



Kopervikgata 24, 5529 HAUGESUND



Prisantydning
1 990 000,-

HAUGESUND

Haugesund - Søre bydel - Velholdt og innholdsrikt rekkehus – solrikt og sentralt i rolig område

BRA-i/BRA Total: 108/108 m² / Tomt: 1035m²
Antall soverom: 2 / Byggeår: 1953



Stue med utgang til terrasse



Utgang fra stua til romslig terrasse mot vest og port med trapp ned til plen samt skillevegger mot nabo.

Nøkkelinfo

Adresse:	Kopervikgata 24, 5529 HAUGESUND
Nåværende eier:	Sutee Athan og Christina Dybdahl Athan
Matrikkelnummer:	Gnr. 35, bnr. 1024, snr. 1 Gnr. 35, bnr. 1008 i Haugesund kommune.
Oppdragsnummer:	01260006
Oppdragsansvarlig/ Meglerforetak:	Vidar Opheim Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA
Boligtype:	Rekkehus
Byggeår:	1953
Bra total:	108m ²
BRA-i:	108 m ²
Antall soverom:	2
Energimerke:	Ikke angitt
Tomtestørrelse:	1035m ²
Eierform:	Eierseksjon
Parkering:	Felles parkering.



Stua har Jøtul vedovn, spotter i taket, eikeparkett på gulv og nymalte vegger.





Romslig og solrik terrasse mot vest og port med trapp ned til plen samt skillevegger mot nabo.



Lun solkrok!



Nydelig hvitmalt trapp med eiketrinn ned til innredet rom med eikeparkett på gulv.



Eier har brukt rommet til kjellerstue / kontor. De to vinduene i rommet er helt nye, men små.

Økonomi

Prisantydning

Kr 1 990 000

Omkostninger

Kr 62 990

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum

Tinglysing pantedokument kr. 545,-

Tinglysing skjøte kr. 545,-

Gebyr e-tinglysing kr. 500,-

Boligkjøperforsikring(valgfri) kr. 11.900,-

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

Totalt inkl. omk.

Kr 2 052 990

Kommunale avgifter

Kr 13 162 Det er fire terminer pr år. Avgifter varierer etter forbruk.

I tillegg kommer renovasjon til HIM på kr. 3796,- pr. år.

Info formuesverdi

Basert Skatteetatens boligkalkulator beregnes boligens formuesverdi til kr. 633

869 når boligen benyttes som primærbolig.

Formuesverdien er en gitt prosent av den beregnede markedsverdien.

Beregnet markedsverdi er basert på Statistisk sentralbyrå (SSB) sine opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og boligtype.

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

Formuesverdi skal ikke overstige:

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

Sekundærbolig – 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

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





Beskrivelse av bolig

Haugesund - Søre bydel - Velholdt og innholdsrikt rekkehus – solrikt og sentralt i rolig område

Beskrivelse

Lys og trivelig rekkehus med tidsriktige farger og god planløsning. Flere nye vinduer gir lavere vedlikeholdsbehov. Boligen inneholder:

- 2 soverom (godkjent for 3 soverom på loft – dagens planløsning er endret uten at det er omsøkt)
- Stue med utgang til stor, stor og solrik vestvendt terrasse
- Moderne kjøkken
- Bad
- Kjellerstue/kontor
- Praktisk lagerbod + ekstra bod med kjøkkeninnredning
- Felles vaskerom med naboen

Perfekt beliggenhet! Kort vei til Haugesund sentrum, Raglamyr og Oasen Storsenter. Dagligvare, apotek, frisør og blomsterbutikk i gåavstand. Fine turområder rett utenfor døra.

Et godt vedlikeholdt hjem med mye potensial – sentralt, rolig og solrikt. Velkommen på visning!

Innhold

Inngang - nord:

Inngang til gang m/garderobe og med trapp opp til loftsetasje og trapp ned til kjeller.

Eikeparkett på gulv. Det er også samme type eikeparkett uten terskler inn til stue og til kjøkken.

Kjøkken har dobbel vask nedfelt i laminatbenkeplate med spotter over benkeplata, keramisk kokeovn, int. stekeovn, int. kjøleskap og int. micro. Det er ikke oppvaskmaskin per i dag, men mulig å montere det. Det er også vakker belysning inne i innredningen, fliser over benkeplata og spruteplate over komfyren.

Stue med utgang til terrasse, Jøtul vedovn, spotter i taket, eikeparkett på gulv og nymalte vegger. Utgang fra stua til romslig terrasse mot vest og port med trapp ned til plen samt skillevegger mot nabo.

2. Etasje:

Det er eiketrinn i den nydelige hvitmalt trappa opp til gang med plass til kontorpult og et helt nytt vindu.

Bad med belegg på gulv, wc, dusjkabinett, stråleovn, baderomsinnredning med 4 underskuffer, dobbelt speilskap og plass til stellebord.

Dobbelt soverom med laminatgulv, panelovn og kott.

Soverom med laminatgulv, panelovn, plassbygget skyvedørgarderobe, spotter i tak, persienner i vindu og utgang til luftebalkong mot vest.

Kjeller:

Nydelig hvitmalt trapp med eiketrinn ned til innredet rom med eikeparkett på gulv.

Det er for små vinduer til å brukes som soverom og etasjen er heller ikke søkt godkjent for dette. Eier har brukt rommet til kjellerstue / kontor. De to vinduene i rommet er helt

nye.

Stor og god bod med fliser på gulv. Boda har både hjørneseksjon med benkeplate og seks overskap, underskuffer, ekstra benkeplate med dobbelt underskap i den andre enden av rommet inkl. dobbelt overskap og dobbelt garderobeskap.

Lagerbod med egen utgangsdør, innlagt belysning, betonggulv og betongvegger.

Vaskerom med vvb, opplegg for vaskemaskin, innlagt belysning, betonggulv og betongvegger. Vaskerommet deles med nærmeste nabo i seksjon 2. Begge boligene har egen tilgang til vaskerommet. Døra som er mellom den private lagerboden og dette vaskerommet skal stå ulåst da dette er rømningsvei. Døra i lagerrommet inn mot resten av kjellerdelen til boligen er også låsbar.

Standard

God standard med lavt vedlikeholdsbehov.

Eldre skrusikringer. Selger anbefaler å oppgradere det elektriske anlegget.

Deler av taket har nyere takstein. Taket over leiligheten har papptak (Shingel).

Noen vinduer og dører fra 2025 og 2011.

Bygningsinformasjon

Firemannsbolig oppført med støpt grunnmur. Reisverk i trekonstruksjon med trekledning. Saltakskonstruksjon med shingel/papptak.

På tegningene er det inntegnet 3 soverom og bad i 2. Etasje, men det er bare 2 soverom her per i dag.

På tegningene er det kun boder i kjelleren. "Kjellerstue", eller vaskerom er ikke omsøkt.

I vedlagt tilstandsrapport fra tasktmannen er det anmerket:

- Innvendige rekkverk og håndreker er ikke i henhold til dagens forskrifter.
- Kaldloftet er ikke undersøkt da det ikke var tilkomst for takstmannen.

