



Rødsneset naust, 5550 SVEIO



Prisantydning
1 500 000,-

SVEIO

Stort og flott naust over to etasjer med spektakulær tomt og beliggenhet - "Familie kos"

BRA-i/BRA Total: 47/47 m² / Tomt: 737m²
Antall soverom: 0 / Byggeår: 2011



Skjermet beliggenhet i forhold til naboer lite innsyn. Fin skjærgård, lite vind når det stormer og blåser i området forøvrig.



Eiendommen har en spektakulær beliggenhet med en nydelig utsikt utover Rødspollen og utover Førdespollen.

Nøkkelinfo

Adresse: Rødsneset naust, 5550 SVEIO
Nåværende eier: Odd Jarle Rydningen
Matrikelnummer: Gnr. 102, bnr. 66 i Sveio kommune.
Oppdragsnummer: 01260096
**Oppdragsansvarlig/
Meglerforetak:** Vidar Opheim
Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

Boligtype: Naust
Byggeår: 2011
Bra total: 47m²
BRA-i: 47 m²
Antall soverom: 0
Energimerke: Ikke angitt
Tomtestørrelse: 737m²
Eierform: Eiet

Parkering: Svært gode parkeringsforhold på egen tomt.





Naust på to etasjer med naustrom med kjøkkeninnredning i 1. Etasje og bølloft. Innvendig trapp.



Fra naustet er det kun få meter ned til sjøkanten med egen solplass og mulighet for å legge ut flytebrygge (ikke søkt).

Økonomi

Prisantydning

Kr 1 500 000

Omkostninger

Kr 57 990

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 1 557 990

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt fastsettes av Sveio kommune. Kontakt kommunen for gebyr for eiendomsskatt.

Info formuesverdi

Vi har ikke mottatt ligningsverdi. Ny eier må påregne at ligningsverdien vil bli ca 100% av markedsverdi.





Meget god plass til parkering. Eierne har også hatt campingvogn her. Lagring av båter og flytebrygge om vinteren.



Solrik tomt med sol fra morgen til kveld untatt midt på dagen.



Tilknyttet strøm, kommunalt vann og felles renseanlegg (avløp) som for tiden skal oppgraderes uten kostnad for kjøper.



Stor tomt! Steinfylling, lagt oppå fjell, går ut mot Førdespollen i nord.



Naustet er bygget på planert steinfylling med flott natursteinsmur.





Beskrivelse av bolig

Stort og flott naust over to etasjer med spektakulær tomt og beliggenhet - "Familie kos"



Beskrivelse

- Eiendommen har en spektakulær beliggenhet med en nydelig utsikt utover Rødspollen og utover Førdespollen.
- Fra naustet er det kun få meter ned til sjøkanten med egen solplass og mulighet for å legge ut flytebrygge (ikke søkt). Steinfylling, lagt oppå fjell, går ut mot Førdespollen i nord.
- Naust på to etasjer med naustrom med kjøkkeninnredning i 1. Etasje og bøteloft. Innvendig trapp.
- Tilknyttet strøm, kommunalt vann og felles renseanlegg (avløp) som for tiden skal oppgraderes uten kostnad for kjøper.
- Meget god plass til parkering. Eierne har hatt campingvogn stående ved naustet og det er god plass til opptil flere slike på egen tomt.
- Naustet har utvendig belysning og utvendige stikkontakter. Spotter integrert i taket i naustrommet.
- Solid bygget naust som fremstår i bra stand.

Innhold

Naust på to etasjer med naustrom i 1. etasje og bøteloft.

Naustrom:

Naustrom med kjøkkeninnredning i bakkant under trappa som går opp til bøteloftet. Tre vinduer i naustrommet samt støpt gulv.

Bøteloft:

Innvendig trapp opp til bøteloft med vinduer i hver ende. Bare delvis isolert. Lagt heltre gulv frem til kneveggen. Det er både strøm og belysning på bøteloftet.

