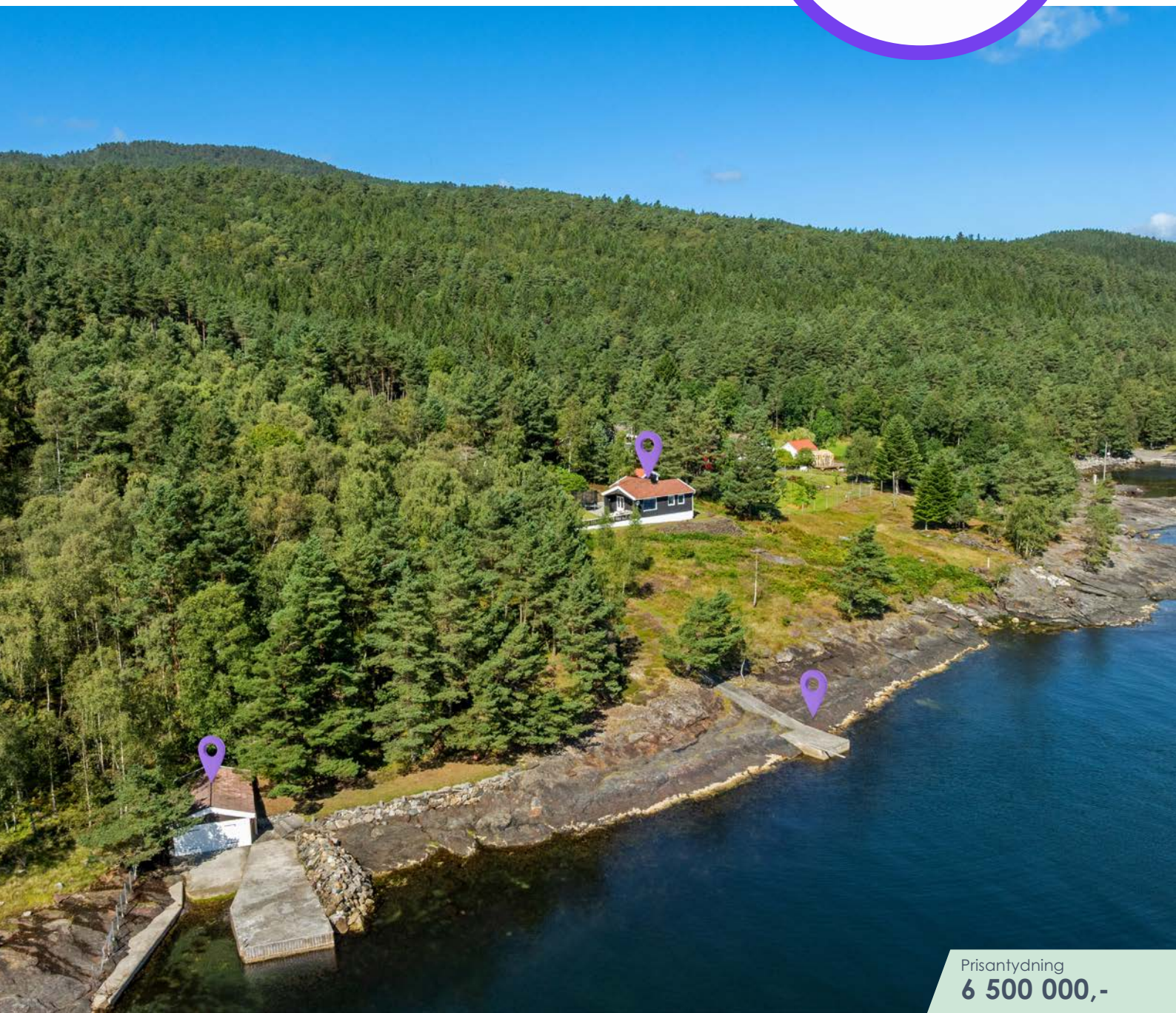




Liarvågvegen 1205, 5560 NEDSTRAND



Prisantydning
6 500 000,-

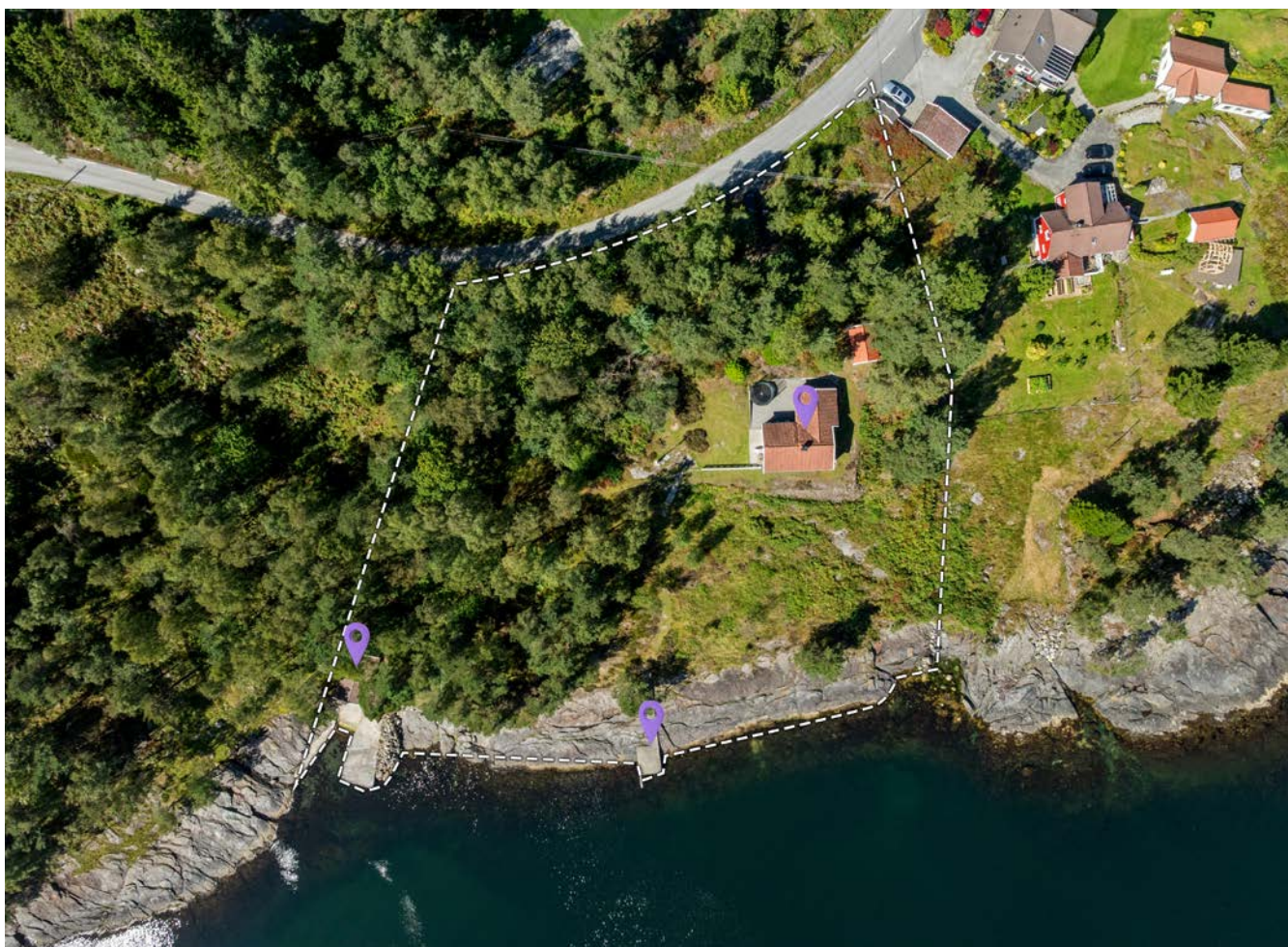
NEDSTRAND

Unik, stor fritidseiendom med lang strandlinje på 141m, hytte, naust og uthus samt to kaier.

BRA-i/BRA Total: 69/116 m² / Tomt: 6650.8m²
Antall soverom: 3 / Byggeår: 1965



Idyllisk eiendom med stort tomt og lang strandlinje.



Rolig og usjenert beliggenhet i flotte omgivelser. Her ligger man tilbaketrukket og har en plass for seg selv.

Nøkkelinfo

Adresse: Liarvågvegen 1205, 5560 NEDSTRAND
Nåværende eier: Helga Styve
Matrikkelnummer: Gnr. 145, bnr. 28 Gnr. 145, bnr. 30 i Tysvær kommune.
Oppdragsnummer: 01250245
Oppdragsansvarlig/
Meglerforetak: Vidar Opheim
Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

Boligtype: Fritidseiendom
Byggeår: 1965
Bra total: 116m²
BRA-i: 69 m²
Antall soverom: 3
Energimerke: Ikke angitt
Tomtestørrelse: 6650.8m²
Eierform: Eiet

Parkering: I egen gårdsplass.





Beliggende like ved Langøya i Liarvågvegen i Nedstrand. Nydelig utsikt over Nedstrandsfjorden.



Strandlinja er på ca. 141 m (måling fra kart).



Eiendommen ligger med en fantastisk utsikt utover vakkert naturlandskap og sjøen.



Her er en i naturskjønne omgivelser med kort avstand til både natur og sjø.



Fritidsbolig m/entrê, gang, bod, bad, 3 soverom, kjøkken og stue/spisestue m/utg. terrasse og hage.



Kjøkt terrasseområde utenfor stua og videre ut til plen og naturtomt.