Det er ingen TG3 avvik funnet.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
TG2- Grunnmuren består av murverk med enkelte mindre utvendige sprekker. Dreneringen er opprinnelig fra 1953 og betydelig over forventet levetid. Det er målt og observert fukt i innvendige murvegger og betonggulv. Forholdet vurderes til TG2 på grunn av redusert dreneringsfunksjon og fuktpåvirkning, men uten tegn til alvorlige setningsskader.

1.3 Terrengforhold

TG2- Terrenget har stedvis fall mot grunnmur, og kjellertrappen ligger lavt og utsettes for betydelig terrengpress. Støttmuren har tydelig helning innover, og forholdet vurderes til TG2 på grunn av risiko for videre deformasjon og påvirkning på konstruksjonen.

2.1 Yttervegger

TG2- Kledningen består av ulike årganger, og deler av kledning mangler museband og tilstrekkelig lufting. Dette gir økt risiko for fukt og skadedyr, og forholdet vurderes til TG2.

4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

TG2- Takkonstruksjonen fremstår stabil fra bakkenivå, men manglende tilkomst gir usikkerhet rundt skjulte forhold. Pipen er av eldre tegl og ikke nærmere undersøkt. Forholdet vurderes til TG2 på grunn av alder og begrenset kontrollmulighet.

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

TG2- Taktekking består av papp på den undersøkte delen, med ukjent alder og begrenset inspeksjonsmulighet. Overganger og undertak er ikke kontrollert, og kaldtloft er utilgjengelig. Forholdet vurderes til TG2 på grunn av usikkerhet om faktisk tilstand og risiko for skjulte skader.

7.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG2- Baderommet har slitte overflater, fuktskader på innredning og misfarging i himling. Ventilasjonsløsningen er usikker. Forholdet vurderes til TG2 på grunn av fuktrelaterte avvik og risiko for videre skader.

7.1.2 Bad Overflate gulv

TG2- Våtromsgulvet har eldre belegg, mangelfullt fall og misfarging som indikerer fuktpåvirkning. Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Forholdet vurderes til TG2 på grunn av funksjonelle avvik og risiko for videre svekkelse.

7.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2- Det er ikke målt forhøyede fuktverdier i tilstøtende konstruksjon, men våtrommet har eldre løsninger og økt risiko for skjulte forhold. Forholdet vurderes til TG2 på grunn av alder, teknisk utførelse og usikkerhet rundt tettesjiktets restlevetid.

8.1 Kjøkken

TG2- Kjøkkeninnredningen fremstår i god bruksstand, men fuktskjolder på gulv og oppsprukket parkett indikerer tidligere fuktbelastning. Ingen aktive lekkasjer er påvist, men forholdet vurderes til TG2 på grunn av registrerte skader og risiko for videre svekkelse.

9.1.1 Kjelleretasje delvis under terreng. Veggene og himlingens overflater

TG2- Kjelleren har synlige fuktskjolder på åpne betongvegger og fuktig luft, mens platekledde overflater fremstår uten skader. Forholdet vurderes til TG2 på grunn av fuktpåvirkning og risiko for videre utvikling.

9.1.2 Kjelleretasje delvis under terreng. Gulvets overflate

TG2- Gulvoverflater i innredede rom fremstår uten fuktskader, men det måles fukt i betonggulvet i uinnredet del. Forholdet vurderes til TG2 på grunn av registrert fukt mot grunn og risiko for videre utvikling.

9.1.3 Kjelleretasje delvis under terreng. Fuktmåling og ventilasjon

TG2- Kjelleren har mangelfull ventilasjon og registrert fukt i uinnredet del, mens innredet del ikke viser tegn til fukt i konstruksjonen. Forholdet vurderes til TG2 på grunn av fuktpåvirkning, høy luftfuktighet og risiko for videre utvikling.

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2- Vann- og avløpsrør er i hovedsak fra byggeåret 1953 og har passert forventet levetid. Selv uten registrerte lekkasjer vurderes forholdet til TG2 på grunn av alder, materialtype og økt risiko for fremtidige skader.

10.2 Varmtvannsbereder

TG2- Varmtvannsbereder fra 2001 har passert forventet levetid og vurderes til TG2 på grunn av økt risiko for lekkasje og havari.

10.5 Ventilasjon

TG2- Boligen har hovedsakelig naturlig ventilasjon og usikker avtrekksløsning fra bad. Forholdet vurderes til TG2 på grunn av mangelfull dokumentasjon og risiko for utilstrekkelig luftutskifting.

Areal

BRA - i: 108 m²

BRA totalt: 108 m²

TBA: 20 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 34 m² Stue, bod med innredning og uinnredet rom.

1. etasje

BRA-i: 37 m² Gang, stue og kjøkken.

2. etasje

BRA-i: 37 m² Gang, bad og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

20 m²

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Fellesareal som vaskerom og delt balkong med naboleilighet er ikke oppmålt.

Antall bad

1

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer medfølger handelen. Det gis av selger ingen garanti på disse.

Ferdigattest

Det foreligger ferdigattest for nybygg.

Midlertidig brukstillatelse for påbygging av terrasser foreligger med følgende anmerkninger:

- Rekkverk på trapp ned til hage må monteres.

Siden den midlertidige brukstillatelsen gjelder for hele bygget er det ikke klart hvilken trapp som manglet rekkverk eller om det gjaldt fra alle terrassene. Det er i hvertfall laget rekkverk på trappa til denne leiligheten.

Frist for utbedring utløp: 01.07.1997.

Godkjente tegninger av terrasser og inngangsparti med takoverbygg er innhentet av megler og kan leses på meglers kontor. Tegningene er datert i 1974.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

26.03.1953.

Adgang til utleie

Leiligheten kan leies ut, med iht. eierseksjonsloven er korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Første til fjerde punktum gjelder ikke for sameier hvor alle bruksenhetene brukes som fritidsboliger.

Oppvarming

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

Siste tilsyn fra feier var 17.11.2025. Feiing ble utført sist 09.06.2021. Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Eier kjøpte boligen i 2021.
- Eier har forsikret boligen gjennom Frende, men har ikke oppgitt polisenummer.
- Det er et hull fra vannskade av forrige eier bak dusjkabinett.
- Byttet to vinduer i kjeller og ett oppe i gangen i andre etasje.
- Fagne AS skal utføre graving på den aktuelle eiendommen for å legge eksisterende lavspenningsanlegg i luftstrek ned i bakken. Arbeidet omfatter nedlegging av kabelnett, der kabelen føres opp langs husvegg og festes til inntakspunktet.

Området

Tomt/beskaffenhets

Pent opparbeidet felles tomt for sameiet. Solrik, vestvendt og lun terrasse. Eiendommen er en festetomt og man fester av kommunen. Megler har ikke fått tak i kopi av festeavtalen. Tomteareal er inkludert gateareal.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1035 kvm

Vei/vann/kloakk

Kommunal vei. Kommunalt vann og kloakk.

