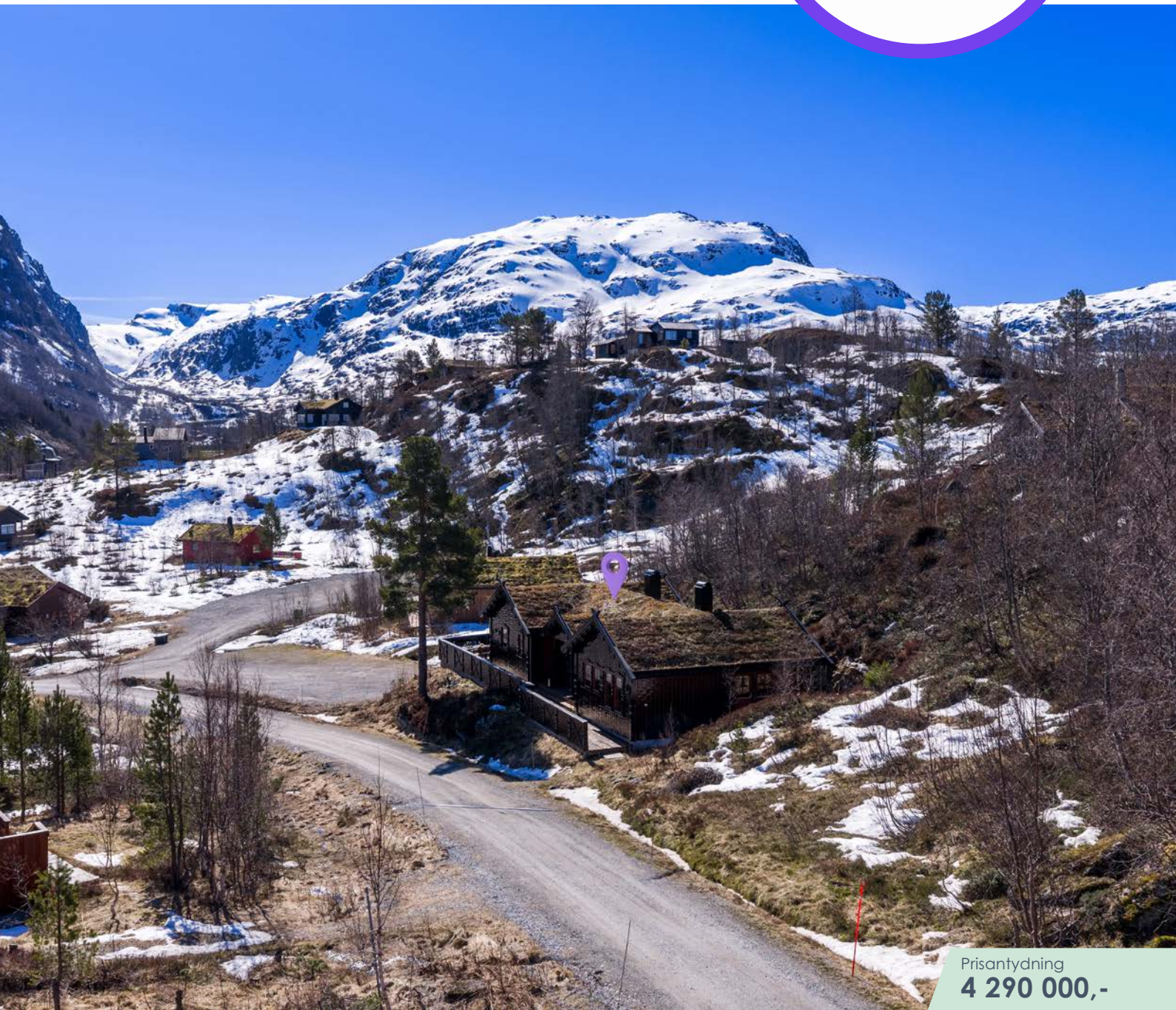


Ørnabergvegen 78, 5763 SKARE



Prisantydning  
**4 290 000,-**

## SKARE

SELJESTAD - Flott utsmykket hytte m/4  
soverom og tv-stue + Anneks

BRA-i/BRA Total: 119/124 m<sup>2</sup> / Tomt: 930.9m<sup>2</sup>  
Antall soverom: 4 / Byggeår: 2008



Hytten har flotte detaljer



Stue del 1

## Nøkkelinfo

**Adresse:** Ørnabergvegen 78, 5763 SKARE  
**Nåværende eier:** Randi Lovise Hetland  
**Matrikelnummer:** Gnr. 31, bnr. 362 i Ullensvang kommune.  
**Oppdragsnummer:** 01260093  
**Oppdragsansvarlig/  
Meglerforetak:** Hugo Wee  
Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

**Boligtype:** Fritidseiendom  
**Byggeår:** 2008  
**Bra total:** 124m<sup>2</sup>  
**BRA-i:** 119 m<sup>2</sup>  
**Antall soverom:** 4  
**Energimerke:** Ikke angitt  
**Tomtestørrelse:** 930.9m<sup>2</sup>  
**Eierform:** Eiet  
**Parkering:** Biloppstillingsplass v/siden av hytten.





Stue del 2



Stue, spiestue og kjøkken

# Økonomi

## Prisantydning

Kr 4 290 000

## Omkostninger

Kr 127 740

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 4 417 740

## Kommunale avgifter

Kr 15 710 per 2026

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

## Info formuesverdi

Basert på prisantydning har Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til kr. 4 290 000,- når boligen benyttes som sekundærbolig.

Formuesverdi skal ikke overstige:

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

Sekundærbolig – 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

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

## Årlig velavgift

Kr 5 500

## Velforening

Tømmerdalen hytteforening. Årlig velavgift er til veivedlikehold/brøyting og bom. Denne kan variere år for år.





