UTHUS:**

---

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

*Ansvarlig for rapporten:*

**Harald Ingebrigtsen**

Byggmester og Takstmann

11/05/2026

Harald Ingebrigtsen

## EIERSKIFTERAPPORT™

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

Byggegrunn er kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

**Beskrivelse:**

Fritidsboligen er satt opp på betongsøyler.

Det er ingen tilkomst under fritidsboligen, og fundamentering samt betongsøyler er derfor ikke inspisert.

**Vurdering:**

Manglende tilgang gjør at fundamentering og søyler ikke kan vurderes visuelt, og tilstanden er dermed ukjent.

Konstruksjoner som ikke kan inspiseres regnes som risikoutsatte, da eventuelle skader eller setninger ikke kan oppdages.

På grunn av manglende inspeksjonsmulighet og usikkerhet rundt tilstand vurderes bygningsdelen som TG2.

**Årsak:**

Ingen fysisk tilkomst under bygningen

Skjulte konstruksjoner som ikke lar seg kontrollere

Normal risiko ved søylefundamentering uten inspeksjonsmulighet

**Risiko:**

Skjulte skader på søyler eller fundament

Setninger som ikke oppdages før de gir synlige utslag

Fukt- eller erosjonspåvirkning uten at dette kan verifiseres

Redusert levetid dersom skader utvikler seg uoppdaget

**Konsekvens:**

Potensielt kostbare utbedringer ved skader

Risiko for skjevheter i bygningen

Usikkerhet rundt bæreevne og stabilitet

**Anbefalt tiltak:**

Etablere tilkomstmulighet ved fremtidig arbeid dersom praktisk mulig

Følge med på eventuelle skjevheter eller bevegelser i bygningen

Vurdere kontroll av fundamentering dersom forhold endrer seg

**Merknader:****TG 2** 1.2 Krypekjeller

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes som tilfredsstillende.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Beskrivelse:**

Fritidsboligen er satt opp på søyler, og det er et luftig rom under hele konstruksjonen. Kryprom under boligen er ikke tilgjengelig for inspeksjon, da kledningen går ned til terreng, og høyden ved terrasser er for lav for tilkomst på grunn av terrengforhold.

**Vurdering:**

Manglende tilkomst gjør at hverken søyler, fundamentering eller kryprommets tilstand kan inspiseres. Skjulte konstruksjoner som ikke lar seg kontrollere vurderes som risikoutsatte, da eventuelle skader, setninger eller fuktproblemer ikke kan oppdages. Selv om konstruksjonen står luftig, gir den totale mangelen på inspeksjonsmulighet grunnlag for TG2.

**Årsak:**

Lav høyde under fritidsbolig  
Ingen etablert inspeksjonsluke eller tilgang  
Skjulte konstruksjoner som ikke kan vurderes

**Risiko:**

Skjulte skader på søyler eller fundament  
Setninger som ikke oppdages før de gir synlige utslag  
Fukt- og råterisiko i skjulte deler av konstruksjonen  
Eventuelle skader kan utvikle seg uten synlige symptomer

**Konsekvens:**

Potensielt kostbare utbedringer ved skader  
Risiko for skjevheter i bygningen  
Usikkerhet rundt bæreevne og stabilitet

**Anbefalt tiltak:**

Etablere tilkomstmulighet ved fremtidig arbeid dersom praktisk mulig  
Følge med på eventuelle skjevheter, sprekker eller bevegelser i bygningen  
Kontrollere fundamentering dersom forhold endrer seg eller ved større vedlikeholdsarbeider

**Merknader:****TG 1** 1.3 Terrengforhold**Beskrivelse:**

Naturlig terreng skråner ned mot fritidsboligen. Fritidsboligen er satt opp på søyler, og eventuelt overflatevann fra terreng vil ikke legge seg inn mot mur eller konstruksjon.

**Vurdering:**

Terrengforholdene vurderes som gunstige, da bygningen står på søyler og ikke har direkte kontakt med terreng. Fallforholdene leder vann bort fra konstruksjonen, og det er ikke registrert forhold som tilsier risiko for fuktpåvirkning. Bygningsdelen vurderes som TG1.

