



Skarvedne 4, 4276 VEAUVÅGEN



Prisantydning
3 790 000,-

VEAVÅGEN

Lekker enebolig med garasje - 2 stuer og 2 bad - Barnevennlig og sentral beliggenhet - Solrikt opparbeidet uteområde

BRA-i/BRA Total: 143/178 m² / Tomt: 619.6m²
Antall soverom: 3 / Byggeår: 2010



Kjekk eiendom med asfalt i innkjørsel og god størrelse på garasje.



Flott og innbydende stue med moderne gulv og spotter i tak.

Nøkkelinfo

Adresse:	Skarvedne 4, 4276 VEAVÅGEN
Nåværende eier:	Martine Aleksandersen og Simen Aleksandersen
Matrikkelnummer:	Gnr. 5, bnr. 303 i Karmøy kommune.
Oppdragsnummer:	01250288
Oppdragsansvarlig/ Meglerforetak:	Daniel Gård Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA
Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	2010
Bra total:	178m ²
BRA-i:	143 m ²
Antall soverom:	3
Etasje:	2
Energimerke:	Gul B
Tomtestørrelse:	619.6m ²
Eierform:	Eiet
Parkering:	Parkering i asfaltert gardstun og i garasje.





Fra stuen er det direkte utgang til terrasse.



Fin mulighet for koselige kvelder foran peisen.

Økonomi

Prisantydning

Kr 3 790 000

Omkostninger

Kr 114 990

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum

Tinglysing pantedokument kr. 545,-

Tinglysing skjøte kr. 545,-

Gebyr e-tinglysing kr. 250,-

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 3 904 990

Kommunale avgifter

Kr 17 539 per 2025

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

Formuesverdi primær

Kr 835 606 per 2023





Beskrivelse av bolig

Lekker enebolig med garasje - 2 stuer og 2 bad - Barnevennlig og sentral beliggenhet - Solrikt opparbeidet uteområde

Beskrivelse

Nå har vi gleden av å presentere Skarvedne 4.

Lettstelt enebolig med asfaltert gardstun, garasje m/loft, stor hage, terrasse og drivhus - den komplette eiendom!

Boligen er fra 2010 og holder gjennomgående god standard. Flislagt entrè med oppbevaringsmuligheter. Flislagt bad som inneholder toalett, dusj og vask i servant, i forbindelse med entrè.

Romslig vinkelstue pusset opp med nytt gulv, ny terrassedør og malt i ca. 2019. Inneholder varmepumpe og vedovn. Pen og praktisk kjøkkeninnredning med god plass til frokostbord. Vaskerom m/bi-inngang i forbindelse med kjøkken. Loftsetasjen inneholder et romslig flislagt bad med dusjhjørne, badekar, vask og toalett. I tillegg er det 3 soverom og en loftstue m/luftebalkong.

Boligen er beiset i 2021 / garasje i 2022. Tidsinnstilt utebelysning.

Innhold

Boligen er innredet over 2 etasjer og inneholder:

-Første etasje: Entrè, stue, kjøkken, bad, vaskerom, teknisk rom.

-Loftsetasje: Loftstue, 3 soverom, bad, bod.

Standard

Boligen holder gjennomgående god standard og oppleves som lys og moderne:

*Første etasje:

-Romslig flislagt entrè med muligheter for oppbevaring. Tilknyttet entrè finner du et flislagt bad som inneholder dusj, toalett og vask.

-Romslig og lys stue i vinkel. Rikelig med naturlig dagslys gjennom store vinduer. Stuen er utformet med naturlige møbleringssoner, med god plass til stor hjørnesofa i tv-kroken, sosial sone og spisegruppe. Skjult opplegg for ledninger bak tv vegg om ønskelig. Det er både varmepumpe og vedovn som oppvarmingskilder. Overflater er pusset opp med nytt laminat gulv, malt vegger og ny terrassedør i 2019.

-Kjøkken: Praktisk kjøkkeninnredning med god benke og skapplass. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer (unntak frittstående kjøleskap). I innredningen er det dowlights belysning under overskap, samt "støvsuger" løsning i nedre kant av foringslist (genialt for småbarnsforeldre). Ellers et veldig lyst og innbydende rom med god plass til spisebord. Downlights belysning i tak og pusset opp med samme laminatgulv som i stuen.

