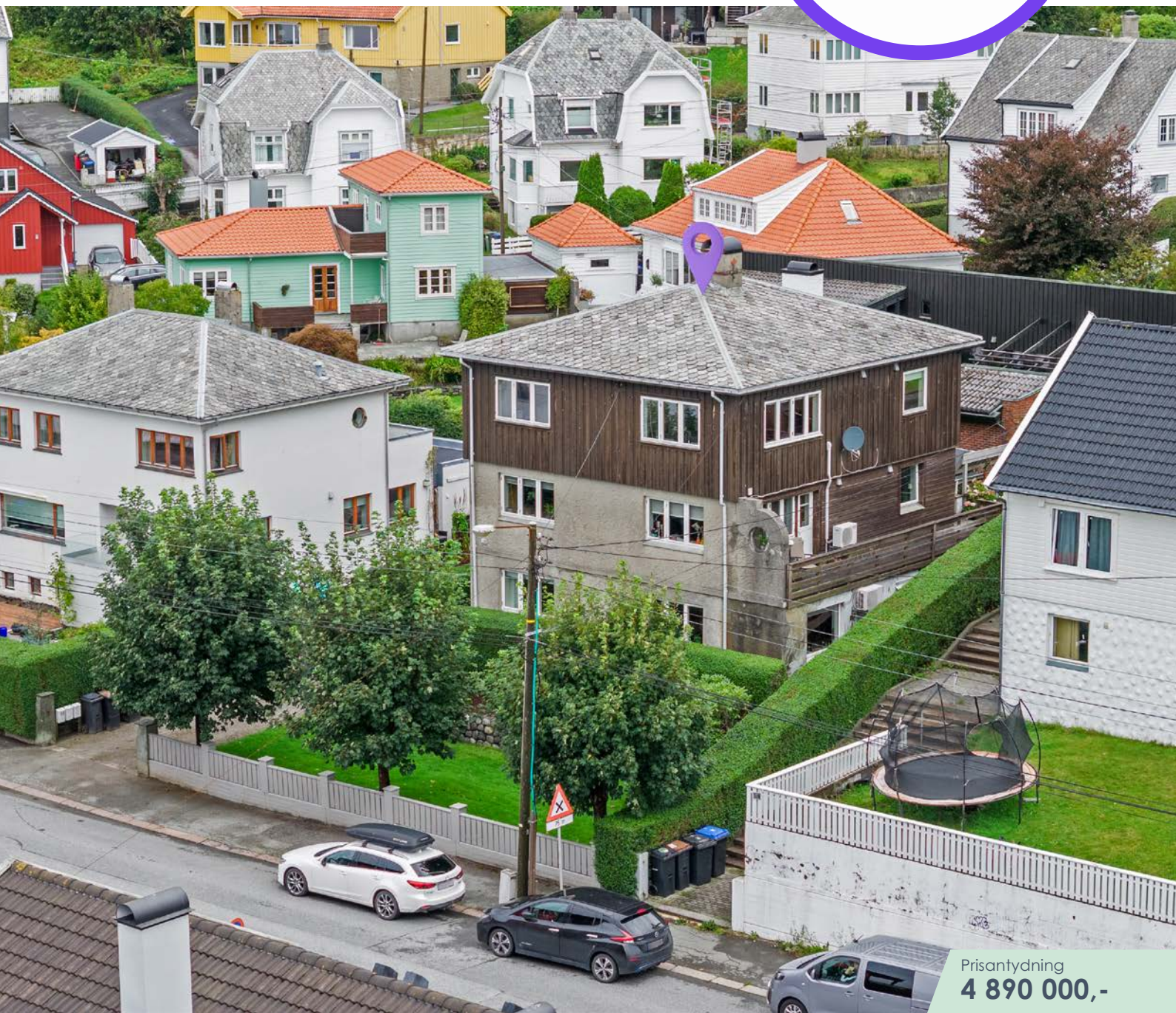




Rogalandgata 131, 5522 HAUGESUND



Prisantydning
4 890 000,-

HAUGESUND

Hel tremannsbolig med godkjente leiligheter. Velholdt og god standard
Attraktiv beliggenhet på Solvang -
Garasje

BRA-i/BRA Total: 257/257 m² / Tomt: 627.4m²
Antall soverom: 6 / Byggeår: 1950



Romslig god stue - gode lysforhold



Pent IKEA kjøkken med god skap og benkeplass

Nøkkelinfo

Adresse: Rogalandgata 131, 5522 HAUGESUND
Nåværende eier: Nils Arild Ørke og Veronica Ørke
Matrikkelnummer: Gnr. 30, bnr. 952 i Haugesund kommune.
Oppdragsnummer: 01250267
Oppdragsansvarlig/
Meglerforetak: Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

Boligtype: Flermannsbolig
Byggeår: 1950
Bra total: 257m²
BRA-i: 257 m²
Antall soverom: 6
Energimerke: Ikke angitt
Tomtestørrelse: 627.4m²
Eierform: Eiet

Parkering: Garasje med plass til en liten bil. For øvrig parkering på egen gårdsplass.





1. etasje, pent bad/wc med fliser på gulv, varmekabler



1. etasje, hovedsoverom med skaplass

Økonomi

Prisantydning

Kr 4 890 000

Omkostninger

Kr 141 090

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum

Tinglysing pantedokument kr. 545,-

Tinglysing skjøte kr. 545,-

Gebyr e-tinglysing kr. 250,-

Boligkjøperforsikring(valgfri) kr. 17.500,-

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

Totalt inkl. omk.