Beskrivelse av bolig

SELJESTAD - Flott utsmykket hytte  
m/4 soverom og tv-stue + Anneks

### Beskrivelse

Eiendommen ligger i naturskjønne omgivelser sentralt på Seljestad med lett adkomst rett på østsiden av Løyningvannet. Hytten har en særdeles god planløsning med alt på ett plan. Det er bl.a. 4 soverom, tv-stue, vaskerom, bad, vaskerom, bod og tilhørende annekst med køysenger. Flott stue/spisestue og kjøkken og en fantastisk terrasse med jacuzzi. Perfekt hytte der du kan ha med noen ekstra på tur og skape gode minner. Hytten er utsmykket i sin helhet også rekkverk har et særpreg og bærer preg av håndverk.

Interessenter bør se på denne eiendommen for å få et korrekt inntrykk. Velkommen til fellesvisning.

### Innhold

1: Entrè, gang, 4 soverom, wc, tv-stue, vaskerom, bod, bad, kjøkken og stue. Annekst har rom med køysenger og bod.

### Standard

Utvendig god standard, utsmykket hytte. Innvendig fint bad, kjøkken og stue med vedovn samt tv-stue m/vedovn.

### Bygningsinformasjon

Fritidsbolig er satt opp på støpt grunnmursåle. Bygget opp med trebjelkelag med krypkjeller under.

Vegger oppført som bindingsverkskonstruksjon og utvendig kledd med trepanel. Saltakskonstruksjon med torv.

### TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

#### 8.1 Kjøkken Kjøkken

TG3 – Store eller alvorlige avvik.

Det er registrert betydelige avvik i gulv og undergulv som kan være relatert til tidligere vannskade.

Fuktmerker under oppvaskmaskin og ujevnheter i gulvet tilsier at forholdet bør undersøkes nærmere og

utbedres. Tilstanden vurderes som alvorlig nok til at tiltak må påregnes.

### Areal

BRA - i: 119 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 124 m<sup>2</sup>

TBA: 65 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 119 m<sup>2</sup> Vindfang, korridor, vaskerom, bad, bod, tv-stue, 4 soverom, wc og stue/kjøkken

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Utvendig bod

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

65 m<sup>2</sup>

### Antall bad

1

**TV/Internett/Bredbånd**

Altibox

**Hvitevarer**

Hvitevarer på kjøkken medfølger, det gis av selger ingen garanti på disse.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**

06.02.2008.

**Adgang til utleie**

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

**Oppvarming**

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

# Området

## Tomt/beskaffenhet

Naturtomt

## Tomtetype

Eiet

## Tomtestørrelse

930.9 kvm

## Vei/vann/kloakk

Offentlig vann og kloakk via private stikkledninger.

## Beliggenhet

Hytten ligger rett på østsiden av Løyningvannet i naturskjønne omgivelser. Attraktivt hyttefelt og bilvei helt frem.

## Adkomst

Fra vest mot øst. Kjør forbi Seljestad og ta til venstre Ørnabergvegen. Ta til venstre igjen og fortsett veien, forbi bommen. Følg veien og hold venstre til eiendommen ligger på venstre side.

## Regulering

Eiendommen ligger i område avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanen.



## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

Selger informerer om at gulv som påpekes av takstmann vil bli ordnet før overtakelse. Selger har tegnet avtale om Norgespris på strøm. Denne avtale følger eiendom og har bindingstid ut 2026.

Ny eier kan kjøpe det meste av innbo.

Frivillig løypeavgift pr år kr. 950,-

Det er bom til hyttefeltet, åpnes med tlf eller brikke. Trygt og godt.

### 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 bygnings sakkyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

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

kundeforholdets formål og tilsiktede art.

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

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

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

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **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 budgivingen.

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet

før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

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

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

### **Vedlegg**

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

### **Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven**

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

### **Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver**

Prosentprovisjon med 1,875 % av kjøpesum  
Markedsføringspakke kr 21 900,-  
Oppgjørsgesbyr kr 9 900,-  
Tilretteleggingsgesbyr 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 41 1

### **Salgsoppgavedato**

Dette dokumentet ble lagret 30.04.2026



Spisestue



Kjøkkeninnredning



Bad del 1



Bad del 2



Wc



Hovedsoverom



Soverom 2



Soverom 3



Soverom 4



Tv-stue



Anneks og jacuzzi



Terrassekos



Terrasse med annek



Terrasse med Jacuzzi



Flott inngjerdet



Parkering like ved



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



Sjekk den gode planløsningen



## EIERSKIFTERAPPORT™

## TILSTANDSRAPPORT

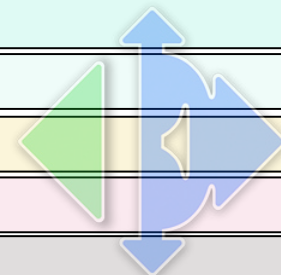
Ørnabergvegen 78, 5763 SKARE



## ANTALL TG

## BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
7	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
11	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
1	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
0	TG iu	IKKE UNDERSØKT



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*



## EIERSKIFTERAPPORT™

## OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

**AVGRENSNING:**

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og 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:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:31, Bnr: 363
<b>Hjemmelshaver:</b>	Randi Lovise Hetland
<b>Seksjonsnr:</b>	
<b>Festenr:</b>	
<b>Andelsnr:</b>	
<b>Tomt:</b>	931 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	
<b>Adkomst:</b>	OFFENTLIG
<b>Vann:</b>	OFFENTLIG
<b>Avløp:</b>	OFFENTLIG
<b>Regulering:</b>	
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	
<b>Forsikringsforhold:</b>	
<b>Ligningsverdi:</b>	
<b>Byggeår:</b>	2008

## EIERSKIFTERAPPORT™

## BEFARINGEN:

Befaringsdato:	16.4.2026
----------------	-----------

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

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

Normal slit og elde beskrives ikke.

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

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

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

Arealene er oppmålt innvendig (BRA)

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

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

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

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

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

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

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

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

Innebygget/skjult fuktsikring vil uansett være uoversiktlig.