Standard

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN I FØLGE TILSTANDSRAPPORT:
Solid bygget naust som fremsto som i bra stand.

- Taket er selvbærende så man kan sette opp eller fjerne innvendige vegger som en ønsker.
- Naustrom har betonggulv, panel på vegg og i tak.
- Naust har vinduer i PVC, ytterdør i tre, foldedør i tre i front og sidedørsinngang.
- Takrenner i aluminium.
- Naust har prefabrikkert kjøkkeninnredning med benkeplate i laminat. Servant med blandebatteri og frittstående hvitevarer.
- Naust har innlagt vann til kjøkkenservant. Avløp til felles renesanelgg som for tiden blir oppgradert. Avløpet er derfor midlertidig frakoblet akkurat nå. Se pkt. Vei, vann og kloakk.
- Naust er ventilert med ventiler i gavlvegger, naturlig lufting under foldedør i front.
- El. Anlegget er skjult og sikringsskaper inneholder automatsikringer. Selger har dokumentasjon på elektrisk arbeid.
- Brannalarmen ved siden av sikringsskaper er ikke tilknyttet noen sentral.
- Naustet har utvendig belysning og utvendige stikkontakter.
- Spotter integrert i taket i naustrommet.

Bygningsinformasjon

Naust satt opp med såle av sementblokker. Oppført med bindingsverk og ytterkledning i tre. Saltakskonstruksjon med betongtakstein.

Areal

BRA - i: 47 m²

BRA totalt: 47 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 36 m² Naustrom.

2. etasje

BRA-i: 11 m² Bøteloft (uinnredet).

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Loft er ikke innredet og har noe usikker adkomst, men er tatt med i oppmålt areal.

Hvitevarer

Hvitevarer som er i naustet på visning medfølger kjøpet.

Ferdigattest

Selger har 20.04.26 levert inn søknad om ferdigattest. Megler har kopi av søknaden. Kommunen ga positive signaler. Sidedøra inn i naustet var flyttet i forhold til slik byggesøknaden ble levert inn, men dette skulle ikke ha noen betydning for ferdigattesten da tiltaket ikke er å anse som et søknadspliktig tiltak. Tegningene ble justert nå i forbindelse med innlevering av søknaden likevel. Forventet saksbehandlingstid er maksimalt 3 uker. Ferdigattest skal foreligge før overtagelse.

Adgang til utleie

Kan fritt leies ut som man ønsker, men naustet er ikke godkjent som hytte for overnatting.

Oppvarming

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

Sammendrag selgers egenerklæring

- Eier har eid tomta siden 2008 og bygget naustet i 2011.
- Forsikret i IF.
- Støypte sjølv gulv, blei siden avrettet med flyt for å få det rettere-
- Har sett spor etter mus, maur er det rundt omkring, edderkopper med spindellev.
- 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)? JA. Har gjort det mesta sjølv.
- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? JA. Har gjort det mesta sjølv. Kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.
- Pr nå 11,04,26. Banken har pant og det mangler ferdigstillelse attest. (Dette vil selger få på plass før overtagelse).
- Årlig avgift på vei Årlig avgift på renseanlegg.
- Er tilknyttet Haugaland Kraft. Er tilknyttet offentlig vannforsyning. Er tilknyttet avløp.

Området

Tomt/beskaffenhhet

Sjøtomt med parkering i gårdsplass. Meget god plass til parkering. Eierne har også hatt campingvogn stående ved naustet og det er god plass til opptil flere slike på egen tomt. Lagring av båter og flytebrygge om vinteren.

Solrik tomt med sol fra morgen til kveld untatt midt på dagen.

Fra naustet er det kun få meter ned til sjøkanten med egen solplass og mulighet for å legge ut flytebrygge (ikke søkt). Steinfylling, lagt oppå fjell, går ut mot Førdespollen i nord.