-Vaskerom: Praktisk rom med egen bi-inngang med adkomst fra kjøkkenet. Innredning og skittentøy sjakt fra bad i loftsetasjen. Meget praktisk rom for småbarn/barnefamilier. Innforbi vaskerommet finner du et teknisk rom med muligheter for litt oppbevaring.

*Loftsetasje:

-Her er det 3 gode soverom. 2 soverom som egner seg utmerket som barnerom, med god plass til seng og leker. Hovedsoverommet er romslig og inneholder skyvedørgarderobe. Deilig med mørk farge på vegg når det er lyst ute. Direkte adkomst til bad fra hovedsoverommet.

-Loftstuen er kjekk og perfekt til blant annet kontor/tv-stue/lekerom eller rett og slett

et 4. soverom om man setter opp en vegg. Downlights i tak. Terrassedøren er ny i 2019.

-Helfliset bad med dusjhjørne, badekar, baderomsmøbel med vask, toalett.

Downlights belysning i tak.

-Bod

*Uteområde:

-Opparbeidet tomt med asfaltert innkjørsel og inngangsparti. Drivhus + terrasseplattning i hagen. Stor hage med beplantet hekk rundt. Terrasse i forbindelse med stuen.

-Garasje med oppbevaringsloft. Enkel el-billader medfølger. Dette er av typen som har mindre ladekapasitet (ca. 3-5 kwh).

*Teknisk:

-Eier opplyser at det er varmekabler i hele første etasje + bad i loftsetasjen.

-Boligen har balansert ventilasjon.

-Tidsinnstilt utebelysning rundt boligen og garasjen.

-Stort sikringsskap.

-Sentralstøvsuger (med avsug i foringslist på kjøkkenet).

Bygningsinformasjon

Bolig satt opp på støpt såle. Reisverk av bindingsverk og ytterkledning i tre.

Saltakskonstruksjon med betongtakstein.

2.1 Yttervegger

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. Umiddelbare tiltak ikke påkrevd, men bygningsdel må jevnlig overvåkes.

7.1.1 Bad 1 etasje Overflate vegger og himling

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

7.1.2 Bad 1 etasje Overflate gulv

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og at halvparten av bygningsdelens forventede brukstid er overskredet.

Tiltak ikke påkrevd, men bygningsdel må jevnlig overvåkes.

7.1.3 Bad 1 etasje Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 vurdert utifra at bygningsdelens forventede brukstid er overskredet. Tiltak ikke påkrevd, men

bygningsdel må jevnlig overvåkes.

7.2.1 Bad 2 etasje Overflate vegger og himling

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og at halvparten av bygningsdelens forventede brukstid er overskredet.

Tiltak ikke påkrevd, men bygningsdel må jevnlig overvåkes.

7.2.2 Bad 2 etasje Overflate gulv

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og at halvparten av bygningsdelens forventede brukstid er overskredet.

Tiltak ikke påkrevd, men bygningsdel må jevnlig overvåkes.

7.2.3 Bad 2 etasje Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 vurdert utifra at bygningsdelens forventede brukstid er overskredet. Tiltak ikke påkrevd, men

bygningsdel må jevnlig overvåkes.

7.3.1 Vask/teknisk rom Overflate vegger og himling

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

Tiltak ikke påkrevd, men bygningsdel jevnlig overvåkes ifht manglende fuktsikring i underkant av våtromspanel.

7.3.2 Vask/teknisk rom Overflate gulv

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og at halvparten av bygningsdelens forventede brukstid er overskredet.

Tiltak ikke påkrevd, men bygningsdel må jevnlig overvåkes.

7.3.3 Vask/teknisk rom Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 vurdert utifra at bygningsdelens forventede brukstid er overskredet. Tiltak ikke påkrevd, men

bygningsdel må jevnlig overvåkes.

10.2 Varmtvannsbereder

TG2 vurdert utifra alder på varmtvannsbereder. Tiltak ikke påkrevd.

Areal

BRA - i: 143 m²

BRA - e: 35 m²

BRA totalt: 178 m²

TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 77 m² Gang, stue, kjøkken, bad, vaskerom og teknisk rom.

BRA-e: 35 m² Garasje

2. etasje

BRA-i: 66 m² Stue, 3 soverom, bod og bad

TBA fordelt på etasje

2. etasje

6 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Gulvareal avviker ifht oppmålt areal pga skråtak i 2 etasje. Areal for trappeutveksling tatt med i oppmåling.

