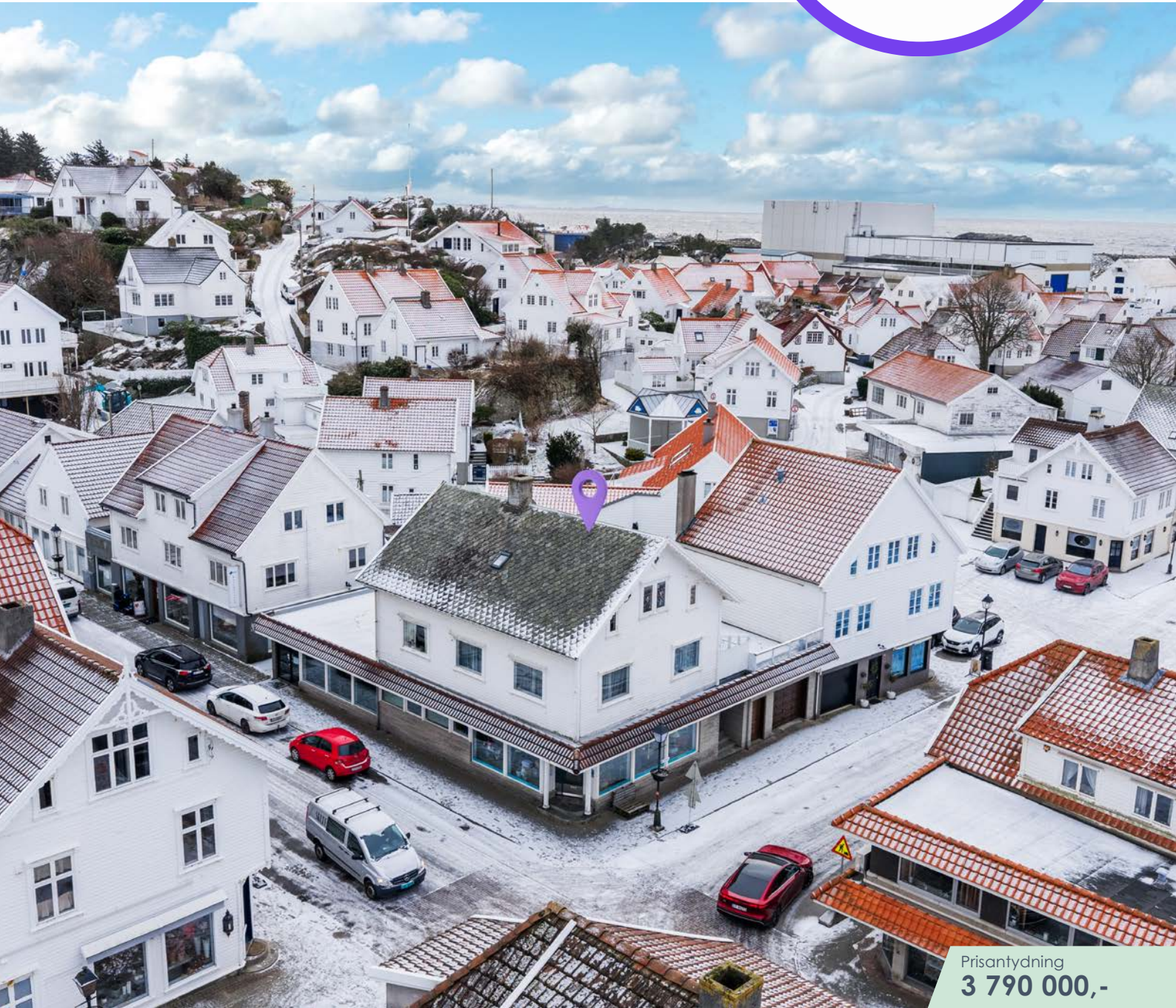




Kaigata 13, 4280 SKUDENESHAVN



Prisantydning
3 790 000,-

SKUDENESHAVN

Kaigata 13 AS selges med kombinert eiendom med bolig og hele 2 stk. næringsdeler på gateplan midt hjertet av Skudeneshavn!



Velkommen til Kaigata 13 - i hjertet av Skudeneshavn



Butikklokale på hjørnet med god eksponering midt i sentrum

Nøkkelinfo

Adresse: Kaigata 13, 4280 SKUDENESHAVN
Nåværende eier: Skude Invest AS
Matrikkelnummer: Gnr. 57, bnr. 118 i Karmøy kommune.
Oppdragsnummer: 01260022
Oppdragsansvarlig/
Meglerforetak: Hege Stange
Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

Boligtype: Kombinasjonslokale
Byggeår: 1898
Bra total: 381m²
Energimerke: Ikke angitt
Tomtestørrelse: 563.9m²
Eierform: Eiet





Økonomi

Prisantydning

kr 3 790 000

Omkostninger

Det påløper ikke tinglysningsgebyrer for kjøper, da det er aksjene i selskapet som overføres ny eier og ikke eiendommen.

Totalt inkl. omk.

Kr 3 790 000

Kommunale avgifter

Kr 22 030 per 2025

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





Beskrivelse av bolig

Kaigata 13 AS selges med kombinert eiendom med bolig og hele 2 stk. næringsdeler på gateplan midt hjertet av Skudeneshavn!

Beskrivelse

Velkommen til Kaigata 13 – en spennende kombinert eiendom med bolig og hele 2 næringslokaler på gateplan, midt i Skudeneshavn sentrum.

Eiendommen har en flott og sentral beliggenhet med gangavstand til det meste man trenger i hverdagen. Næringsdelene har god eksponering og gir gode utleie- eller driftsmuligheter, perfekt for deg som ønsker å drive næring og bo på samme sted. Eller alternativt skaffe deg en innholdsrik eiendom i vakre Skudeneshavn.

Boligdelen går over tre plan og byr på en romslig planløsning, garasje samt takterrasse med utsikt mot havneområdet. Eiendommen har også bakgård med potensial for en lun uteplass.

Det er aksjeselskapet som selges.

Husk å melde deg på visning!

Innhold

Eiendommen fremstår som en kombinert nærings- og boligeiendom med gode bruksmuligheter og en praktisk planløsning.

