



Lars Hertervigs gate 7A, 5532 HAUGESUND



Prisantydning
3 990 000,-

HAUGESUND

Enebolig m/garasje og carport - Flott hage - Sentralt - Deler av kjeller har vært utleid

BRA-i/BRA Total: 212/245 m² / Tomt: 902m²
Antall soverom: 2(4) / Byggeår: 1971



Fasade m/stor gårsplassgårdsplass og garasje m/carport



Utsnitt stue/spisestue med flott peis

Nøkkelforo

Adresse: Lars Hertervigs gate 7A, 5532 HAUGESUND
Nåværende eier: Hjørdis Førre Madsen
Matrikelnummer: Gnr. 33, bnr. 349 i Haugesund kommune.
Oppdragsnummer: 01260150
Oppdragsansvarlig/
Meglerforetak: Hugo Wee Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1971
Bra total: 245m²
BRA-i: 212 m²
Antall soverom: 2(4)
Energimerke: Gul D
Tomtestørrelse: 902m²
Eierform: Eiet

Parkering: I garasje, carport og stor gårdsplass.





Utsnitt stue



Utsnitt stue

Økonomi

Prisantydning

Kr 3 990 000

Omkostninger

Kr 120 240

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum

Tinglysing pantedokument kr. 545,-

Tinglysing skjøte kr. 545,-

Gebyr e-tinglysing kr. 500,-

Boligkjøperforsikring(valgfri) kr. 18.900,-

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

Totalt inkl. omk.

Kr 4 110 240

Kommunale avgifter

Kr 23 720 per 2026

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

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

Info formuesverdi

Basert på prisantydning har Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til kr. 1 235 697,- når boligen benyttes som primærbolig.

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

Enebolig m/garasje og carport -
Flott hage - Sentralt - Deler av
kjeller har vært utleid

Beskrivelse

Innholdsrik enebolig beliggende meget sentralt i forhold til skoler i alle alderstrinn, turløyper, butikk, off. transport og til sentrum forøvrig med alle fasiliteter. Lett gang- og sykkelavstand til alt. Særdeles familievennlig område.

Boligen inneholder i hovedetasjen: entrè, wc, gang, 2 soverom, bad m/flis og varme i gulv og dusj m/vannfall/massasje, kjøkken, tv-stue m/vedovn, stue med peis, varmepumpe og utgang til solrik terrasse, bi-inngang/vaskerom og 2 boder (mulig med ekstra soverom). Egen trapp til kjellerstue/treningsrom og dør videre til resten av kjeller.

Kjeller er ikke godkjent innredet: m/egen inngang: gang, stue, bad, soverom, disp.rom/kjøkken (medfølger innredning m/komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin).

Flott hage og gårdsplass. Husk påmelding til visning. Velkommen.

Innhold

Hovedetasje: entrè, wc, gang, 2 soverom, bad, kjøkken, vinkelstue (tidligere soverom), vaskerom / bi-inngang og 2 boder. Trapp ned til en kjellerstue/hobbyrom/ treningsrom.

Underetasje med egen inngang: gang, stue, soverom, bad, tiltenkt kjøkken (innredning m/komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin medfølger). Underetasje er ikke omsøkt godkjent innredet til rom for varig opphold.

Hagestue og garasje + carport.

Standard

Boligen har fin standard med fint bad, kjøkken og stue. God planløsning og muligheter.

Bygningsinformasjon

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

3.1 Vinduer og ytterdører

Store eller alvorlige avvik.

Mange punkterte glass, begynnende råteskader, utett løsning i kjellervinduer og høy alder på vinduene gir samlet grunnlag for TG3.

Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Store eller alvorlige avvik.

Terrassen har et alvorlig avvik i rekkverket som gir grunnlag for TG3, selv om øvrige deler av terrassen

fremstår i normal teknisk stand.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Areal

BRA - i: 212 m²

BRA - e: 33 m²

BRA totalt: 245 m²

TBA: 31 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 86 m² Bi-inngang, 2 stuer, fremtidig kjøkken, soverom(ikke godkjent), korridor og bad

1. etasje

BRA-i: 126 m² Vindfang, wc, korridor, 2 soverom, bad, kjøkken, vaskerom, 2 boder og stue/gang.

BRA-e: 21 kvm Garasje

12 kvm Hagestue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

31 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enkel garasje oppført i tre med betongtasktein på tak. Garasje har synlig behov for vedlikehold, men er ikke ytterligere undersøkt.

Antall bad

2

TV/Internett/Bredbånd

Altibox

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken medfølger handelen. De fungerer men ingen garanti gis.

Ferdigattest

Ferdigattest for nybygg - enebolig datert 29.11.1971

Godkjenning av garasje datert 07.09.1971

Adgang til utleie

Dette er en selveiende bolig som kan leies ut i sin helhet.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming, peis og vedovn. Varmepumpe fungerer godt, ingen garanti gis. I de rom hvor det på visning ikke er montert panelovner, vil det heller ikke medfølge i handelen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Oljetank tømt. Ikke fjernet.

Området

Tomt/beskaffenhet

Flott opparbeidet med gressplen, beplantning og stor gårdsplass

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

902 kvm

Vei/vann/kloakk

Offentlig vann og kloakk via private stikkledninger.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i rolig område. Meget sentralt i forhold til skoler i alle alderstrinn, turområder, butikk og offentlig transport. Kun 20 minutters gange til Haugesund sentrum m/alle fasiliteter.

Adkomst

Fra rundkjøring ved Bunnpris, følg Storasundgata østover og ta til venstre Spannavegen, så venstre igjen. Kjør forbi Kiwi og ta til høyre Fredrik Kolstøs gate. Fortsett denne til veien deler seg og hold høyre. Så høyre igjen og inn til høyre og hold venstre side inn i gårdsplass. Står 7 A på garasjen rett frem.

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål.



Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Kjeller er innredet men ikke tidligere omsøkt og godkjent.

Selger opplyser: "deler av kjeller har vært utleid tidligere for mellom 6500-7900 + strøm (minusmåler). Da har de disponert en parkeringsplass og har da hatt egen liten uteplass.

VVS rør i rør med inspeksjonluke ned på bad er utført av Geir Sirnes i 2011. Det er 2 vv-beredere i skap på bad i underetasjen, en til separat boenhet og en til hoveddel".

Takstmann

Takstmann Harald Ingebrigtsen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Sentrale lover

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

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på

bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsktede 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 Takstrappport og selgers Egenerklæring. Om du mener noen av vedleggene mangler, ta kontakt med megler.