Naustet er bygget på planert steinfylling med flott natursteinsmur.

Grensa ved sjøen mot naboen i nord/vest (lite rødt naust) markeres av en jernpåle ytterst på fjellet foran naustet og går i en nokså rett linje til berget vest for naustet. Den brune hytta mot vest har også det lille røde naustet og er den som eier på utsiden av fjellpartiet.

Når megler måler arealet av tomta slik den ser ut i dag (ved bruk av kommunekartet) kommer det et areal på 737 kvm. Arealet er usikkert da tomta ikke er oppmålt. Det er også fylt ut i sjø i forhold til slik tomta så ut den gangen skyldskiftet ble laget. Slik at terrenget ikke går slik det gjorde da skyldskiftet ble laget. Naustet er bygget oppå en slik utfylling. Det er også fylt ut i sjø foran naustet og litt ut til neset i skiftet i nord/vest. Neset var tidligere fjell som stakk opp fra sjøen og det er fylt ut litt rundt dette fjellet slik

at man kan gå tørskodd ut. Utfylling i sjø er godkjent etter søknad til Karmsund Havnevesen i delegasjonssak datert 24.03.2009. Det ble søkt om å fylle i et areal på ca. 140 kvm eller 25*5,5m. Formålet med utfyllingen var etablering av brygge og sjøhus. Dette skal ha vært merket av på et kart som var vedlagt søknadene, men megler har ikke mottatt kopi av kartet, kun godkjenningen. Når megler måler arealet rundt naustet som går utenfor slik terrenget var tegnet inn i kartet så blir dette arealet på ca. 155 kvm. Det er mulig at terrenget gikk litt annerledes enn slik landgrensene var inntegnet slik at utfylt areal faktisk er innenfor det som ble søkt om, men dersom man går ut fra at kartet stemmer så er det fylt ut ca. 15 kvm. altså mer enn det var søkt om. Endelige grenser foreligger først dersom målebrev blir rekvirert og utstedt av Sveio Kommune.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

737 kvm

Vei/vann/kloakk

Tilknyttet offentlig vann.

Tilknyttet renseanlegg som er felles for totalt 16 eiendommer i området.

Renseanlegget skal nå skiftes ut og derfor er rørplegget for avløpet frakoblet for øyeblikket. Eier har allerede betalt for dette, men arbeidet på felles renseanlegg er nok ikke ferdigstilt på visningstidspunktet.

Vei inn på tomta (tinglyst veirett foreligger).

UTGIFTER:

Årlig veiavgift kr. 500.-.

Vannavgift naust pr år 1752.-.

Slamtømming renseanlegg pr 4år 1896,- (kan variere pga strøm).

Beliggenhet

Eiendommen har en spektakulær beliggenhet med en nydelig utsikt utover Rødspollen og utover Førdespollen. Skjermet beliggenhet i forhold til naboer lite innsyn. Fin skjærgård, lite vind når det stormer og blåser i området forøvrig.

Adkomst

På Rød tar man av Europavei 39 ved innkjørsel mot Auklandshamn, men tar umiddelbart til høyre og kjører parallelt med E39 mot nord/øst. Da er man på veien Rødsneset. Man følger veien 400m og tar ned til høyre ned mot sjøen og naustet ligger i enden av veien.

Regulering

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



Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Selger har ikke tegnet avtale om Norgespris på strøm. Kjøper står fritt til å tegne dette selv om ønskelig.

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 kjøper som ikke anses som forbruker. 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.

Servitutter

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

4612/102/66:

09.02.1915 - Dokumentnr: 900027 - Rettighet

Rettighetshaver: Sveio Kommune

Org.nr: 864 967 272

LEIEAVTALE

FESTEKONTRAKT

Meglers kommentar: Gjelder hovedbruket, ikke denne nausteiendommen.

25.08.1980 - Dokumentnr: 7218 - Registrering av grunn, Bestemmelse om gjerde,

Bestemmelse om veg.