Beliggenhet

Kopervikgata 24 ligger i et rolig og sentralt boligområde i Haugesund, med postnummer 5529, nær nok til byens puls uten å være midt i trafikken. Området er preget av etablert bebyggelse med rekkehus, tomannsboliger og mindre blokker – et trygt og familievennlig nabolag der mange har bodd lenge. Du bor i gang- og sykkelavstand til flere daglige nødvendigheter: dagligvarebutikker, apotek, frisør og blomsterforretning er rett rundt hjørnet. Perfekt for dem som vil ha kort vei til det meste uten å bo i sentrumskjernen.

Beliggenhetens styrker:

Kun noen minutters kjøring (ca. 5–10 min) til Haugesund sentrum med alle byens tilbud, kafeer, kultur og havnepromenade.

Like nær Raglamyr-området og Oasen Storsenter – shopping, matbutikker og service på få minutter.

Gode bussforbindelser rett i nærheten gjør det enkelt å komme seg til jobb, skole eller fritidsaktiviteter uten bil.

Rundt gata finner du fine, grønne lunger og turområder – enten for korte kveldsturer i nabolaget eller rask adkomst til mer variert natur like utenfor bykjernen. Området føles luftig og solrikt, med mange vestvendte uterom som nyter godt av ettermiddags- og kveldssol.

Kort sagt: Et superpraktisk og trivelig sted å bo – rolig nok til å slappe av, sentralt nok til å leve aktivt. Ideelt for barnefamilier, par eller deg som vil ha det beste fra både by og ro!

Adkomst

Fra rundkjøringen i Karmsundsgata ved Opel bygget. Ta av vestover inn Haukelivegen, ta så andre til høyre inn Kopervikgata. Boligen kommer da på venstre side av vegen og er merket med til salgs skilt.

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål.

Delarealer Delareal 815 m

Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Delareal 43 m, Formål Gangvei.

Delareal 177 m, Formål Kjørevei

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Det er ikke opprettet et styre som håndterer ting i dette sameiet. Selger opplyser at hun som har bodd der lengst tar seg av å kjøpe bensin til plenklipperen uten å sende ut faktura for å dele på beløpet. Per i dag er plenklippingen og deling av vaskerommet i kjelleren det eneste som gjør at selgerne merker noe til at de bor i et sameie. Det tegnes egen forsikring for hver bolig privat. Det betales ingen fellesutgifter. Hver av de fire seksjonene står for plenklipping 1 uke per mnd i sommerhalvåret. Eierseksjonsloven gjelder se punkt om lovanvendelse. Det er utarbeidet minimumsvedtekter hvor det bl.a. fremgår at dersom det vedtas fellesutgifter i sameiet så skal dette deles ihht sameiebrøken. Det står også i vedtektene at styret skal bestå av minst 2-3 personer, men et slikt styre eksisterer ikke i følge selger. Det anbefales å opprette et styre i sameiet. Kopi av vedtektene kan leses på meglers kontor.

Takstmann

Takstmann Harald Ingebrigtsen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Sentrale lover

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

gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Det er lovbestemt panterett til sameiet for forfalt fellesutgifter. Det gjøres oppmerksom på at det kun er anledning til å erverve to seksjoner i sameiet iht. Lov om eierseksjoner § 23.

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 tilskjete 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.

Budgivning

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

Fremgangsmåte ved budgivning

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

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

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

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

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

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

Vedlegg

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

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

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

Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver

Prosentprovisjon med 2% av kjøpesum
Markedsføringspakke kr 21 900,-
Oppgjørsgebyr kr 9 900,-
Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-
Fotopakke kr 8 500,-
Dokumentinnhenting og tinglysing kr 6 800,-

Salgsgaranti: inget salg - ingen regning - heller ingen bindingstid

Kontaktperson

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

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet ble lagret 24.03.2026



Kjøkken har keramisk koketopp, int. stekeovn, int. kjøleskap og int. micro.



Det er også vakker belysning inne i innredningen, fliser over benkeplata og spruteplate over komfyren.



Bod med fliser på gulv, hjørneseksjon med benkeplate, ekstra benkeplate, skap og garderobe i den andre enden av rommet



Inngang med trapp opp og ned.



Eiketrinn i den nydelige hvitmalte trappa opp til gang med plass til kontorpult og et helt nytt vindu.



Dobbelt soverom med laminatgulv, panelovn og kott.



Soverom med, plassbygget skyvedørgarderobe, spotter i tak og utgang til luftebalkong mot vest.



Kopervikgata 24 ligger i et rolig og sentralt boligområde i Haugesund, nær nok til byens puls uten å være midt i trafikken.

TILSTANDSRAPPORT

Kopervikgata 24, 5529 HAUGESUND



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
2	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
15	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
0	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
1	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:35, Bnr: 1024
Hjemmelshaver:	Sutee Athan og Christina Dybdahl Athan
Seksjonsnr:	1
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1953

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	16.3.2026
----------------	-----------

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

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

Normal slit og elde beskrives ikke.

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

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

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

Arealene er oppmålt innvendig (BRA)

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

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

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

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

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

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

Dersom isolasjonstykkelser 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:	Sutee Athan
----------------	-------------

Tilstede under befaringen:	Sutee Athan
----------------------------	-------------

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

OM TOMTEN:

Relativ flat felleseid opparbeidet tomt. Parkering i gårdsplass.

OM BYGGEMETODEN:

Firemannsbolig oppført med støpt grunnmur. Reisverk i trekonstruksjon med trekledning. Saltakskonstruksjon med shingel/papptak.

EIERSKIFTERAPPORT™

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Bolig fremstår som i bra teknisk stand ihht alder. Det registreres noen avvik med utbedrings/utskiftningsbehov. 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:**

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

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

Boligg har parkett og flis på gulv.
Malte vegger og tak.
Baderom har våtromsbelegg på gulv, våtromstapet på vegg og malte/folierte plater 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:

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
Kjeller	34			
1 etg	37			20
2 etg	37			
SUM BYGNING	108			20
SUM BRA	108			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

Kjeller etasje:
Stue, kontor og uinnredet rom.
1 etasje:
Gang, stue og kjøkken.
2 etasje:
Gang, bad og 2 soverom

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

Fellesareal som vaskerom og delt terrasse med nabolieilighet er ikke oppmålt

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

Ansvarlig for rapporten:

Harald Ingebrigtsen

Byggmester og Takstmann

16/03/2026

Harald Ingebrigtsen

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Beskrivelse:

Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det ble ikke registrert tegn til større setninger i bygget, og grunnforholdene vurderes samlet som stabile.

Grunnmuren består av murverk, og det er registrert enkelte utvendige sprekker i mindre omfang.

Boligen har drenering fra byggeår 1953, uten synlig knotteplast eller tegn til nyere dreneringstiltak.

Dreneringsløsningen vurderes som opprinnelig og betydelig over forventet levetid.

Det måles og observeres fukt i innvendige murvegger og betonggulv.

Vurdering:

Grunnmuren viser normale alderstegn, men fukt i murvegger og gulv indikerer redusert dreneringsfunksjon.

Dreneringen er opprinnelig og langt over forventet levetid, noe som gir økt risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen.

Utvendige sprekker vurderes som mindre, men sammen med påvist fukt understøtter dette behovet for tiltak.

Forholdet vurderes samlet til TG2, da det foreligger funksjonelle avvik, men uten tegn til alvorlig konstruksjonssvikt.