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

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

Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver

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

Salgsgaranti: inget salg - ingen regning - heller ingen bindingstid

Kontaktperson

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

Ansvarlig megler

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

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet ble lagret 03.06.2026



Utsnitt kjøkken



Utsnitt kjøkkeninnredning del 1



Bad m/fliser og varme på gulv. Dusjbatteri med vannfall og massasje



Hovedsoverom del 1 med utgang terrasse og stor skyvedørgarderobe



Soverom hovedetasje del 1



Entre og deler av gang



Kjellerstue



Hobbyrom i underetasjen



Hagestue del 1



Garasje og carport 7 B står det, men korrekt er A



Solrik terrasse del 1



Solrik terrasse del 2



Utsnitt hage



Flott hage m/hagestue



Fasade



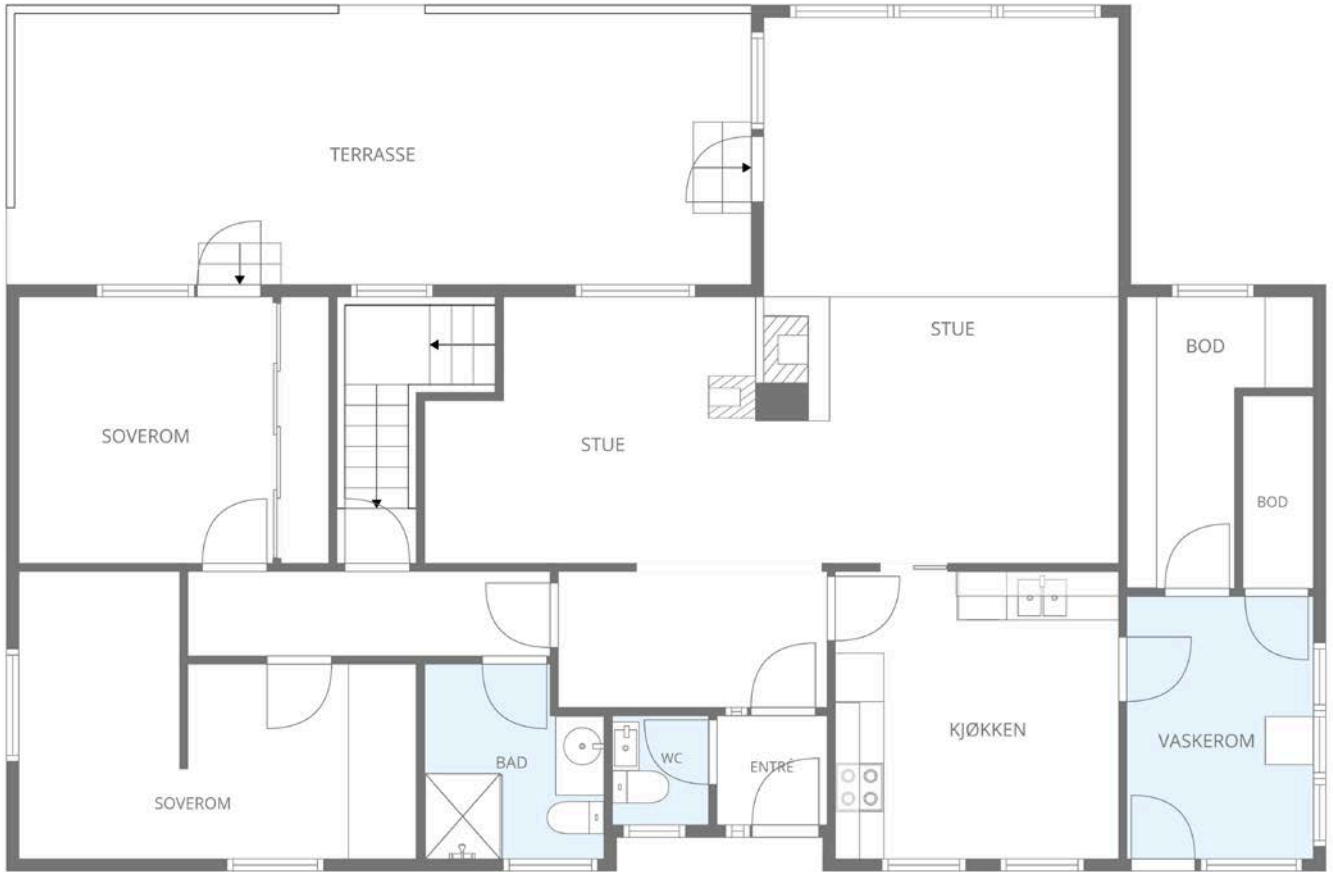
Inngangspartiet m/bi-inngang



Utsnitt eiendommen

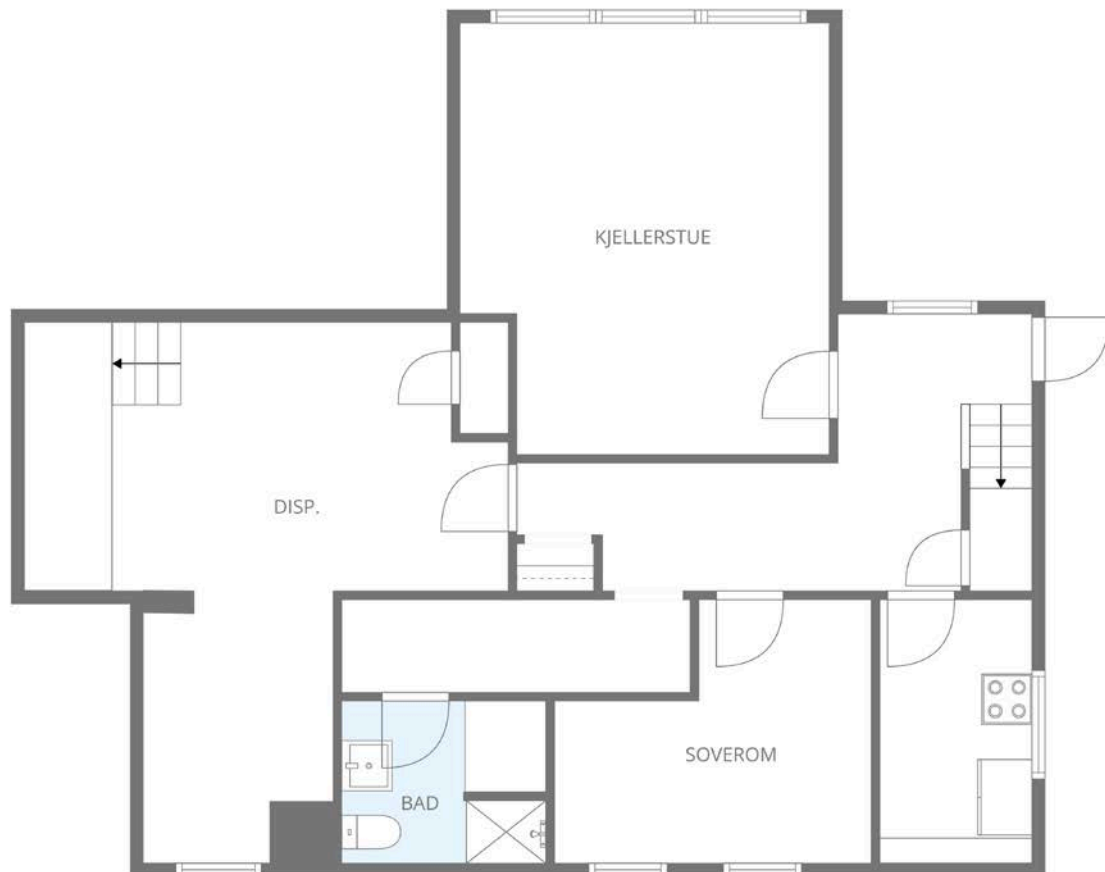


Fasade, luftbilde tatt mot øst



Skissen Er Kun Ment For å Gi Inntrykk Av Planløsning, Megler/Selger Tar Ikke Ansvar For Evt. Feil. Plantegningen Er Ikke Målbar, Og Kan Inneholde Feil.





Skissen Er Kun Ment For å Gi Inntrykk Av Planløsning, Megler/Selger Tar Ikke Ansvar For Evt. Feil. Plantegningen Er Ikke Målbar, Og Kan Inneholde Feil.



EIERSKIFTERAPPORT™

TILSTANDSRAPPORT

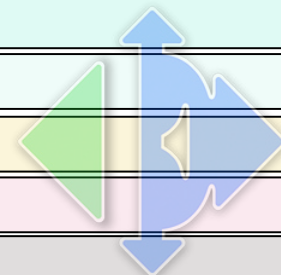
Lars Hertervigs gate 7A, 5532 HAUGESUND



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
3	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
16	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
2	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
2	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 Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:33, Bnr: 349
Hjemmelshaver:	Hjørdis Førre Madsen
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1971

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	29.5.2026
----------------	-----------

Forutsetninger:

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

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

Normal slit og elde beskrives ikke.

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

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

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

Arealene er oppmålt innvendig (BRA)

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

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

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

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

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

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

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

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

Innebygget/skjult fuktsikring vil uansett være uoversiktlig.

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

Oppdragsgiver:	Hjørdis Førre Madsen
----------------	----------------------

Tilstede under befaringen:

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

OM TOMTEN:

Opparbeidet tomt med plen og beplantning. Parkering i egen gårds plass

OM BYGGEMETODEN:

Oppført med støpt grunnmur. Reisverk og ytterkledning i tre.
Saltakskonstruksjon med betongtakstein.

EIERSKIFTERAPPORT™

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår som i bra stand. Det registreres noe avvik som har behov for 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.