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

Det er påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.  
Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.  
Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.  
Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.  
Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Beskrivelse:**

Fritidsboligen er utvendig kledd med stående trekledning.  
Boligen ligger værhardt utsatt.  
Bygningsdelen er befart fra bakkenivå.  
Det registreres noe slitasje, og kledningen har behov for vedlikehold.  
Enkelte kledningsbord er løse i nedre kant.  
Ved tilbygg ved kjøkken/soverom er ytterveggen noe skjev, og dette er godt synlig i kledningsskjøten i området.  
Det opplyses at dette er bygget slik.  
Det er registrert museband under kledningen, og tilstrekkelig lufting bak kledningsbord er påvist der dette er kontrollert.

**Vurdering:**

Kledningen viser normal slitasje for alder og beliggenhet, men løse bord og synlig skjevhet i tilbyggsområdet utgjør moderat avvik.  
Skjevheten er opplyst å være opprinnelig konstruksjon, men gir likevel et visuelt avvik og kan påvirke vannavrenning lokalt.  
Værhardt beliggenhet øker behovet for jevnlig vedlikehold.  
Forholdene vurderes samlet som TG2.

**Årsak:**

Vær- og vindbelastning  
Normal aldring av trekledning  
Opprinnelig konstruksjonsavvik i tilbygg  
Løse kledningsbord grunnet slitasje eller mangelfull innfestning

**Risiko:**

Fuktinntrenging bak løse kledningsbord  
Økt slitasje i værutsatte fasader  
Lokale fuktbelastninger ved skjev vegg  
Gradvis nedbrytning av overflatebehandling

**Konsekvens:**

Økt vedlikeholdsbehov  
Potensielle råteskader dersom avvik ikke utbedres  
Redusert levetid for kledning i utsatte områder

**Anbefalt tiltak:**

Bedre innfestning av løse kledningsbord  
Utføre overflatebehandling/vedlikehold av kledning  
Følge med på området med skjev yttervegg

**Merknader:**

Det opplyses om at kledning ble oljet i 2024

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

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

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Beskrivelse:**

Fritidsboligen har vinduer og dører hovedsakelig fra 2006, med skyvedør til terrasse fra 2021. Vinduer har 2-lags glass. Det registreres noe slitasje i nedre del av ytterdør, lakk som blærer i nedre kant på boddør. Utvendige beslag med noe rust og vinduer har behov for oppsmøring og utvendig vedlikehold

**Vurdering:**

Vinduer og dører har normal alder og viser forventet slitasje for en fritidsbolig i værhardt område. Rust på beslag og slitasje i nedre deler av dører indikerer fukt- og værbelastning. Behov for oppsmøring og vedlikehold er typisk for denne alderen, men samlet vurderes avvikene som TG2, da de kan utvikle seg dersom tiltak ikke utføres.

**Årsak:**

Vær- og vindeksponering  
Normal aldring av treverk og overflatebehandling  
Manglende eller ufullstendig vedlikehold over tid

**Risiko:**

Fuktinntrenging i nedre del av dører  
Videre korrosjon i beslag  
Redusert funksjon i vinduer ved manglende oppsmøring  
Gradvis nedbrytning av overflatebehandling

**Konsekvens:**

Økt vedlikeholdsbehov  
Redusert levetid for vinduer og dører

**Anbefalt tiltak:**

Utføre oppsmøring av vinduer  
Vedlikeholde og overflatebehandle utsatte dør- og vindusflater  
Utbedre eller skifte rustne beslag  
Følge med på nedre del av ytterdør og boddør for utvikling av skader

**Merknader:****4. Tak****TG 1** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.  
Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.  
Det ser tett ut rundt gjennomføringer.  
Det er ikke påvist ventilering/lufting.

**Beskrivelse:**

Boligen har takkonstruksjon i tre. Konstruksjonen er befart fra bakkenivå og fra innvendige himlinger. Det registreres ikke større nedbøy eller synlig konstruksjonssvikt i bærende elementer.