Forretningsdel:

Forretningslokale 1 består av et funksjonelt utsalgsrom med tilhørende lager, kontor og toalett. Forretningslokale 2 inneholder et innbydende utsalgsrom med eget inngangsparti samt tilhørende fasiliteter som prøverom, toalett, spiserom, garderobe, kjøkken/personalrom, gang og søppelbod. Lokalene er godt tilrettelagt for handels- og servicevirksomhet.

Boligdel:

Boligdelen går over tre plan og holder en familievennlig og romslig standard. I 1. etasje finnes inngangsparti med hall, bod og garasje. 2. etasje byr på gang, toalett, vaskerom, kjøkken og en stor og hyggelig vinkelstue med gode oppholdssoner. Loftsetasjen inneholder gang, bad, bod, to soverom samt tre garderoberom/mindre rom som i dag benyttes som soverom, noe som gir fleksible bruksmuligheter.

Standard

Skudeneshavn sentrum er et område merket med "Kulturmiljø". Denne Eiendommen er registrert som "fredet" med kulturminne-ID 215854-1. Dette innebærer at evt. arbeider og endringer på fasade må avklares med Riksantikvaren. Se vedlagt kulturminnerapport. Eiendom er i verneklasse B.

Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapport utført av takstmann Harald Ingebrigtsen. I rapport finner du informasjon om bygningens standard og tilstand.

Opprinnelig bygning er i følge selger oppført i 1898. Butikklokale med flatt tak er tilbygg oppført 1982.

Arealbeskrivelse

Bruksareal

1. etasje: 226 kvm 2 utsalgsrom, 2 lager, inngangsparti, 2 toalett, prøverom, spiserom, gang, søppelbod, garderobe, kjøkken og garasje.
2. etasje: 89 kvm Gang, toalett, stue, kjøkken og vaskerom.
3. etasje: 66 kvm Gang, bad, bod, 2 soverom og 3 garderoberom.

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.

Området

Tomt/beskaffenhhet

Tomten er hovedsakelig bebygd, men har også er liten bakgård. Veiareal er inntatt i eiendommens opplyste areal.

Eiendommen er i flg. kommunen ikke oppmålt. De har opplyst at areal er basert på måling i kart. I kart vises grenser mot vest og nord som usikre(mot vei). Grenser mot naboer i sør og øst vises som sikre i matrikkel. Se vedlagt kart. Ny eier må påregne mindre avvik ved en evt. oppmåling.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

563.9 kvm

Vei/vann/kloakk

Offentlig vann og kloakk. Det er private stikkledninger ut til offentlig nett.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og sentral beliggenhet i hjertet av Skudeneshavn – en av Norges best bevarte småbyer med særpreget trehusbebyggelse og maritim atmosfære. Fra boligen er det kort gangavstand til koselige kaféer, restauranter, butikker, servicetilbud og dagligvarehandel. Havneområdet med sitt yrende sommerliv, gjestehavn og flotte turmuligheter ligger like i nærheten.

Området byr på et godt utvalg av fritidsaktiviteter med flotte turstier, badeplasser og rekreasjonsområder langs sjøen. Skudeneshavn er kjent for sitt rike kulturliv, blant annet den populære festivalen Skudefestivalen som tiltrekker seg besøkende fra hele landet. For barnefamilier er det kort vei til skole, barnehage og idrettstilbud.

Adkomst

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

Regulering

Eiendommen ligger i område avsatt til sentrumsformål(forretning).

Bebyggelsen

Skudeneshavn er kjent som en av Norges best bevarte trehusbyer, og store deler av sentrum inngår i et nasjonalt fredet kulturmiljø. Fredningen ble vedtatt i 2018 og omfatter Gamle Skudeneshavn, deler av havneområdet og indre havn, med mål om å bevare helheten og sammenhengen i det historiske bymiljøet.

Fredningen bidrar til å sikre at Skudeneshavn fortsatt fremstår som en levende og autentisk kystby, der historisk trehusbebyggelse, små gater, brygger og havnemiljø danner en unik ramme rundt dagligliv, handel og kulturtilbud.



Øvrige kjøpsforhold

Takstmann

Takstmann Harald Ingebrigtsen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Sentrale lover

Oppdraget reguleres i henhold til Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007 nr. 73. Fravikelihooden som framgår av lovens § 1-3 og forskriftens § 1-2 er anvendt for dette oppdraget.

Informasjonen i denne salgsoppgaven med vedlegg er mottatt fra selger og kommunen, og forutsettes gjennomgått i detalj før bindende bud inngis. Eiendommene forutsettes besiktiget, og det anbefales at kjøper selv kontrollerer eiendommenes tekniske tilstand ved bruk av egne fagfolk, samt at man gjennomgår leiekontrakter og annen relevant informasjon om eiendommene.

Alle opplysninger i denne salgsoppgaven med vedlegg er tilrettelagt og bearbeidet av megleren etter beste skjønn, men megleren kan ikke ta ansvaret for at informasjonen er riktig eller fullstendig. Enhver som investerer i næringseiendom, må på egen hånd forsikre seg om at opplysningene er riktige og fullstendige. Megleren fraskriver seg ethvert ansvar for tap som følge av opplysninger som er misvisende, feilaktig eller ufullstendig, samt tap som på annen måte måtte oppstå som følge av investeringen.

As is -klausul:

Selskapets hovedaktivum Eiendommen og Selskapet for øvrig overtas som den/det er, jfr. avhendingsloven § 3-9 og kjøpsloven § 19. Dog fravikes bestemmelsene slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel dersom selger ikke oppfyller sine konkrete forpliktelser etter endelig kontrakt, dersom selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. avhendingsloven § 3-7 og kjøpsloven § 19 bokstav b) eller dersom selger har gitt uriktige opplysninger, jf. avhendingsloven § 3-8 og kjøpsloven § 19 bokstav a). Risikoen for eventuelle skjulte feil tilligger etter dette kjøper. Selger er ikke kjent med ufullstendigheter eller feil i rapporter e.l. som er utarbeidet av tredjemann. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8 og kjøpsloven § 19 bokstav a) og b), slik at selger bare svarer for eventuelle feil som selger selv likevel var kjent med.

Avhendingsloven § 4-19 (2) fravikes også, slik at den endelige reklamasjonsfristen settes til 18 mnd. etter overtakelse.