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:**

Utover tegninger er det ikke fremlagt annen dokumentasjon på bolig

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

Bolig har gulver i ulike utførelser. Noe malte parkettgulv, laminat, teppe og belegg.

Taker med panel og malte/folierte plater.

Vegger med panel, tapet og malte overflater.

Baderom i kjeller har våtromsbelegg på gulv, våtromspanel og malt trepanel på vegg. Malt panel i tak.

Baderom i 1 etasje har fliser på gulv, våtromspanel på vegg og malte/folierte plater i tak.

Vaskerom med trepanel på vegger og våtromsbelegg på gulv. 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 tilfredsstillende 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	86			
1 etg	126			31
SUM BYGNING	212			31
SUM BRA	212			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje		21		
Hagestue		12		
SUM BYGNING		33		
SUM BRA	33			

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

1 etasje:

Vindfang, wc, korridor, 2 soverom, bad, kjøkken, vaskerom, 2 boder og stue/gang.

Kjeller:

Bi inngang, 2 stuer, fremtidig kjøkken, soverom, korridor og bad.

BRA-e:

Hagestue og garasje.

MERKNADER OM AREAL:

GARASJE / UTHUS:

Enkel garasje oppført i tre med betongtasktein på tak. Garasje har synlig behov for vedlikehold, men 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

02/06/2026

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.

Beskrivelse

Boligen er satt opp på støpt grunnmur.

Dreneringen vurderes å være fra byggeår, men det opplyses om at det er lagt ny drenering på østsiden. Hele gårdsplass er masseutskiftet. Det er ingen synlig fuktsperre på utsiden av grunnmuren.

Store deler av konstruksjonen ligger under terreng og er ikke tilgjengelig for full visuell kontroll.

Vurdering

Drenering fra byggeår innebærer redusert funksjon sammenlignet med dagens standard. Manglende synlig fuktsperre og begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet rundt konstruksjonens faktiske tilstand. Det er ikke registrert større aktive fuktavvik innvendig, men alder og manglende tiltak tilsier moderat risiko.

Årsak

- Drenering fra byggeår med redusert kapasitet
- Manglende synlig fuktsperre
- Nedgravd konstruksjon som begrenser inspeksjon
- Naturlig aldring av dreneringssystemet

Risiko

- Gradvis redusert dreneringseffekt
- Økt risiko for fuktvandring inn i konstruksjonen over tid
- Potensielle skjulte fuktbelastninger i nedre del av grunnmur

Konsekvens

- Mulige skjulte fuktskader i kjeller eller sokkelrom
- Behov for dreneringsutskifting på sikt
- Økte kostnader dersom tiltak utsettes

Anbefalt tiltak

- Følge med på eventuelle endringer i overflater og lukt/fuktindikasjoner
- Vurdere dreneringsutskifting ved oppgradering av utearealer
- Kontrollere terrengfall og sikre god bortledning av overflatevann

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Terreng heller tilstrekkelig ut fra grunnmur

Merknader:**2. Yttervegger**

TG 2 2.1 Yttervegger

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Beskrivelse

Yttervegger og kledning er i tre.
Kledningen er i all hovedsak fra byggeår 1971.
Bygningsdelen er befart fra bakkenivå.
Det meste av kledningen fremstår som i bra stand, men på sørsiden registreres det noe råteskader.
Museband er ikke registrert der dette er kontrollert.

Vurdering

Kledningen har normal slitasje for alder, men registrerte råteskader på sørsiden viser at deler av fasaden er påvirket av fukt og værbelastning. Manglende museband og begrenset inspeksjonsmulighet gir noe usikkerhet rundt skjulte forhold. Tilstanden vurderes som moderat svekket.