Kr 5 031 090

Kommunale avgifter

Kr 23 502 per 2025

Oppgitte beløp er årsprognose for 2025 Det er fire terminer pr år. Avgifter varierer etter forbruk.

I tillegg kommer renovasjon til HIM på kr. 6 957,-. Abonnement med stor restavfallsbeholder består av beholdere: restavfall 240 liter, matavfall 140 liter,

papiravfall 140 liter og emballasje av glass og metall 140 liter.

Info formuesverdi

Vi har ikke mottatt informasjon fra skattemyndigheter ang. formuesverdi.

Ved primærbolig må en påregne 25% av boligens verdi. Ved sekundærbolig beregnes 100% av markedsverdi.





Beskrivelse av bolig

Hel tremannsbolig med godkjente leiligheter. Velholdt og god standard - Attraktiv beliggenhet på Solvang - Garasje

Beskrivelse

Velkommen til denne hele og godkjente tremannsboligen på attraktive Solvang. Vedlikeholdsenkelt med mur i 2 etasjer. I 1. etasje er det en 3-roms leilighet som inneholder egen separat inngang. I 2. og 3. etasje er det også store 3-roms leiligheter med balkong og terrasse. Hele huset ble omfattende oppgradert i årene etter overtakelsen i 2004. Her kan man fortsette å leie ut - bo selv uten å måtte foreta noe større vedlikehold. Separat varmtvannstank og strømmåler på hver enhet. Gjennomgående god standard med innholdrike IKEA kjøkken med integrerte hvitevarer, bad/wc med fliser på gulv og varmekabler. I kjeller er det i tillegg vaskerom og bod. Liten garasje og parkering på egen grunn. En hyggelig hage gir god skjerming for Rogalandgata. Attraktivt like vest for Solvang skole.

Innhold

Velkommen til denne hele og godkjente tremannsboligen på attraktive Solvang. Vedlikeholdsenkelt med mur i 2 etasjer.

I 1. etasje er det en 3-roms leilighet som inneholder egen separat inngang / gang med garderobenisje. Pent IKEA kjøkken med integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseboks. Liten spiseplass og utgang til hage. To gode soverom hvorav det ene har god skap plass. Bad/wc med fliser på gulv, varmekabler, våtromsplater, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Stor stue med plass for sofagruppe og spisestue. Store gode vinduer mot sør og vest gir meget gode lysforhold. Inngangsparti for 2. og 3. etasje. Herfra er det trapp ned til vaskerom med plass til hver sin vaskemaskin og tørketrommel. Bod og teknisk rom med en varmtvannsbereider til hver leilighet.

2. etasjen består av entre/gang med plassbygd skap og garderobe med skyvedør i speil. to gode soverom med skap plass. Fliselagt bad/wc med varmekabler og dusjkabinett. Åpen stue - kjøkkenløsning. Kjøkken har en usedvanlig innholdsrik IKEA innredning i eik. Fullintegreert med komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseboks. Mosaikkfliser over benkeplate og på vegg mot stuedelen. Ekstra bred benkeplate hvor en kan ha barstoler. Stuen har god plass til spisebord og sofagruppe. Pen vedovn. Utgang til sørvendt terrasse.

3. etasjen har en stor gang med god garderobe, utgang til en østvendt luftealtan med morgensol og luke til lagringsloft. Her også 2 gode soverom med skap plass. Bad/wc har fliser på gulv, varmekabler og våtromsplater på vegger. Dusjkabinett. Kjøkken har et hvit IKEA kjøkken med rikelig av skap og benkeplass. Våtromsplate over benkeplaten. Fullintegreert med komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseboks. Stuen har en flott peisovn. God plass til spisestue og sofagruppe. Luftig og åpen utsikt fra denne etasjen.

Hele huset ble omfattende oppgradert i årene etter overtakelsen i 2004 og her kan man fortsette å leie ut - bo selv uten å måtte foreta noe større vedlikehold. Det er separat varmtvannstank og strømmåler på hver enhet. Det er i tillegg en liten garasje

Bygningsinformasjon

Bolig satt opp i 2 etasjer med dobbel teglsteinsmur som er pusset på utsiden. Etasjeskiller i tre. 3 etasje i trekonstruksjon og valmet takkonstruksjon med skifer på tak. Se for øvrig vedlagte tilstandsrapport. Selger har ominnredet deler av 1. etasje slik at dagens løsning avviker fra det opprinnelige med at soverom 2 var opprinnelig kjøkken og kjøkken var opprinnelig vaskerom.

Takstmann har i sin rapport ikke gitt TG3 på noen bygningsselementer, det er dog gitt TG2 på følgende:

1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur. TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.

1.3 Drenering. TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak bør vurderes.

2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon. TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak ifht vedlikehold av fasader påkrevd på kort sikt.

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen) TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men med tanke på skiferens og undertakets alder så må omlegging av skifer og skifte av papp og lekter påregnes på sikt.

4.3 Renner, nedløp og beslag. TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.

7.1 Piper og ildstede. TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.

8.1 Etasjeskillere. TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.

9.1.3 Vaskerom Fuktmåling og ventilasjon. TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men må vurderes utifra fremtidig bruk.