Antall bad

2

TV/Internett/Bredbånd

Altibox.

Hvitevarer

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

Frittstående kjøleskap medfølger ikke handelen.

Innbo og løsøre

Garderobe på det ene barnerommet vil ikke medfølge.

Ferdigattest

Det foreligger ferdigattest på "nybygg enebolig" datert 20.07.2010.

Det foreligger byggemeldte og godkjente bygningstegninger som stemmer med dagens bruk.

Adgang til utleie

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

Oppvarming

Boligen har installert varmepumpe og vedovn. Det gis ingen garanti på varmepumpe av selger. Ellers elektrisk oppvarming i boligen. I de rom hvor det på visning ikke er montert panelovner, vil det heller ikke medfølge i handelen.

Selger har ikke tegnet avtale om Norgespris på strøm, så her kan ny eier vurdere og velge selv.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Skade/merker i vinduskarm på badet oppe.
- Har en el-billader med lav kw per time. Har i hovedsak vært brukt til en hybrid bil.
- 2 stk. spotter over kjøkkenbenken som ikke virker.
- En skade i vinduskarmen på hovedsoverommet.

Området

Tomt/beskaffenhhet

Opparbeidet tomt med asfaltert gardstun, hage, terrasse, terrasseplattning, drivhus, diverse beplantning (hekk i grense for mindre innsyn). En perfekt eiendom for barnefamilien og den som ønsker å dyrke grønnsaker/frukt.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

619.6 kvm

Vei/vann/kloakk

Offentlig vann og kloakk via private stikkledninger.

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet i et etablert boligområde på Sletten. Kort gangavstand til barnehage og Storhallen. Ellers kort avstand til Veavågen sentrum med skole, barnehage, bank og dagligvare. Eiendommen grenser til en veldig kjekk lekeparks, som er utrolig gøy for ungene.

Adkomst

Se Finn.no eller Em-a.no for korrekt veibeskrivelse.

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål.



Øvrige kjøpsforhold

Overtakelse

Overtakelse avklares ifbm. budgivning.

Takstmann

Takstmann Harald Ingebrigtsen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Sentrale lover

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

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:

1149/5/303:

17.04.2008 - Dokumentnr: 309832 - Forkjøpsrett

Rettighetshaver: Karmøy Kommune

Org.nr: 940 791 901

Gjenkjøpsrett dersom d.e. ikke er bebygget innen 2 år.

Forkjøpsrett ved salg av ubebygd tomt

17.04.2008 - Dokumentnr: 309832 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Karmøy Kommune

Org.nr: 940 791 901

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om vann og kloakkledning

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

17.04.2008 - Dokumentnr: 309832 - Bestemmelse om bebyggelse

12.01.1987 - Dokumentnr: 214 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1149 Gnr:5 Bnr:208

13.06.2001 - Dokumentnr: 4831 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.2001 - Dokumentnr: 4832 - Målebrev

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, befaring av eiendommen samt innhentelse av nødvendige dokumenter og evt. takst.

Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver

Fastpris kr. 28 000,-
Markedsføringspakke kr 21 900,-
Oppgjørsgebyr kr 9 900,-
Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-
Fotopakke kr 8 500,-
Dokumentinnhenting og tinglysing kr 6 800,-

Salgsgaranti: inget salg - ingen regning - heller ingen bindingstid

Kontaktperson

Daniel Gård
Eiendomsmeglerfullmektig
Daniel@em-a.no
Tlf: 466 23 945

Ansvarlig megler

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

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet ble lagret 06.10.2025





Lyse og fine overflater i husets stue/spisestue.



Fin og praktisk kjøkkeninnredning med god benke- og skaplass. Downlights under overskap og praktisk avsug i foringslist -



Praktisk tilknytning til vaskerom via kjøkkenet.



Lyst og luftig kjøkkenområde med god plass til spisegruppe.



Fint vaskerom med adgang fra kjøkken og bi-inngang. Praktisk innredning og skittentøyssjakt fra bad i loftsetasje.



Helfliset bad i første etasje, tilknyttet entrè.



Flislagt inngangsparti trapp opp til 2.etasje. Gode oppbevaringsmuligheter.



Lys og luftig loftstue med direkte adkomst til luftebalkong. Rommet er perfekt som kontor, tv-stue, lekerom eller et ekstra



Tilkomst til boligens hovedsoverom og bad.