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4612 Gnr:102 Bnr:3

Meglers kommentar: Dette er skyldskiftet som beskriver grenser, veirett og at eventuelt gjerde påhviler denne fradelte tomta.

Budgivning

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

Fremgangsmåte ved budgivning

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

gitt via SMS må behandles manuelt av megler. Bud via SMS kan ikke anses som mottatt av megler før du har fått en svarbekreftelse pr SMS.

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

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

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

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

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

Vedlegg

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

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

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

Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver

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

Salgsgaranti: inget salg - ingen regning - heller ingen bindingstid

Kontaktperson

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

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet ble lagret 22.04.2026



Naustrom med kjøkkeninnredning i 1. Etasje.



Innvendig trapp.



Naust har prefabrikkert kjøkkeninnredning med benkeplate i laminat. Servant med blandebatteri og frittstående hvitevarer.



Sosial samlingsplass for bursdager og solfylte dager.



Naustet har utvendig belysning og utvendige stikkontakter. Spotter integrert i taket i naustrømmet.



Bøteloft



Taket er selvbærende så man kan sette opp eller fjerne innvendige vegger som en ønsker.



Stor tomt!



Fantastisk beliggenhet!



EIERSKIFTERAPPORT™

TILSTANDSRAPPORT

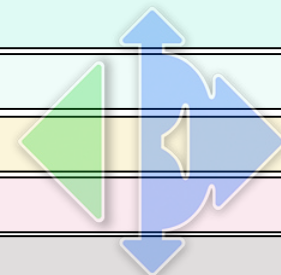
Rødsneset , 5550 SVEIO



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
9	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
0	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
0	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:

Matrikkeldata:	Gnr:102, Bnr: 66
Hjemmelshaver:	Odd Jarle Rydningen
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	Ingen avløp
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	2011

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:**Befaringsdato:** 15.4.2026

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.

Forutsetninger:

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 foretatt kontroll om bygget er endret i forhold til byggesøknad.
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.
Arealene er beregnet og beskrevet iht. rommenes faktiske bruk selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Oppdragsgiver: Odd Jarle Rydningen**Tilstede under befaringen:****Fuktmåler benyttet:** Protimeter**OM TOMTEN:**

Sjøtomt med parkering i gårdsplass.

OM BYGGEMETODEN:

Naust satt opp med såle av sementblokker. Oppført med bindingsverk og ytterkledning i tre.
Saltakskonstruksjon med betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Solid bygget naust som fremsto som i bra stand.

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

Naustrom har betonggulv, panel på vegg og i tak.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

EIERSKIFTERAPPORT™

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	36			
Loft	11			
SUM BYGNING	47			
SUM BRA	47			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

Naustrom og uinnredet loft

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

Loft er ikke innredet og har noe usikker adkomst, men er tatt med i oppmålt 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

Ansvarlig for rapporten:

Harald Ingebrigtsen

Byggmester og Takstmann

17/04/2026

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

Naustet har såle av steinblokker satt opp på fast grunn og komprimerte masser. Fundamentet er en skjult konstruksjon og er derfor ikke vurdert i detalj. Det var ingen tegn til større setninger i bygget.

Vurdering

Steinblokker på fast grunn er en tradisjonell og robust fundamenteringsmetode for naust og mindre bygg. Selv om fundamentet ikke kan inspiseres i sin helhet, fremstår bygget stabilt uten synlige tegn til setninger, skjevheter eller bevegelser. Dette indikerer at fundamenteringen fungerer som tiltenkt. Forholdet vurderes til TG1, da det ikke er registrert avvik.

Merknader:**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 1** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Etableringsåret legges til grunn for tilstandsgraden, samt inspeksjon og fuktsøk i tilgjengelige overflater. Det ble ikke registrert tegn til fuktskader eller tegn til svikt/vanninnsig gjennom grunnmuren.