Økonomi

Prisantydning

Kr 6 500 000

Omkostninger

Kr 181 340

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum

Tinglysing pantedokument kr. 545,-

Tinglysing skjøte kr. 545,-

Gebyr e-tinglysing kr. 250,-

Boligkjøperforsikring(valgfri) kr. 17.500,-

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 6 681 340

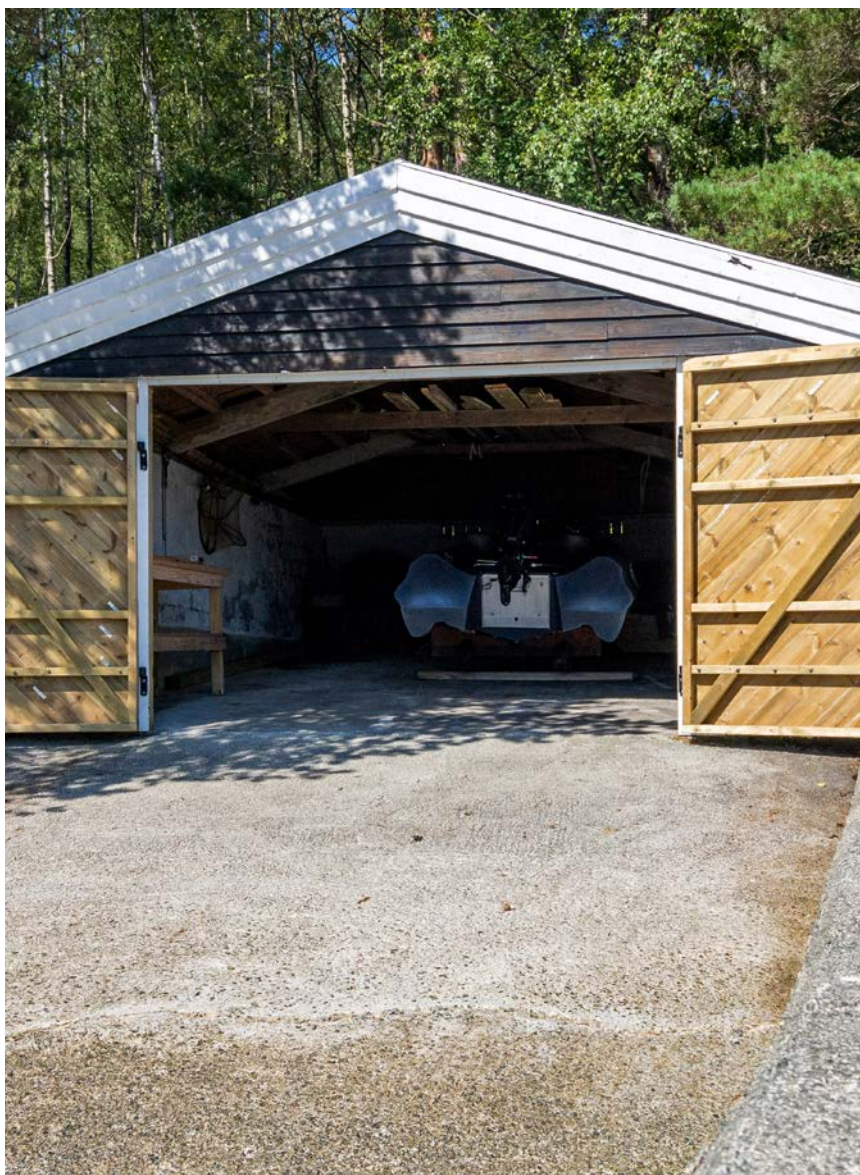
Kommunale avgifter

Kr 938 per 2024

Kommunale avgifter dekker feiing.

Renovasjonsavgift og evt. slamtømming blir administrert og fakturert direkte fra Haugaland Interkommunale Miljøverk IKS (HIM). Spørsmål om abonnement, priser og restanser på eiendommen må rettest til HIM (www.him.as).





Beskrivelse av bolig

Unik, stor fritidseiendom med lang strandlinje på 141m, hytte, naust og uthus samt to kaier.

Beskrivelse

- Idyllisk eiendom med stort tomt og lang strandlinje. Rolig og usjenert beliggenhet ved Langøya i Liarvågvegen i Nedstrandsfjorden.
- Tomta er meget fint opparbeidet og vedlikeholdt. De flotte svabergene gir enkel tilgang til sjøen og er lette å gå på. Ryddig naturtomt med vakker og velholdt skogbunn. Kjekk plen for aktiviteter og barnelek og ulike soner på den åpne og anvendelige tomte for forskjellige formål. Tomta er svært romslig, skjermet fra naboer og vei og byr på masse muligheter for tilpasning for eget behov. Strandlinja er på ca. 141 m (måling fra kart).
- Fritidsbolig m/entrê, gang, bod, bad, 3 soverom, kjøkken og stue/spisestue m/utg. terrasse og hage.
- Uthus er inndelt i to rom.
- Naust med båttopptrekk og støpt kai.
- Egen frittstående kai.
- Store muligheter!

Innhold

Fritidsbolig:

Entrê, gang, bod, bad, 3 soverom, kjøkken og stue/spisestue m/utg. terrasse og hage.

Uthus:

Uthuset er inndelt i to rom. En snekkerbod i vinkel og en mindre bod. Det er egen utvendig dør til hvert rom. Kan omsøkes til anneks. Er bygget med tanke på det, men det er ikke søkt om soverom der.

Naust:

Det er både doble lemdører i front og sidedørsinngang til naustet. Støpt gulv. Stort naustrom med plass for båt. Båt medfølger kjøpet (Askeladden med påhengs (ikke den som er på bildet i fra naustet). Det er båttopptrekk til naustet samt stor kai av steinfylling med støpt dekke og skjørt i tre. Fastmontert vinsj samt to stk båttraller medfølger.

Egen frittstående kai / brygge av murblokker (trolig med steinfylling på innsiden) og støpt dekke. Fastmontert stupebrett.

Standard

- Fritidsboligen har ikke ny standard, men er velholdt og fin likevel. Det er belegg på gulvene og malt panel på vegger og i tak.
- Takstmannen konkluderer: "Fritidsbolig fremstår i bra stand ihht alder. Det registreres avvik men få av slik art at trenger umiddelbar utbedring".
- Badet har romslig dusjnise, wc (vannklosett) og servant. Belegg på gulv og våtromsplater på vegg. Varmekabler på gulv. Ventilert via klaffventil i vegg og vindu. Badet ble renoveret i 2003-2004 og det inkluderte bl.a. nye varmekabler. Wc er skiftet igjen senere ca 2020.
- Eldre plassbygd kjøkken med finerte og malte fronter. Heldekkende servant med dobbelkummet vask og benkeplate i laminat og aluminium. Frittstående hvitevarer. Kjøleskap medfølger.
- Fritidsbolig har åpent elektrisk anlegg med skrusikringer i sikringstavle.
- Nytt tak og trolig (i følge takstmann) også undertak i 2011.

Bygningsinformasjon

Bolig satt opp med støpt grunnmur, fundamentert på fjell og komprimerte masser av

sand og grus. Bolig har krypkjeller/kjeller med tilkomst fra dør i mur. Bolig har stående kledning i tre antatt fra byggeår. Bindingsverk i tre. Fritidsbolig har etasjeskille i tre. Antatt elementpipe fra byggeår. Kaldt loftkonstruksjon er innkledd og har ingen inspeksjonsmulighet. Betongtakstein lagt nytt i 2011. Renner, nedløp og beslag skiftet i 2011. Undertaket antas å være i fra 2011. Saltakskonstruksjon i tre. Luftespalte samt flueduk i gesimser. Anlagt ventiler i gavler. I all hovedsak vinduer ifra byggeår, enkle glass. 2 vinduer av nyere dato med 2 lags glass. Dører fra byggeår.