**Vurdering:**

Takkonstruksjonen fremstår som stabil og uten tegn til deformasjoner eller svikt. Observasjonene er i tråd med normal tilstand for denne typen konstruksjon, og det er ikke registrert forhold som gir grunnlag for avvik. Bygningsdelen vurderes som TG1.

**Merknader:****TG 1** 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekkingen)

## EIERSKIFTERAPPORT™

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

**Beskrivelse:**

Fritidsboligen er utvendig tekket med Sarnafil.

Pipen er heltekket med beslag, og det er renner i metall.

Bygningsdelen er befart fra bakkenivå.

**Vurdering:**

Sarnafil er en robust og vanlig brukt taktekking for værutsatte bygg, og det ble ikke registrert synlige avvik ved befaring fra bakkenivå.

Heltekkning rundt pipe og metallrenner fremstår som normale og funksjonelle løsninger.

Ingen forhold ble observert som tilsier svekket funksjon eller behov for tiltak.

Bygningsdelen vurderes som TG1.

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

Loftet er innredet senere enn boligen ble bygget.

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Beskrivelse:**

Fritidsboligen har innredet hems, og innvendige overflater er kledd igjen.

Det finnes et lite lagringsrom hvor isolasjonen mot tak er tilgjengelig.

Ved inspeksjon ble det registrert at isolasjonen er trukket helt opp mot sutaksbord

Undersiden av Sarnafil?tekking er delvis synlig og tilstrekkelig lufting er ikke påvist

**Vurdering:**

Isolasjon som ligger helt opp mot undertak/sutaksbord uten dokumentert luftespalte er en risikokonstruksjon, spesielt under Sarnafil?tekking som er diffusjonstett.

Manglende lufting kan gi kondensdannelse, redusert uttørking og økt risiko for fuktskader i takkonstruksjonen.

Siden store deler av konstruksjonen er skjult bak innvendige overflater, er det begrenset mulighet for inspeksjon.

Samlet vurderes forholdet som TG2.

**Årsak:**

Isolasjon lagt helt opp mot undertak

Manglende eller utilstrekkelig luftespalte

Innkledd konstruksjon som begrenser inspeksjon

Diffusjonstett tekking (Sarnafil) som krever korrekt lufting

**Risiko:**

Kondens på underside av Sarnafil

Fuktopptak i isolasjon og treverk

Skjulte råteskader over tid

Redusert levetid for takkonstruksjonen

**Konsekvens:**

Potensielt omfattende skader dersom kondensproblemer utvikler seg

Kostbare utbedringer ved råte eller fukt

Redusert funksjon og levetid for takkonstruksjonen

**Anbefalt tiltak:**

Kontrollere om det finnes luftespalte mellom isolasjon og undertak

Vurdere etablering av lufting dersom dette mangler

Følge med på eventuelle tegn til fukt i himling eller lagringsrom

Ved fremtidig arbeid: sikre korrekt oppbygging iht. krav for diffusjonstett tekking

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

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Beskrivelse:**

Fritidsboligen har treplattinger og terrasser rundt store deler av bygningen. Konstruksjonene fremstår som solide og i bra stand. Terrassene er tilpasset terreng, men enkelte terrassebord har noe dårlig understøtting der terreng er synlig. Terrassen mot sjøside er noe uferdig i nedsenkede områder. Det registreres slitasje i overflater som følge av vær og vind.

**Vurdering:**

Terrasser og plattinger fremstår generelt som funksjonelle, men det er registrert forhold som gir moderat avvik. Enkelte bord har utilstrekkelig understøtting, noe som kan gi bevegelser og redusert levetid. Uferdige partier på sjøside?terrassen utgjør et ufullstendig konstruksjonselement. Overflateslitasje er forventet i værhardt område, men krever vedlikehold. Samlet vurderes bygningsdelen som TG2.