Vilkårene for kjøpet skal reguleres av avtale om kjøp av eiendomsselskap, utarbeidet av Forum for næringsmeglere m.fl. siste versjon ("Meglerstandarden"). Dersom kjøper tilbyr kjøp på andre betingelser enn Meglerstandarden eller forutsetter ytterligere informasjon fremlagt enn de som fremgår av dette prospektet med vedlegg må de avvikende vilkårene spesifiseres i tilbudet. Dersom slike kommentarer ikke gis, anses budet gitt på bakgrunn av Meglerstandardens regulering. Kjøpekontrakt basert på dette vil bli oversendt fra selger etter budaksept.

Det forventes at prospektet med vedlegg gjennomgås grundig. Selger er kun ansvarlig for garantier som fremgår uttrykkelig av endelig kjøpekontrakt. Ved eventuelt avvik mellom prospektet og kjøpekontrakt med vedlegg, gjelder den

informasjonen som er gitt i kjøpekontrakt med vedlegg foran prospektet.

Kjøper oppfordres til å foreta en teknisk, finansiell, juridisk og miljømessig due diligence, herunder gjøre de nødvendige undersøkelser til kommunen og/ eller andre private eller offentlige instanser.

Eventuelle forbehold om due diligence-gjennomgang forutsettes å fremgå av kjøpstilbudet.

Dersom kjøper i sitt kjøpstilbud har inntatt forbehold om due diligence gjennomgang, og budgiver som følge av due diligence gjennomgåelsen gjør gjeldende krav om endrede betingelser for kjøpet i forhold til tilbudet, står selger fritt til å akseptere de endrede vilkår. Budgiver kan ikke senere gjøre gjeldende som feil/mangel noe som ble eller burde blitt oppdaget gjennom due diligence.

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.

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 finnanonse 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 kulturminnerapport, Takstrapport og selgers Egenerklæring. Om du mener noen av vedleggene mangler, ta kontakt med megler.
For mer informasjon om selskapets regnskap, ta kontakt med megler.

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

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

Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver

Prosentprovisjon med 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

Hege Stange
Fagansvarlig/Partner
hege@em-a.no
Tlf: 928 06 412

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet ble lagret 24.02.2026



Stor vinkeltue i leilighet med god takhøyde i hele etasjen - digitalt møblert





Soverom - digitalt møblert





Garasje og egen inngang til boligdelen. Her har en takterrasse over med gode solforhold.



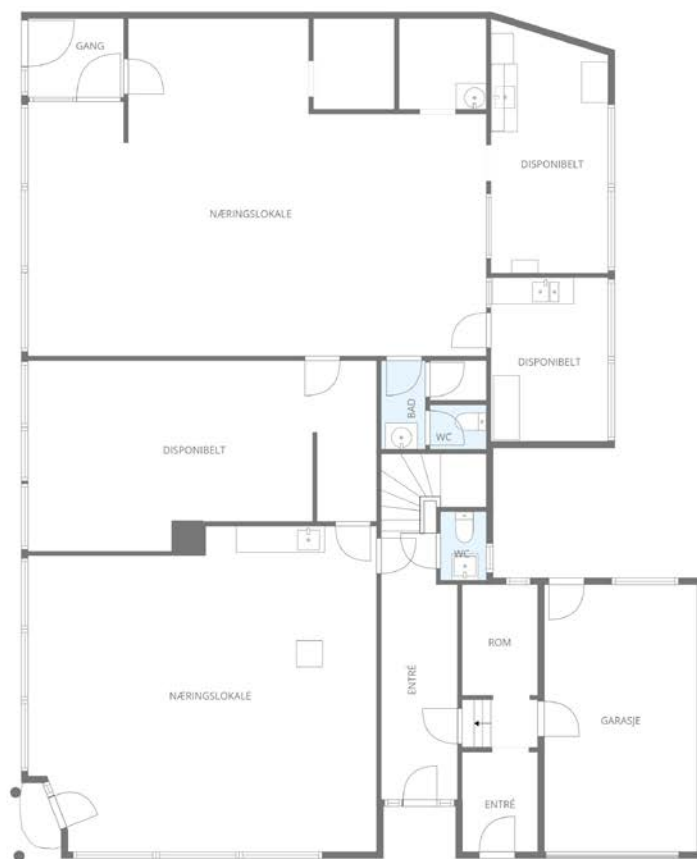
Over butikklokale 2 er det flatt tak. Muligheter for den rette?