Naust satt opp med støpte vegger og saltakskonstruksjon i tre med bølgeeternitt på tak.

Uthuset er inntegnet med to dører og to vinduer. Uthuset er godkjent med to rom. En liten bod og en større lagerplass i resten av bygget. Uthuset er godkjent på 3 x 4m totalt 12 kvm.

I takstmannens vedlagte tilstandsrapport fremkommer det ett TG3 avvik:

14.1 Naust

TG3 vurdert utifra beskrevne avvik/hull i takteking.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

Ikke vurdert av takstmannen:

- Kaldt loftkonstruksjon er innkledd og har ingen inspeksjonsmulighet.

Takstmannes vurdering ved TG2:

1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel.

1.2 Krypekjeller

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel.

1.3 Drenering

TG 2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel

2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel

3.1 Vinduer og ytterdører

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og at forventet levetid på vinduer og dører er overskredet.

4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel

4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

TG2 vurdert utifra en del tilvekst av mose på yttertak.

7.1 Piper og ildsteder

TG2 vurdert utifra at halvparten av bygningsdelens forventede levetid er overskredet.

8.1 Etasjeskillere

TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel

10.1.1Bad Overflate vegger og himling

TG2 vurdert utifra beskrevet avvik og at halvparten av bygningsdelens forventede levetid er overskredet.

10.1.2Bad Overflate gulv

TG2 vurdert utifra at halvparten av bygningsdelens forventede levetid er overskredet.

10.1.3Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 vurdert utifra at halvparten av bygningsdelens forventede levetid er overskredet.

11.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel

13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel.
13.2 Varmtvannsbereder
TG2 vurdert utifra at forventet levetid på varmtvannstank er overskredet.
13.5 Ventilasjon
TG2 vurdert utifra manglende ventilerings/avsug på kjøkken

Areal

BRA - i: 69 m²
BRA - e: 47 m²
BRA totalt: 116 m²

Fritidsbolig

BRA-i: 69 m² Entrê, gang, bod, bad, 3 soverom og kjøkken/stue/spisestue.

Naust

BRA-e: 36 m² Naustrom

Uthus

BRA-e: 11 m² To boder.

Antall bad

1

TV/Internett/Bredbånd

Mobilt bredbånd.

Hvitevarer

Kjøleskapet på kjøkken medfølger handelen. Det gis av selger ingen garanti på denne.

Innbo og løsøre

Selges med alle innemøbler. Private eiendeler og løsøre kan selger ta med seg. Båt medfølger. Askeladden med en mindre påhengsmotor. NB: Ikke den som er avbildet. Fullt brukbar for turer til Nedstrand f.eks.

Ferdigattest

Det finnes ikke tegninger over fritidsbolig og naust i kommunens arkiv. Det foreligger godkjente tegninger av uthus fra 1983. Det foreligger ikke ferdigattester eller midlertidige brukstillatelser på noen bygninger på eiendommen i kommunens arkiv. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere dagens bruk av rom/fasader/vinduer opp mot lovlig godkjent bruk, og kan derfor ikke kommentere eventuelle avvik etc.

Hytta ble bygget samme år som plan-og bygningsloven ble gjeldende for Liarvåg. Men hva som kom først vet vi ikke. Derfor er dagens bruk av hytta muligens lovlig selv om det ikke tilfredsstiller dagens krav.

Adgang til utleie

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

Oppvarming

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

Sammendrag selgers egenerklæring

- Selger har eid eiendommen i litt over 20 år.
- Nye dører på sjøhus, ny kledning på uthus og nye gjerder. Arbeid utført av Bjarte Olsen (faglært).

Området

Tomt/beskaffenhhet

Tomta er meget fint opparbeidet og vedlikeholdt. De flotte svabergene gir enkel tilgang til sjøen og er lette å gå på. Ryddig naturtomt med vakker og velholdt skogbunn. Kjekk plen for aktiviteter og barnelek og ulike soner på den åpne og anvendelige tomte for forskjellige formål. Tomta er svært romslig, skjermet fra naboer og vei og byr på masse muligheter for tilpasning for eget behov. Strandlinja er på ca. 141 m (måling fra kart).

Det er registrert en sirkeleiendom med gnr 145 bnr 30 i eiendom 145/28. Vi har ikke opplysninger, størrelse eller beliggenhet for denne eiendommen. Vi vet bare at eiendommen ligger i dette området en plass.

Grenser er i matrikel registrert som unøyaktige. Ved en evt. ny oppmåling av eiendommen må det derfor påregnes avvik i grenser og tomteareal.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6650.8 kvm

Vei/vann/kloakk

Adkomst fra offentlig vei.

Eiendommen har privat vann og privat avløp ut i sjøen. Fritidsboligen har eldre vann og avløpsinstallasjoner med synlige rør i kobber og avløpsrør i støpejern, noe plast. Borehull opplyses om er fra ca 1998-2000.

Kommunen har ikke opplysninger om vann og avløpsløsninger. Det foreligger ikke godkjent utslippstillatelse. Kommunen er forurensningsmyndighet og kan pålegge eier oppgradering av anlegget i henhold til dagens krav, eller kreve påkobling til kommunalt anlegg der det finnes, dersom eiendommen har innlagt vann.

Beliggenhet

Idyllisk eiendom med stort tomt og lang strandlinje. Rolig og usjenert beliggenhet ved Langøya i Liarvågvegen i Nedstrandsfjorden. Eiendommen ligger i flotte omgivelser. Her bor en tilbaketrukket og har en plass for seg selv. Eiendommen ligger med en fantastisk utsikt utover vakkert naturlandskap og sjøen. Her er en i naturskjønne omgivelser med kort avstand til både natur og sjø. Det er ca. 11 km til Hinderåvåg med nærmeste skole og butikk, ca. 22 km til Skjoldastraumen og ca. 35 km til Aksdal.