Årsak:

Opprinnelig drenering med sterkt redusert funksjon.

Naturlig kapillærsug og fuktvandring i eldre murverk.

Aldersrelaterte sprekker i grunnmur.

Risiko:

Vedvarende fuktbelastning i murverk og gulv.

Risiko for muggvekst og redusert inneklima.

Gradvis nedbrytning av overflater og materialer ved langvarig fuktpåvirkning.

Konsekvens:

Økt behov for vedlikehold og utbedring av innvendige overflater.

Potensiell forverring av fuktproblematikk dersom tiltak utsettes.

Anbefalt tiltak:

Vurdere utskifting av drenering og etablering av moderne fuktsikringstiltak.

Utbedre registrerte sprekker i grunnmur.

Overvåke fuktverdier i murverk og gulv frem til tiltak gjennomføres.

Merknader:**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Terrenget rundt boligen er i hovedsak relativt flatt, men med stedvis helning mot grunnmur. Kjellertrappen ligger lavere enn omkringliggende terreng, og det er etablert sluk i bunn av trappen for å håndtere overflatevann. Det er tydelige tegn på press fra terreng mot kjellertrappen, og støttemuren har markant helning innover.

Vurdering:

Terrengefallet er delvis uheldig der det heller inn mot grunnmur og kjellertrapp. Selv om sluk er etablert, ligger trappen i en utsatt posisjon med terreng som presser mot støttemuren. Den synlige helningen på støttemuren indikerer at jordmassene over tid har påvirket konstruksjonen. Dette vurderes som et avvik som kan utvikle seg dersom tiltak ikke gjennomføres. Forholdet vurderes samlet til TG2, da det foreligger funksjonelle avvik og risiko for videre deformasjon, men uten tegn til akutt svikt.

Årsak:

Terreng ligger høyere enn kjellertrappens nivå.
Naturlig jordtrykk og bevegelse i masser over tid.
Mangelfull avlastning eller drenering bak støttemur.

Risiko:

Videre helning eller deformasjon av støttemur.
Økt belastning på kjellertrapp og tilstøtende konstruksjoner.
Risiko for vannansamling ved kraftig nedbør dersom sluk ikke fungerer optimalt.
Potensiell skade på murverk eller trapp ved langvarig terrengpress.

Konsekvens:

Behov for utbedring eller ombygging av støttemur dersom helningen øker.
Mulig fukt- eller vanninntrenging i kjellertrappområdet.
Økte vedlikeholdskostnader dersom tiltak utsettes.

Anbefalt tiltak:

Vurdere avlastning av terrengmasser bak støttemuren.
Forbedre drenering og vannavledning bak støttemuren for å redusere jordtrykk.
Overvåke helningen på støttemuren jevnlig for å avdekke eventuell videre bevegelse.
Sikre at sluk i kjellertrapp holdes åpent og fungerer som forutsatt.
Ved behov: etablere nytt støttemursegment eller forsterkning dersom deformasjonen øker.

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

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens 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™

Beskrivelse:

Firemannsboligen er kledd med liggende trekledning av ulike årstall. På vegg mot nord, som er tilstøtende den undersøkte boenheten, består kledningen av eldre utførelse.

Det er ikke påvist museband der dette er kontrollert, og det er heller ikke tilstrekkelig lufting bak kledningen. Det registreres noe vedlikeholdsbehov.

Vurdering:

Kledningen fremstår generelt funksjonell, men den eldre kledningen på nordvegg har svakheter knyttet til manglende museband og utilstrekkelig lufting. Dette øker risikoen for fuktansamling, redusert uttørring og mulig inntrenging av skadedyr.

Kledningen har også et visst vedlikeholdsbehov som er normalt for alder, men samlet vurderes forholdene til TG2 på grunn av manglende konstruktive detaljer og risiko for fuktrelaterte skader over tid.

Årsak:

Eldre kledning uten moderne krav til lufting og museband.

Naturlig aldring og slitasje.

Mangelfull oppgradering av konstruktive detaljer ved tidligere utskiftinger.

Risiko:

Økt risiko for fuktansamling bak kledning.

Redusert uttørringsevne og mulig utvikling av råte over tid.

Risiko for inntrenging av mus og andre skadedyr.

Økt vedlikeholdsbehov dersom tiltak utsettes.

Konsekvens:

Potensielle skader på kledning og underliggende vindsperre.

Mulig behov for utskifting av deler av kledningen på sikt.

Økte kostnader ved forverring av fuktproblematikk.

Anbefalt tiltak:

Etablere museband der dette mangler.

Forbedre lufting bak kledning ved fremtidig vedlikehold eller utskifting.

Utføre nødvendig vedlikehold, inkludert overflatebehandling og utskifting av skadede bord.

Overvåke tilstanden jevnlig, spesielt på nordvendte fasader.

Merknader:**3. Vinduer og ytterdører****TG 1** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Beskrivelse:

Boligen har vinduer og dører i PVC/vedlikeholdsvennlig utførelse. Vinduer er med 2?lags glass.

Datostemplinger i vinduene viser produksjonsår 2011 og 2025.

Vurdering:

Vinduer og dører i PVC har generelt god levetid og lavt vedlikeholdsbehov. Alder på vinduene varierer, men både 2011? og 2025?vinduer vurderes som innenfor normal teknisk tilstand.

Det er ikke registrert avvik som påvirker funksjon, tetthet eller sikkerhet.

Forholdet vurderes samlet til TG1.

Normalt vedlikehold som rengjøring av pakninger og smøring av beslag må påregnes.

Utføre jevnlig kontroll av tetningslister for å sikre optimal funksjon.

Merknader:**4. Tak**

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 2**4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak**

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Beskrivelse:

Takkonstruksjonen fra 1953 er befart fra bakkenivå. Det er ingen tilkomst til kaldloftskonstruksjonen. Takkonstruksjonen i tre fremstår fra bakkenivå som stabil og uten synlige strukturelle skader. Skorsteinspipe i tegl, pusset på utsiden. Feieluke i kjeller. Pipe er delt med naboileilighet og ikke ytterligere undersøkt.

Vurdering:

Takkonstruksjonen er fra byggeåret og har ikke vært tilgjengelig for innvendig inspeksjon. Manglende tilkomst gir usikkerhet rundt tilstand på undertak, bæring, fuktforhold og eventuelle skader som ikke kan observeres fra bakkenivå.

Visuell vurdering fra bakkenivå gir ingen indikasjoner på skjevheter eller strukturelle avvik, men fravær av inspeksjonsmulighet innebærer redusert kontrollnivå.

Skorsteinspipen er av eldre teglkonstruksjon og deles med naboileilighet. Uten nærmere inspeksjon kan tilstand på innvendige flater, puss, røykløp og eventuelle sprekker ikke vurderes.

Forholdet vurderes samlet til TG2 på grunn av alder, manglende tilgang og usikkerhet rundt skjulte forhold.

Årsak:

Eldre takkonstruksjon uten tilkomst for kontroll.
Naturlig aldring av treverk og undertak fra 1953.
Eldre teglpipe med begrenset dokumentasjon og delt bruk.