10.1.1Bad 1 etasje Overflate vegger og himling. TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men bygningsdel må jevnlig overvåkes.

10.1.2Bad 1 etasje Overflate gulv. TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men ved endret bruk, så må tilstrekkelig fall mot sluk etableres.

10.1.3Bad 1 etasje Membran, tettesjiktet og sluk. TG2 vurdert utifra at halvparten av bygningsdelens forventede levetid er overskredet.

10.2.1Bad 2 etasje Overflate vegger og himling. TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.

10.2.2Bad 2 etasje Overflate gulv. TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men ved endret bruk, så må tilstrekkelig fall mot sluk etableres.

10.2.3Bad 2 etasje Membran, tettesjiktet og sluk. TG2 vurdert utifra at halvparten av bygningsdelens forventede levetid er overskredet.

10.3.1Bad 3 etasje Overflate vegger og himling. TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men bygningsdel må jevnlig overvåkes og hyppigere vedlikehold av trevindu må påregnes.

10.3.2Bad 3 etasje Overflate gulv. TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men ved endret bruk, så må tilstrekkelig fall mot sluk etableres.

10.3.3Bad 3 etasje Membran, tettesjiktet og sluk. TG2 vurdert utifra at halvparten av bygningsdelens forventede levetid er overskredet. Tiltak ikke påkrevd.

11.1 Kjøkken 1 etasje Kjøkken 1 etasje. TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på mur mot yttervegg. Tiltak må påregnes.

13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør. TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men jevnlig utbedringer/utskiftninger må påregnes.

Areal

BRA - i: 257 m²

BRA totalt: 257 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 96 m²

2. etasje

BRA-i: 77 m²

3. etasje

BRA-i: 84 m²

Hvitevarer

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

Ferdigattest

Det foreligger ferdigattest på huset (med 3 godkjente enheter) datert 18.08.1953. I tillegg er det ferdigattest på åpent skur datert 30.11.1960 (dette er fjernet fra eiendommen).

Adgang til utleie

Det foreligger ferdigattest på 3 godkjente enheter som fritt kan leies ut.

Oppvarming

Boligen har installert varmepumpe i 1. og 3. etasje. . Det gis ingen garanti på varmepumpe av selger. Peisovn i 2. etasje. For øvrig elektrisk oppvarming i boligen. I de rom hvor det på visning ikke er montert panelovner, vil det heller ikke medfølge i handelen.



Området

Tomt/beskaffenhet

Tomten er meget pent opparbeidet med gruset innkjørsel og gårdsplass, gressplen, flotte allè trær, planter og terrasse.

Opplyst areal er inkl. vegggrunn.

Grenser i matrikkel er beskrevet som mindre nøyaktig angitt. En må ved en evt. ny oppmåling påregne mindre avvik i grenser og areal.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

627.4 kvm

Vei/vann/kloakk

Offentlig vann og kloakk via private stikkledninger.

Beliggenhet

Eiendommen har en meget attraktiv og etterspurt beliggenhet i Rogalandsgata ved foten av Geitafjellet, midt mellom stadion og Skjoldavegen. Eiendommen sogner til Solvang skole og har gangavstand til alt byen har å tilby.

Adkomst

Se kartløsningen på finn.no for nøyaktig beskrivelse.

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Eiendommen selges med løpende leieforhold, alle disse har 3 måneder oppsigelsestid. Utleid for hhv kr. 7 000,-, 7 200,- og 8 000,-
Selger opplyser at varmepumpe i 3. etasje er defekt, varmepumpe i 1. etasje har feilkode informert 9/9-25, stekeovn i 3. etasje har jordfeil. 1 av 2 dusjdører mangler på kabinett i 2. etasje.

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 bygningsfagkyndig 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. Forsikringen tegnes senest ved kontraktsignering. Les mer om forsikringen i salgsoppgaven.

Budgivning

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

Fremgangsmåte ved budgivning

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

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

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

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

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

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

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

Provisjon kr. 33 000,-
Markedsføringspakke kr 21 900,-
Oppgjørsgebyr kr 9 900,-
Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-
Fotopakke kr 8 500,-
Dokumentinnhentning og tinglysing kr 6 800,-

Salgsgaranti: inget salg - ingen regning - heller ingen bindingstid

Kontaktperson

Fred Lippens
Eiendomsmegler
fred@em-a.no
Tlf: 905 59 049

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet ble lagret 10.09.2025





Flott peisovn



Fliselagt bad/wc med varmekabler, dusjkabinett



Hovedsoverom i 2. etasje



Koselig plassbygd peis



3. etasje ligger høyt og luftig til



Bad/wc med fliser på gulv, varmekabler og våtromsplater på vegger

TILSTANDSRAPPORT

Rogalandsgata 131
5522 HAUGESUND



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Harald Ingebrigtsen

Dato: 09/09/2025

Skjelavikvegen 47B

Haugesund 5515

91189172

parkettmannen@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3:

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata: Gnr:30, Bnr: 952

Hjemmelshaver: Nils Arild Ørke

Tomt: m²

Konsesjonsplikt:

Adkomst: OFFENTLIG

Vann: OFFENTLIG

Avløp: OFFENTLIG

Regulering:

Offentl. avg. pr. år:

Forsikringsforhold:

Ligningsverdi:

Byggeår: 1949

Fnr:

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

3.9.2025

Oppholdsvær og vindstille på befaringstidspunkt.
 Tilstandsvurdering gjelder hovedbygning. Eventuelle tilleggs-bygg er beskrevet på mer generelt grunnlag.
 Referansenivå er forskrifter og byggeskikk som var gjeldende da bygget ble oppført.
 Boligen var møblert under befaring og mulighet for skjulte feil kan forekomme.
 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.