Butikklokale 2 beliggende mot Kaigata - digitalt møblert



Takterasse med utsikt over "Havn" og gode solforhold - digitalt møblert



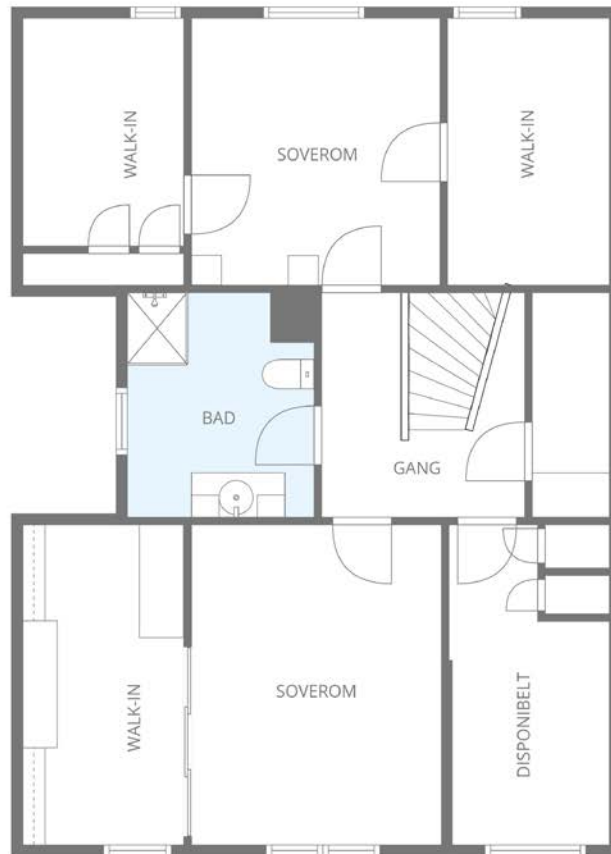
VESTBRIS

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



1. etasje med 2 stk butikklokaler



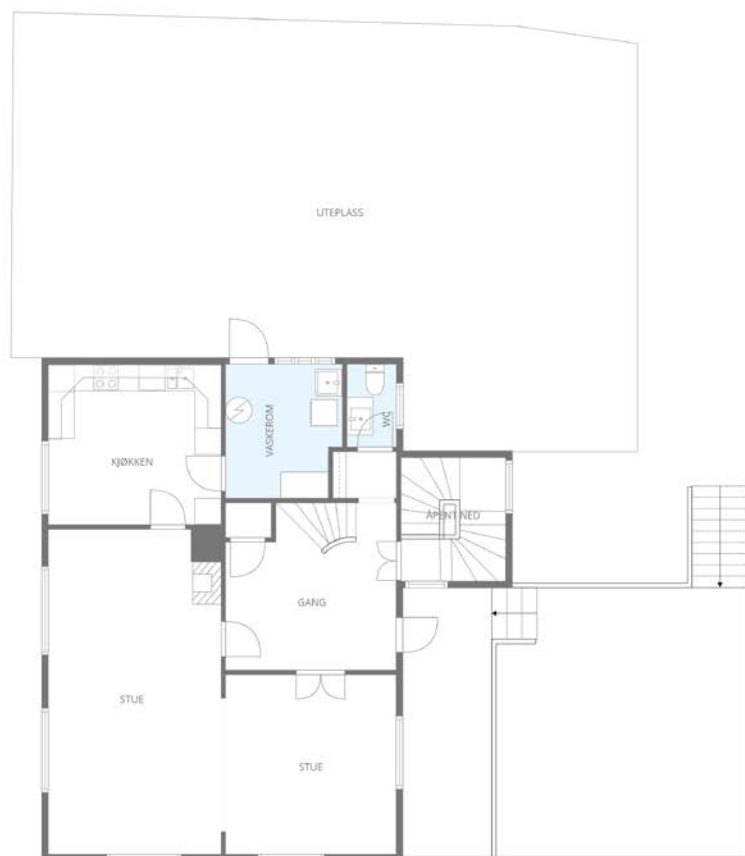


VESTBRIS

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



3. etasje - øverte del av boligdel



VESTBRIS

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



2. etasje

TILSTANDSRAPPORT

Kaigata 13, 4280 SKUDENESHAVN

**ANTALL TG****BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:**

0	TG 0	INGEN AVVIK
9	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
6	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:57, Bnr: 118
Hjemmelshaver:	Kaigata 13 AS
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	Ukjent

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	2.2.2026
----------------	----------

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:	Kaigata 13 AS
----------------	---------------

Tilstede under befaringen:	
----------------------------	--

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

OM TOMTEN:

Sentrumstomt med gateparkering.

OM BYGGEMETODEN:

Støpt såle og plate mot grunn. Eldre del satt opp i tømmer. Tilbygg i betong og tre.

Saltakskonstruksjon med skifer på tak

EIERSKIFTERAPPORT™

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Bygning fremstår som i bra stand og det registreres ingen avvik som har behov for umiddelbar utbedring. 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 og at en må være oppmerksom på at hovedbygning er bygget på slutten av 1800 tallet

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:

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

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

Boligdel har parkett, tepper og belegg på gulv.

Malte vegg og takoverflater.

Baderom har fliser på gulv.

Våtromsplater og malte overflater på vegg.

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:

Bolig er påbygget med et nytt butikklokale. Ukjent årstall

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 etg	226			
2 etg	89			47
Loft	66			
SUM BYGNING	381			47
SUM BRA	381			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

1 etasje:

2 utsalgsrom, 2 lager, inngangsparti, 2 toalett, prøverom, spiserom, gang, søppelbod, garderobe, kjøkken og garasje.

2 etasje:

Gang, toalett, stue, kjøkken og vaskerom.

3 etasje:

Gang, bad, bod, 2 soverom og 3 garderoberom

BRA-e:**MERKNADER OM AREAL:**

Areal er målt opp med laser. Eksakt areal kan være vanskelig å måle pga vegger og rommenes utforming.

GARASJE / UTHUS:

Enkel garasje beliggende i tilknytning til bolig. 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

10/02/2026

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.

Grunnmuren er innkledd med dekorstein, men det antas at underlaget består av pusset stablestein. Nyere del av grunnmuren er utført som støpt mur. Det registreres noe sprekkdannelse i den nyere delen av muren.

Årsak:

Sprekker i støpt mur skyldes ofte naturlige bevegelser i konstruksjonen, svinn i betongen eller påvirkning fra setninger og temperaturvariasjoner. Innkledning med dekorstein begrenser muligheten for full visuell kontroll av underliggende konstruksjon.

Risiko/konsekvens:

Sprekkdannelse kan over tid utvikle seg og gi risiko for fuktinntrengning dersom de går gjennom konstruksjonen. Begrenset innsyn i eldre del av muren gjør at skjulte forhold ikke kan utelukkes.

Anbefalt tiltak:

Sprekkene bør følges opp med jevnlig kontroll. Dersom sprekkutviklingen øker, bør fagkyndig vurdering innhentes for å avklare behov for utbedring. Innkledd mur bør holdes under jevnlig observasjon for tegn til fukt eller bevegelser.

Merknader:**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 1** 1.3 Terrengforhold

Drenering av ukjent alder. Vurdering av funksjonalitet er basert på symptom, da det er en skjult konstruksjon. Boligen har ikke rom under terrengnivå.

Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik. På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente avvik ved terrengforhold, det var heller ingen umiddelbare tegn til større avvik. Det ble ikke observert store vannansamlinger eller lignende inntil grunnmuren som kunne tyde på feil fall mot grunnmur.

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

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

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™

Boligen er kledd med trekledning. Bygningsdelen er befart fra bakkenivå. Det meste av kledningen fremstår tilsynelatende i grei stand, men på sørlig vegg registreres tydelig slitasje og begynnende råteskader. Museband er ikke registrert der dette er kontrollert. Det kan ikke påvises tilstrekkelig lufting bak kledningen.