Dagens eier opplyser om at det fra tid til annen ved springflo har vært tilfeller at sjøvann har stått over gulv ved porten i framkant

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

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

Det er 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.

Naust er utvendig kledd med liggende trekledning.

Kledning fremstår som i bra stand ihht alder.

Tilstrekkelig lufting registreres der dette er kontrollert.

Vannstokk på bakside ikke ferdigstilt, men dette i avvente på ferdigstilling av bod på baksiden.

Anses som et mindre avvik.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

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.

Naust har vinduer i PVC, ytterdør i tre og foldedør i tre i front.

Utover normale bruksmerker så fremstår vinduer og dører som i bra stand.

Merknader:**4. Tak****TG 1** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er 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.

Bygningsdel er befart fra bakkenivå og fra innvendig åpen himling i loftsetasje.

Konstruksjon fremstår som solig og stabil.

Det registreres en liten nedbøy i møne i fremkant, men dette skyldes påskjøt av en mønebjelke fra da bygget var nytt.

Anses som et mindre avvik.

Konstruksjonen fremstår som tilstrekkelig luftet med ventiler i gavlvegger

Ved fremtidig innredning, så må lufting i konstruksjon ivaretas

Merknader:**TG 1** 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2011

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Beskrivelse:

Naustet har betongtakstein på tak og takrenner i aluminium. Utover noe mindre mosetilvekst på takstein fremsto bygningsdelen som i bra stand.

Vurdering:

Betongtakstein har lang levetid og tåler normalt høy mekanisk og klimamessig belastning. Mindre mosetilvekst er vanlig på tak der det er vegetasjon rundt, og vurderes som en del av et normalt vedlikeholdsbehov. Takstein og renner fremstår ellers i god teknisk stand uten registrerte skader, deformasjoner eller tegn til lekkasje. Forholdet vurderes til TG1, da det ikke er registrert avvik utover normalt vedlikehold.

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

Naust har ingen innredet loft og bygningsdel må sees i sammenheng med punkt 4.1 og 4.2

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

6. Balkonger, verandaer og lignende**Ingen** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**7. Våtrom****7.1 -****Ingen** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 7.1.2 Overflate gulv

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken****TG 1** 8.1 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 symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Naust har prefabrikkert kjøkkeninnredning med benkeplate i laminat. Servant med blandebatteri og frittstående hvitevarer

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.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**10. VVS**

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Naust har innlagt vann til kjøkkenservant. Det er ikke koblet til avløp. Utvendig vannledninger er ikke vurdert

Merknader:

Ingen 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Naust er ventilert med ventiler i gavlvegger, naturlig lufting under foldedør i front

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

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

EIERSKIFTERAPPORT™

EI. Anlegget er skjult og sikringskaper inneholder automatsikringer. Sikringskaper 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 sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01260096	
Selger 1 navn	
Odd Jarle Rydningen	
Gateadresse	
Rødsneset naust	
Poststed	Postnr
SVEIO	5550
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	2008
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	08
Antall måneder	11
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	lf
Polise/avtalenr.	4440641

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
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Pr nå 11,04,26. Banken har pant og det mangler ferdigstillelse attest

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Beskrivelse

Mangler ferdigattest

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

Beskrivelse

Årlig avgift på vei Årlig avgift på renseanlegg

Tilleggskommentar

Kjøpte tomt i 2008 Bygget naust sjølv Er tilknyttet Haugaland Kraft Er tilknyttet offentlig vannforsyning Er tilknyttet avløp

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 eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

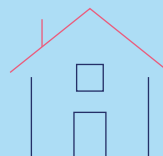
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