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

## Forutsetninger:

Oppdragsgiver:	Randi Lovise Hetland
----------------	----------------------

Tilstede under befaringen:	Jan Hugo
----------------------------	----------

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

## OM TOMTEN:

Opparbeidet tomt med flotte uteområder

## OM BYGGEMETODEN:

Fritidsbolig er satt opp på støpt grunnmursåle. Bygget opp med trebjelkelag med krypkjeller under. Vegger oppført som bindingsverkskonstruksjon og utvendig kledd med trepanel. Saltakskonstruksjon med torv.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Fritidsbolig fremsto som solid og i bra stand. Det registreres noen avvik innvendig og dette dreier seg i all hovedsak om knirk i parkettgulv og våtrom som ikke er bygd ihht dagens våtromsnorm. Det er tidligere foretatt utbedringer i stue/kjøkken etter vannlekkasje på gulv. Denne utbedringen forekommer som noe mangelfull, da det er store avvik i undergulv. Det er i etterkant av vannlekkasje og utbedring av denne påvist synlig ytterligere fuktskjolder under oppvaskmaskin, men dette var tørt på befaringstidspunkt.

Representant for eier er informert om dette og vil ta dette videre med forsikringselskap som sto for første 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:**

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på fritidsbolig på befaringstidspunkt for takstmann.

**BESKRIVELSE AV INNENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

Fritidsbolig har i all hovedsak parkett på gulv, trepanel på vegger og i tak.  
Våtrom har flis på gulv, trepanel på vegger og 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
1 etasje	119			65
SUM BYGNING	119			65
SUM BRA	119			

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Utvendig bod		5		
SUM BYGNING		5		
SUM BRA	5			

## EIERSKIFTERAPPORT™

**BRA-i:**

Vindfang, korridor, vaskerom, bad, bod, tv- stue, 4 soverom, wc og stue/kjøkken.

---

**BRA-e:**

Utvendig bod

---

**MERKNADER OM AREAL:**

---

**GARASJE / UTHUS:**

---

## EIERSKIFTERAPPORT™

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Harald Ingebrigtsen**

Byggmester og Takstmann

27/04/2026

Harald Ingebrigtsen

## EIERSKIFTERAPPORT™

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

Byggegrunn er kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

**Beskrivelse:**

Fritidsboligen er satt opp med støpt grunnmursåle, antatt fundamentert på fast fjell og komprimerte masser. Fundamentet er en skjult konstruksjon og var ikke synlig for befarer. Det er ingen synlig fuktsperre mot grunnmursålen. Boligen har ingen rom under terreng.

**Vurdering:**

Støpt grunnmursåle antatt fundamentert på fast fjell gir normalt stabile og gode grunnforhold. Selv om fundamentet er en skjult konstruksjon, er det ikke registrert forhold som indikerer setninger, fuktproblematikk eller andre avvik.

Fravær av synlig fuktsperre vurderes ikke som et avvik i denne sammenhengen, da boligen ikke har rom under terreng og risikoen for fuktpåvirkning mot innvendige konstruksjoner er lav. Det er heller ikke observert symptomer på fuktvandring eller skader som følge av manglende fuktsperre.

Forholdet vurderes samlet til TG1, da det ikke foreligger avvik eller risikoforhold utover normal usikkerhet knyttet til skjulte konstruksjoner.

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

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes som tilfredsstillende.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Beskrivelse:**

Fritidsboligen har krypkjeller under hele boligen. Det var ikke tilkomst inn i krypkjelleren på grunn av størrelsen på inspeksjonsluken. Det er registrert fuktspærre mot grunnen, og det er ventiler i grunnmuren.

**Vurdering:**

Krypkjeller regnes som en risikokonstruksjon etter dagens anbefalinger, særlig når det ikke er mulig å gjennomføre innvendig inspeksjon. Manglende tilkomst gjør at tilstanden på bærende konstruksjoner, fuktforhold og eventuelle skader ikke kan vurderes.

Det er positivt at det er etablert fuktspærre mot grunnen og ventiler i grunnmuren, noe som reduserer risikoen for fuktproblematikk. Likevel gir manglende inspeksjonsmulighet og usikkerhet rundt faktisk tilstand grunnlag for TG2.

**Årsak:**

Ingen tilkomst til krypkjeller for inspeksjon  
Krypkjeller som risikokonstruksjon  
Normal usikkerhet knyttet til skjulte konstruksjoner

**Risiko:**

Risiko for skjulte fuktskader i bjelkelag og konstruksjoner  
Risiko for mugg- og råteutvikling ved utilstrekkelig ventilasjon eller fuktbelastning  
Risiko for skadedyr i utilgjengelige rom

**Konsekvens:**

Potensielle skader som ikke kan avdekkes uten fysisk tilgang  
Økte kostnader ved senere utbedring dersom skjulte forhold utvikler seg

**Anbefalt tiltak:**

Etablere bedre tilkomst til krypkjeller dersom mulig  
Kontrollere ventilasjon og fuktspærre jevnlig fra utsiden  
Vurdere inspeksjon ved fremtidig arbeid på konstruksjonen

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

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

**Beskrivelse:**

Fritidsboligen ligger i et skrånende terreng. Det vurderes som tilstrekkelig fall fra grunnmur rundt bygningen. Terreng under treplattinger er ikke kontrollert, men det er ikke gjort kjent for takstmann at det forekommer vannansamlinger rundt bygningskroppen. Fritidsboligen har ingen rom under terreng.

**Vurdering:**

Terrengfall bort fra bygningen vurderes som tilfredsstillende og reduserer risikoen for vannpåvirkning mot grunnmur. Selv om terreng under treplattinger ikke er inspisert, foreligger det ingen opplysninger om problemer med drenering eller vannansamlinger. At bygningen ikke har rom under terreng reduserer ytterligere risikoen for fuktbelastning mot konstruksjoner under bakkenivå. Forholdet vurderes samlet til TG1, da det ikke er registrert avvik eller forhold som tilsier økt risiko.