Årsak

- Aldersrelatert slitasje på kledning fra 1971
- Økt vær- og solbelastning på sørsiden
- Manglende museband som kan gi økt risiko for skadedyr og fuktvandring
- Begrenset inspeksjon fra bakkenivå

Risiko

- Videre utvikling av råteskader
- Potensiell fuktinntrenging i veggkonstruksjon
- Skjulte skader bak kledningen
- Økt risiko for skadedyr ved manglende museband

Konsekvens

- Behov for utskifting av skadde kledningsbord
- Mulige følgeskader i underliggende konstruksjon
- Økte kostnader dersom tiltak utsettes

Anbefalt tiltak

- Utskifting av råteskadede kledningsbord på sørsiden
- Montering av museband der dette mangler
- Løpende kontroll av fasaden, særlig værutsatte sider
- Vurdere ytterligere tiltak ved oppgradering av fasade

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse

Vinduer og dører i tre, i all hovedsak fra byggeår.

Vinduer og terrassedører har 2 lags glass.

Det registreres mange vinduer med punktert glass.

Enkelte vinduskarmer har begynnende råteskader utvendig.

Utvendig mangler vinduer i kjeller puss i underkant, noe som anses som en usikker og potensielt utett løsning.

Vurdering

Vinduer og dører har svært høy alder og er i stor grad teknisk utdaterte. Punkterte glass og begynnende råte viser at flere enheter har passert sin funksjonelle levetid. Manglende puss i underkant av kjellervinduer gir risiko for vanninntrenging og ytterligere fuktbelastning i konstruksjonen. Samlet vurderes tilstanden som klart svekket, med behov for utskifting og utbedring. Dette gir grunnlag for TG3.

Årsak

- Vinduer og dører fra byggeår med betydelig alder
- Punktert glass som følge av svekket forsegling
- Begynnende råte etter langvarig fuktpåvirkning
- Manglende puss rundt kjellervinduer som gir utsatt og utett løsning

Risiko

- Videre råteutvikling og nedbrytning av treverk
- Økt risiko for vanninntrenging i kjeller og yttervegg
- Redusert isolasjonsevne og varmetap
- Fare for funksjonssvikt i vinduer og dører

Konsekvens

- Utskifting av flere vinduer og eventuelt terrassedører må påregnes
- Potensielle skader i tilstøtende konstruksjoner ved fortsatt fuktpåvirkning
- Økte kostnader ved utsatt vedlikehold
- Risiko for redusert bokomfort og inneklimautfordringer

Anbefalt tiltak

- Utskifting av vinduer med punktert glass og råteskader
- Utbedring av karm- og rammeskader
- Pussing og tetting rundt kjellervinduer for å sikre god avrenning og tetthet
- Løpende kontroll av gjenværende vinduer og dører frem til utskifting

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 påvist ventilering/lufting.

Beskrivelse

Takkonstruksjon i tre er befart fra bakkenivå, fra himlinger og via luke til kaldt loft.

Det er ingen registrerte tegn til større nedbøyninger eller konstruksjonssvikt.

Vurdering

Takkonstruksjonen fremstår stabil og uten synlige skader. Befaringen gir ingen indikasjoner på svekkelser, og konstruksjonen vurderes å være i normal teknisk stand for alder.

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Undertaket antas å være i fra 1971

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Beskrivelse

Boligen er utvendig tekket med takstein fra byggeår 1971.

Pipen er pusset over tak, med blybeslag ned mot takstein og steinplate som toppinndekning.

Takrenner er av plast.

Bygningsdelen er befart fra bakkenivå og fra innvendige overflater.

Det registreres noe fuktrenninger ved feieluke i kjelleretasje, men det var tørt på befaringsstidspunktet.

Vurdering

Takstein fra 1971 har betydelig alder og nærmer seg eller har passert forventet teknisk levetid. Pipebeslag og blyinndekning er også av eldre dato og kan være svekket. Fuktrenninger ved feieluke indikerer at det tidligere har vært fuktinntrenging i pipeløpet, selv om forholdet fremstår tørt nå. Kombinasjonen av høy alder og tidligere fuktspor gir økt usikkerhet og grunnlag for TG2.

Årsak

- Taktekking og beslag fra 1971 med redusert restlevetid
- Eldre blyinndekning rundt pipe
- Tidligere fuktinntrenging i pipeløp

Risiko

- Risiko for lekkasje ved videre aldring av takstein og beslag
- Mulig svekkelse i pipebeslag og overganger
- Potensielle skjulte skader i pipeløp eller omkringliggende konstruksjon

Konsekvens

- Behov for utbedring eller utskifting av taktekking og beslag på sikt
- Potensielle fuktskader dersom lekkasje oppstår
- Økte kostnader ved utsatt vedlikehold

Anbefalt tiltak

- Løpende kontroll av takstein, beslag og pipeoverganger
- Vurdere oppgradering av beslag rundt pipe
- Kontroll av pipeløp ved feieluke for å sikre at forholdet ikke utvikler seg
- Planlegge utskifting av taktekking ved fremtidig rehabilitering

Merknader:**5. Loft**

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen må sees i sammenheng med punkt 4.1 og 4.2 da det ikke er innredet loft i bolig.

Merknader:**6. Balkonger, verandaer og lignende**

TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse

Terrasse med tilkomst fra hage, stue og soverom.
Terrassen har støpt dekke og rekkverk oppsatt i steinblokker.
Betongdekket er malt, og steinblokker er utvendig pusset og malt.
Det registreres en stor setningskade i rekkverket.
Mindre sprekker og malingslitasje i betongdekket

Vurdering

Selve terrassedekket fremstår normalt for alder, men rekkverket har en betydelig setningskade som påvirker stabilitet og sikkerhet. Skaden vurderes som alvorlig og krever tiltak. Terrassen som helhet får TG3 på grunn av avviket i rekkverket.

Årsak

- Setninger i grunn eller fundament under rekkverket
- Mulig telepåvirkning
- Aldersrelatert svekkelse i masser eller konstruksjon

Risiko

- Videre setninger og økt skadeomfang
- Redusert stabilitet i rekkverket
- Risiko for personskade ved belastning

Konsekvens

- Behov for utbedring eller gjenoppbygging av rekkverket
- Mulig behov for tiltak i fundament eller masser
- Økte kostnader ved utsatt utbedring

Anbefalt tiltak

- Faglig vurdering av setningsskaden
- Utbedring eller utskifting av rekkverket
- Kontroll av fundamentering og masser under rekkverket

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse

Baderom i kjeller har våtromspanel i våtsone og trepanel på øvrige vegger.

Trepanel i tak.

Rommet inneholder seksjon med servant, toalett på sokkel og dusjnise.

Rommet er ventilert via elektrisk vifte i vegg og tilluft under dørbord.

Det registreres fuktskadet panel i nedre kant, samt fuktskader i seksjon. Glassdør til dusjnise mangler.