Risiko:

Risiko for skjulte fukt- eller råteskader i takkonstruksjonen.
Risiko for svekkelser i undertak eller bærende elementer som ikke kan observeres.
Potensiell risiko for sprekker eller utettheter i teglpipe.
Økt risiko ved delt pipe dersom vedlikehold ikke er koordinert mellom boenheter.

Konsekvens:

Mulig behov for tiltak dersom skjulte forhold avdekkes ved senere inspeksjon.
Potensielle kostnader ved reparasjon av undertak, bæring eller pipe.
Redusert sikkerhet ved fyring dersom pipens tilstand er svekket.

Anbefalt tiltak:

Etablere tilkomst til kaldloft for fullstendig inspeksjon av takkonstruksjon og undertak.
Vurdere kontroll av pipe av kvalifisert fagperson (feier/pipefirma).
Følge med på eventuelle endringer i takets visuelle uttrykk, som skjevheter eller setninger.
Koordinere vedlikehold av pipe med naboileilighet.

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

Undertaket antas å være i fra 1953

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Firemannsboligen er delvis tekket med papp/shingel av ukjent alder, mens andre deler har nyere takstein. Delen som tilhører den undersøkte leiligheten har papptak. Bygningsdelen er befart fra bakkenivå, og overganger mot takstein og eldre teglsteinspipe er ikke undersøkt. Det er ingen befaringsmulighet til kaldtloftskonstruksjon eller undertak.

Vurdering:

Papptakets alder er ukjent, og inspeksjonen er begrenset til observasjon fra bakkenivå. Dette gir usikkerhet om tilstanden til både tekking, detaljer rundt gjennomføringer og undertak. Manglende tilgang til kaldtloft gjør at viktige forhold som fukt, ventilasjon, isolasjon og eventuelle skader på undertak ikke kan vurderes. Overganger mellom ulike tekkematerialer og rundt pipe er risikopunkter som ikke er kontrollert. På grunn av begrenset inspeksjonsmulighet og usikkerhet knyttet til alder og utførelse vurderes forholdet samlet til TG2.

Årsak:

Ukjent alder på papptak.
Manglende tilkomst til kaldtloft og undertak.
Overganger mellom ulike tekkematerialer er ikke inspisert.
Naturlig slitasje og aldring i eldre takkonstruksjoner.

Risiko:

Skjulte fukt- eller råteskader kan ikke utelukkes.
Risiko for lekkasjer i overganger mot pipe og takstein.
Potensielle ventilasjonsproblemer på kaldtloft.
Undertakets tilstand er ukjent og kan være svekket.

Konsekvens:

Mulig behov for utbedring eller utskifting av tekking dersom skjulte forhold avdekkes.
Økte kostnader ved utsatt vedlikehold.
Risiko for følgeskader på konstruksjon og innvendige overflater ved lekkasje.

Anbefalt tiltak:

Etablere tilkomst til kaldtloft for fullstendig kontroll av undertak og ventilasjon.
Kontrollere overganger mot pipe og takstein ved nærmere inspeksjon.
Vurdere tilstand på papptak ved fysisk befarings på taket.
Planlegge vedlikehold eller utskifting dersom alder eller tilstand tilsier det.

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

Det var ingen tilkomst til kaldtloftskonstruksjon på befaringstidspunkt og bygningsdel må sees i sammenheng med punkt 4.1 og 4.2

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

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse

Terrasse i tre med tilkomst fra stue. Terrassen er oppført i normalt solid materiell og fremstår som i bra stand. Det registreres mindre skjevheter.

Vurdering

Terrassen fremstår som stabil og funksjonell, og mindre skjevheter vurderes som normale for alder og konstruksjonstype. Det er ikke registrert forhold som påvirker bæreevne eller sikkerhet.

Forholdet vurderes samlet til TG1.

Normalt vedlikehold som rengjøring, overflatebehandling og kontroll av festemidler må påregnes.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ventiler som kan åpnes.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Baderom med våtromstapet på vegger og malte/folierte plater i himling.
Rommet inneholder seksjon med servant, dusjkabinett, toalett på sokkel og stråleovn på vegg.
Ventilasjon skjer via klaffventil i vegg og tilluft under dørbblad. Klaffventilen vender mot naboileilighet, og det er usikkert hvor denne ender.
Våtromstapet fremstår noe slitt.
Det registreres fuktskader i dørfronter på servantskap.
Det er brune flekker i tak ved stråleovn og skjolder ved dusjkabinett.

Vurdering:

Baderommet har eldre overflater og løsninger som ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom. Slitt våtromstapet, fuktskader på innredning og misfarging i himling indikerer fuktbelastning over tid.
Ventilasjonsløsningen er usikker, spesielt siden klaffventilen vender mot naboileilighet uten kjent avtrekksvei.
Dusjkabinett reduserer fuktbelastningen på rommet, men registrerte skader viser at fukt likevel påvirker overflater.
Forholdet vurderes samlet til TG2, da det foreligger funksjonelle avvik og fuktrelaterte skader, men uten tegn til alvorlig konstruksjonssvikt.

Årsak

Eldre materialer og overflater med begrenset fuktbestandighet.
Usikker ventilasjonsløsning og mulig mangelfull luftutskifting.
Naturlig slitasje og fuktpåvirkning over tid.
Kondens og sprutvann fra dusjkabinett.

Risiko:

Videre fuktskader på innredning og overflater.
Risiko for misfarging og svekkelse av himlingsplater.
Potensiell lukt- og inneklimaproblematikk ved utilstrekkelig ventilasjon.
Risiko for skjulte fuktforhold bak våtromstapet.

Konsekvens:

Økt behov for vedlikehold og utskifting av innredning.
Mulig behov for oppgradering av ventilasjon.
Potensielle kostnader ved forverring av fuktproblematikk.

Anbefalt tiltak:

Utskifting av skadet innredning (dørfronter).
Kontroll av ventilasjonsløsning og etablering av dokumentert avtrekk.
Overflatebehandling eller utskifting av himlingsplater ved behov.
Vurdere oppgradering av våtrommet ved fremtidig rehabilitering.
Følge med på eventuelle endringer i misfarging og fuktmerker.
Utskiftning av stråleovn

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er påvist flekker eller andre skader.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Våtromsbelegg av eldre dato. Belegget er brettet opp langs vegg.
Det er ikke tilstrekkelig fall på gulvet i henhold til dagens krav.
Det registreres misfarging på belegget.
Sluk under dusjkabinett er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering:

Gulvet har eldre belegg og mangler tilstrekkelig fall mot sluk, noe som avviker fra dagens krav til våtrom.
Misfarging på belegget indikerer fuktpåvirkning over tid.
Manglende tilgang til sluk gjør at tilstanden på slukmansjett, klemring og overgang mellom belegg og sluk ikke kan vurderes.
Dusjkabinett reduserer belastningen på gulvet, men registrerte forhold viser at gulvet ikke fungerer optimalt som fuktsikring.
Forholdet vurderes samlet til TG2, da det foreligger funksjonelle avvik og tegn til fuktpåvirkning, men uten indikasjon på alvorlige konstruksjonsskader.

Årsak:

Eldre våtromsbelegg med begrenset levetid.
Mangelfullt fall fra opprinnelig utførelse.
Naturlig slitasje og fuktbelastning over tid.
Sluk ikke tilgjengelig for kontroll.