**Merknader:****2. Yttervegger****TG 1** 2.1 Yttervegger

## EIERSKIFTERAPPORT™

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 ikke 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:**

Fritidsboligen har reisverk og ytterkledning i tre. Kledningen er fra byggeår og fremsto som godt vedlikeholdt og i bra stand. Det ble registrert tilstrekkelig lufting bak kledningen der dette ble kontrollert.

**Vurdering:**

Ytterkledningen fremstår som jevnt vedlikeholdt, uten synlige skader, deformasjoner eller tegn til råte. Lufting bak kledningen er påvist i kontrollerbare områder, noe som er viktig for å sikre uttørring og redusere risiko for fuktpåvirkning.

Alder, tilstand og utførelse vurderes samlet som tilfredsstillende, og det er ikke registrert forhold som tilsier avvik. Forholdet vurderes derfor til TG1.

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

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

**Beskrivelse:**

Fritidsboligen har vinduer og dører fra byggeår. Vinduer og dører fremsto som i bra stand ved befaring. Normalt vedlikehold må påregnes. Utvalgte dører og vinduer ble funksjonstestet, og det ble ikke registrert avvik utover normal slitasje i henhold til alder.

**Vurdering:**

Vinduer og dører fra byggeår viser normal aldring, men fremstår som godt vedlikeholdt og uten tegn til skader, råte eller funksjonssvikt. Funksjonstesting bekrefter at åpne og lukkemekanismer fungerer som de skal.

Alder tilsier et visst vedlikeholdsbehov, men det er ikke registrert forhold som tilsier avvik. Forholdet vurderes samlet til TG1.

**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.

## EIERSKIFTERAPPORT™

## Beskrivelse:

Fritidsboligen har takkonstruksjon i tre. Bygningsdelen er befart fra bakkenivå og via luke til kaldt loft. Det registreres ingen vesentlig nedbøy eller konstruksjonsvikt.

## Vurdering:

Takkonstruksjonen fremstår som stabil og uten tegn til deformasjoner, svikt eller andre avvik. Visuell kontroll både fra bakkenivå og i tilgjengelig del av kaldtloftet viser normale forhold uten indikasjoner på fukt, råte eller skader.

Forholdet vurderes samlet til TG1, da det ikke er registrert avvik eller risikoforhold utover normal usikkerhet knyttet til skjulte konstruksjoner.

## Merknader:

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

Undertaket antas å være i fra 2008

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

## Beskrivelse:

Fritidsboligen er utvendig tekket med torvtak. Pipen er heltekket med beslag. Det er montert trerenner med kjettingnedløp.

## Vurdering:

Torvtak regnes som en risikokonstruksjon etter dagens anbefalinger på grunn av høy fuktbelastning, stor vekt og behov for jevnlig vedlikehold. Selv om taket fremstår uten synlige avvik ved befaring fra bakkenivå, kan skjulte forhold som fuktpåvirkning, råte eller svikt i undertak ikke utelukkes uten nærmere inspeksjon.

Trerenner og kjettingnedløp fungerer normalt godt, men er mer utsatt for tilstopping, slitasje og lekkasjer enn moderne renner i metall.

Pipebeslaget fremstår som tett, men torvtak rundt pipe er et område med forhøyet risiko for vanninntrenging. Forholdet vurderes samlet til TG2 på grunn av konstruksjonstype og økt risiko for fuktpåvirkning.

## Årsak:

Torvtak som risikokonstruksjon

Økt fuktbelastning og vekt på takkonstruksjonen

Trerenner med høyere vedlikeholdsbehov

## Risiko:

Risiko for fuktinntrenging i undertak og konstruksjon

Risiko for råteutvikling ved langvarig fuktbelastning

Risiko for tilstopping og lekkasje i trerenner

Risiko for skader rundt pipebeslag ved manglende vedlikehold

## Konsekvens:

Potensielle fuktskader i undertak og bærende konstruksjoner

Økte vedlikeholds- og utbedringskostnader over tid

## Anbefalt tiltak:

Jevnlig kontroll av torvtakets drenering og vegetasjon

Kontroll av trerenner og kjettingnedløp for tilstopping

Årlig kontroll av pipebeslag og tilstøtende torvkanter

Vurdere nærmere inspeksjon av undertak ved behov

## Merknader:

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

Det er påvist ventilering av yttertaket.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Beskrivelse:**

Fritidsboligen har kaldloftskonstruksjon med tilkomst via luke i gang. Kaldloftet har ikke gulv og var derfor ikke mulig å befare i sin helhet.

**Vurdering:**

Kaldloft uten gulv gir begrenset tilkomst og gjør det vanskelig å inspisere konstruksjoner, undertak og eventuelle fuktforhold. Selv om tilgjengelig del ikke viser avvik, innebærer manglende full inspeksjonsmulighet en usikkerhet rundt faktisk tilstand.

Kaldloft regnes som en risikokonstruksjon dersom inspeksjonsmuligheten er begrenset, da skjulte forhold som kondens, fukt, mugg eller skader på undertak ikke kan utelukkes.

Forholdet vurderes samlet til TG2 på grunn av manglende tilkomst og usikkerhet knyttet til skjulte konstruksjoner.

**Årsak:**

Manglende gulv og dermed begrenset inspeksjonsmulighet  
Normal usikkerhet knyttet til skjulte konstruksjoner

**Risiko:**

Risiko for skjulte fukt- eller kondensskader  
Risiko for mugg- og råteutvikling ved utilstrekkelig ventilasjon  
Risiko for skader på undertak som ikke kan avdekkes uten bedre tilkomst

**Konsekvens:**

Potensielle skader som kan utvikle seg uten å bli oppdaget  
Økte kostnader ved senere utbedring dersom skjulte forhold oppstår

**Anbefalt tiltak:**

Vurdere etablering av bedre tilkomst for inspeksjon  
Kontrollere synlige deler jevnlig  
Gjennomføre full inspeksjon ved fremtidig arbeid på tak eller loft

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

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.  
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.  
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

**Beskrivelse:**

Fritidsboligen har store uterom med terrasser og gangveier bygd opp i tre. Konstruksjon og overflater fremstår som solide og i god stand.