Forutsetninger (hindringer):**Oppdragsgiver:**

Nils Arild Ørke

Tilstede under befaringen:

Nils Arild Ørke

Fuktmåler benyttet:

Protimeter

OM TOMTEN:

Opparbeidet tomt med parkering i egen gårdsplass.

OM BYGGEMETODEN:

Bolig satt opp i 2 etasjer med dobbel teglsteinsmur som er pusset på utsiden.

Etasjeskiller i tre.

3 etasje i trekonstruksjon og valmet takkonstruksjon med skifer på tak.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Bolig fremstår i bra stand og det registreres ingen avvik som har umiddelbare behov for utbedring.

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

Leiligheter har i all hovedsak parkett på gulv, slette malt og tapetserte vegger og malte/folierte himlingsplater i tak

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

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

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1 etg	96				71	
2 etg	77			14	77	
3 etg	84			3	84	
SUM BYGNING	257			17	232	
SUM BRA	257					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

AREAL UTHUS/ANNEKS:

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

BRA-i:

- 1 etasje:
Vaskekjeller og bod.
- Leilighet: Gang, 2 soverom, stue, kjøkken og bad.
- 2 etasje:
Gang, 2 soverom, stue/kjøkken og bad.
- 3 etasje:
Gang, 2 soverom, bad, stue og kjøkken

BRA-e:

- Garasje

MERKNADER OM AREAL:

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Baderom har i 1 og 3 etasje våtromspanel på vegg og fliseer på gulv.
Baderom i 2 etasje har fliser på gulv og vegg.

ANDRE MERKNADER:

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Harald Ingebrigtsen

Byggmester og Takstmann

09/09/2025

Harald Ingebrigtsen

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

Bolig satt opp i dobbel teglsteinsmur over 2 etasjer antatt fundamentert på fast fjell og komprimerte masser av sand og grus.

Merknader: Utover noe mindre riss i mur, så ble det ble ikke observert tegn til større setninger i bygget. Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile. Alder på bygningsdel lagt til grunn for vurdering.

TG iu 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømming gjennom ventiler vurderes som tilfredsstillende.

Det er krypekjeller under store deler av bolig.

Det var ingen tilkomst til krypekjeller da luke er tettet igjen og parkett lagt over.

Merknader: Krypekjeller er ventilert ved synlige ventiler i yttervegger.

TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Drenering antatt fra byggeåret.

Vurdering av funksjonalitet er basert på symptom

Merknader: Dagens drenering er av ukjent alder. Ved bruk av fuktindikator på innvendige overflater mot terreng ble det registrert høyere fuktverdi i nedre del av murvegg mot terreng. Mulig årsak til høyere fuktverdi kan være fukt-opptrekk fra grunn som følge av manglende fuktsperre/fuktsikring i gulv og vegg. Det er også synlige kalkutslag på murvegg i kjøkken 1 etasje. Beskrevne avvik og alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering

Ingen 1.4 Støttemurer**Merknader:****2. Yttervegger****TG 2** 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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

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

Det er 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 med avvik.

Utvendig fasader er pusset mur over 2etasjer.

3 etasje er med trekledning som er iflg eier skiftet 2006

Utvendige fasader er visuelt befart ifra bakkenivå.

Merknader: Det registreres ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasader i tre.

Kledningen er i god stand. Det ble observert musebånd i nedre del av trekledningen der dette ble kontrollert. Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

Pusset murvegg fremstår også i bra stand og det registreres ingen større sprekker i puss. Noe avflassing og vedlikeholdsbehov på nedre del av mur mot sør.

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



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.

Vinduer og dører i tre og PVC. Vinduer med 2 lags glass. Vinduer er i all hovedsak fra 2006, noen eldre. Noen vindusåpninger med glassbyggerstein

Merknader: Det er foretatt en visuell kontroll. Tilfeldig valgte vinduer og dører ble funksjonstestet. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilerings/lufting.

Valmet takkonstruksjon i tre.

Takkonstruksjonen ble inspisert fra kaldloft og ved besiktigelse fra bakkeplan.

Merknader: Det ble ikke registrert svai/svanker i konstruksjonen. Og konstruksjonen fremstår som stabil på befaringsdagen.

Ved innvendig inspeksjon fra kaldloft ble det heller ikke registrert noen forhøyede fuktverdier eller andre indikasjoner på svikt i konstruksjonen.

Noe mott i treverk.

Takkonstruksjonen framstår i god stand alder tatt i betraktning.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

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

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er utvendig tekking med skifer.

Taket er utvendig befart fra bakkenivå og innvendig fra kaldt loft.

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

gjort i innvendige sutaksbord på kaldtloft

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

Taktekkingen vurderes å være i god stand.

Det er synlige fuktskjolder ved takfot ved tidligere gjennomføringer. Disse opplyses om er fra tidligere lekkasje og fremsto som tørt på befaringsdagspunkt.

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i plast. Takrenner antatt fra byggeår, nedløp fra 2006.