Flott hovedsoverom med tapeserte vegger og god plass til seng og øvrig møblement.



God skaplass og direkte tilknytning til bad fra hovedsoverommet.



Flott flislagt bad med inngang fra loftstue og hovedsoverommet.



Lyse overflater med flotte fliser på bad.



Badekar i husets hovedbad.



Soverom 2 med god senge- og skaplass.



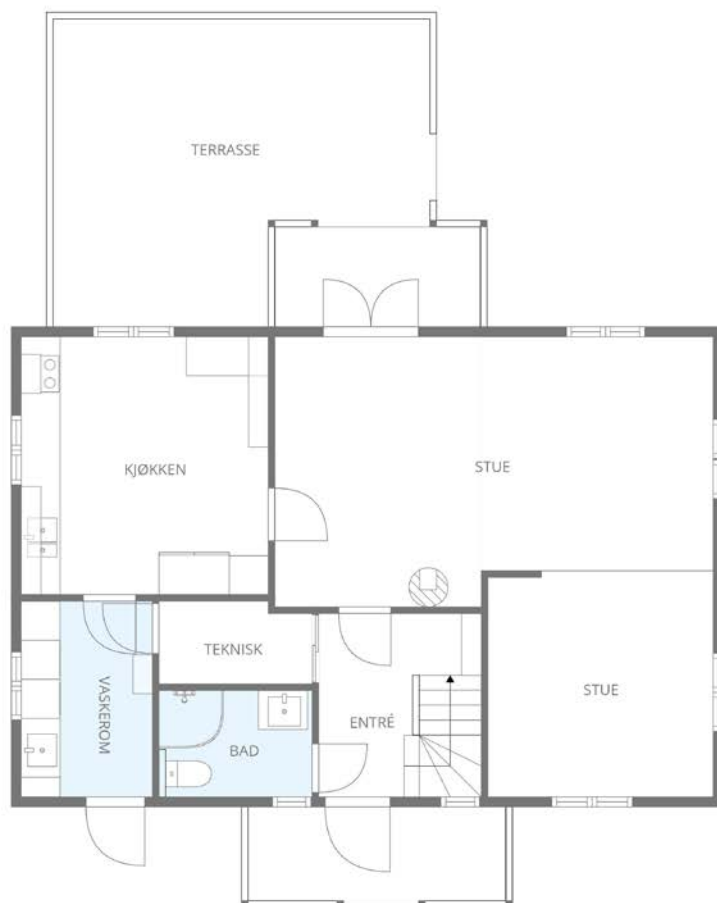
Gode muligheter for større innredning, med bla. dobbeltseng og oppbevaring.



Soverom 3 også av god størrelse, med god plass til seng- og skaplass.