**Årsak:**

Vær- og vindbelastning  
Terrengtilpasning med varierende understøtting  
Uferdig utførelse i enkelte områder  
Normal aldring av treverk

**Risiko:**

Bevegelse eller nedbøyning i områder med svak understøtting  
Fuktopptak og slitasje i eksponerte overflater  
Videre forringelse av uferdige partier  
Potensiell råteutvikling i utsatte områder

**Konsekvens:**

Økt vedlikeholdsbehov  
Redusert levetid for terrassebord i utsatte soner  
Mulig behov for utbedring av bærende detaljer

**Anbefalt tiltak:**

Forsterke understøtting der dette er mangelfullt  
Ferdigstille uferdige områder på sjøside?terrassen  
Utføre overflatebehandling og vedlikehold av slitte flater  
Jevnlig kontroll av bærende konstruksjoner og terrengkontakt

**Merknader:**

Det er i forkant av terrasse mot sjø pågående arbeider og det forutsetter at det blir montert tilstrekkelig sikring i forkant der fri fallhøyde over 90cm blir sikret.

**7. Våtrom****7.1 Bad****TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.  
Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.  
Det er ikke ventiler som kan åpnes.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Beskrivelse:**

Baderommet har våtromspanel på vegger og trepanel i tak.  
Rommet inneholder tett dusjkabinett, toalett på sokkel og seksjon med servant.  
Ventilasjon skjer via ventil i vindu.  
Våtromspanelet er ikke fuktsikret i underkant.  
Det registreres ujevnheter i plateskjøter, og arbeidet fremstår som noe ufagmessig utført.  
Det er også flekker av ukjent årsak på plater bak dusjkabinett.

**Vurdering:**

Manglende fuktsikring i underkant av våtromspanel er et avvik fra anbefalt utførelse og øker risikoen for fuktopptak i nedre del av vegg.  
Ujevnheter i plateskjøter og ufagmessig utførelse gir usikkerhet rundt tetthet og kvalitet.  
Flekker bak kabinett kan indikere tidligere fuktbelastning, men årsaken er ikke avklart.  
Samlet vurderes forholdene som TG2.

**Årsak:**

Manglende fuktsikring i nedre kant av våtromspanel  
Ujevn montering og ufagmessige skjøter  
Mulig tidligere fuktbelastning bak kabinett  
Ventilasjon kun via vindusventil

**Risiko:**

Fuktopptak i nedre del av vegg  
Skjulte fuktskader bak panel  
Redusert levetid for våtromspanel  
Potensiell råteutvikling ved langvarig fuktbelastning

**Konsekvens:**

Økt vedlikeholdsbehov  
Mulig behov for utskifting av veggflater ved skade  
Risiko for kostbare utbedringer dersom fuktproblemer utvikler seg

**Anbefalt tiltak:**

Vurdere utbedring av plateskjøter og kontroll av utførelse  
Etablere fuktsikring i underkant dersom mulig  
Undersøke flekker bak kabinett nærmere for å avklare årsak  
Sikre tilstrekkelig ventilasjon og luftutskifting

**Merknader:****TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

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

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Beskrivelse:**

Baderommet har våtromsbelegg på gulv.  
Belegget er brettet opp langs vegg og klemt i sluk.  
Våtromsbelegget fremstår som helt og tett.  
Det registreres motfall på gulv mot yttervegg, og vann samler seg i motsatt område av sluk.

**Vurdering:**

Selv om belegget fremstår tett og korrekt avsluttet i sluk, er motfall et avvik fra anbefalt utførelse.  
Vann som samler seg i områder uten avrenning mot sluk gir økt risiko for fuktbelastning, særlig ved langvarig bruk eller lekkasje fra dusjkabinett/utstyr.  
Belegget er i god stand, men fallforholdene gir grunnlag for TG2.

**Årsak:**

Feil eller mangelfullt fall mot sluk

**Risiko:**

Vannansamling i områder uten avrenning  
Økt risiko for fuktopptak i skjøter og overgangssoner  
Potensiell skade på undergulv ved langvarig fuktpåvirkning  
Redusert funksjon ved renhold og uttørking

**Konsekvens:**

Økt vedlikeholdsbehov  
Risiko for skjulte fuktskader over tid  
Mulig behov for utbedring av fall ved fremtidig rehabilitering

**Anbefalt tiltak:**

Følge med på områder hvor vann samler seg  
Sikre god uttørking etter bruk  
Vurdere utbedring av fallforhold ved fremtidig oppgradering av badet

**Merknader:****TG 1** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

**Beskrivelse:**

Våtromsbelegg fungerer som tettesjikt i rommet og er klemt forskriftsmessig i sluk.  
Det er tatt hull i tilstøtende rom for fuktmåling, og målingen viste 11,6?%.