Årsak:

Slitasje og begynnende råte skyldes normalt vær- og fuktbelastning over tid, særlig på fasader som er mer eksponert for sol og nedbør. Manglende museband og utilstrekkelig lufting kan skyldes eldre byggeskikk eller mangelfull utførelse ved tidligere arbeider.

Risiko/konsekvens:

Begynnende råteskader kan utvikle seg videre og redusere kledningens levetid. Manglende museband gir risiko for inntrenging av smådyr i konstruksjonen. Utilstrekkelig lufting kan føre til oppfukning av kledning og underliggende konstruksjoner, med økt risiko for råteutvikling over tid.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å utbedre eller skifte skadede partier på sørlig vegg. Museband bør etableres der dette mangler. Lufting bak kledningen bør vurderes forbedret ved fremtidig vedlikehold eller rehabilitering. Jevnlig kontroll anbefales for å følge utviklingen.

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

Det er 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.

Bygningen har vinduer i ulik stand og årstall, der de nyeste er ca 10 år gamle.

Noen vinduer i butikklokale har punkterte glass inn imot bakgård. Disse vinduene har pansret glass.

Det registreres en del slitasjeskader utvendig på øvrige eldre vinduer.

Utvalgte vinduer er funksjonstestet og fungerte som tiltenkt.

Årsak:

Variasjon i alder og eksponering for vær og vind gir naturlige forskjeller i slitasje. Punktert glass skyldes svikt i forseglingslist mellom glasslagene, noe som kan oppstå over tid også på pansrede vinduer. Slitasje på eldre vinduer skyldes normalt aldring, manglende overflatebehandling og generell værpåvirkning.

Risiko/konsekvens:

Punktert glass gir dugg/fukt mellom glasslagene, redusert isolasjonsevne og svekket estetikk. Eldre vinduer med slitasje kan ha redusert levetid, dårligere tetthet og økt risiko for fuktpåvirkning i karm og ramme.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å skifte punkterte glass i butikklokalet. Eldre vinduer bør følges opp med vedlikehold og vurderes for utskifting ved behov. Regelmessig overflatebehandling vil forlenge levetiden på eksisterende vinduer.

Merknader:**4. Tak****TG 1** 4.1 Takkonstruksjon, taktekking 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.

Bolig har saltakskonstruksjon i tre.

Bygningsdel er befart fra bakkenivå og fra knevegger/lagringsloft.

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Boligen har flatt tak.

Fallet vurderes som tilstrekkelig.

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

Boligen er tekket med skifer av ukjent årstall. Tilbygget er tekket med Sarnafil. Alderen på hovedtekkingen er ikke kjent, og tilstanden er derfor vanskelig å vurdere fullt ut. Visuell kontroll er utført fra bakkenivå. På avslutningsgesims over Sarnafil?tekkingen mot nabo er det registrert at deler av beslag er fjernet.

Årsak:

Manglende informasjon om alder gir usikkerhet rundt skifertekkingen og dens gjenværende levetid. Sarnafil krever jevnlig vedlikehold, og manglende beslag på gesims kan skyldes tidligere arbeider, slitasje eller mekanisk påvirkning.

Risiko/konsekvens:

Ukjent alder og begrenset inspeksjonsmulighet gir økt risiko for skjulte skader i skifertekkingen. Manglende beslag på gesims kan føre til vanninntrengning i overgangskonstruksjoner og økt belastning på Sarnafil?tekkingen. Over tid kan dette gi fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll av taktekkingen fra taknivå for å avdekke eventuelle skader. Manglende beslag på gesims bør reetableres for å sikre god avrenning og tetthet. Sarnafil?tekkingen bør følges opp med jevnlig inspeksjon og vedlikehold.

Merknader:**5. Loft****Ingen** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdel må sees i sammenheng med punkt 4.1 og 4.2 da det er ikke befaringsmulighet på kaldtloftskonstruksjon.

Merknader:**6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 1** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Bolig har terrasse over garasje og tilstøtende mellombygg.

Terrasse har steinflis på dekke og rekkverk i mur og tre.

Fremstår som solid og i bra stand. Normalt vedlikeholdsbehov må påregnes.

Det er kun terrasse mot vest som er vurdert, da andre platting mot sør er definert som rømningsvei

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

Det er ikke påvist riss og sprekker.

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

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

Det er ventiler som kan åpnes.

EIERSKIFTERAPPORT™

Baderommet har våtromspanel og malte overflater på vegger, samt malte takoverflater. Rommet inneholder dusjnise med glassdør, seksjon med servant og toalett på sokkel. Det er vindu i tre plassert i våtsone.

Årsak:

Vindu i våtsone og malte flater i fuktutsatte områder er løsninger som ikke tilfredsstiller dagens krav til fuktsikring. Trevinduer i våtsone utsettes for høy fuktbelastning og krever hyppig vedlikehold for å opprettholde funksjon og levetid.

Risiko/konsekvens:

Vindu i våtsone kan gi økt risiko for fuktpåvirkning på karm, beslag og tilstøtende overflater. Over tid kan dette føre til oppsprekking, råte eller redusert tetthet. Malte flater i våtsone kan være sårbare for vannsprut og fuktinntrengning dersom overflatebehandlingen svekkes.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av vindu, inkludert tetting, maling og kontroll av beslag. Ved fremtidig oppgradering av baderommet bør vindusløsningen vurderes endret eller tilpasses for bedre fuktsikring. Overflater i våtsone bør holdes godt vedlikeholdt for å redusere risiko for fuktinntrengning.

Merknader:**TG 1** 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Baderom har fliser på gulv med sokkelflis langs vegg.

Tilstrekkelig fall målt med laser

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.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Plastsluk med synlig membran under klemring.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.

Det er ikke tatt hull i tilstøtende rom for fuktmåling bak vanninstallasjoner, da aktuelt område vender mot yttervegg og plassbygd garderobe.

Merknader:**7.2 Vaskerom 2 etasje****TG 1** 7.2.1 Overflate vegger og himling

EIERSKIFTERAPPORT™

Vaskerommet har malte vegg og takoverflater.
Rommet inneholder utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder.
Det er kun gulvet i rommet som er definert som våtsone.