Vurdering

Baderommet har synlige fuktskader i panel og innredning, noe som indikerer at overflater har vært utsatt for vannsprut eller fukt over tid. Manglende glassdør i dusjnisen gir økt belastning på materialer som ikke er beregnet for direkte vannpåvirkning. Ventilasjonen fungerer, men skadene tilsier at rommet har behov for tiltak. Tilstanden vurderes som moderat svekket.

Årsak

- Fuktbelastning på trepanel og innredning
- Manglende glassdør som gir økt vannsprut
- Materialer som ikke tåler direkte fuktpåvirkning

Risiko

- Videre utvikling av fuktskader
- Risiko for skjulte skader bak panel
- Mulig mugg- og soppvekst ved vedvarende fukt

Konsekvens

- Behov for utskifting av skadde materialer
- Potensielt behov for åpning av konstruksjon for å avdekke skadeomfang
- Økte kostnader dersom tiltak utsettes

Anbefalt tiltak

- Utskifting av fuktskadet panel og skadet seksjon
- Etablere tett dusjløsning med glassdør
- Kontroll av konstruksjon bak panel ved mistanke om skjulte skader

Merknader:**TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse

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

Det er noe fall mot sluk, men ikke i henhold til dagens krav.

Ved vegg til dusjnise, inn mot varmtvannsbereder, er oppbrettet belegg erstattet med en gummilist mot treverk.

Vurdering

Våtromsbelegget fungerer som tettesjikt, men manglende forskriftsmessig fall og bruk av gummilist mot treverk i våtsone gir økt risiko for fuktpåvirkning. Løsningen vurderes som svekket, men ikke kritisk. Rommet har behov for tiltak for å sikre bedre fuktsikkerhet.

Årsak

- Manglende fall i henhold til dagens krav
- Gummilist brukt som avslutning mot treverk i våtsone
- Eldre utførelse og materialvalg

Risiko

- Økt risiko for fuktvandring i overgang mot treverk
- Risiko for vannansamling på gulv ved utilstrekkelig fall
- Mulige skjulte fuktskader over tid

Konsekvens

- Behov for utbedring av overgangsløsninger
- Potensielle skader i underliggende konstruksjon
- Økte kostnader dersom tiltak utsettes

Anbefalt tiltak

- Etablere forskriftsmessig avslutning i overgang mot vegg, uten bruk av gummilist
- Vurdere forbedring av fall mot sluk ved fremtidig oppgradering
- Løpende kontroll av overflater for tegn til fukt

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

Membranen er fra 2011

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse

Plastsluk med våtromsbelegg klemt i sluk. Våtromsbelegg fra 2011 fungerer som tettesjikt i rommet. Det er tatt hull i tilstøtende rom for fuktmåling, og det ble ikke registrert avvik.

Vurdering

Løsningen med belegg klemt i sluk er i tråd med vanlig praksis for perioden, og fuktmåling i tilstøtende rom viser ingen indikasjoner på lekkasje eller forhøyede verdier. Alderen på belegget innebærer likevel at tettesjiktet nærmer seg forventet brukstid, og det må påregnes gradvis svekket robusthet over tid.

Årsak

- Naturlig aldring av våtromsbelegg og slukløsning
- Punktvis slitasje som kan oppstå ved normal bruk
- Tettesjikt fra 2011 med begrenset restlevetid

Risiko

- Gradvis svekkelse av tettesjiktet over tid
- Økt risiko for lekkasje ved slitasje eller mekanisk påvirkning
- Potensielle skjulte fuktbelastninger dersom forholdet forverres

Konsekvens

- Mulige lokale fuktskader i gulv og tilstøtende konstruksjoner
- Behov for oppgradering eller utskifting av tettesjikt på sikt
- Økte kostnader dersom lekkasje oppstår før tiltak gjennomføres

Anbefalt tiltak

- Følge med på eventuelle endringer i overflater, lukt eller misfarging
- Unngå mekanisk belastning rundt slukområdet
- Vurdere oppgradering av tettesjikt ved fremtidig renovering av våtrommet

Merknader:**7.2 Bad 1 etasje****TG 2** 7.2.1 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™

Beskrivelse

Baderom har våtromspanel på vegg og malte/folierte plater i tak.
Det opplyses at baderommet er fra 2020.
Rommet inneholder seksjon med servant, toalett på sokkel og dusjnisje med glassvegg.
Rommet er ventilert via elektrisk vifte i tak og tilluft under dørblad.
Den elektriske viften var defekt på befaringstidspunktet og hang ned fra himlingen.
Det er vindu i våtsone.

Vurdering

Baderommet er relativt nytt, men defekt ventilasjonsvifte og plassering av vindu i våtsone gir avvik fra god praksis. En vifte som ikke fungerer svekker luftutskiftingen og øker risikoen for fuktbelastning. Vindu i våtsone krever særlig oppfølging av foringer og overflater. Tilstanden vurderes som moderat svekket.

Årsak

- Defekt elektrisk vifte
- Vindu plassert i våtsone
- Overflater som krever god ventilasjon for å tåle fukt

Risiko

- Økt fuktbelastning i rommet
- Risiko for kondens og fuktskader rundt vindu
- Redusert luftutskifting og dårligere tørkeforhold

Konsekvens

- Behov for reparasjon eller utskifting av ventilasjonsvifte
- Potensielle fuktskader rundt vindu ved manglende oppfølging
- Redusert levetid for overflater

Anbefalt tiltak

- Reparere eller skifte ut defekt vifte
- Løpende kontroll av vindu og foringer i våtsone
- Sikre tilstrekkelig ventilasjon for å redusere fuktbelastning

Merknader:**TG 2** 7.2.2 Overflate gulv

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er påvist flekker eller andre skader.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse

Baderom har fliser på gulv.

Det opplyses at flisearbeidene er utført som egeninnsats.

Fall målt med laser viser noe fall mot sluk, men ikke i henhold til dagens krav.

Det registreres noe bom i fliser.

Fuger og overflater fremstår som noe ujevne og ufagmessig utført.

Vurdering

Egeninnsats kombinert med manglende fall etter dagens krav og registrert bom i fliser gir økt usikkerhet rundt utførelseskvalitet og levetid. Ujevne fuger og overflater indikerer at arbeidet ikke er fagmessig utført. Selv om det ikke nødvendigvis foreligger aktive lekkasjer, vurderes løsningen som svekket og med behov for tiltak.