Risiko:

Videre misfarging og svekkelse av belegget.
Risiko for at fukt trenger inn i underliggende konstruksjon ved langvarig belastning.
Potensiell lekkasje ved sluk dersom overgang ikke er tett.
Økt risiko for lukt og inneklimaproblemer.

Konsekvens:

Behov for utskifting av gulvbelegg på sikt.
Potensielle kostnader ved forverring av fuktproblematikk.
Redusert funksjon som våtromsgulv.

Anbefalt tiltak:

Vurdere utskifting av gulvbelegg ved fremtidig oppgradering av våtrommet.
Kontrollere sluk og overgang mellom belegg og sluk ved anledning.
Følge med på utvikling av misfarging og eventuelle endringer i overflatekvalitet.
Planlegg helhetlig rehabilitering av våtrommet på sikt.

Merknader:

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra
Det er ikke 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.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Våtromsbelegg av eldre dato fungerer som tettesjikt i rommet og er beskrevet i forrige punkt. Det er tatt hull i tilstøtende konstruksjon for fuktmåling. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier.

Vurdering:

Selv om det ikke ble registrert forhøyede fuktverdier i tilstøtende konstruksjon, er våtrommet oppført med eldre løsninger og et tettesjikt som nærmer seg eller har passert forventet levetid.

Manglende fall på gulv og misfarging på belegg (fra forrige punkt) innebærer at konstruksjonen er utsatt for fuktbelastning over tid, og måleresultatet gir kun et øyeblikksbilde.

På grunn av rommets alder, tekniske løsninger og risiko for skjulte forhold vurderes dette punktet samlet til TG2, selv om målingene ikke viser avvik.

Årsak:

Eldre våtromskonstruksjon med begrenset dokumentasjon.

Tettesjikt av eldre type med redusert sikkerhetsmargin.

Fuktbelastning over tid uten at skade nødvendigvis er målt i dag.

Risiko:

Skjulte fuktforhold kan ikke utelukkes.

Risiko for at fukt trenger inn i konstruksjonen ved videre slitasje på belegg og detaljer.

Økt risiko for fremtidige skader på grunn av rommets alder og tekniske oppbygning.

Konsekvens:

Mulig behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet på sikt.

Potensielle kostnader dersom skjulte forhold utvikler seg før tiltak gjennomføres.

Anbefalt tiltak:

Følge med på utvikling av overflater og eventuelle endringer i luft, misfarging eller svelling.

Gjenta fuktmålinger ved mistanke om endringer.

Planlegge oppgradering av våtrommet ved naturlig vedlikeholdsintervall.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Det er 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.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Kjøkkeninnredning med prefabriert innredning, benkeplate i laminat og servant med blandebatteri. Innredningen fremstår som hel og i god bruksstand, men med normale bruksmerker i tråd med alder. Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Fuktkontroll med fuktindikator i utsatte områder, som underskap under vask og ved sokkellist, viste ingen unormale fuktverdier. Det registreres fuktskjolder på gulv, og parkettgulvet er noe oppsprukket og slitt.

Vurdering:

Selv om innredningen fremstår funksjonell og uten tegn til lekkasje i underskap, viser gulvet tydelige fuktskjolder og slitasje som kan indikere tidligere fuktbelastning. Parkettens oppsprekking og slitasje kan skyldes fukt, vannsøl eller normal aldring, men samlet sett gir dette et avvik som trekker vurderingen opp til TG2. Det er ikke indikasjoner på aktiv lekkasje, men registrerte skader viser at rommet har vært utsatt for fukt over tid.

Årsak:

Tidligere vannsøl eller fuktbelastning på gulv.
Naturlig aldring og slitasje på parkett.
Normal bruksslitasje på innredning.

Risiko:

Videre svekkelse av parkettgulv ved gjentatt fuktbelastning.
Risiko for at skjulte fuktforhold kan utvikle seg dersom årsak ikke avklares.
Estetiske skader kan utvikle seg til funksjonelle skader over tid.

Konsekvens:

Behov for utskifting eller reparasjon av gulv på sikt.
Økte vedlikeholdskostnader dersom fuktbelastning fortsetter.
Redusert estetisk og teknisk standard.

Anbefalt tiltak:

Overvåke området for å avdekke eventuell aktiv fuktbelastning.
Vurdere utskifting eller reparasjon av parkettgulv ved behov.
Normalt vedlikehold av innredning og kontroll av rørtilkoblinger.
Ved fremtidig oppgradering: sikre god fuktsikring rundt vask og oppvaskmaskin.

Merknader:

9. Rom under terreng**9.1 Kjelleretasje delvis under terreng.****TG 2** 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.
Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.
Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Kjelleren ligger delvis under terreng. Omtrent halvparten av kjelleren består av innredede rom med platekleddes vegger og himling. Ett rom er uinnredet med åpne betongvegger.

Det registreres ingen fuktskader på platekleddes overflater, men det er synlige fuktskjolder på åpne betongvegger i nedre del. Det oppleves også noe fuktig luft i rommet.

Vurdering:

Kjelleren har konstruksjoner under terreng, noe som gir naturlig risiko for fuktinntrenging. Selv om de innredede rommene ikke viser tegn til skade, indikerer fuktskjolder på åpne betongvegger og fuktig luft at det foreligger fuktbelastning i kjellerkonstruksjonen.

Dette er typisk for eldre kjellere uten moderne drenering eller fuktsikring, og forholdet vurderes samlet til TG2 på grunn av registrert fukt og risiko for videre utvikling.

Årsak:

Naturlig fuktvandring gjennom betongvegger under terreng.

Eldre eller mangelfull drenering/fuktsikring.

Begrenset ventilasjon i kjellerrom.

Kondens ved høy luftfuktighet.

Risiko:

Videre fuktinntrenging i uinnredet del.

Risiko for muggvekst og lukt ved vedvarende fuktig luft.

Potensiell påvirkning på innredede rom dersom fuktbelastningen øker.

Risiko for skjulte forhold bak platekleddes vegger kan ikke utelukkes.

Konsekvens:

Økte vedlikeholdsbehov og risiko for materialskader over tid.

Redusert brukskvalitet i kjellerrom.

Mulig behov for tiltak på drenering eller ventilasjon.

Anbefalt tiltak:

Forbedre ventilasjon for å redusere fuktig luft.

Overvåke fuktskjolder og vurdere tiltak på drenering dersom forholdene forverres.

Unngå ytterligere platekledning uten dokumentert fuktsikring.

Vurdere bruk av avfukter ved behov.

Jevnlig kontroll av kjeller for endringer i fuktforhold.

Merknader:**TG 2** 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Kjelleretasjen har fliser med varmekabel og parkett på gulv i innredede rom. Ett uinnredet rom har åpent betonggulv.

Det registreres ingen skader på overflater som følge av fukt i de innredede rommene.

I det uinnredede rommet måles det fukt ned mot grunn.

Vurdering:

Gulvoverflatene i de innredede rommene fremstår uten fuktskader, og det er ikke registrert avvik på fliser, parkett eller varmekabler.