Merknader:**TG 3** 7.2.2 Overflate gulv

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

Vaskerommet har eldre våtromsbelegg på gulv. Belegget er brettet opp langs vegg og klemt i sluk. Det er registrert utette løsninger ved gjennomføringer i gulv. Gulvbelegget har en del bruksmerker. Gulvet fremstår tilnærmet flatt og har ikke tilstrekkelig fall mot sluk.

Årsak:

Avvikene skyldes eldre utførelse og slitasje over tid. Eldre belegg har ofte begrenset elastisitet og kan miste tetthet rundt gjennomføringer. Manglende fall er typisk for våtrom etablert etter tidligere standarder eller som følge av bevegelser i konstruksjonen.

Risiko/konsekvens:

Utette gjennomføringer og manglende fall øker risikoen for at vann ikke ledes effektivt til sluk, og at fukt kan trenge ned i underliggende konstruksjoner. Dette kan over tid gi fuktskader, spesielt ved lekkasjer eller større vannmengder på gulvet.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere tett løsning ved gjennomføringer og vurdere utskifting av gulvbelegg. Ved fremtidig rehabilitering bør det etableres korrekt fall mot sluk i henhold til dagens krav.

Merknader:**Ingen** 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra

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

Merknader:**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken 2 etasje****TG 1** 8.1 Kjøkken 2 etasje

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™

Prefabrikkert innredning med benkeplate i laminat.

Integrerte hvitevarer.

Servant med blande batteri.

Mekanisk avtrekk i ventilator.

Kjøkkeninnredning fremstår som hel og i god stand. Normale bruksmerker ihht alder.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

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 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.

Bygning har eldre vann og avløpsrør i kobber og plast.

Det som er synlig av rør fremstår i normal god stand. Det meste av anlegg er for øvrig skjult og det er derfor begrenset undersøkelses muligheter.

Utvalgte vann og avløpsinstallasjoner er funksjonstestet. Ingen avvik og ingen tegn til pågående lekkasjer.

Årsak:

Alder på røranlegget og at store deler ligger skjult i konstruksjoner gir naturlige begrensninger for vurderingen.

Visuell kontroll og funksjonstesting kan ikke avdekke skjulte forhold.

Risiko/konsekvens:

Skjulte rør kan ha slitasje eller svekkelser som ikke er synlige ved en standard tilstandsvurdering. Eldre røranlegg har generelt økt risiko for lekkasjer over tid, selv om det ikke foreligger indikasjoner på feil ved befarung.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales jevnlig visuell kontroll av tilgjengelige rørføringer og koblinger. Ved fremtidig oppgradering eller rehabilitering bør utskifting av eldre rør vurderes. Ingen akutte tiltak vurderes som nødvendige basert på dagens observasjoner.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:**TG 1** 10.2 Varmtvannsbereder

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

Varmtvannsbereder lokalisert på vaskerom 2 etasje.
Fremsto hel og fungerte som tiltenkt

Merknader:**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 1** 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen er ventilert via ventiler i yttervegger og via vinduer.
Mekanisk avtrekk i ventilator og elektrisk vifte på bad.
Inneklima fremsto som bra og bolig som tilstrekkelig ventilert på befaringstidspunkt.
Datidens krav må ikke forveksles med dagens krav i nyere boliger.

Merknader:

Det er kun inneklima i boligdel som er vurdert

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

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

EIERSKIFTERAPPORT™

El. Anlegget er delvis skjult og delvis åpent.

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.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

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

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. Risiko/konsekvens: Sprekkdannelse kan over tid utvikle seg og gi risiko for fuktinntrengning dersom de går gjennom konstruksjonen. Begrenset innsyn i eldre del av muren gjør at skjulte forhold ikke kan utelukkes. Anbefalt tiltak: Sprekkene bør følges opp med jevnlig kontroll. Dersom sprekkutviklingen øker, bør fagkyndig vurdering innhentes for å avklare behov for utbedring. Innkledd mur bør holdes under jevnlig observasjon for tegn til fukt eller bevegelser.
2.1	Yttervegger
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. Risiko/konsekvens: Begynnende råteskader kan utvikle seg videre og redusere kledningens levetid. Manglende museband gir risiko for inntrenging av smådyr i konstruksjonen. Utilstrekkelig lufting kan føre til oppfukning av kledning og underliggende konstruksjoner, med økt risiko for råteutvikling over tid. Anbefalt tiltak: Det anbefales å utbedre eller skifte skadede partier på sørlig vegg. Museband bør etableres der dette mangler. Lufting bak kledningen bør vurderes forbedret ved fremtidig vedlikehold eller rehabilitering. Jevnlig kontroll anbefales for å følge utviklingen.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Risiko/konsekvens: Punktert glass gir dugg/fukt mellom glasslagene, redusert isolasjonsevne og svekket estetikk. Eldre vinduer med slitasje kan ha redusert levetid, dårligere tetthet og økt risiko for fuktpåvirkning i karm og ramme. Anbefalt tiltak: Det anbefales å skifte punkterte glass i butikklokalet. Eldre vinduer bør følges opp med vedlikehold og vurderes for utskifting ved behov. Regelmessig overflatebehandling vil forlenge levetiden på eksisterende vinduer.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