**Vurdering:**

Terrasser og gangveier i tre fremstår som godt vedlikeholdt, uten synlige tegn til råte, deformasjoner, løse bord eller andre avvik. Konstruksjonen virker stabil, og overflatene har normal slitasje i tråd med alder og bruk. Det ble ikke registrert forhold som tilsier svekket bæreevne eller behov for tiltak. Forholdet vurderes samlet til TG1.

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

## EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.  
Det er ikke ventiler som kan åpnes.

**Beskrivelse:**

Baderommet har trepanel på vegger og i tak. Rommet inneholder seksjon med servant, vegghengt toalett, dusjkabinett og badekar. Rommet er kun ventilert via vindu. Det er ingen ventil i yttervegg eller tilluft under dørbblad.

**Vurdering:**

Overflater av trepanel i både vegger og himling er ikke fuktsikre løsninger i våtsoner etter dagens anbefalinger. Selv om dusjkabinett reduserer direkte vannsprut, vil kombinasjonen av treverk og badekar gi økt fuktbelastning på overflater og konstruksjoner.

Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig, da rommet kun ventileres via vindu og mangler både ventil i yttervegg og tilluft under dørbblad. Dette gir begrenset luftutskifting og øker risikoen for kondens, fuktoppbygning og redusert uttørring etter bruk.

Forholdet vurderes samlet til TG2, basert på materialvalg i våtsoner og mangelfull ventilasjon.

**Årsak:**

Trepanel i våtsoner og himling  
Kun vindusventilasjon  
Manglende tilluft og ingen ventil i yttervegg

**Risiko:**

Risiko for fuktopptak i treverk  
Risiko for mugg- og råteutvikling ved utilstrekkelig uttørring  
Risiko for kondens og dårlig luftkvalitet  
Risiko for skader i skjulte konstruksjoner over tid

**Konsekvens:**

Potensielle fuktskader i vegger og himling  
Redusert levetid på materialer  
Økte vedlikeholds- og utbedringskostnader

**Anbefalt tiltak:**

Etablere bedre ventilasjon, inkludert ventil i yttervegg og tilluft under dørbblad  
Følge med på tilstand i treverk, spesielt rundt våtsoner  
Opprettholde bruk av dusjkabinett for å redusere fuktbelastning  
Vurdere tiltak for å beskytte treverk ved fremtidig oppgradering

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

Det er ikke påvist sprekker i fuger.  
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.  
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.  
Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.  
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Beskrivelse:**

Baderommet har fliser på gulv. Det måles fall mot sluk på ca. 1:200, mens kravet er minimum 1:100. Terskelhøyden er ca. 2?cm over sluk, mens kravet er minimum 2,5?cm. Det registreres noe hullyd under enkelte fliser, men ingen løse fliser.

**Vurdering:**

Fallforholdene er ikke i henhold til dagens krav og gir redusert avrenning mot sluk. Dette kan føre til at vann blir liggende på gulvflater, særlig ved dusjing eller lekkasje fra utstyr.

Terskelhøyden er lavere enn anbefalt og gir redusert sikkerhet mot vannutbredelse ved eventuelle lekkasjer eller oppstuvning av vann.

Hullyd under enkelte fliser indikerer mangelfull limdekning. Selv om flisene sitter fast i dag, øker dette risikoen for at fliser kan løsne eller sprekke over tid.

Kombinasjonen av mangelfullt fall, lav terskel og hullyd vurderes samlet til TG2, da forholdene innebærer økt risiko for fremtidige skader.

**Årsak:**

Fall på gulv som ikke tilfredsstillers dagens krav

Terskelhøyde under anbefalt nivå

Ufullstendig limdekning under enkelte fliser

**Risiko:**

Risiko for vannansamling på gulv

Risiko for redusert uttørring og økt fuktbelastning

Risiko for vannutbredelse ved lekkasje grunnet lav terskel

Risiko for at fliser kan løsne eller sprekke over tid

**Konsekvens:**

Potensielle fuktskader i underliggende konstruksjoner

Økte vedlikeholds- og utbedringskostnader på sikt

**Anbefalt tiltak:**

Følge med på fliser med hullyd for eventuell utvikling

Rengjøre sluk jevnlig for å sikre best mulig avrenning

Vurdere utbedring av fall, terskel og flisarbeid ved fremtidig rehabilitering

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

Membranen er fra 2008

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:**

Baderommet har plastsluk med synlig smøremembran i sluk og ved vegg bak badekar. Membranens alder og utførelse er ukjent, og det foreligger ingen dokumentasjon på utførte arbeider. Det er tatt hull i tilstøtende rom for fuktmåling, og det ble ikke registrert avvik.

**Vurdering:**

Membranens alder og ukjente utførelse gir økt usikkerhet rundt våtrommets tetthet og levetid. Synlig smøremembran i sluk og ved vegg indikerer at membranen ikke er skjult bak godkjente sjikt, og korrekt tilslutning mellom membran og plastsluk kan ikke verifiseres.

Manglende dokumentasjon gjør det umulig å fastslå om arbeidet er utført etter gjeldende krav på installasjonstidspunktet. Eldre, udokumenterte membraner har statistisk høyere risiko for svekkelser, særlig i overgangssoner.

Fuktmåling i tilstøtende rom viser ingen avvik, noe som er positivt, men dette eliminerer ikke risikoen for skjulte svakheter i membranløsningen.

Forholdet vurderes samlet til TG2.