Årsak

- Egeninnsats uten dokumentert fagmessig utførelse
- Manglende fall i henhold til dagens krav
- Bom i fliser som følge av utilstrekkelig limdekning eller underlag
- Ujevne fuger og overflater fra ufagmessig arbeid

Risiko

- Økt risiko for vannansamling på gulv
- Mulig vanninntrenging ved bom eller svake fuger
- Redusert levetid på flisgulvet
- Potensielle skjulte fuktskader over tid

Konsekvens

- Behov for utbedring eller omlegging av flisgulv på sikt
- Potensielle skader i underliggende konstruksjon
- Økte kostnader dersom tiltak utsettes

Anbefalt tiltak

- Løpende kontroll av fuger og fliser for tegn til fukt eller bevegelser
- Vurdere omlegging av gulv ved fremtidig oppgradering
- Kontroll av underlag dersom bom utvikler seg eller fliser løsner

Merknader:**TG 2** 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse

Plastsluk med membran liggende ned i sluk. Membran er ikke synlig klemt i sluk.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider.
Det er tatt hull i tilstøtende konstruksjon for fuktmåling, og det ble ikke registrert avvik.

Vurdering

Manglende synlig klemming av membran i sluk gir usikkerhet rundt utførelsen og tettheten i overgang mellom membran og sluk. Fravær av dokumentasjon for utførte arbeider øker usikkerheten ytterligere. Selv om fuktmåling ikke viser avvik, vurderes løsningen som svekket på grunn av utførelsesrisiko.

Årsak

- Membran ikke synlig klemt i sluk
- Manglende dokumentasjon på utførelse
- Eldre eller ukjent utførelsesmetode

Risiko

- Økt risiko for lekkasje i overgang mellom membran og sluk
- Skjulte skader kan oppstå uten tidlig indikasjon
- Usikkerhet rundt fagmessig utførelse

Konsekvens

- Behov for utbedring ved fremtidig oppgradering
- Potensielle fuktskader i konstruksjon ved lekkasje
- Økte kostnader dersom tiltak utsettes

Anbefalt tiltak

- Løpende kontroll av slukområdet
- Vurdere tetthetskontroll ved mistanke om svekkelser
- Planlegge utskifting av sluk og membran ved fremtidig rehabilitering

Merknader:**7.3 Vaskerom 1 etasje****TG 2** 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ventiler som kan åpnes.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse

Vaskerom har panel på vegger og malte/folierte plater i tak.

Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.

Rommet antas å være fra byggeår.

Rommet ble brukt som lagringsplass på befaringstidspunktet, og overflater var derfor ikke mulig å vurdere i sin helhet.

Vurdering

Store deler av rommet var ikke tilgjengelig for inspeksjon, noe som gir usikkerhet rundt tilstanden til overflater, eventuelle fuktutsatte områder og tekniske løsninger. Synlige flater viser ingen klare avvik, men manglende tilgang gjør at rommets faktiske tilstand ikke kan fastslås. Dette gir grunnlag for TG2 på grunn av usikkerhet.

Årsak

- Begrenset inspeksjonsmulighet grunnet lagrede gjenstander
- Eldre rom med ukjent vedlikeholdshistorikk
- Overflater og konstruksjoner ikke tilgjengelige for vurdering

Risiko

- Skjulte fuktskader kan ikke utelukkes
- Mulige avvik i overflater eller tettesjikt uten at dette kan verifiseres
- Økt usikkerhet rundt teknisk tilstand

Konsekvens

- Behov for ny vurdering når rommet er ryddet
- Potensielle kostnader dersom skjulte avvik avdekkes
- Usikkerhet for kjøper og bruker

Anbefalt tiltak

- Foreta ny inspeksjon når rommet er ryddet og tilgjengelig
- Kontrollere overflater, sluk, tettesjikt og installasjoner
- Vurdere behov for oppgraderinger etter fullstendig befaring

Merknader:**TG iu** 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Vaskerom har våtromsbelegg på gulv.

Gulv ble brukt som lagringsplass og av den grunn ikke mulig å vurdere på befaringstidspunkt.

Merknader:**TG 1** 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

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

Våtromsbelegg fungerer som tettesjikt i rommet. Gulvet ble brukt som lagringsplass og ikke mulig å befare. Sluk ikke lokalisert

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Det er ikke påvist knirk, skader eller fukt skjolder 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.

Beskrivelse

Kjøkkenet har prefabrikkert innredning med laminat benkeplate.

Det er servant med blandebatteri og mekanisk avtrekk via ventilator.

Innredningen fremstår som hel og i god stand, med normale bruksmerker i henhold til alder.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll med fuktindikator ga ingen utslag på unormale fuktverdier i risikoområder.

Det er registrert noen fukt skjolder inne i servantskap.

Det er synlige sår i benkeplate

Vurdering

Kjøkkenet fremstår generelt i god stand, men fukt skjolder i servantskap indikerer at det tidligere kan ha vært lekkasje eller fuktbelastning i området. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved måling, men synlige merker gir grunnlag for tiltak og oppfølging. Øvrige overflater og innredning vurderes som normalt slitt for alder.

Årsak

- Tidligere lekkasje eller fuktbelastning i området under servant
- Slitasje og aldring i rørforbindelser eller pakninger
- Materialer som er utsatt for fukt over tid

Risiko

- Risiko for gjentakende lekkasje dersom årsak ikke avdekkes
- Mulige skjulte skader bak innredning
- Redusert levetid på innredning ved fortsatt fuktpåvirkning

Konsekvens

- Behov for utbedring dersom lekkasjekilde avdekkes
- Potensielle skader i gulv eller vegg ved gjentatt fukt
- Økte kostnader dersom tiltak utsettes

Anbefalt tiltak

- Kontroll av rør, koblinger og pakninger i servantskap
- Tørke og følge opp området for å se om nye merker oppstår
- Vurdere utskifting av skadde flater i servantskap ved behov

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

Det er ikke påvist fukt skjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse

Kjelleretasjen ligger delvis under terreng og har utlektede og platebeslåtte/panelte vegger. Overflatene fremstår som hele og i bra stand, med normale bruksmerker i henhold til alder. Det registreres ingen skader som følge av fukt fra grunn eller terreng utover merke etter tidligere lekkasje i badrom i 1 etasje

Vurdering

Selv om det ikke er registrert fuktskader, innebærer utlektede og platekledde vegger i kjeller alltid en konstruksjonsmessig risiko. Slike løsninger kan skjule fuktvandring eller kondens bak overflater uten at dette er synlig. Tilstanden vurderes derfor som moderat usikker, og rommet settes til TG2 på grunn av konstruksjonsrisikoen knyttet til kjellervegger med utforing.