**Vurdering:**

Våtromsbelegget fremstår som helt og tett, og korrekt avslutning i sluk er påvist.  
Fuktmåling i tilstøtende konstruksjon viser normale verdier, og det er ikke registrert tegn til lekkasje eller forhøyet fukt.  
Forholdene vurderes som TG1.

**Merknader:****8. Kjøkken****8.1 Kjøkken****TG 1** 8.1 Kjøkken

## EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.  
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.

## Beskrivelse:

Kjøkkenet har prefabrikkert innredning med benkeplate i laminat.  
Det er servant med blandebatteri.  
Innredningen fremstår som hel og i god stand, med normale bruksmerker i henhold til alder.  
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.  
Fuktkontroll med fuktindikator ga ingen utslag på unormale fuktverdier i risikoområder som underskap under vask og gulv ved sokkellist.  
Kjøkkenet har ingen ventilator over komfyr.

## Vurdering:

Innredningen fremstår i god stand uten registrerte skader eller avvik.  
Fuktkontroll viser normale forhold, og det er ikke påvist fuktproblemer.  
Manglende ventilator over komfyr er et funksjonelt avvik, men ikke et forhold som påvirker den tekniske tilstanden på kjøkkeninnredningen. Det vurderes derfor som merknad, ikke TG?avvik.  
Bygningsdelen vurderes samlet som TG1.

## Merknader:

**9. Rom under terreng****9.1 -****Ingen** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

## Merknader:

**Ingen** 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

## Merknader:

**Ingen** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

## Merknader:

**10. VVS****TG 1** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.  
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.  
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

## EIERSKIFTERAPPORT™

## Beskrivelse:

Fritidsboligen har vann- og avløpsrør i plast.  
Fordelerskap for vannrør og vannkompressor er plassert i utvendig bod.  
Ifølge dagens eier er fritidsboligen tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.  
Under befaring fungerte vann og avløp som tiltenkt, og det ble ikke påvist noen pågående lekkasjer.

## Vurdering:

Vann- og avløpsanlegget fremstår som funksjonelt, og det ble ikke registrert avvik ved visuell kontroll eller funksjonstest.  
Plastrør vurderes som en moderne og driftssikker løsning, og det er ikke observert forhold som påvirker funksjon eller sikkerhet negativt.  
Anlegget vurderes derfor til TG1.

## Merknader:

**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

## Beskrivelse:

Fritidsboligen har oppvarmet vann via gassvarmer.  
Anlegget ble ikke funksjonstestet under befaring.  
Ifølge dagens eier fungerer anlegget bra til dagens bruk.

## Vurdering:

Gassbasert varmtvannsløsning er vanlig i fritidsboliger uten offentlig tilknytning, men manglende funksjonstest gir begrenset kontroll av anleggets faktiske tilstand.  
Opplysninger fra eier er positive, men kan ikke erstatte teknisk verifisering.  
På grunn av manglende test og usikkerhet rundt drift og sikkerhet vurderes bygningsdelen som TG2.

## Årsak:

Anlegget ble ikke funksjonstestet  
Gassvarmere krever jevnlig service og kontroll  
Avhengighet av brukeropplysninger uten teknisk bekreftelse

## Risiko:

Driftsavbrudd eller ustabil vanntemperatur  
Sikkerhetsrisiko ved feil på gassvarmer (forbrenning, ventilasjon, lekkasje)  
Redusert levetid dersom service ikke er fulgt opp  
Potensielle kostnader ved reparasjon eller utskifting

## Konsekvens:

Manglende varmtvann ved feil  
Økt vedlikeholdsbehov  
Mulig behov for faglig kontroll eller service

## Anbefalt tiltak:

Utføre funksjonstest av gassvarmeren  
Vurdere servicekontroll av autorisert fagperson  
Kontrollere ventilasjon og sikkerhetsfunksjoner  
Sikre at anlegget brukes og vedlikeholdes i henhold til leverandørens anbefalinger

## Merknader:

**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

## Merknader:

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****TG 2** 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

**Beskrivelse:**

Fritidsboligen er ventilert via ventiler i vinduer.