Adkomst

Gå inn på gule sider og velg kjørerute. Legg inn startdestinasjon og endedestinasjon Liarvågvegen 1205. Da vil appen ta deg til eiendommen.

Regulering

Eiendommen ligger i LNFR-område (landbruk, natur og friluft samt reindrift). I dette området er det nødvendig med søknad om dispensasjon for eventuelle fremtidige endringer/byggetiltak.

Delarealer:

Delareal 6 598 m

Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet

næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende

Delareal 6 598 m

KPAngittHensyn Hensyn friluftsliv

KP Hensynsonenavn H530_FS28

Delareal 53 m

Arealbruk Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, Nåværende.

Megler har ikke kunnet finne ut hvor disse 53 kvm som er vernet er. Dette fremkommer ikke av kommunplankartet.

Øvrige kjøpsforhold

Takstmann

Takstmann Harald Ingebrigtsen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Sentrale lover

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

Kommentar konsesjon

Ved overdragelse av denne eiendom (som ved alle eiendommer på mer enn 2 mål, samt alle ubebygde tomter) kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Kjøper bærer ansvaret for at han blir gitt konsesjonsfrihet til kjøp av eiendommen. Skulle kjøper mot formodning ikke oppnå dette, vil selger være skadesløs og vil utstede blancoskjøte til kjøper mot oppgjør som planlagt. Kjøper forplikter seg til å avhende eiendommen på nytt for egen regning og risiko.

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

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

kundeforholdets formål og tilsiktede art.

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

Servitutter

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

1146/145/28:

05.11.1966 - Dokumentnr: 4862 - Erklæring/avtale, Bestemmelse om vannrett

Rettighet hefter i: Knr:1146 Gnr:145 Bnr:1

Ikke rett til landslot.

Gnr. 145 har rett til tømmeropplag.

Meglers kommentar: Eiendommen har ikke rett til å ta betalt for fiske på sin eiendom. Eiendommen skal ha rett til vanninntak fra bekken på selgers eiendom og rett til å legge vannledning over selgers eiendom og frem til sin hytte. Gnr. 145 har rett til tømmeropplag på bnr. 28.

29.07.1965 - Dokumentnr: 4671 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1146 Gnr:145 Bnr:1

Meglers kommentar: Dette er skyldsskiftet med grenseangivelse.

Budgiving

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

Fremgangsmåte ved budgivning

Benytt "Gi bud"-knappen i finnannonse for å legge inn bud på en eiendom. Registrer deg med legitimasjon og signatur, og du kan benytte din innlogging til å legge inn bud på hvilken som helst av Eiendomsmegler A sine eiendommer. Din identitet og signatur blir kontrollert som en del av innloggingen. Registrer ditt bud med korrekt

beløp, frist, eventuelle forbehold, ønsket overtagelse og finansieringsplan. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Registrer budforhøyelser ved å logge inn på nytt brukernavn og passord. Du kan også sende svar til SMS-kvitteringen for å registrere budforhøyelser. Vær oppmerksom på at bud gitt via SMS må behandles manuelt av megler. Bud via SMS kan ikke anses som mottatt av megler før du har fått en svarbekreftelse pr SMS.

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

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

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

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

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

Vedlegg

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

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

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

Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver

Prosentprovisjon med 1,25 % av kjøpesum
Markedsføringspakke kr 21 900,-
Oppgjørsgjebyr kr 9 900,-
Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-
Fotopakke kr 8 500,-
Dokumentinnhentning og tinglysing kr 6 800,-