**Årsak:**

Membran av ukjent alder og utførelse  
Ingen dokumentasjon på våtromsarbeider  
Synlig smøremembran i sluk og ved vegg

**Risiko:**

Risiko for lekkasje ved feil i sluktilslutning  
Risiko for svekkelser i eldre membraner  
Risiko for fuktskader i konstruksjoner over tid

**Konsekvens:**

Potensielle skjulte fuktskader som kan utvikle seg gradvis  
Kostbare utbedringer dersom membran viser seg å være mangelfull

**Anbefalt tiltak:**

Følge med på eventuelle fuktindikasjoner i tilstøtende rom  
Kontrollere sluktilslutning ved fremtidig oppgradering  
Innhente dokumentasjon dersom tilgjengelig

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

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Beskrivelse:**

Vaskerommet har trepanel på vegger og i tak. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, varmtvannsbereder og rørfordelerskap for vannrør. Rommet er kun ventilert via vindu.

**Vurdering:**

Vaskerom med trepanel og uten etablert mekanisk eller naturlig ventilasjon via yttervegg vurderes som en risikokonstruksjon. Kun vindusventilasjon gir begrenset og brukeravhengig luftutskifting, noe som kan føre til opphopning av fukt ved normal bruk av vaskemaskin og varmtvannsbereder.

Treverk i vegger og himling tåler fukt dårlig over tid, og manglende tilluft/avtrekk reduserer uttørkingsevnen i rommet. Rørføringer og varmtvannsbereder øker fuktbelastningen ytterligere.

Forholdet vurderes samlet til TG2, basert på materialvalg og mangelfull ventilasjon.

**Årsak:**

Trepanel i rom med høy fuktbelastning

Kun vindusventilasjon

Manglende tilluft og avtrekk

Fuktbelastende installasjoner (vaskemaskin, bereder, rørskap)

**Risiko:**

Risiko for kondens og forhøyet luftfuktighet

Risiko for fuktopptak i treverk

Risiko for mugg- og råteutvikling ved utilstrekkelig uttørking

Risiko for skjulte skader bak paneler over tid

**Konsekvens:**

Redusert levetid på overflater og konstruksjoner

Potensielle fuktskader som kan utvikle seg gradvis

Økte vedlikeholds- og utbedringskostnader

**Anbefalt tiltak:**

Etablere bedre ventilasjon, helst avtrekk i yttervegg og tilluft under dørrblad

Kontrollere treverk jevnlig for fuktpåvirkning

Sikre god lufting rundt varmtvannsbereder og rørinstallasjoner

Vurdere fuktsikre overflater ved fremtidig oppgradering

**Merknader:**

Det må tas med i betraktning at dette er en fritidsbolig og ikke har samme hyppige bruk som i en helårsbolig.

**TG 2** 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Beskrivelse:**

Vaskerommet har fliser på gulv. Det er tilnærmet flatt gulv mot sluk, og fall er ikke i henhold til dagens krav på minimum 1:100. Terskelhøyden er ca. 2cm over sluk, mens kravet er minimum 2,5cm. Silikon rundt slukrist fremstår som noe ufagmessig utført.

**Vurdering:**

Fallforholdene er utilstrekkelige og gir redusert avrenning mot sluk. Dette øker risikoen for at vann blir liggende på gulvflater, særlig ved lekkasje fra vaskemaskin eller ved søl i forbindelse med bruk av utslagsvask. Terskelhøyden er lavere enn anbefalt og gir redusert sikkerhet mot vannutbredelse ved eventuelle lekkasjer. Ujevn eller ufagmessig utført silikon rundt slukrist kan indikere svakheter i overgangen mellom flis og slukrist, og kan over tid gi økt risiko for vanninntrenging dersom fuger eller membran svekkes. Forholdene vurderes samlet til TG2, da de innebærer økt risiko for fuktbelastning og skader.

**Årsak:**

Fall på gulv som ikke tilfredsstiller dagens krav  
Terskelhøyde under anbefalt nivå  
Ujevn/ufagmessig silikon rundt slukrist

**Risiko:**

Risiko for vannansamling på gulv  
Risiko for vannutbredelse ved lekkasje grunnet lav terskel  
Risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner  
Risiko for svekkelser i slukovergang over tid

**Konsekvens:**

Potensielle fuktskader i gulv og tilstøtende konstruksjoner  
Økte vedlikeholds- og utbedringskostnader på sikt

**Anbefalt tiltak:**

Rengjøre sluk jevnlig for å sikre best mulig avrenning  
Forbedre silikonfuge rundt slukrist  
Vurdere utbedring av fall og terskel ved fremtidig rehabilitering

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

Membranen er fra 2008

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Beskrivelse:**

Vaskerommet har plastsluk med synlig membran. Membranen er ikke trukket 15mm opp på terskel, slik dagens anbefalinger tilsier. Membranens alder er ukjent. Det er ikke tatt hull i tilstøtende rom for fuktmåling, da aktuelt område vender mot yttervegg. Det er målt med fuktindikator i vaskerommet i aktuelt område uten registrerte avvik. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider.

**Vurdering:**

Membranens ukjente alder og manglende dokumentasjon gjør det umulig å verifisere om våtromsarbeidene er utført etter gjeldende krav på installasjonstidspunktet. Eldre og udokumenterte membraner har generelt høyere risiko for svekkelser, særlig i overgangssoner som sluk og terskel.

Manglende oppkant på membran ved terskel er et avvik fra anbefalt utførelse og gir redusert sikkerhet mot vannutbredelse ved lekkasje eller oppstuvning av vann. Synlig membran i slukområdet gjør det vanskelig å bekrefte korrekt tilslutning mellom membran og plastsluk.

Fuktmåling i rommet viser ingen avvik, men dette eliminerer ikke risikoen for skjulte svakheter i membranløsningen.

Forholdet vurderes samlet til TG2, basert på ukjent alder, manglende dokumentasjon, manglende membranoppkant og usikkerhet rundt sluktilslutning.