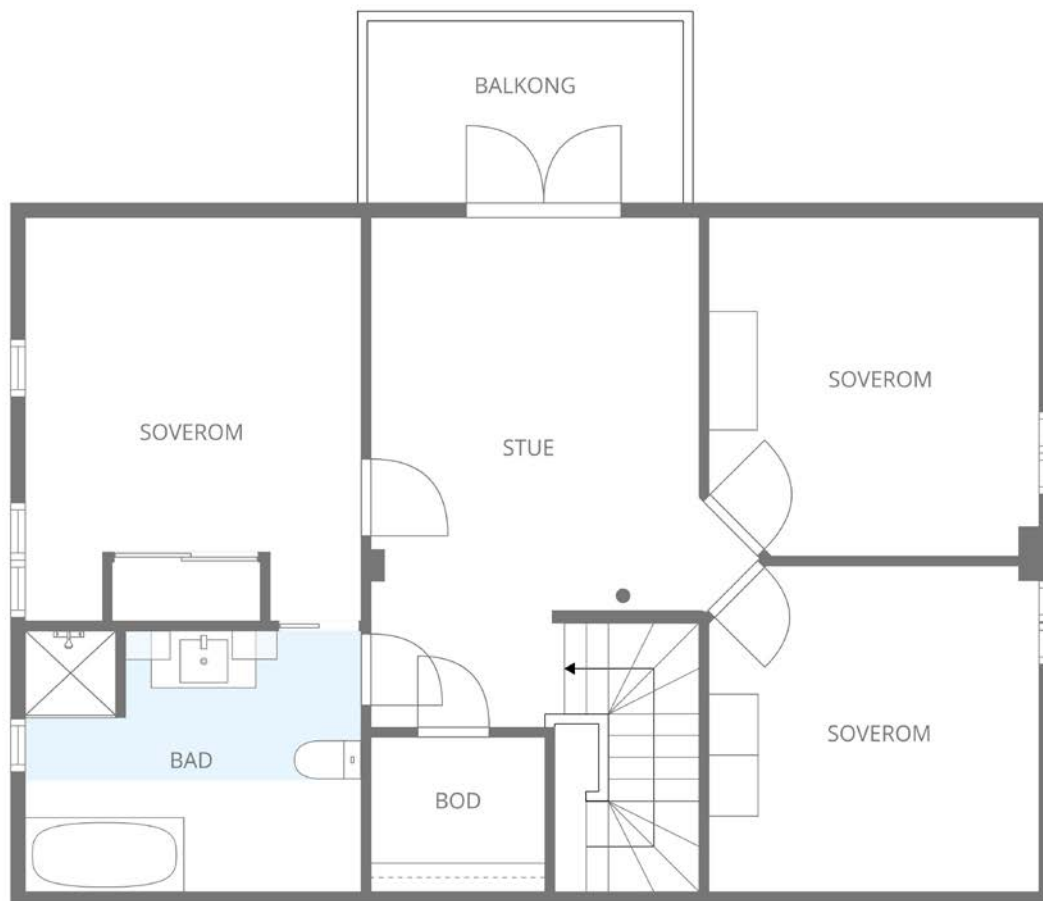


Luftebalkong tilknyttet loftstuen.



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.





Hyggelig terrasse med adgang fra husets stue og udeområde.





Flott drivhus i tilknytning til hagen, perfekt for den som ønsker å dyrke planter/grønnsaker/frukt.





Trapp opp til oppbevaringsloft i garasjen.







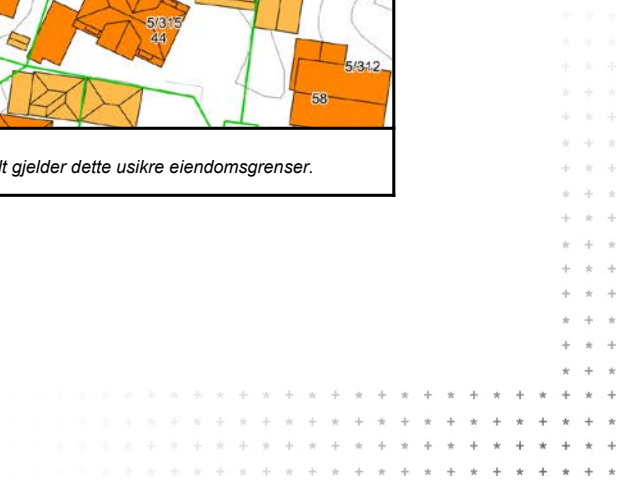
Beliggenhet i et etablert boligområde på Sletten. Kort gangavstand til både barnehage og Storhallen.



Kort avstand mellom eiendommen og Storhallen.







TILSTANDSRAPPORT

Skarvedne 4, 4276 VEAVÅGEN



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
9	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
11	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
0	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
1	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 Byggmestrenes Takseringsforbunds (BMTF) faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt relevante deler av NS 3600 og gjeldende bestemmelser i avhendingslova. Analysen er spesielt rettet mot bygningsdeler og forhold som etter erfaring ofte gir grunnlag for tvister ved eierskifte. Rapporten er utformet for å være i samsvar med kravene i lov om avhending av fast eiendom som trådte i kraft 1. januar 2022, samt forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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 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 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.

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:5, Bnr: 303
Hjemmelshaver:	Martine Aleksandersen og Simen Tehsin Aleksandersen
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	2010

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

22.9.2025

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.

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

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

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

Innebygget/skjult fuktsikring vil uansett være uoversiktlig.

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

Oppdragsgiver:

Martine Aleksandersen

Tilstede under befaringen:

Fuktmåler benyttet:

Protimeter

OM TOMTEN:

Opparbeidet tomt med uteområder i tre, beplantning og plen. Parkering i egen oppkjørsel.

OM BYGGEMETODEN:

Bolig satt opp på støpt såle. Reisverk av bindingsverk og ytterkledning i tre.