Det er ingen ventilator på kjøkken, og det er heller ingen mekanisk ventilasjon på badetrom.

Inneklimate fremsto for øvrig som bra, og boligen opplevdes som tilstrekkelig ventilert ved befaring.

**Vurdering:**

Boligen har kun naturlig ventilasjon, uten mekanisk avtrekk i våtrom eller på kjøkken.

Dette er en avvikende løsning etter dagens anbefalinger, særlig for badetrom hvor mekanisk avtrekk normalt forventes for å sikre tilstrekkelig fukttransport.

Selv om inneklimate fremsto tilfredsstillende under befaring, gir manglende mekanisk avtrekk i våtrom og kjøkken grunnlag for TG2 på grunn av økt risiko for fuktbelastning og redusert luftutskifting.

**Årsak:**

Naturlig ventilasjon som primærløsning

Manglende mekanisk avtrekk på kjøkken

Manglende mekanisk avtrekk på badetrom

**Risiko:**

Fuktopphopning i våtrom

Redusert luftutskifting ved lav utetemperatur eller lite vind

Økt risiko for kondens, lukt og muggsopp over tid

Potensiell påvirkning på innemiljø ved langvarig bruk

**Konsekvens:**

Økt vedlikeholdsbehov i våtrom

Risiko for skjulte fuktskader

Redusert komfort ved matlaging og dusjing

**Anbefalt tiltak:**

Vurdere etablering av mekanisk avtrekk på badetrom

Installere ventilator/avtrekk på kjøkken

Sikre at vindusventiler holdes åpne for å opprettholde luftutskifting

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

## 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

## EIERSKIFTERAPPORT™

Bolig har strømtilførsel via solcellepanel. Det er omformer i utvendig bod.

Anlegget fungerer iflg dagens eier til dagens bruk.

Det meste av instalasjoner er skjult.

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 sjekklister (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 ikke i henhold til dagens forskrifter.

## TILLEGGSPPLYSNINGER:

Trapp til hems har ikke sikker atkomst med manglende rekkverk.  
 Det opplyses om at det foreligger godkjente byggetegninger og at disse stemmer med dagens bruk.

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.2	Krypekjeller
	TG2 – Avvik som bør følges opp. Kryprom og fundamentering er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Tilstanden er ukjent, og konstruksjonen vurderes som risikoutsatt.
2.1	Yttervegger
	TG2 – Avvik som bør følges opp. Kledningen har slitasje, løse bord og synlig skjevhet i tilbyggsområdet. Værhardt beliggenhet øker vedlikeholdsbehovet
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 – Avvik som bør følges opp. Vinduer og dører viser slitasje, rust på beslag og behov for vedlikehold. Værhardt beliggenhet forsterker belastningen og øker risikoen for videre skader uten tiltak.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 – Avvik som bør følges opp. Isolasjon ligger helt opp mot undertak, og tilstrekkelig lufting er ikke påvist. Dette gir økt risiko for kondens og skjulte fuktskader i takkonstruksjonen.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 – Avvik som bør følges opp. Terrasser og plattinger fremstår solide, men har enkelte områder med dårlig understøtting, uferdig utførelse og værslitasje som krever tiltak.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG2 – Avvik som bør følges opp. Manglende fuktsikring, ujevn montering og flekker bak kabinett gir økt risiko for fuktproblemer og behov for oppfølging.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	TG2 – Avvik som bør følges opp. Våtromsbelegget er tett, men motfall gjør at vann samler seg i feil område. Dette gir økt risiko for fuktbelastning og reduserer funksjonen.
10.2	Varmtvannsbereder