EIERSKIFTERAPPORT™

	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Risiko/konsekvens: Ukjent alder og begrenset inspeksjonsmulighet gir økt risiko for skjulte skader i skifertekkingen. Manglende beslag på gesims kan føre til vanninntrengning i overgangskonstruksjoner og økt belastning på Sarnafil®tekingen. Over tid kan dette gi fuktskader i underliggende konstruksjoner. Anbefalt tiltak: Det anbefales nærmere kontroll av taktekingen fra taknivå for å avdekke eventuelle skader. Manglende beslag på gesims bør reetableres for å sikre god avrenning og tetthet. Sarnafil®tekingen bør følges opp med jevnlig inspeksjon og vedlikehold.
7.1.1	Bad loftsetasje Overflate vegger og himling
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. Risiko/konsekvens: Vindu i våtsone kan gi økt risiko for fuktpåvirkning på karm, beslag og tilstøtende overflater. Over tid kan dette føre til oppsprekking, råte eller redusert tetthet. Malte flater i våtsone kan være sårbare for vannsprut og fuktinntrengning dersom overflatebehandlingen svekkes. Anbefalt tiltak: Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av vindu, inkludert tetting, maling og kontroll av beslag. Ved fremtidig oppgradering av baderommet bør vindusløsningen vurderes endret eller tilpasses for bedre fuktsikring. Overflater i våtsone bør holdes godt vedlikeholdt for å redusere risiko for fuktinntrengning.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Risiko/konsekvens: Skjulte rør kan ha slitasje eller svekkelser som ikke er synlige ved en standard tilstandsvurdering. Eldre røranlegg har generelt økt risiko for lekkasjer over tid, selv om det ikke foreligger indikasjoner på feil ved befarig. Anbefalt tiltak: Det anbefales jevnlig visuell kontroll av tilgjengelige rørføringer og koblinger. Ved fremtidig oppgradering eller rehabilitering bør utskifting av eldre rør vurderes. Ingen akutte tiltak vurderes som nødvendige basert på dagens observasjoner.

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

7.2.2 Vaskerom 2 etasje Overflate gulv

TG3 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel.

Risiko/konsekvens:

Utette gjennomføringer og manglende fall øker risikoen for at vann ikke ledes effektivt til sluk, og at fukt kan trenge ned i underliggende konstruksjoner. Dette kan over tid gi fuktskader, spesielt ved lekkasjer eller større vannmengder på gulvet.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere tett løsning ved gjennomføringer og vurdere utskifting av gulvbelegg. Ved fremtidig rehabilitering bør det etableres korrekt fall mot sluk i henhold til dagens krav.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01260022	

Selger 1 navn
Marit Melhus Wiik

Gateadresse	
Kaigata 13 H0101	
Poststed	Postnr
SKUDENESHAVN	4280

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 01260022

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

Det har vært lekkasje på bad i 3 etasje trolig som følge av at leietaker hadde skrudd ned varmen. Frosne vannrør. Husker ikke årstall muligens 22/23

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

De la nye fliser, ny dusj. Baderomsmøbel. nye rør, wc . Tak og gulv 2 etasje og 1 etasje.

Arbeid utført av

Boligleverandøren

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Helrenovering

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tror det siden dette var forsikringsak

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, fuktinnsig, 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

Beskrivelse

Anbefalt fra feier med feieluke i 2 etg.

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Fagne pålegg om kontroll ev elanlegg på hele eiendommen høst 2025. Noe småting som måtte fikses ble utført av Helgevold i nov.

Arbeid utført av

Knut A. Knudsen(Trend Skudeneshavn) Varmepumer i butikk lokalene.e

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

Beskrivelse

Helgevold.

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

Beskrivelse

2 utleielokale 1 leilighet

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utleiedel bolig er godkjent til utleie.

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

Ettenavnet mitt er Wik med en i

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marit Melhus Wik	3d60c268bb02371b6ad4f 9246ac48952d135605a	04.02.2026 19:09:07 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01260022

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Eiendom	1149 57/118		
Utskriftsdato	09.02.2026	Antall datasett	4

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

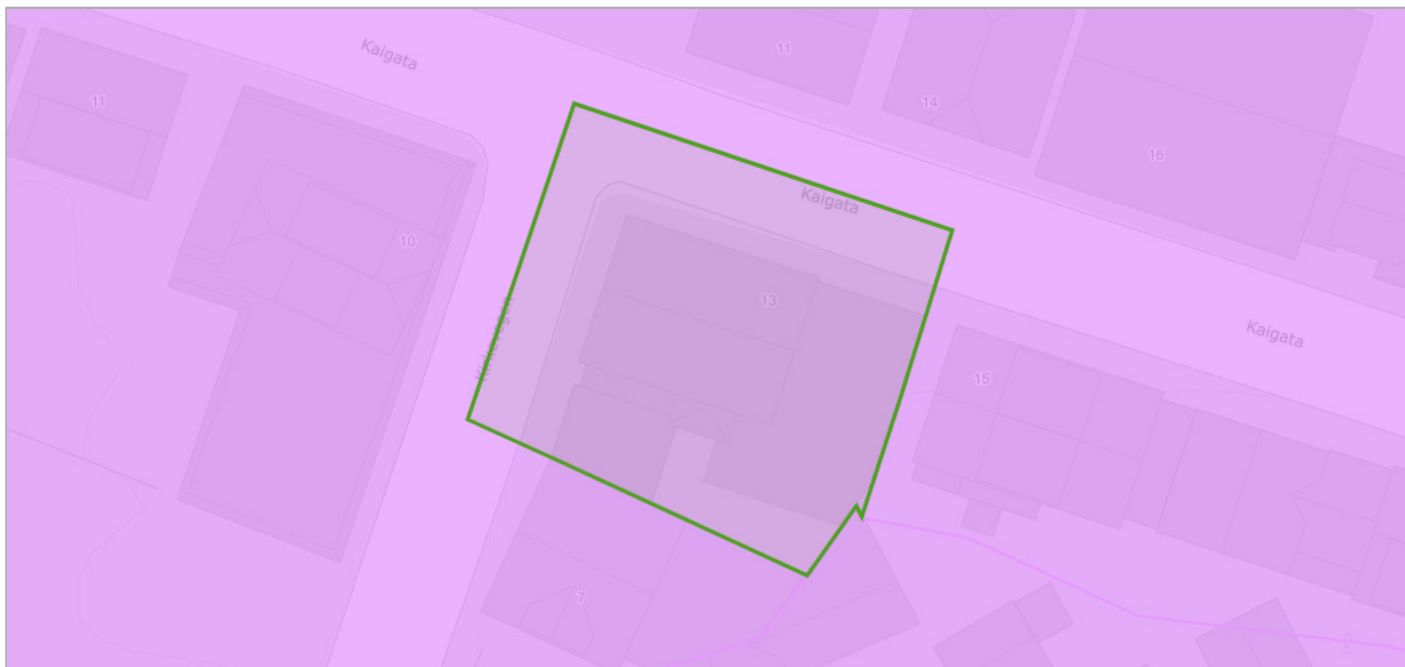
3 Berørte datasett

- ❗ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ❗ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ❗ Kulturminner - Fredete bygninger