Saltakskonstruksjon med betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår som i bra stand. Det registreres ingen avvik som har umiddelbare behov for utbedring.

ANNET:

Det registrerer noe uferdig belistning i ulike rom. Fliser i gang har en del bom/hulrom men fremstår ikke som løse.

Øvrige rom har normal slitasjegrad iht alder.

DOKUMENTKONTROLL:

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

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Gulver med laminat og parkett, flis i gang.
Malt tapet på vegg og slette malte tak

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Baderom har fliser på vegg og gulv.
Vaskerom har fliser på gulv og våtromspanel på vegg.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er ikke opplyst om endringer utført etter byggeår.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

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

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, 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	77				77	
2 etg	66			6	66	
SUM BYGNING	143			6	143	
SUM BRA	143					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		35				
SUM BYGNING		35				
SUM BRA	35					

BRA-i:

- 1 etasje:
Gang, stue, kjøkken, bad, vaskerom og teknisk bod.
- 2 etasje:
Stue, 3 soverom, bod og bad

BRA-e:

- Garasje

MERKNADER OM AREAL:

Gulvareal avviker ifht oppmålt areal pga skråtak i 2 etasje. Areal for trappeutveksling tatt med i oppmåling.

GARASJE / UTHUS:

Garasje satt opp på støpt såle. Reisverk av bindingsverk og ytterkledning i tre. Saltakskonstruksjon med betongtakstein.

EIERSKIFTERAPPORT™

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

26/09/2025

Harald Ingebrigtsen

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

Støpt såle på mark antatt fundamentert på fjell og komprimerte masser.

Merknader: 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. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det ble kun foretatt utvendig inspeksjon av boligen for å se etter tegn til setninger og avvik i konstruksjonen. Ingen tegn til setninger eller avvik.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Drenering fra byggeåret. Vurdering av funksjonalitet er basert på symptom, da det er en skjult konstruksjon. Boligen har ikke rom under terrengnivå.

Merknader: Det er ikke mulig å kontrollere dreneringen på innside av boligen, da boligen ikke har noen kjeller. Det antas at de drenende massene fungerer tilfredsstillende, da det ikke er noen nevneverdige planhetsavvik i boligen.

2. Yttervegger**TG 2** 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 påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

Bolig har ytterkledning i tre.

Fasader er befart fra bakkenivå og det er tatt stikkprøver i tilgjengelige overflater.

Merknader: Det registreres ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene. Kun normale tørkesprekker og kledning anses som i god stand. Det ble observert musebånd i nedre del av kledningen der dette ble kontrollert.

Kledning går noe lavt ned mot terreng og anbefalt avstand er 20-30 cm for å unngå fuktskader i underkant.

Vannbord i nedre kant på vindu er noe utilstrekkelig tett i ytre kant under enkelte vinduer.

For å unngå at fuktighet driver inn, så bør det her tettes med fug eller vannbord blir festet bedre inn mot karm.

Normal tid for utskiftning av trekledning er 40-60 år.

Beskrevne avvik 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.

Bolig har vinduer og ytterdører i tre fra byggeår. Terrassedører skiftet i senere tid.

Bygningsdel er visuelt befart fra bakkenivå og utvalgte vinduer og dører er funksjonstestet.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader: Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.

4. Tak**TG 1** 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

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

Saltak med ark av trekonstruksjoner.

Takkonstruksjonen ble inspisert fra himlinger i 2 etasje og ved besiktigelse fra bakkeplan.

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

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2010
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.

Bolig er tekket utvendig med betongtakstein fra byggeår.

Utvendig tekking er visuelt befart fra bakkenivå og i innvendig himling i 2 etasje.

Merknader: Fra bakkenivå ble det ikke observert tegn til svikt eller skader i tekkingen.

Visuell kontroll og fuktsøk på tilfeldigvalgte valgte områder fra innvendige himlinger i 2 etasje ga ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Taktekkingen vurderes å være i god beskaffenhet iht. alder.

Normal tid for utskiftning av betongtakstein er 30-60 år.

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

Det skal i utgangspunktet være et mindre kryploft på huset, men det er ingen tilgang til dette. Takkonstruksjonen er derfor ikke synlig og det er ikke mulig å utføre kontroll.

Merknader:

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

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

Veranda/balkong oppført av normalt solide materialer.