Årsak

- Utlektede og platekledde vegger i kjeller med risiko for skjulte forhold
- Konstruksjonsløsning som kan skjule fukt uten synlige tegn
- Naturlig aldring og normal bruksslitasje

Risiko

- Skjulte fuktskader kan ikke utelukkes
- Risiko for kondens bak utlektede flater
- Potensielle skader som ikke er synlige ved visuell inspeksjon

Konsekvens

- Behov for tiltak dersom skjulte avvik avdekkes
- Mulige kostnader ved fremtidig åpning eller utbedring
- Usikkerhet for bruker og kjøper

Anbefalt tiltak

- Løpende kontroll av overflater og luktforhold
- Vurdere punktvis åpning ved mistanke om skjulte forhold
- Sikre god ventilasjon for å redusere risiko for kondens

Merknader:**TG 2** 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse

Gulvene i kjelleretasjen er i all hovedsak belagt med parkett og laminat.

Ett rom har sparklet betongoverflate.

Overflatene fremstår som i bra stand med en del bruksslitasje.

Det registreres noe skjevheter i gulv, men ingen synlige skader som følge av fukt fra terreng.

Vurdering

Parkett og laminat i kjeller innebærer alltid en konstruksjonsmessig risiko, da slike materialer er sårbare for fukt og bevegelser i undergulv. Registrerte skjevheter kan skyldes naturlige setninger, ujevnheter i underlaget eller fuktvariasjoner over tid. Selv om det ikke er synlige fuktskader, vurderes løsningen som moderat usikker.

Årsak

- Naturlige setninger og bevegelser i undergulv
- Parkett og laminat i kjellermiljø med økt fuktrisiko
- Normal aldring og bruksslitasje

Risiko

- Risiko for skjulte fuktforhold i undergulv kan ikke utelukkes
- Videre utvikling av skjevheter over tid
- Redusert levetid for parkett og laminat i kjeller

Konsekvens

- Behov for tiltak dersom skjevheter øker
- Potensielle kostnader ved fremtidig utbedring
- Risiko for utskifting av gulv ved fuktpåvirkning

Anbefalt tiltak

- Løpende kontroll av gulv og underlag
- Vurdere punktvis åpning ved mistanke om skjulte forhold
- Sikre god ventilasjon og jevn temperatur for å redusere fuktrisiko

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.

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse

Kjelleretasjen ligger delvis under terreng og er ventilert via ventiler i yttervegg samt vinduer. Det er gjennomført hulltaking i yttervegg mot terreng, hvor det bores et 73 mm inspeksjonshull inn i konstruksjonen for å undersøke fukt og eventuelle skader. Det ble tatt hull i ulike områder, og vektprosent i trevirke ble målt på innsiden av inspeksjonshullene. Måleresultatene viste verdier fra 17,3 % til 19,8 %.

Vurdering

Måleresultatene ligger i øvre normalområde og nær grensen der trevirke begynner å få økt risiko for fuktpåvirkning. Verdiene indikerer at konstruksjonen er fuktbelastet, men ikke i et nivå som tilsier aktiv skade. Siden kjellervegger er delvis under terreng og utlektet konstruksjon kan skjule fuktvandring, vurderes tilstanden som moderat usikker. Dette gir grunnlag for TG2.

Årsak

- Naturlig fuktpåvirkning fra terreng
- Utlektet konstruksjon med risiko for kondens og fuktvandring
- Begrenset uttørking i vegger under terreng

Risiko

- Risiko for økt fuktinnhold ved sesongvariasjoner
- Mulig utvikling av skjulte skader over tid
- Risiko for muggvekst dersom fuktverdiene øker ytterligere

Konsekvens

- Behov for tiltak dersom fuktverdiene stiger
- Potensielle skader i treverk og isolasjon
- Økte kostnader ved utsatt oppfølging

Anbefalt tiltak

- Løpende kontroll av fuktverdier i utsatte områder
- Sikre god ventilasjon i kjelleretasjen
- Vurdere tiltak for bedre drenering eller fuktsikring dersom verdiene øker
- Punktvis åpning ved mistanke om skjulte forhold

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 plast og kobber, samt avløpsrør i plast.

Vann- og avløpsrør er i hovedsak skjult, men synlige deler fremstår i bra stand.

Det er ingen tegn til lekkasje ved befaring.

Det er registrert fordelerskap for vannrør i bad i kjeller.

Det er ikke opplyst om årstall for oppgraderinger eller hva som er skiftet, men opprinnelig anlegg er fra 1971.

Vurdering

Synlige rørstrekk fremstår i god stand uten tegn til lekkasje, men store deler av anlegget er skjult og opprinnelig rørinstallasjon fra 1971 har betydelig alder. Manglende dokumentasjon på oppgraderinger gir usikkerhet rundt hvilke deler som fortsatt er fra byggeår. Kombinasjonen av skjulte føringer og høy alder gir økt risiko for svekkelser og lekkasjer over tid. Dette gir grunnlag for TG2.

Årsak

- Opprinnelig røranlegg fra 1971 med redusert restlevetid
- Skjulte rørstrekk som ikke kan vurderes visuelt
- Manglende dokumentasjon på oppgraderinger

Risiko

- Økt risiko for lekkasje i eldre rørstrekk
- Mulige svekkelser i kobberrør fra byggeår
- Skjulte skader kan oppstå uten tidlig indikasjon

Konsekvens

- Behov for utskifting av eldre rør ved fremtidige oppgraderinger
- Potensielle følgeskader ved lekkasje
- Økte kostnader dersom tiltak utsettes

Anbefalt tiltak

- Kartlegge hvilke deler av anlegget som er oppgradert
- Vurdere utskifting av eldre rørstrekk ved rehabilitering
- Løpende kontroll av fordelerskap og synlige koblinger

Merknader:

TG iu 10.2 Varmtvannsbereder

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Varmtvannsbereder bygget inn i baderom på kjeller.

Ingen tilgjengelighet på befaringsstidspunkt og bereder er derfor ikke undersøkt.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 2

10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Beskrivelse

Boligen er ventilert via noen klaffventiler i yttervegger og via vinduer.

Det er mekanisk avtrekk i kjøkkenventilator.

Vurdering

Løsningen består hovedsakelig av naturlig ventilasjon med begrenset lufttilførsel via klaffventiler og vinduer. Dette gir normalt lavere og mer varierende luftutskifting enn dagens krav. Mekanisk avtrekk er kun etablert i kjøkkenventilator, og det er ikke registrert andre mekaniske avtrekkspunkter. Ventilasjonsløsningen vurderes som funksjonell, men ikke i tråd med moderne standarder for luftmengder og fukttransport. Dette gir grunnlag for TG2.

Årsak

- Eldre ventilasjonsløsning basert på naturlig lufting
- Begrenset mekanisk avtrekk
- Ventilasjonsnivå ikke i henhold til dagens krav

Risiko

- Varierende og til tider utilstrekkelig luftutskifting
- Risiko for dårlig inneklima ved høy fuktbelastning
- Økt risiko for kondens og luktproblemer i perioder

Konsekvens

- Behov for tiltak for å sikre bedre luftutskifting
- Potensielle inneklimautfordringer
- Redusert fuktsikkerhet i enkelte rom

Anbefalt tiltak

- Vurdere etablering av mekanisk avtrekk i våtrom
- Kontroll og rengjøring av eksisterende ventiler
- Sikre tilstrekkelig tilluft, spesielt i oppholdsrom og våtrom

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.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i

El. Anlegget er skjult.