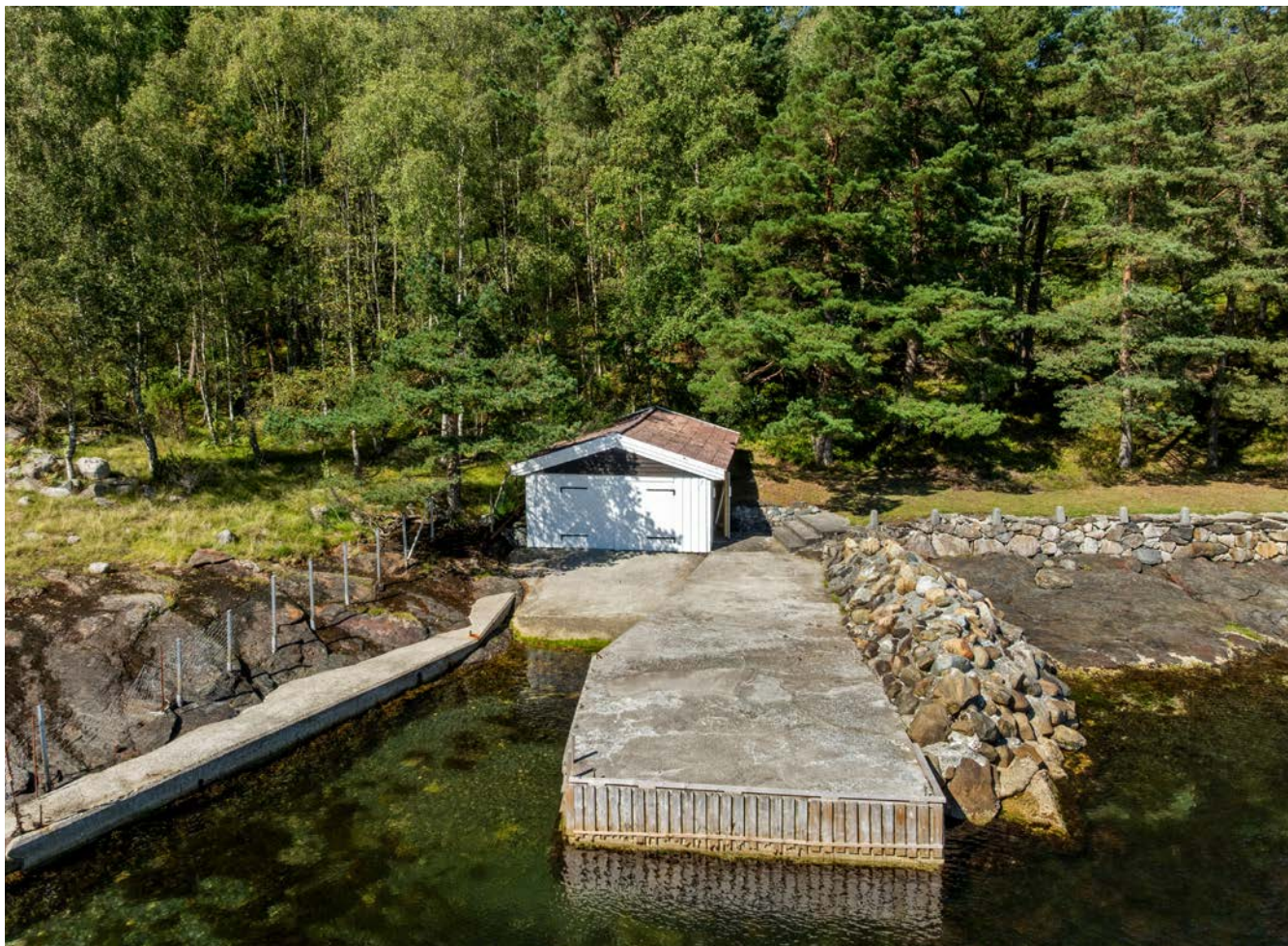
Salgsgaranti: inget salg - ingen regning - heller ingen bindingstid

Kontaktperson

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

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet ble lagret 22.08.2025



Naust med båttopptrekk og støpt kai i hjørnet av tomta.



Stort naustrom med plass for båt. Båten på bildet er en annen enn den som medfølger kjøpet. Vinsj og 2 båttraller medfølger.



Det er egen utvendig dør til hvert rom.



Overbygget ved inngangsparti



Terrasse med overbygg innerst mot hytta. Utgang fra stue.



Stue





Stue



Stue



Stue m/utg. terrasse



Kjøkken



Dobbelt soverom



Gang



Dobbelt soverom2



Bad



Enkelt soverom med køyseng



Hagen rett utenfor terrassen.



Hagen rett utenfor terrassen.

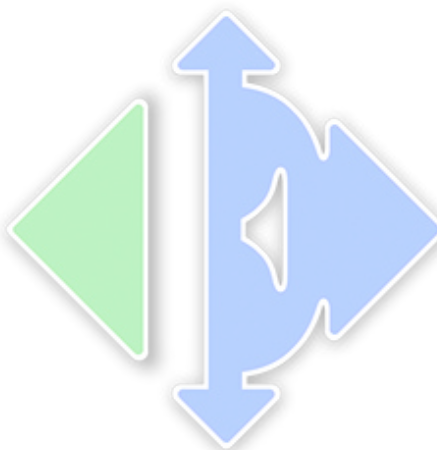


Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke målbar, og kan inneholde feil.



TILSTANDSRAPPORT

Liarvågvegen 1205
5560 NEDSTRAND



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
16	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Harald Ingebrigtsen

Dato: 22/08/2025

Skjelavikvegen 47B

Haugesund 5515

91189172

parkettmannen@gmail.com



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.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

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 gjenværende 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.

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata: Gnr:145, Bnr: 28

Hjemmelshaver: Helga Styve

Tomt: m²

Konsesjonsplikt:

Adkomst: OFFENTLIG

Vann: PRIVAT

Avløp: PRIVAT

Regulering:

Offentl. avg. pr. år:

Forsikringsforhold:

Ligningsverdi:

Byggeår: 1965

Fnr:

BEFARINGEN:

Befaringsdato: 13.8.2025

Forutsetninger (hindringer): Sol og vindstille på befaringstidspunkt.

Oppdragsgiver: Helga Styve

Tilstede under befaringen:

Fuktmåler benyttet: Protimeter

OM TOMTEN:

Opparbeidet tomt og naturtomt ned mot sjø. Parkering i egen gårdsplass.

OM BYGGEMETODEN:

Fritidsbolig er satt opp på støpt grunnmur. Bindingsverk og ytterkledning i tre. Saltakskonstruksjon med takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsbolig fremstår i bra stand ihht alder. Det registreres avvik men få av slik art at trenger umiddelbar utbedring.

ANNET:

Oppvarming:

- vedovn
- elektrisk

DOKUMENTKONTROLL:

Utover tegninger, så er det ikke fremlagt noen dokumentasjon på bolig på befaringstidspunkt.

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

Fritidsbolig har i all hovedsak panel på vegger og i tak. Belegg på gulv.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg av eiendom.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

- BRA-i =Internt bruksareal
- BRA-e =Eksternt bruksareal
- BRA-b =Innglasset balkong
- TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye målereglene, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1 etg	69				69	
SUM BYGNING	69				69	
SUM BRA	69					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Naust		36				
SUM BYGNING		36				
SUM BRA	36					

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Utvendig bod		11				
SUM BYGNING		11				
SUM BRA	11					

BRA-i:

Entre, gang, stue/kjøkken, 3 soverom, bod og bad.

BRA-e:

Naust og utvendig bod

MERKNADER OM AREAL:

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Baderom har belegg på gulv og våtromsplater på vegg.