Bygningsdel er visuelt befart fra bakkenivå.

Merknader: Renner og nedløp fremstår i god stand. Ikke funnet tegn til skader eller vesentlige retningsavvik.

Tilstrekkelig fall eller tetthet er ikke kontrollert, da dette best utføres ved nedbør.

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering

5. Loft

TG 1 5.1 Innvendig Loft

Det er påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Tilgang til lagringsloft/kaldtloft via luke.

Bygningsdel er visuelt befart og det er gjort søk ved fuktindikator og fuktmåler med pigg på sutaksbord og ved gjennomføringer slik som pipe og takluke.

Merknader: Ved inspeksjon på kald-loft ble det registrert noen fuktskjolder i konstruksjonen mot undertak.

takkonstruksjonen ble undersøkt med bruk av fuktmåler med pigg uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier i konstruksjonen. Fuktskjolder på undertak opplyses om er fra tidligere lekkasje. Loftet fremstår som tørt og luftig på befaringsdagen.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 1 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

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

Terrasse med tilkomst fra 2 etasje med tett dekke tekket med papp.
 Rekkverk i tre.

Merknader: Tekking fremsto som hel og bra og det var ingen symptomer på lekkasjer ved befaring i himling 1 etasje.
 Rekkverk i tre med noe retningsavvik, men fremsto forøvrig i bra stand.

7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Pipe i tegl fra byggeår med beslag over takteking.

Merknader: Det ble ikke registrert symptomer på skader eller tilstandssvekkelser. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.
 Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskillere i trekonstruksjon.

Merknader: Det er ikke registrert negative avvik som har konsekvens for konstruksjonens sikkerhet.
 Ujevnheter, skjevheter og noe gulvknikk må påregnes i en trekonstruksjon.
 Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.
 Alder på bygningsdel lagt til grunn for vurdering.

9. Rom under terreng

9.1 Vaskerom

Ingen 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Merknader:

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vaskekjeller/bod er uinnredet, men noe vinylbelegg på gulv i deler av rom.
 Overflater er visuelt befart og er undersøkt med fuktindikator mot murvegg og gulv under terreng.

Merknader: Ved bruk av fuktindikator mot murvegg, så ble det registrert noen forhøyede verdier i nedre del av vegg i overgang mot gulv. Ingen utslag i treverk.
 Det er ventiler i yttervegger og inneklimate fremsto som bra på befaringstidspunkt.
 Beskrevne avvik og alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

10. Våtrom

10.1 Bad 1 etasje

10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom har våtromspanel på vegg og malte plater i tak.
Rommet inneholder tett dusjkabinett, seksjom med servant og opplegg for vaskemaskin og toalett på sokkel.
Rommet er ventilert via elektrisk avtrekksvifte i vegg og tilluft under dørblad.
Det opplyses om at bad er renoverert i 2011

Merknader: Rommets vegger tak og utstyr fremstår i bra stand med normale bruksmerker.
Montering av våtromspanel er ikke utført ihht leverandørs anvisninger med metallist og fuksikring i underkant. Rommet fungerer greit med avvik til dagens bruk, men ved en eventuell lekkasje så vil dette kunne være en usikker løsning.
Beskrevne avvik og alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.



10.1.2 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 spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Bad har keramiske fliser på gulv.
Det er foretatt en enkel bomtest og fall mot sluk kontrollert med laser.

Merknader: Fliser fremstår som hele og i bra stand.
Enkel bomtest avdekket ingen løse fliser.
Tilnærmet flatt gulv og ikke tilstrekkelig fall mot sluk.
Alder på bygningsdel og beskrevne avvik ligger til grunn for vurdering.

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Plastsluk med synlig membran under klemring.

Merknader: Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.
Dett er tatt hull i vegg for fuktmåling i tilstøtende rom. Ingen avvik.
Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

10.2 Bad 2 etasje

TG 2 10.2.1 Overflate vegger og himling

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 fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.
Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom har fliser på vegg og malte plater i tak.
Rommet inneholder tett dusjkabinett, seksjon med servant og toalett på sokkel.
Ventilert via ventil yttervegg og tilluft under dørblad.
Rommet renoverert i ca 2004

Merknader: Rommets vegger tak og utstyr fremstår i bra stand med normale bruksmerker.
Vindu i våtsone. Rommet kan fungere greit med avvik, men jevnlig overvåking og hyppigere vedlikehold må påregnes.
Beskrevne avvik og alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.



TG 2 10.2.2 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 spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Bad har keramiske fliser på gulv.
 Det er foretatt en enkel bomtest og fall mot sluk kontrollert med laser.

Merknader: Fliser fremstår som hele og i bra stand.
 Enkel bomtest avdekket ingen løse fliser.
 Tilnærmet flatt gulv og ikke tilstrekkelig fall mot sluk.
 Alder på bygningsdel og beskrevne avvik ligger til grunn for vurdering.

TG 2 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2004
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med synlig membran under klemring.

Merknader: Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuksikring bak og under flis.

Dett er tatt hull i vegg for fuktmåling i tilstøtende rom. Ingen avvik.

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

10.3 Bad 3 etasje

TG 2 10.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

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

Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom har våtromspanel på vegg og malte plater i tak.

Rommet inneholder tett dusjkabinett, seksjon med servant og toalett på sokkel.

Ventilert via elektrisk vifte i vegg og tilluft under dørblad.