**Årsak:**

Membran av ukjent alder og utførelse

Ingen dokumentasjon på våtromsarbeider

Membran ikke trukket opp på terskel iht. anbefalt høyde

Synlig membran i slukområde

Ingen mulighet for kontroll bak konstruksjon mot yttervegg

**Risiko:**

Risiko for vannutbredelse ved lekkasje grunnet manglende oppkant

Risiko for feil eller svekkelser i sluktilslutning

Risiko for fuktskader i konstruksjoner over tid

Risiko for redusert levetid ved eldre/udokumentert membran

**Konsekvens:**

Potensielle skjulte fuktskader som kan utvikle seg gradvis

Økte kostnader ved eventuell utbedring

**Anbefalt tiltak:**

Følge med på området rundt sluk og terskel for tegn til fukt

Kontrollere sluktilslutning ved fremtidig oppgradering

Vurdere etablering av korrekt membranoppkant ved rehabilitering

Innhente dokumentasjon dersom tilgjengelig fra tidligere eier/utførende

**Merknader:****8. Kjøkken****8.1 Kjøkken****TG 3** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2008

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Beskrivelse:**

Kjøkken med prefabrikkert innredning og benkeplate i laminat. Servant med blandebatteri. Mekanisk avtrekk via ventilator. Kjøkkeninnredningen fremstår som hel og i god stand, med normale bruksmerker i henhold til alder. Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll utført med fuktindikator ga ikke utslag på unormale fuktverdier i områder hvor det normalt kan forekomme fuktvandring, herunder underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og gulv ved sokkellist. Det er tidligere utført utbedringer etter lekkasje fra oppvaskmaskin, hvor lekkasje ble stoppet og parkett skiftet. Det registreres store avvik i undergulv og knirk i gulv som strekker seg inn i stuedelen. Det er også synlige fuktmerker under oppvaskmaskin på nyere parkett, men området var tørt på befaringstidspunktet.

**Vurdering:**

Det er registrert betydelige avvik i gulvkonstruksjonen, herunder knirk og nivåforskjeller som indikerer at undergulvet kan være skadet eller deformert. Tidligere lekkasje fra oppvaskmaskin kan ha påvirket gulvoppbyggingen i større grad enn tidligere utbedringer har fanget opp. Fuktmerker under oppvaskmaskin viser at området har vært utsatt for fukt, og selv om det var tørt ved befaring, kan skader i konstruksjonen fortsatt være til stede.

**Årsak:**

Avvikene skyldes sannsynligvis tidligere vannskade og påfølgende påvirkning på undergulv og gulvoppbygging. Ujevnheter og knirk kan også være et resultat av fuktpåvirkning over tid, kombinert med naturlige bevegelser i konstruksjonen.

**Risiko:**

Det foreligger risiko for at undergulvet har redusert bæreevne eller stabilitet. Dersom skadene ikke utbedres, kan deformasjoner og knirk forverres. Ved ny lekkasje kan skader utvikle seg raskt og gi omfattende følgeskader. Det er også risiko for skjulte fuktskader som ikke fanges opp ved overfladisk inspeksjon.

**Konsekvens:**

Mulige konsekvenser er behov for omfattende reparasjoner i gulvoppbyggingen, utskifting av gulvflater og eventuelle konstruksjonsmessige utbedringer. Skader kan forverres over tid og medføre økte kostnader dersom tiltak ikke iverksettes.

**Anbefalt tiltak:**

Parkettgulv bør her klikkes opp og undergulv inspiseres. Det anbefales å gjennomføre en grundig undersøkelse av gulvoppbyggingen for å avdekke omfanget av skader etter tidligere lekkasje. Ved påvist skade bør undergulv og eventuelt berørte konstruksjoner utbedres. Det anbefales også å kontrollere oppvaskmaskinens tilkoblinger og sikre at det ikke foreligger pågående lekkasjer. Området under oppvaskmaskin bør følges opp jevnlig.

**Merknader:****9. Rom under terreng****9.1 -****Ingen** 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****Ingen** 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****Ingen** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

## EIERSKIFTERAPPORT™

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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

- Innvendige vann og avløpsrør er fra 2008
- Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.
- Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
- Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
- Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
- Det er WC med innebygget systerne.
- Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.
- Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

**Beskrivelse:**

Fritidsboligen har vann- og avløpsrør i plast. Rør-i-rør?system med rørfordelerskap for vannrør er lokalisert på vaskerom. Det er montert vegghengt toalett uten synlig avrenningsspalte.

**Vurdering:**

Vann- og avløpsinstallasjonene fremstår som funksjonelle og i normal teknisk stand for alder. Rør-i-rør?system gir normalt god sikkerhet ved lekkasjer, men manglende avrenningsspalte på vegghengt toalett gjør det vanskelig å oppdage eventuelle lekkasjer tidlig. Dette vurderes som et avvik fra anbefalt utførelse.

**Årsak:**

Vegghengt toalett er montert uten synlig avrenningsspalte, noe som kan skyldes valgt innbyggingssystem eller ettermontering uten tilstrekkelig lekkasjevarsling. For øvrig er rørføringer og materialvalg i tråd med vanlig praksis for fritidsboliger.

**Risiko:**

Manglende avrenningsspalte gjør at lekkasje fra systerne eller tilkoblinger kan forbli skjult over tid. Dette kan medføre skjulte fuktskader i veggkonstruksjonen før forholdet oppdages. Rør-i-rør?systemet reduserer risikoen for skjulte lekkasjer i øvrige installasjoner.

**Konsekvens:**

Skjulte lekkasjer fra toalett kan føre til fuktskader i vegg, gulv og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre behov for omfattende utbedringer dersom lekkasje oppstår og ikke oppdages tidlig.

**Anbefalt tiltak:**

Det anbefales å etablere synlig avrenningsspalte eller annen form for lekkasjevarsling for det vegghengte toalettet. Videre anbefales jevnlig visuell kontroll av rørfordelerskap og øvrige tilgjengelige rørføringer. Ingen ytterligere tiltak vurderes som nødvendige basert på dagens observasjoner.

**Merknader:****TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

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

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Beskrivelse:**

Varmtvannsbereder fra 2008, plassert på vaskerom. Berederen var i drift og fungerte som tiltenkt på befaringsstidspunktet. Det ble ikke registrert drypp, lekkasjer eller synlige fuktskjolder rundt installasjonen. Berederen står på gulv med sluk i rommet.