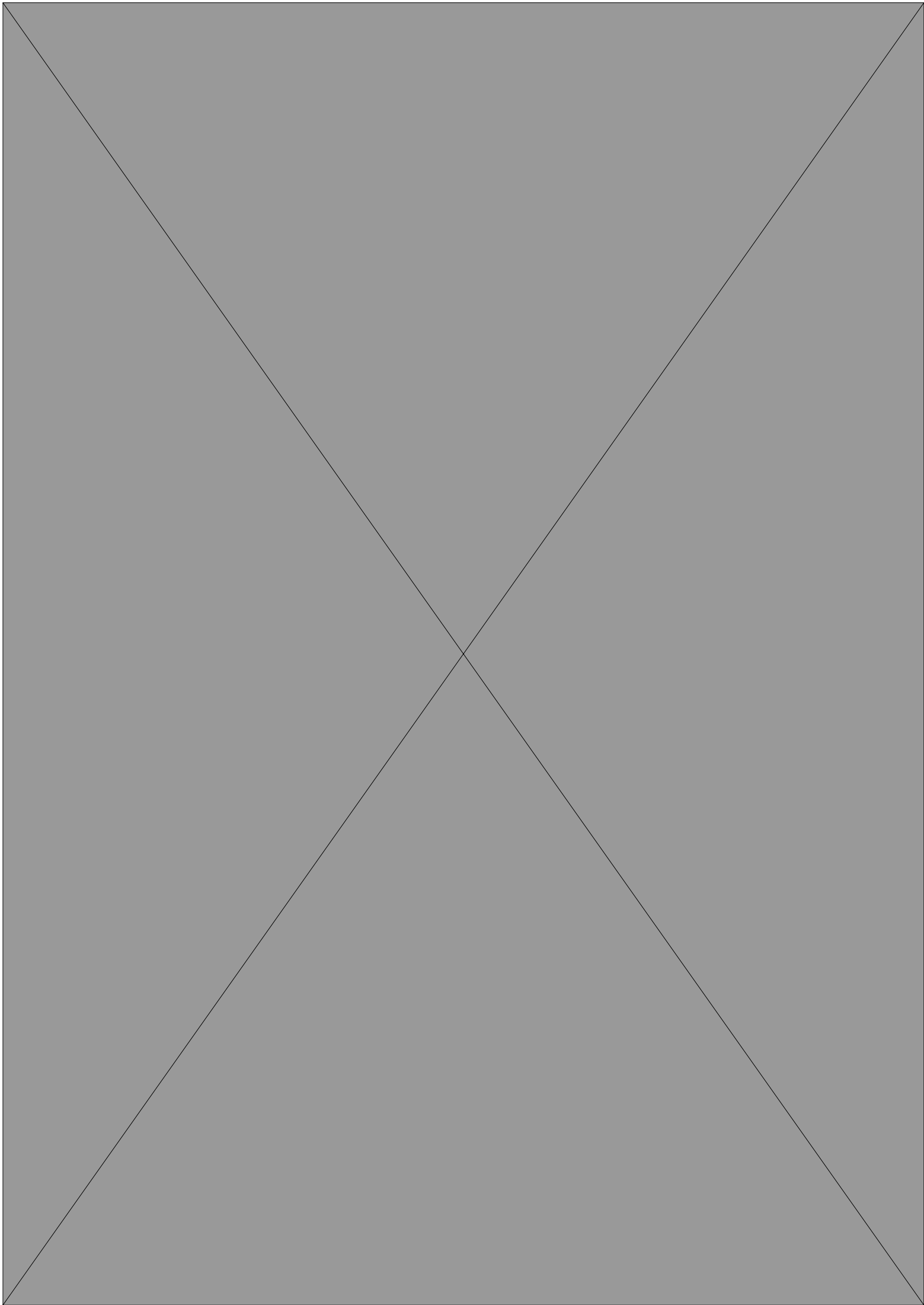
Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



BUDSKJEMA

RØDSNESET NAUST, 5550 SVEIO

Gnr. 102, Bnr. 66 i Sveio kommune.
Oppdragsnr: 01260096 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