## EIERSKIFTERAPPORT™

	<p>TG2 – Avvik som bør følges opp. Gassvarmeren er ikke funksjonstestet, og tilstanden er derfor usikker. Eier opplyser at anlegget fungerer, men teknisk verifisering mangler.</p>
10.5	Ventilasjon
	<p>TG2 – Avvik som bør følges opp. Boligen har kun naturlig ventilasjon, uten mekanisk avtrekk på kjøkken og badrom. Inneklimaet fremsto bra, men løsningen gir økt risiko for fukt og redusert luftutskifting.</p>

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01260117	
Selger 1 navn	
Elisabeth Hansen	
Gateadresse	
Hydrogenvegen 71	
Poststed	Postnr
UTSIRA	5547
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2006
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	20
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Storebrand
Polise/avtalenr.	3419386

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Rørleggerarbeider BT rør Elektro, Tøgersen Elektro Gulvleggerarbeider, Team Handeland AS Snekkerarbeider, Haugaland Bygg AS

Arbeid utført av

BT Rør, Tøgersen Elektro

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei  Ja

Beskrivelse

Våtromsbelegg

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Beskrivelse

ja og godkjent

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

Beskrivelse

Noen ekskrementer etter vinter, etter mus. Har ikke sett mus i bygg. Ingen skader

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Elektro fra solcellepanel. Samt gassopplegg installert av BT Rør og Tøgersen Elektro

Arbeid utført av

Tøgersen Elektro

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Tilbygg/løfting av tak utført i 2007/2008

Arbeid utført av

Haugaland Bygg AS

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

Beskrivelse

Det foreligger vegrett og parkeringsrett på annen manns eiendom. Det foreligger forkjøpsrett på fritidsboligen fra søster Kari Hansen. Dette er bekreftet at de ikke vil hevde denne rett. Om ønskelig kan dette bekreftes skriftlig. Det er tilkoblet offentlig vann. Det er tilkoblet septikktank som tømmes av kommunen

## Tilleggs kommentar

Det er ikke innlagt strøm. Det er solcellepanel samt gass til kjøle og frysenskap samt komfyr. Komfyr kan gå på aggregat/strøm og gass. I tillegg er det gassvarmer for varming av vann. Bygg står på betongsøyler og er løftet opp fra grunnen slik at det ikke er problemer med drenering. Tomten er regulert som hytteformål i kommuneplanen og fradelt. Det er vedovn for fyring. Hus brukes som normalt med lys og TV og lading av tlf etc (via omformer). Større elektriske belastning tas via aggregat på bensin. Aggregat følger hytten. Det er installert installert lys i alle rom via 12V. Det er satt opp ekstra strømpunkter på vanlig strøm i stue kjøkken. Ved bruk av dette må omformer være på. 2 vinduer i loftsetasjen må åpne håndtak skiftes ut. Solcellepanel med batterier ble skiftet ut i 2021/2022 via Tøgersen Elektro. Hytten ble totalrenovert og bygd på i 2007/2008 med nye vinduer, royal kledning. I tillegg er det lagt laminat i stue kjøkken og 1 soverom samt gang, utført 2024

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 forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet må egenerklæringskjemaet 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).

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

Dersom forsikringssselskapet 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

# Boligkjøperforsikring

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

## Dine fordeler

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

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

## Få hjelpen du trenger!

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

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

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

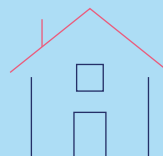
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



# BUDSKJEMA

## HYDROGENVEGEN 71, 5547 UTSIRA

Gnr. 27, Bnr. 53 i Utsira kommune.  
Oppdragsnr: 01260117 Hugo Wee, +47 928 06 411

### UNDERTEGNEDE INNGIR FØLGENDE BUD PÅ OVERNEMNTE EIENDOM:

Kjøpesum kr

### FINANSIERINGSPLAN

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

Låneinstitusjon

Referanse

Ønsket  
overtagelsesdato

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

kl

Eventuelle  
forbehold

Kopi av legitimasjon

Navn

Adresse

Postnr/sted

E-post

Telefon

Personnr.

Signatur/  
sted/dato



Boligmegling til toppkarakter