**Vurdering:**

Berederen har en alder på omtrent 18 år, noe som er over forventet teknisk levetid for varmtvannsberedere. Selv om den fungerer og ikke viser tegn til lekkasje, vurderes komponentene som aldrende, og risikoen for svikt øker med tiden.

**Årsak:**

Naturlig slitasje og materialtretthet som følge av alder og kontinuerlig drift. Over tid svekkes tank, pakninger, ventiler og elektriske komponenter.

**Risiko:**

Økt sannsynlighet for lekkasje eller havari uten forvarsel. Risiko for følgeskader på bygningsdeler ved lekkasje. Mulig redusert energieffektivitet og økt strømforbruk. Potensiell svikt i sikkerhetsventil eller termostat ved videre aldring.

**Konsekvens:**

Et havari kan medføre vannskader på gulv, vegger og tilstøtende rom. Det kan også føre til driftsstans og manglende tilgang på varmtvann, samt kostnader knyttet til akuttutskifting og eventuelle skader.

**Anbefalt tiltak**

Utskifting av bereder anbefales på grunn av alder og økt risiko for svikt. Ved utskifting bør det monteres ny bereder med moderne sikkerhetsfunksjoner. Det anbefales også lekkasjestopper eller vannstoppventil, samt dryppkar. Inntil utskifting bør sikkerhetsventilen kontrolleres jevnlig.

**Merknader:**

**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**TG 1** 10.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

**Beskrivelse**

Fritidsboligen er ventilert via ventiler i yttervegger og ved lufting gjennom vinduer. Mekanisk avtrekk i ventilator. Inneklimaet fremsto som bra ved befaringsstidspunktet, og boligen oppleves som tilstrekkelig ventilert.

**Vurdering:**

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom ventiler i yttervegger kombinert med mulighet for lufting via vinduer. Dette er en vanlig løsning i fritidsboliger og gir normalt tilfredsstillende grunnventilasjon ved regelmessig bruk. Inneklimaet fremsto som godt, og det ble ikke registrert tegn til dårlig luftkvalitet, kondens eller fuktbelastning.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**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 elektriske anlegget ble installert i 2008

El. Anlegget er skjult og sikringsskaper inneholder automatsikringer. Sikringsskaper er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

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

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

**Merknader:**

## EIERSKIFTERAPPORT™

## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklærings skjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.  
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

## TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

## TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.2	Krypekjeller
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Manglende tilkomst gir usikkerhet rundt tilstanden i krypkjelleren, selv om fuktsperre og ventilasjon er etablert.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Torvtak, trerenner og detaljer rundt pipe innebærer økt risiko for fuktpåvirkning og krever jevnlig oppfølging, selv om det ikke ble registrert synlige avvik ved befaring.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Kaldloftet har begrenset tilkomst, og konstruksjonen kan ikke inspiseres i sin helhet, noe som gir økt usikkerhet rundt faktisk tilstand.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Mangelfull ventilasjon og treverk i våtsone gir økt risiko for fuktpåvirkning, selv om rommet fremstår i brukbar stand.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Mangelfullt fall, lav terskel og hull lyd under fliser gir økt risiko for vannansamling, vannutbredelse og fremtidige skader, selv om flisene per i dag sitter fast.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Membranens ukjente alder og utførelse, kombinert med synlig smøremembran og manglende dokumentasjon, gir økt risiko for feil i sluktilslutning og redusert levetid, selv om fuktmåling ikke viser avvik i dag.
7.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Vaskerommet har treverk i vegger og himling kombinert med mangelfull ventilasjon, noe som gir økt risiko for fuktpåvirkning og skader over tid.
7.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Mangelfullt fall, lav terskel og ufagmessig silikon rundt sluk gir økt risiko for vannansamling, vannutbredelse og fuktskader.
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

## FIERSKIFTERAPPORT™

	<p>TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Ukjent alder og udokumentert utførelse av membran, kombinert med manglende oppkant og synlig membran i slukområdet, gir økt risiko for feil i sluktilslutning og fuktskader, selv om fuktmåling ikke viser avvik i dag.</p>
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	<p>TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Vann- og avløpsinstallasjonene fremstår som i normal stand, men manglende avrenningsspalte på vegghengt toalett utgjør et avvik som bør utbedres for å redusere risiko for skjulte lekkasjer.</p>
10.2	Varmtvannsbereder
	<p>TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Varmtvannsberederen fungerer som tiltenkt, men er over forventet levetid. Selv uten registrerte lekkasjer vurderes risikoen for svikt som forhøyet på grunn av alder.</p>

## EIERSKIFTERAPPORT™

## TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

8.1 Kjøkken Kjøkken

TG3 – Store eller alvorlige avvik.

Det er registrert betydelige avvik i gulv og undergulv som kan være relatert til tidligere vannskade.

Fuktmerker under oppvaskmaskin og ujevnheter i gulvet tilsier at forholdet bør undersøkes nærmere og utbedres. Tilstanden vurderes som alvorlig nok til at tiltak må påregnes.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01260093	
Selger 1 navn	
Randi Lovise Hetland	
Gateadresse	
Ørnabergvegen 78	
Poststed	Postnr
SKARE	5763
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2006
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	20
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjendidige
Polise/avtalenr.	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 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

## Tilleggs kommentar

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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Randi Lovise Hetland	3ccb6d253513629aeff3d1 51158049140bd73694	28.04.2026 12:38:58 UTC	Signer authenticated by One time code

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

# Boligkjøperforsikring

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

## Dine fordeler

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

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

## Få hjelpen du trenger!

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

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

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

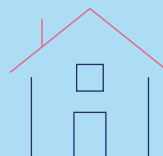
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



# BUDSKJEMA

## ØRNABERGVEGEN 78, 5763 SKARE

Gnr. 31, Bnr. 362 i Ullensvang kommune.  
Oppdragsnr: 01260093 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