ANDRE MERKNADER:

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

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

22/08/2025

Harald Ingebrigtsen

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Bolig satt opp med støpt grunnmur, fundamentert på fjell og komprimerte masser av sand og grus.

Merknader: Det ble ikke observert tegn til større setninger i bygget. Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile.

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Luftgjennomstrømming og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Bolig har krypkjeller/kjeller med tilkomst fra dør i mur.

Stedlige masser i varierende nivå under bjelkelaget. Umulig å kontrollere hele krypkjelleren grunnet for lav høyde.

Merknader: Støpt gulv og berg uten dampspærre under (ikke vanlig heller da huset ble bygd). Synlig fukt langs berget, vegger og i ytterkant av gulvet. Spor etter borebiller i bjelkelag/stubbeloft (lite omfang som er synlig).

Fuktmåling i bjelkelag viser noe høye verdier og ventilasjon i kjeller/krypkjeller fremstår som noe mangelfull.

Tilvekst av en del edderkoppkokonger, som indikerer på at krypkjeller er et gunstig miljø for innsekt og edderkopper pga fukt og mørke

Ingen dampspærre mot grunn i krypkjeller.

Krypkjeller bør ventileres ytterligere og tiltak ifht fukt fra grunn bør iverksettes.

Beskrevne avvik og alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.



TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det antas at bolig har manglende/sviktende drenering.

Merknader: Nedgravd drensssystem er ikke synlig, men høye fuktverdier i krypekjeller kan tyde på sviktende/manglende drenering i tillegg til fuktoppsug fra grunnen.

Beskrevne avvik ligger til grunn for vurdering.



Ingen 1.4 Støttemurer

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

Bolig har stående kledning i tre antatt fra byggeår.

Merknader: Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. Kledning fremstår som noe slitt og preget av elde.

Det registreres noe oppsprekking og begynnende råteskader i nedre kant på enkelte kledningsbord. Utkiftning av kledningbord og periodisk vedlikehold må påregnes.

Kledning på utvendig bod opplyses til å være skiftet 2023

Beskrevne avvik og alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Bolig har i all hovedsak vinduer ifra byggeår, enkle glass.

2 vinduer av nyere dato med 2 lags glass.

Dører fra byggeår.

Merknader: Tilfeldig valgte vinduer og dører er funksjonstestet.

Vinduer med enkle glass fremstår som slitt og er noe vanskelig å åpne. Disse har følgelig nedsatt tettefunksjon og er slitt både i utvendig og innvendig karm.

Vinduer med 2 lags glass fremstår i bra stand, men disse er også noe slitt i utvendig omramming.

Ytterdører fra byggeår fremstår i bra stand, men er følgelig slitt med tanke på alder.

Utskiftninger av dører og vinduer må påregnes på sikt.

Beskrevne avvik og alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.



4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

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

Saltakskonstruksjon i tre.

Merknader: Det ble registrert luftespalte samt flueduk i gesimser.

Anlagt ventiler i gavler.

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

Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstill

dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering



TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2011

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

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

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Bolig har betongtakstein lagt nytt i 2011.

Merknader: Fra bakkenivå ble det ikke observert tegn til svikt eller skader i tekkingen. Tekkingen er vurdert ut ifra alder og observasjoner gjort i innvendige himlinger.

Det registreres en del tilvekst av mose på takstein, men dagens eier opplyser om at dette vil bli fjernet før salg.

Visuell kontroll og fuktsøk på tilfeldigvalgte valgte områder fra innvendige himlinger ga ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Taktekkingen vurderes å være i god beskaffenhet.

Beskrevet avvik ligger til grunn for vurdering.



TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i plast.

Merknader: Renner, nedløp og beslag skiftet i 2011.

Fremstår i bra stand. Tetthet og tilstrekkelig fall ikke vurdert, da dette best utføres ved nedbør.

Nedløp ikke ført ned i terreng

5. Loft

TG iu 5.1 Innvendig Loft

Kaldt loftkonstruksjon er innkledd og har ingen inspeksjonsmulighet.

Punktet må sees i sammenheng med punkt 4.1 og 4.2

Merknader:

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Ingen 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Det er ingen balkong, veranda eller lignende på boligen.

Merknader:

7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Antatt elementpipe fra byggeår. Heltekket over tak.

Merknader: Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke

røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen.

Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand.

For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokal brann-og feievesen.

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

Fritidsbolig har etasjeskille i tre

Merknader: Det opplyses at etasjeskillere og vegger ikke ble målt med

instrument for å finne eventuelt avvik og retning på overflate. På visuelt grunnlag er vegger og etasjeskillere i tilfredsstillende stand utover det som kan forventes av alder. Noe skjevheter registreres.

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

9. Rom under terreng

9.1 -**Ingen 9.1.1** Veggenes og himlingens overflater

Bolig har ingen rom for varig opphold under terreng.

Merknader:**Ingen 9.1.2** Gulvets overflate**Merknader:****Ingen 9.1.3** Fuktmåling og ventilasjon**Merknader:****10. Våtrom****10.1 Bad****TG 2 10.1.1** Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

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

Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom har våtromspanel på vegg og malte plater i tak.

Rommet inneholder dusjnisje, toalett på sokkel og servant med blandebatteri.

Varmekabler på gulv.

Ventilert via klaffventil i vegg og vindu.

Merknader: Rommets vegger og tak av ukjent alder, fremstår som helt og i bra stand med bruksmerker.

Vindu av tre i våtsone.

Beskrevet avvik og alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

**TG 2 10.1.2** Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er 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.

Baderom har våtromsbelegg på gulv. Belegg klemte i sluk og brettet opp langs vegg.