Rommet renoverert i ca 2008

Merknader: Rommets vegger tak og utstyr fremstår i bra stand med normale bruksmerker.

Montering av våtromspanel er ikke utført ihht leverandørs anvisninger med metallist og fuksikring i underkant. Rommet fungerer greit med avvik til dagens bruk, men ved en eventuell lekkasje så vil dette kunne være en usikker løsning.

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



TG 2 10.3.2 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 spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Bad har keramiske fliser på gulv.

Det er foretatt en enkel bomtest og fall mot sluk kontrollert med laser.

Merknader: Fliser fremstår som hele og i bra stand.

Enkel bomtest avdekket ingen løse fliser.

Tilnærmet flatt gulv og ikke tilstrekkelig fall mot sluk.

Alder på bygningsdel og beskrevne avvik ligger til grunn for vurdering.

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med synlig membran under klemring.

Merknader: Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.

Dett er tatt hull i vegg for fuktmåling i tilstøtende rom. Ingen avvik.

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken 1 etasje

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Innredning med lyse laminerte fronter og benkeplate i laminat.

Våtromspanel mellom benk og overskap.

Integrerte hvitevarer og enkelkummet servant med blandenbatteri.

Mekanisk avtrekk i ventilator.

Merknader: Kjøkkeninnredning fremstår bra stand med normale bruksmerker.

Det registreres noe kalkutslag på yttervegg av mur som iflg dagens eier er en noe tilbakevendende problematikk med jevne mellomrom. Årsak ukjent.

Beskrevet avvik ligger til grunn for vurdering.



11.2 Kjøkken 2 etasje

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

Kjøkkeninnredning med lysbrune laminerte fronter og benkeplate i laminat.
 Fliser mellom benk og overskap.
 Integrerte hvitevarer og enkelkummet servant med blandebatteri.
 Mekanisk avtrekk i ventilator.

Merknader: Kjøkkeninnredning fremstår som hel og i bra stand med normale bruksmerker. Det registreres noe begynnende fuktsvelling i underkant av benkeplate ved servant, men i liten grad. Anses som et mindre avvik. Tiltak ikke påkrevd

11.3 Kjøkken 3 etasje

TG 1 11.3 Kjøkken 3 etasje

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

Kjøkkeninnredning med lyse laminerte fronter og benkeplate i laminat.
 Våtromspanel mellom benk og overskap.
 Integrerte hvitevarer og enkelkummet servant med blandebatteri.
 Mekanisk avtrekk i ventilator.

Merknader: Innredning fremstår som hel og bra med normale bruksmerker. Tiltak ikke påkrevd.

12. Andre rom

TG 1 12.1 Andre rom

Øvrige rom ble visuelt befart. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å avdekke feil og mangler.

Merknader: Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i normalt god stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Øvrige rom vurderes å ha normal slitasjegrad

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
 Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
 Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
 Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Vannrør i kobber og avløpsrør i plast/støpegods.

Merknader: Vann og avløpsrør er jevnlig oppgradert.
 Utvalgte vann og avløpsinstallasjoner er funksjonsprøvd. Det registreres ingen avvik eller pågående lekkasjer.
 Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.



TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

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

Boligen har 3 stk varmtvannsberedere av ulik alder og størrelse.
 Beredere er lokalisert i vaskekjeller.

Merknader: Varmtvannsberedere fremsto i bra stand og fungerte som tiltenkt på befaringstidspunkt. Tiltak ikke påkrevd, men må påregnes på sikt

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Merknader:

Ingen 13.4 Varmesentraler

Merknader:

TG 1 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
 Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen er ventilert via ventiler i yttervegger og i vinduer.
 Mekanisk avtrekk i ventilator.
 Elektrisk vifter på bad.

Merknader: Inneklima fremsto som bra og bolig som tilstrekkelig ventilert.
 Datidens krav til inneklima må ikke forveksles med dagens krav i nyere boliger.

Ingen 13.6 Toalettrom

Merknader:

14. Garasje – uthus

Ingen 14.1 Garasje – uthus

Enkel garasje satt opp med murte vegger, noe i tre.
 Stålplater på tak.

Merknader: Det trenger inn en del vann ifra mur mot nabo. Tak lekker i skjøter.
Betonggulv har en del sprekk og setningskader.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Bolig har i all hovedsak skjult, noe åpent elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringstavle.

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

Det elektriske anlegget fremsto uten avvik på befaringsstidpunkt.

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Opplysninger om byggeår er hentet fra PropCloud

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.
1.3	Drenering
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak bør vurderes.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak ifht vedlikehold av fasader påkrevd på kort sikt.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men med tanke på skiferens og undertakets alder så må omlegging av skifer og skifte av papp og lekter påregnes på sikt
4.3	Renner, nedløp og beslag
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.
7.1	Piper og ildsteder
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.
8.1	Etasjeskillere
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.
9.1.3	Vaskerom Fuktmåling og ventilasjon
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men må vurderes utifra fremtidig bruk.
10.1.1	Bad 1 etasje Overflate vegger og himling
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men bygningsdel må jevnlig overvåkes.
10.1.2	Bad 1 etasje Overflate gulv
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men ved endret bruk, så må tilstrekkelig fall mot sluk etableres.
10.1.3	Bad 1 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurdert utifra at halvparten av bygningsdelens forventede levetid er overskredet.
10.2.1	Bad 2 etasje Overflate vegger og himling
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.
10.2.2	Bad 2 etasje Overflate gulv
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men ved endret bruk, så må tilstrekkelig fall mot sluk etableres.
10.2.3	Bad 2 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurdert utifra at halvparten av bygningsdelens forventede levetid er overskredet.
10.3.1	Bad 3 etasje Overflate vegger og himling
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men bygningsdel må jevnlig overvåkes og hyppigere vedlikehold av trevindu må påregnes.
10.3.2	Bad 3 etasje Overflate gulv
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men ved endret bruk, så må tilstrekkelig fall mot sluk etableres.
10.3.3	Bad 3 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurdert utifra at halvparten av bygningsdelens forventede levetid er overskredet. Tiltak ikke påkrevd.