I det uinnredede rommet viser fuktmåling forhøyede verdier i betonggulvet mot grunn, noe som er vanlig i kjellere delvis under terreng, men likevel et avvik som gir økt risiko for fuktpåvirkning.

På grunn av registrert fukt i uinnredet del vurderes forholdet samlet til TG2.

Årsak:

Naturlig fuktvandring fra grunnen i kjellerrom under terreng.

Eldre eller mangelfull drenering/fuktsikring.

Betonggulv uten moderne kapillærbrytende tiltak.

Risiko:

Risiko for økt fuktbelastning i uinnredet del ved sesongvariasjoner.

Potensiell lukt- og inneklimaproblematikk ved vedvarende fukt.

Risiko for at fukt kan påvirke innredede rom dersom forholdene forverres.

Fare for muggvekst i uinnredet del ved høy luftfuktighet.

Konsekvens:

Redusert brukskvalitet i uinnredet rom.

Mulig behov for tiltak på drenering eller ventilasjon.

Risiko for fremtidige skader dersom fuktbelastningen øker.

Anbefalt tiltak:

Forbedre ventilasjon i kjeller for å redusere fuktig luft.

Overvåke fuktverdier i uinnredet rom jevnlig.

Vurdere tiltak på drenering dersom fuktmengden øker over tid.

Unngå å legge fuktømfintlige materialer direkte på betonggulvet i uinnredet del.

Bruk av avfukter kan vurderes ved behov.

Merknader:**TG 2** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Kjelleretasjen er delvis innredet. Det er klaffventil i den innredede stuen, men for øvrig ingen ventilasjon i kjelleretasjen.

I det uinnredede rommet er det påvist fukt ned mot grunn og høy luftfuktighet. Det finnes ingen ventiler i vegger eller vinduer i dette rommet.

Det er tatt hull inn i konstruksjonen i innredet rom, og det ble ikke målt forhøyede fuktverdier. Det er plast i konstruksjonen.

Vurdering:

Kjelleren har begrenset ventilasjon, og det uinnredede rommet har både forhøyet luftfuktighet og fukt i betong mot grunn. Dette er typisk for kjellere under terreng, men vurderes som et avvik som kan utvikle seg dersom tiltak ikke gjennomføres.

Innredet del viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen, men tilstedeværelse av plast i vegger øker risikoen for skjulte forhold dersom fuktbelastningen i kjelleren øker.

Samlet vurderes forholdet til TG2 på grunn av mangelfull ventilasjon og registrert fukt i uinnredet del.

Årsak:

Naturlig fuktvandring fra grunn i rom under terreng.

Manglende ventilasjon i kjellerrom.

Eldre eller mangelfull drenering/fuktsikring.

Kondensdannelse ved høy luftfuktighet.

Risiko:

Økt risiko for muggvekst og lukt i uinnredet rom.

Risiko for at fuktbelastning kan påvirke innredede rom over tid.

Fare for skjulte forhold bak plastkledde konstruksjoner dersom fukt øker.

Redusert inneklimate og brukskvalitet.

Konsekvens:

Mulig behov for tiltak på ventilasjon og/eller drenering.

Økte vedlikeholdskostnader ved forverring av fuktproblematikk.

Risiko for skader på materialer og konstruksjoner over tid.

Anbefalt tiltak:

Etablere ventilasjon i uinnredet rom for å redusere luftfuktighet.

Overvåke fuktverdier jevnlig, spesielt i perioder med høy grunnfukt.

Vurdere tiltak på drenering dersom fuktmengden øker.

Unngå ytterligere platekledning i kjeller uten dokumentert fuktsikring.

Bruk av avfukter kan vurderes ved behov.

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Boligen har vannrør i kobber og avløpsrør i plast/støpejern fra byggeåret 1953.

Vurdering:

Vannrør i kobber og avløpsrør i støpejern fra byggeår har passert forventet levetid og vurderes som teknisk utdaterte. Selv om det ikke er registrert lekkasjer eller funksjonssvikt, innebærer alder og materialtype økt risiko for korrosjon, tæring og lekkasjer over tid.

Plastavløp kan være ettermontert, men kombinasjonen av eldre støpejern og nyere plast gir usikkerhet rundt overgangsløsninger.

Forholdet vurderes samlet til TG2 på grunn av alder, materialtype og økt risiko for fremtidige skader.

Årsak:

Originale rør fra 1953 med naturlig aldring og slitasje.

Støpejernsrør med kjent risiko for innvendig rust og avleiringer.

Kobberrør som kan få tæring etter lang levetid.

Risiko:

Økt risiko for lekkasjer i både vann- og avløpsrør.

Risiko for rørbrudd som kan gi følgeskader på bygningskonstruksjoner.

Fare for redusert avløpskapasitet ved innvendig korrosjon i støpejern.

Overgang mellom plast og støpejern kan være et svakt punkt.

Konsekvens:

Potensielt omfattende skader ved lekkasje eller rørbrudd.

Behov for utskifting av rør ved fremtidig oppgradering av våtrom eller kjøkken.

Økte vedlikeholdskostnader dersom tiltak utsettes.

Anbefalt tiltak:

Vurdere utskifting av vann- og avløpsrør ved naturlig vedlikeholdsintervall eller ved oppgradering av våtrom/kjøkken.

Kontroll av tilgjengelige rørstrekk for tegn til korrosjon eller lekkasje.

Vurdere kamerainspeksjon av avløpsrør i støpejern for å kartlegge innvendig tilstand.

Merknader:**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2001

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Varmtvannsbereder fra 2001 er lokalisert i felles vaskerom.

Vurdering:

Berederen er fra 2001 og har dermed passert forventet teknisk levetid. Selv om det ikke er registrert lekkasje eller funksjonssvikt, innebærer alder en økt risiko for korrosjon, slitasje og plutselig havari.

Plassering i felles vaskerom gir normalt gode avrenningsforhold, men dette reduserer ikke risikoen knyttet til berederens alder.

Forholdet vurderes samlet til TG2 på grunn av alder og økt sannsynlighet for fremtidige skader.

Årsak:

Naturlig slitasje og korrosjon over tid.

Varmtvannsbereder som har passert forventet levetid (typisk 15–20 år).

Risiko:

Økt risiko for lekkasje eller tankbrudd.

Risiko for følgeskader på bygningsdeler og inventar ved havari.

Mulig redusert energieffektivitet.

Konsekvens:

Behov for utskifting av bereder på kort til mellomlang sikt.

Potensielle kostnader ved vannskade dersom havari oppstår.

Anbefalt tiltak:

Utskifting av varmtvannsbereder anbefales grunnet alder.

Kontrollere jevnlig for tegn til lekkasje rundt tilkoblinger og under bereder.

Vurdere installasjon av lekkasjesikring ved utskifting.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler i yttervegger og gjennom vinduer. Det er mekanisk avtrekk via kjøkkenventilator. På bad er det avtrekksventil med ukjent utløp.

Vurdering:

Ventilasjonsløsningen består hovedsakelig av naturlig ventilasjon, som gir begrenset og varierende luftutskifting. Mekanisk avtrekk finnes kun på kjøkken, mens avtrekksventilen på bad har ukjent utløp og dermed usikker funksjon.