1 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ Kulturminner - SEFRAC

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	08.02.2026
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

Fredete kulturmiljøer er nasjonalt viktige kulturmiljøer som Riksantikvaren har fredet etter kulturminnelovens § 20. Disse har like sterkt vern som andre fredete kulturminner. Et freda kulturmiljø er et område der kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng. Et freda kulturmiljø kan bli freda av Kongen for å bevare området sin kulturhistoriske verdi. "I fredningsvedtak etter første ledd kan Kongen forby eller på annen måte regulere enhver virksomhet og ferdsel i fredningsområdet som er egnet til å motvirke formålet med fredningen. Det samme gjelder fradeling eller bortfeste av grunn til virksomhet som nevnt i første punktum." Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse er et kunnskapsgrunnlag som skal sikre bærekraftig forvaltning av kulturmiljø i byer og tettsteder, og i landskap av nasjonal interesse. Områdene får ikke et formelt vern. Plan- og bygningsloven er det viktigste verktøyet for å ta vare på kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse. Hensynet til kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse bør tas på alle nivå i den kommunale planleggingen. Endret arealbruk eller større tiltak som i vesentlig grad er i konflikt med verdier som søkes bevart, kan danne grunnlag for innsigelse. Verdensarvområder er kulturmiljøer som står på UNESCOs liste over verneverdige kulturmiljøer. Riksantikvaren foreslår kandidater til listen som anses som internasjonalt viktige kulturmiljøer.

Tegnforklaring

Kulturmiljøer
Kulturmiljøer

Objekter

Navn	Vernetype	Kategori
Skudeneshavn Gamle Skudeneshavn	-	M-KULA
Skudeneshavn	FOR	M-FRE

Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	08.02.2026
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet Kulturminner – Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det). Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokalteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor. Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.). En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Informasjonen skal benyttes for å sikre unødig tap av kulturminner i forbindelse med utarbeidelse av kommuneplaner, reguleringsplaner og byggessaksbehandling. Kommuner skal ta hensyn til påviste automatisk freda kulturminner (representert ved deres sikringssone), samt kulturminner som er vedtaks- eller forskriftsfredet etter kulturminneloven. Automatisk fredete kulturminner som skal sikres gjennom plan skal avmerkes i plankart som hensynssone d). I byggesaksbehandling skal inngrep som finner sted innenfor freda områder behandles av kulturminneforvaltningen.

Tegnforklaring

Lokaliteter
Enkeltminner
Enkeltminne

Enkeltminner

Navn	Kommune	Kulturminneld	Kategori	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Kaigata 13	1149	215854-1	E-BYG	FOR	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/215854)
Kirkevegen 7	1149	221085-1	E-BYG	FOR	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/221085)

Lokaliteter

Navn	Kommune	Kulturminneld	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Kaigata 13	1149	215854-1	FOR	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/215854)
Kirkevegen 7	1149	221085-1	FOR	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/221085)
Torget 1	1149	221037	FOR	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/221037)

Kulturminner – Fredete bygninger

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	08.02.2026
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

Bygninger som er fredet etter lov, og kirker som har status som listeførte

Tegnforklaring

Freda bygg
▲ Freda bygg

Objekter

KulturminneID	Navn	Kategori	Vernetype	Link til kulturminnesøk
215854-1	Kaigata 13	E-BYG	FOR	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/215854)

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	563.9
Etablert dato	11.03.1958	Historisk oppgitt areal	575
Oppdatert dato	10.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.ererv
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☒ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	09.02.1981			57/118 (-2), 57/605 (2)
Skylddeling Skylddeling	11.03.1958			57/118 (575), 57/161 (-575)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6562722.59	286102.58	0	Ja	563.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KAIGATA 13 AS S993393894	Hjemmelshaver (H) 1/1	Solbergvegen 47 4280 SKUDENESHAVN	

Kulturminne

Lokalitetsnr	215854	Vernetype	Forskriftsfredet
Kulturminneart	Boligeiendom	Kategori	Bebyggelse-Infrastruktur
Ført dato	04.12.2015	Url	
Oppdatert dato	13.09.2025	Tilkn. eiendommer	57/118

Enkeltminnenr	Enkeltminneart	Bygningsnr	Vernetype	Kategori
215854-1	Bolig	11838049	Fredningssak pågår	Bygning

Lokalitetsnr	221037	Vernetype	Forskriftsfredet
Kulturminneart	Bygårdsanlegg	Kategori	Bebyggelse-Infrastruktur
Ført dato	27.06.2016	Url	
Oppdatert dato	24.11.2025	Tilkn. eiendommer	0/0, 57/116, 57/117, 57/118, 57/119, 57/604

Enkeltminnenr	Enkeltminneart	Bygningsnr	Vernetype	Kategori
221037-1	Produksjonslokale	11846963	Fredningssak pågår	Bygning

Adresse

Vegadresse: Kaigata 13

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4280 SKUDENESHAVN	Kirkesogn	06100501 Falnes
Grunnkrets	507 Skudeneshavn	Tettsted	4705 Skudeneshavn
Valgkrets	1 Skudeneshavn		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	11838049		Butikk/forretningsbygning (322)	Tatt i bruk (TB)	
2	11838049	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	06.12.1988

1: Bygning 11838049: Butikk/forretningsbygning (322), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogn (G)	BRA Bolig	185
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	146
Kulturminne	Ja	BRA Totalt	331
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		16.06.2003	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kaigata 13	H0101	57/118	185	0	1	4	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	60	0	60	0	0	0
H01	1	125	0	125	0	0	0
U01	0	0	146	146	0	0	0

2: Bygningsendring 11838049-1: Tilbygg, Tatt i bruk 06.12.1988

Bygningsdata

Næringsgruppe	Helse- og sosialtjenester (Q)	BRA Bolig	31
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	31
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	

Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	09.11.1987	09.11.1987	
Igangsettingstillatelse	10.11.1987	10.11.1987	
Tatt i bruk	06.12.1988	06.12.1988	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Kaigata 13	-	57/118	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	31	0	31	0	0	0

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



KAIGATA 13, 4280 SKUDENESHAVN

Gnr. 57, Bnr. 118 i Karmøy kommune.
Oppdragsnr: 01260022 Hege Stange, +47 928 06 412

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