Merknader: Våtromsbelegg av ukjent alder fremstår som helt og tett og i bra stand med normale bruksmerker. Tilstrekkelig fall mot sluk inne i dusjsone. Resterende gulv tilnærmet flatt. Plan og bygningsloven og standard forsikringsvilkår stiller krav til at et våtrom skal være tett, og at eventuelt lekkasjevann skal finne veien til sluk. Dagens løsning med fall vurderes som tilfredsstillende med tanke på å kunne lede eventuelt lekkasjevann til sluk. Alder på våtromsbelegg ligger til grunn for vurdering.

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

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

Merknader: Det er fuktmålt ved åpne vanninstallasjoner i tilstøtende rom. Ingen avvik på befaringsstidspunkt.



11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 2 11.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
 Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
 Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Eldre plassbygd kjøkken med finerte og malte fronter. Heldekkende servant med dobbelkummet vask og benkeplate i laminat.
 Frittstående hvitevarer.

Merknader: Innredning fremstår som hel og funksjonabel. Noe utgått på dato. Ingen ventilator over komfyr.
 Utskiftninger/oppgraderinger må påregnes.
 Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.



12. Andre rom

TG 1 12.1 Andre rom

Øvrige rom i boligen fremstår i normalt god stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Øvrige rom vurderes å ha normal slitasjegrad etter alder.

Merknader:

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.
 Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
 Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Bolig har eldre vann og avløpsinstallasjoner med synlige rør i kobber og avløpsrør i støpejern, noe plast.
 Borehull og septiktank. Borehull opplyses om er fra ca1998-2000

Merknader: Vann og avløpsinstallasjoner fungerte som tiltenkt på befaringstidspunkt. Utvalgte installasjoner er funksjonstestet. Ingen avvik og det ble ikke påvist noen pågående lekkasjer.
 Utskiftninger/oppgraderinger må påregnes på sikt.
 Alder på bygningsdel ifht forventet levetid ligger til grunn for vurdering

TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereeder er fra ca. 1983
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereeder.
Bereederens plassering er tilfredsstillende.
Bereederen er lekkasjesikret.

Varmtvannstank 100 liter lokalisert i bod.

Merknader: Varmtvannstank noe utgått på dato, men fungerte som tiltenkt.
Alder på varmtvannstank ligger til grunn for vurdering.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Merknader:

Ingen 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca.

Merknader:

TG 2 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Bolig er ventilert via klaffventiler i yttervegger og via vinduer.

Merknader: Bolig mangler tilstrekkelig ventilasjon/avsug over komfyr/kjøkken. Utover det så fremsto inneklima som bra og bolig som tilstrekkelig ventilert på befaringstidspunkt.
Beskrevne avvik ligger til grunn for vurdering.

Ingen 13.6 Toalettrom

Merknader:

14. Garasje – uthus

TG 3 14.1 Garasje – uthus

Naust satt opp med støpte vegger og saltakskonstruksjon i tre med bølgeeternitt på tak.

Merknader: Det er hull i eternittak. Det registreres også en del vegetasjon oppå taket.
Utover dette så fremstår naust som bra ihht alder.
Ved utskiftning/utbedring av eternittak er det viktig at rett verneutstyr blir benyttet og at dette bør overlates til kvalifisert saneringsfirma.
Beskrevne avvik ligger til grunn for vurdering



15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Fritidsbolig har åpent elektrisk anlegg med skrusikringer i sikringstavle.

Merknader: Det elektriske anlegget er visuelt befart. Utvalgte brytere og stikk kontakter er funksjonstestet.

Det elektriske anlegget fremsto uten avvik på befaringsstidpunkt.

Det er utført forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Det kan ikke sammenlignes med kontroll utført av offentlig myndighet(el-tilsyn) eller autorisert elektrovirksomhet.

Bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov å foreta en slik kontroll. El anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel.
1.2	Krypekjeller
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel.
1.3	Drenering
	TG 2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og at forventet levetid på vinduer og dører er overskredet.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	TG2 vurdert utifra en del tilvekst av mose på yttertak.
7.1	Piper og ildsteder
	TG2 vurdert utifra at halvparten av bygningsdelens forventede levetid er overskredet.
8.1	Etasjeskillere
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel
10.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG2 vurdert utifra beskrevet avvik og at halvparten av bygningsdelens forventede levetid er overskredet.
10.1.2	Bad Overflate gulv
	TG2 vurdert utifra at halvparten av bygningsdelens forventede levetid er overskredet.
10.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurdert utifra at halvparten av bygningsdelens forventede levetid er overskredet.
11.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel.
13.2	Varmtvannsbereder
	TG2 vurdert utifra at forventet levetid på varmtvannstank er overskredet.
13.5	Ventilasjon
	TG2 vurdert utifra manglende ventilering/avsug på kjøkken

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
14.1	Garasje – uthus
	TG3 vurdert utifra beskrevne avvik/hull i taktekking.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01250245	

Selger 1 navn
Helga Styve

Gateadresse	
Liarvågvegen 1205	

Poststed	Postnr
NEDSTRAND	5560

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

2005

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

20

Antall måneder

6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Knif ibis

Polise/avtalenr.

730246

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært 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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nye dører på sjøhus, ny kledning på uthus og nye gjerder

Arbeid utført av

Bjarte Olsen

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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



Söderberg
& Partners

Eiendom

Til deg som
kjøper bolig



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

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen
du trenger!



Unngå
bekymring
og stress



Spar
verdifull
tid



Få
advokatkostnadene
dekket

NÅR

Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

HVOR

Du kjøper forsikringen via en digital bestillingsløsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

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.

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 8 000

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 11 500

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 17 500

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

**Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.*

Les alt om boligkjøperforsikring på
soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUDSKJEMA



LIARVÅGVEGEN 1205, 5560 NEDSTRAND

Gnr. 145, Bnr. 28 i Tysvær kommune.
Oppdragsnr: 01250245 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