Manglende dokumentasjon på avtrekk fra våtrom og begrenset luftutskifting i øvrige rom vurderes som et avvik som kan påvirke inneklimate og fukttransport.

Forholdet vurderes samlet til TG2.

Årsak:

Eldre bolig med opprinnelig naturlig ventilasjon.

Manglende dokumentasjon på avtrekk fra våtrom.

Varierende luftutskifting ved naturlig ventilasjon.

Risiko:

Økt risiko for fukt og kondens i våtrom ved utilstrekkelig avtrekk.

Risiko for dårlig luftkvalitet i oppholdsrom.

Potensiell luktvandring mellom rom ved ubalansert ventilasjon.

Konsekvens:

Redusert inneklimatekvalitet.

Økt risiko for fuktrelaterte skader over tid.

Behov for tiltak for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

Anbefalt tiltak:

Avklare hvor avtrekksventilen på bad leder, og sikre dokumentert avtrekk.

Vurdere etablering av bedre ventilasjonsløsning, eksempelvis mekanisk avtrekk eller balansert ventilasjon.

Kontrollere og eventuelt supplere eksisterende ventiler for å sikre tilstrekkelig lufttilførsel.

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

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

Bolig har noe skjult og noe åpnet elektrisk anlegg. Skrusikringer i eldre sikringstavle. Ingen sikringskap.

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 håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSPOPPLYSNINGER:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2- Grunnmuren består av murverk med enkelte mindre utvendige sprekker. Dreneringen er opprinnelig fra 1953 og betydelig over forventet levetid. Det er målt og observert fukt i innvendige murvegger og betonggulv. Forholdet vurderes til TG2 på grunn av redusert dreneringsfunksjon og fuktpåvirkning, men uten tegn til alvorlige setningsskader.
1.3	Terrengforhold
	TG2- Terrengtet har stedvis fall mot grunnmur, og kjellertrappen ligger lavt og utsettes for betydelig terrengpress. Støttemuren har tydelig helning innover, og forholdet vurderes til TG2 på grunn av risiko for videre deformasjon og påvirkning på konstruksjonen.
2.1	Yttervegger
	TG2- Kledningen består av ulike årganger, og deler av kledning mangler museband og tilstrekkelig lufting. Dette gir økt risiko for fukt og skadedyr, og forholdet vurderes til TG2.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	TG2- Takkonstruksjonen fremstår stabil fra bakkenivå, men manglende tilkomst gir usikkerhet rundt skjulte forhold. Pipen er av eldre tegl og ikke nærmere undersøkt. Forholdet vurderes til TG2 på grunn av alder og begrenset kontrollmulighet.
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	TG2- Takteking består av papp på den undersøkte delen, med ukjent alder og begrenset inspeksjonsmulighet. Overganger og undertak er ikke kontrollert, og kaldtloft er utilgjengelig. Forholdet vurderes til TG2 på grunn av usikkerhet om faktisk tilstand og risiko for skjulte skader.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG2- Baderommet har slitte overflater, fuktskader på innredning og misfarging i himling. Ventilasjonsløsningen er usikker. Forholdet vurderes til TG2 på grunn av fuktrelaterte avvik og risiko for videre skader.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	TG2- Våtromsgulvet har eldre belegg, mangelfullt fall og misfarging som indikerer fuktpåvirkning. Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Forholdet vurderes til TG2 på grunn av funksjonelle avvik og risiko for videre svekkelse.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2- Det er ikke målt forhøyede fuktverdier i tilstøtende konstruksjon, men våtrommet har eldre løsninger og økt risiko for skjulte forhold. Forholdet vurderes til TG2 på grunn av alder, teknisk utførelse og usikkerhet rundt tettesjiktets restlevetid.

FIERSKIFTERAPPORT™

8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2- Kjøkkeninnredningen fremstår i god bruksstand, men fuktskjolder på gulv og oppsprukket parkett indikerer tidligere fuktbelastning. Ingen aktive lekkasjer er påvist, men forholdet vurderes til TG2 på grunn av registrerte skader og risiko for videre svekkelse.
9.1.1	Kjelleretasje delvis under terreng. Veggens og himlingens overflater
	TG2- Kjelleren har synlige fuktskjolder på åpne betongvegger og fuktig luft, mens platekledde overflater fremstår uten skader. Forholdet vurderes til TG2 på grunn av fuktpåvirkning og risiko for videre utvikling.
9.1.2	Kjelleretasje delvis under terreng. Gulvets overflate
	TG2- Gulvoverflater i innredede rom fremstår uten fuktskader, men det måles fukt i betonggulvet i uinnredet del. Forholdet vurderes til TG2 på grunn av registrert fukt mot grunn og risiko for videre utvikling.
9.1.3	Kjelleretasje delvis under terreng. Fuktmåling og ventilasjon
	TG2- Kjelleren har mangelfull ventilasjon og registrert fukt i uinnredet del, mens innredet del ikke viser tegn til fukt i konstruksjonen. Forholdet vurderes til TG2 på grunn av fuktpåvirkning, høy luftfuktighet og risiko for videre utvikling.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2- Vann- og avløpsrør er i hovedsak fra byggeåret 1953 og har passert forventet levetid. Selv uten registrerte lekkasjer vurderes forholdet til TG2 på grunn av alder, materialtype og økt risiko for fremtidige skader.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2- Varmtvannsbereder fra 2001 har passert forventet levetid og vurderes til TG2 på grunn av økt risiko for lekkasje og havari.
10.5	Ventilasjon
	TG2- Boligen har hovedsakelig naturlig ventilasjon og usikker avtrekksløsning fra bad. Forholdet vurderes til TG2 på grunn av mangelfull dokumentasjon og risiko for utilstrekkelig luftutskifting.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01260006	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Christina Dybdahl Athan	Sutee Athan
Gateadresse	
Kopervikgata 24	
Poststed	Postnr
HAUGESUND	5529
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Frende
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er en hull av vannskade fra gammel eier bak dusjkabinett.

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

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

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

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

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

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

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

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja

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

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

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

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
Beskrivelse

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christina Dybdahl Athan	60e284b3214ba0b59e45 03047f3b45ca731d8499	11.03.2026 11:04:06 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sutee Athan	f4d9e8340dc2e0292aafe 29dbe2071cc63354267	17.03.2026 09:55:31 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01260006

- 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>

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

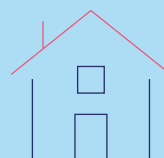
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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

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

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



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

KOPERVIKGATA 24, 5529 HAUGESUND

Gnr. 35, Bnr. 1024, Snr. 1 i Haugesund kommune.
Oppdragsnr: 01260006 Vidar Opheim, +47 926 62 816

UNDERTEGNEDE INNGIR FØLGENDE BUD PÅ OVERNEMNTE EIENDOM:

Kjøpesum kr

FINANSIERINGSPLAN

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

Låneinstitusjon

Referanse

Ønsket
overtagelsesdato

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

kl

Eventuelle
forbehold

Kopi av legitimasjon

Navn

Adresse

Postnr/sted

E-post

Telefon

Personnr.

Signatur/
sted/dato



Boligmegling til toppkarakter