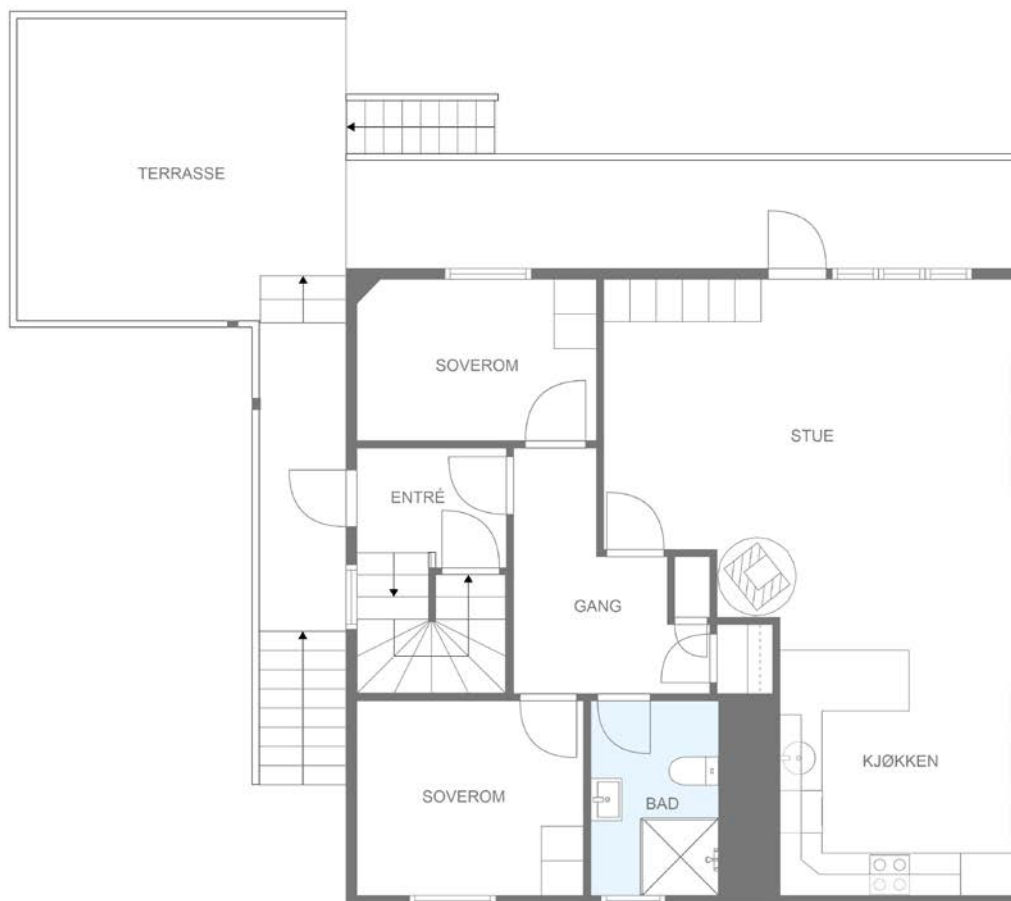
EIERSKIFTERAPPORT™

11.1	Kjøkken 1 etasje Kjøkken 1 etasje
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på mur mot yttervegg. Tiltak må påregnes.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men jevnlig utbedringer/utskiftninger må påregnes.