Sikringsskaper er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget.

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

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

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklærings skjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
 Det er 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.

TILLEGGSPPLYSNINGER:

Opprinnelig trapp ifra byggeår fra kjeller til 1 etasje er blendet igjen i etasjeskille. Det er etablert ny trapp i andre enden av etasjen. Opprinnelige fremviste tegninger stemmer ikke overens med dagens rominndeling og bruk. Lovlighet er ikke vurdert.
 Denne mangler rekkverk på deler

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Alder på drenering, manglende synlig fuktsperre og usikkerhet rundt konstruksjonens tilstand gir samlet grunnlag for TG2.
2.1	Yttervegger
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Registrerte råteskader på sørsiden, manglende museband og alder på kledningen gir samlet grunnlag for TG2.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Høy alder på taktekking og beslag, samt registrerte fuktrenninger ved feieluke, gir grunnlag for TG2.
7.1.1	Bad kjeller Overflate vegger og himling
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Fuktskader i panel og innredning samt manglende dusjdør gir samlet grunnlag for TG2.
7.1.2	Bad kjeller Overflate gulv
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Manglende fall etter dagens krav og ikke?forskriftsmessig overgang med gummlist gir samlet grunnlag for TG2.
7.1.3	Bad kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2? Avvik som kan kreve tiltak på sikt: Aldrende tettesjikt med økende risiko for lekkasje kan over tid gi skjulte fuktskader og behov for kostbare reparasjoner dersom forholdene forverres.
7.2.1	Bad 1 etasje Overflate vegger og himling
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Defekt ventilasjonsvifte og vindu i våtsone gir samlet grunnlag for TG2.
7.2.2	Bad 1 etasje Overflate gulv
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Manglende fall etter dagens krav, bom i fliser og ufagmessig utførelse gir samlet grunnlag for TG2.

EIERSKIFTERAPPORT™

7.2.3	Bad 1 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Manglende synlig klemming av membran og fravær av dokumentasjon gir grunnlag for TG2, selv om fuktmåling ikke viser avvik.
7.3.1	Vaskerom 1 etasje Overflate vegger og himling
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Begrenset inspeksjonsmulighet gir økt usikkerhet og grunnlag for TG2.
8.1	Kjøkken 1 etasje Kjøkken 1 etasje
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Fuktskjolder i servantskap gir økt usikkerhet og grunnlag for TG2, selv om fuktmåling ikke viser avvik.
9.1.1	Kjelleretasje delvis under terreng Veggene og himlingens overflater
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Konstruksjonsrisiko knyttet til utlektede kjellervegger gir grunnlag for TG2, selv uten registrerte fuktavvik.
9.1.2	Kjelleretasje delvis under terreng Gulvets overflate
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Fuktverdier i øvre normalområde og konstruksjonsrisiko ved vegger mot terreng gir grunnlag for TG2.
9.1.3	Kjelleretasje delvis under terreng Fuktmåling og ventilasjon
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Fuktverdier i øvre normalområde og konstruksjonsrisiko ved vegger mot terreng gir grunnlag for TG2.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Høy alder på opprinnelig røranlegg og manglende dokumentasjon gir økt usikkerhet og grunnlag for TG2.
10.5	Ventilasjon
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Naturlig ventilasjon med begrenset mekanisk avtrekk gir økt usikkerhet og grunnlag for TG2.

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

3.1	Vinduer og ytterdører
	TG3 – Store eller alvorlige avvik. Mange punkterte glass, begynnende råteskader, utett løsning i kjellervinduer og høy alder på vinduene gir samlet grunnlag for TG3.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG3 – Store eller alvorlige avvik. Terrassen har et alvorlig avvik i rekkverket som gir grunnlag for TG3, selv om øvrige deler av terrassen fremstår i normal teknisk stand.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01260150	
Selger 1 navn	
Hjørdis Førre Madsen	
Gateadresse	
Lars Hertervigs gate 7A	
Poststed	Postnr
HAUGESUND	5532
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2011
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	15
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Storebrand
Polise/avtalenr.	

Document reference: 01260150

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

Brudd på vannrør bad, 5-6 år siden. Baderomsbenk falt ned. Sluk tok unna vann på gulv, forrige eier hadde hull bakom speilskap på vegg, her kom vann inn og fulgte veggen ned mot kjeller. Skaden utbedret ved å skifte tak, gulv, isolasjon på deler av kjelleren. Synlig skjøt i kjeller. Brukte luftavfukter for å sikre at alt ble tørket ut.

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Rørlegger bygget om røropplegget bad, Geir Sirnes, i forbindelse med ovennevnte skade. Ellers egeninnsats. I dag et par fliser utenfor dusjnise trenger å festes på nytt.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Beskrivelse

Membran oppdatert Sluk er original

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ute i gårdsrom, under asfalt. Per i dag usikker på firmanavn.

Arbeid utført av

Sjekker opp

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

Beskrivelse

Noen skjolder i overgang garasjetak/carport.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Oppgraderte inntakskabel til sikringsskap

Arbeid utført av

El/verk

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

Varmepumpe hatt flere servicer. El-anlegg; Jeg viser til El-tilsynet Oljetank tømt. Ikke fjernet.

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

Beskrivelse

Drenering faglært, entreprenør Ole Peder Halvorsen Murerarbeid autorisert anleggsgartner Tømrerarbeid privat

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

Nei Ja

15.2 Er tanken plombert?

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

Leilighet med avlåsbar gjennomgang til egen bolig

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

Beskrivelse

Se originale plantegninger

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

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

Tilleggskommentar

Noen punkterte vinduer. Synlig.

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

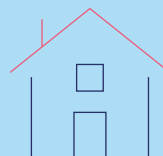
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



BUDSKJEMA

LARS HERTERVIGS GATE 7A, 5532

Gnr. 33, Bnr. 349 i Haugesund kommune.
Oppdragsnr: 01260150 Hugo Wee, +47 928 06 411

UNDERTEGNEDE INNGIR FØLGENDE BUD PÅ OVERNEMNTE EIENDOM:

Kjøpesum kr

FINANSIERINGSPLAN

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

Låneinstitusjon

Referanse

Ønsket
overtagelsesdato

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

kl

Eventuelle
forbehold

Kopi av legitimasjon

Navn

Adresse

Postnr/sted

E-post

Telefon

Personnr.

Signatur/
sted/dato



Boligmegling til toppkarakter