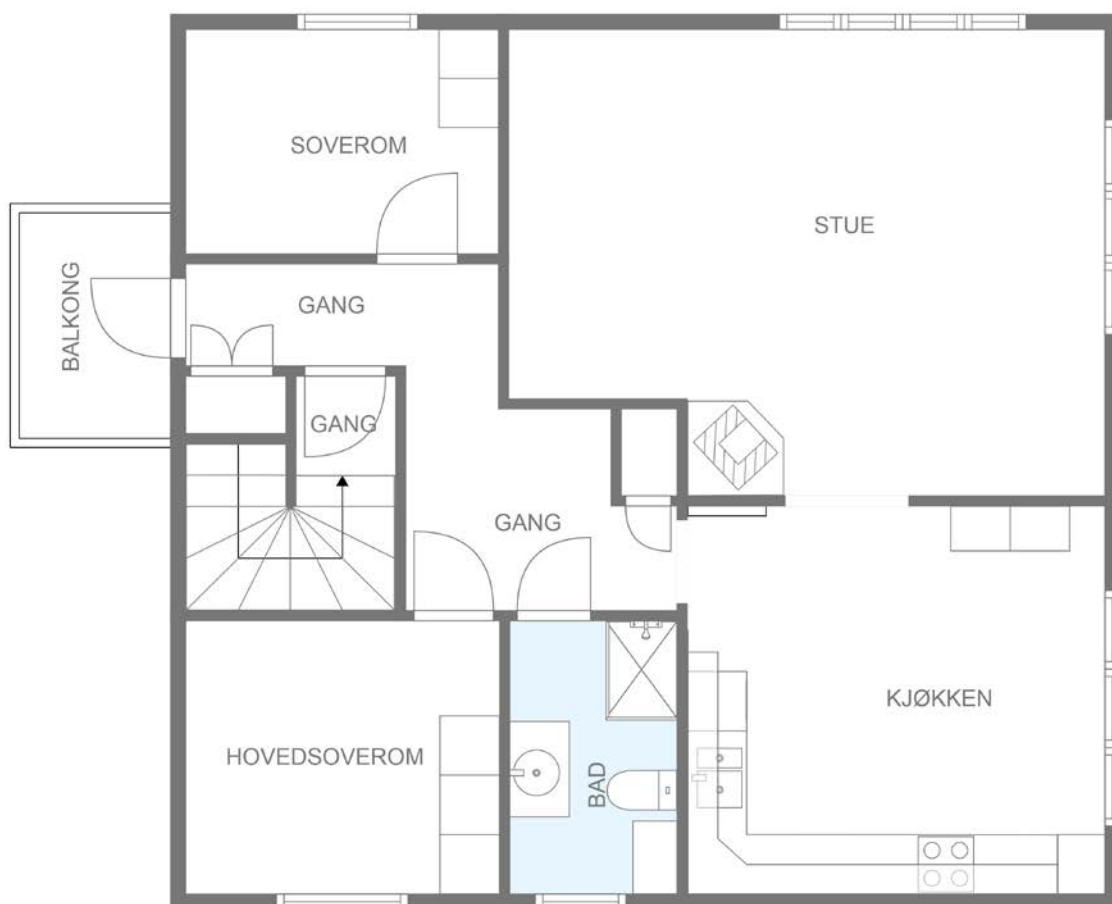
Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke målbar, og kan inneholde feil.





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





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





Vedlikeholdsenkelt med mur. Plass til flere biler på egen grunn



Pen hage mot vest



Så tett på stadion at du ikke er i tvil når FKH scorer..



Rolig og sentral beliggenhet like vest for Solvang skole

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01250267	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Veronica Ørke	Nils Arild Ørke

Gateadresse	
Rogalandgata 131	

Poststed	Postnr
HAUGESUND	5522

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Badene er oppgradert. 1 eta: oppgradert bad og kjøkken ca år 2011 2 eta: oppgradert bad og kjøkken ca år 2004 3 eta: oppgradert bad og kjøkken ca år 2008

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Alle bad har membran og oppgradert sluk

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

En del av vann og avløpsrør er skiftet ut opp gjennom årene.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Terrasse: Mellom 1eta og 2eta sin terrasse. Dette er utbedret med tettningsmembran på terrasse. Taket i stuen i 1 eta ble skiftet. Garasje: Her er det lav helning på taket, slik at det kan slå seg og komme innsig. Noe innsig fra nabo på baksiden kan forekomme, nede ved gulv. Hustak: Lufte ventil på kryploft fjernet da en oppdaget lekkasje på ute hetten, det ble satt inn et stålbeslag. Disse tingene ble utbedret for 12- 15 år siden.

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

Beskrivelse

Åpen peis i 3 eta er en kombi peis, kan brukes til olje og ved. Oljefyr er koplet fra og vedfyr er ikke effektivt.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utvendig fasade: ser det er noen sprekker i murpuss.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er spor etter mott på kryploft.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Oljetank og sentralfyr er fjernet. El-anlegget er gradvis skiftet/oppgradert opp gjennom årene.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Fasade: Det ble skiftet kledning, vinduer, dører og etterisolert med 10 cm glava og asfaltplater. Dette ble utført ca i år 2006

Arbeid utført av

Tømmerfirma Fostenes og Lilleskog

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Huset har 3 leiligheter.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er godkjent.

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

Det er både kryp loft og kryp kjeller i huset. Per i dag er det ikke adkomst til kryp kjelleren. Det har ikke vært problemer i krypkjelleren fram til huseier flyttet ut i 2012. Den fremstod da som tørr og luftfri, men noe saltutslag, Denne er ikke sjekket siden 2012. Det er luftkanaler som ventilerer denne. Det er noe tegn på saltutslag på mur i 1 eta.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Veronica Ørke	9d8cb0a6944ae89cdfb3 418ea206fe7424763eed	07.09.2025 20:07:09 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nils Arild Ørke	6e9b884bed66c89562fef 46a8073ba84d3ed767d	07.09.2025 20:05:09 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01250267

- 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>



Söderberg
& Partners

Eiendom

Til deg som
kjøper bolig



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

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen
du trenger!



Unngå
bekymring
og stress



Spar
verdifull
tid



Få
advokatkostnadene
dekket

NÅR

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

HVOR

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

HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

MED VÅR BOLIGKJØPERFORSIKRING er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 8 000

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 11 500

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 17 500

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

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

Les alt om boligkjøperforsikring på
soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUDSKJEMA



ROGALANDGATA 131, 5522 HAUGESUND

Gnr. 30, Bnr. 952 i Haugesund kommune.
Oppdragsnr: 01250267 Fred Lippens, +47 905 59 049

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