Merknader: Det ble ikke observert tegn til råde eller svikt i konstruksjonen.
Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

7. Våtrom**7.1 Bad 1 etasje****TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom har fliser på vegg og slett malt tak.
Rommet inneholder dusjhjørne, seksjon med servant og toalett

Merknader: Rommets overflater fremstår som hele og i bra stand. Normal brukslitasje ihht alder.
Normal tid for utskiftninger av keramiske fliser er 10-30 år
Alder lagt til grunn for vurdering.

TG 2 7.1.2 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 påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Baderom har fliser på gulv.
Fall kontrollert med laser og enkel bomtest for å avdekke løse fliser foretatt.

Merknader: Fliser fremstår som hele og i bra stand. Normal brukslitasje.
Det måles tilstrekkelig fall mot sluk og det ble ikke avdekket noe hulrom under flis.
Det er ingen oppbrett av tettesjikt(membran) ved dørterskel.
Krav er 15mm og ved en eventuell lekkasje vil vann kunne finne veien til tilstøtende rom.
Normal tid før utskiftning av keramiske fliser er 10-30 år.
Beskrevne avvik og alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering. Rommet kan fungere greit med avvik, men må jevnlig overvåkes.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2010
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 ikke 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.
Det er ikke tatt hull i tilstøtende rom for fuktmåling da aktuelt område vender mot annet våtrom.
Normal tid for utskiftning membran under flis er 10-20 år.
Alder på bygningsdel lagt til grunn for vurdering.

7.2 Bad 2 etasje**TG 2** 7.2.1 Overflate vegger og himling

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Baderom har fliser på vegg og slett malt tak.
Rommet inneholder dusjhjørne, badekar, seksjon med servant og toalett.

Merknader: Rommets overflater fremstår som hele og i bra stand. Normal brukslitasje ihht alder.
Vindu i våtsonen i tre er noe fuktskadet i foring.
Rommet kan fungere greit med avvik, men hyppigere utskiftninger og overflatebehandlinger av vinduskarm/foring må påregnes.
Normal tid før utskiftning av keramiske fliser er 10-30 år.
Beskrevne avvik og alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Baderom har fliser på gulv.
Fall kontrollert med laser og enkel bomtest for å avdekke løse fliser foretatt.

Merknader: Fliser fremstår som hele og i bra stand. Normal brukslitasje.
Det måles tilstrekkelig fall mot sluk. Det ble avdekket noe hulrom under flis ved dør, men flis fremsto ikke som løs.
Det er ingen oppbrett av tettesjikt(membran) ved dørterskel.
Krav er 15mm og ved en eventuell lekkasje vil vann kunne finne veien til tilstøtende rom.
Normal tid før utskiftning av keramiske fliser er 10-30 år.
Beskrevne avvik og alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering. Rommet kan fungere greit med avvik, men må jevnlig overvåkes.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2010
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.
Det er målt for fukt i underkant av rommet ved sjakt. Ingen avvik.
Normal tid for utskiftning membran under flis er 10-20 år.
Alder på bygningsdel lagt til grunn for vurdering.

EIERSKIFTERAPPORT™

7.3 Vask/teknisk rom**TG 2** 7.3.1 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 eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom har våtromspanel på vegg og slett malt tak.
Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin, seksjon med utslagsvask og ventilasjonsagregat.

Merknader: Rommets vegger, tak og innredning fremsto som helt og i bra stand. Normal brukslitasje.
Våtromspanel går helt ned til gulv og er ikke fuktsikret i underkant.
Normal tid for utskiftning av våtromspanel er 15-25år.
Beskrevet avvik og alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

TG 2 7.3.2 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 påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Vaskerom har fliser på gulv.
Fall kontrollert med laser og enkel bomtest for å avdekke løse fliser foretatt.

Merknader: Fliser fremstår som hele og i bra stand. Normal brukslitasje.
Det måles tilstrekkelig fall mot sluk og det ble ikke avdekket noe hulrom under flis.
Det er ingen oppbrett av tettesjikt(membran) ved dørterskel.
Krav er 15mm og ved en eventuell lekkasje vil vann kunne finne veien til tilstøtende rom.
Normal tid før utskiftning av keramiske fliser er 10-30 år.
Beskrevne avvik og alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering. Rommet kan fungere greit med avvik, men må jevnlig overvåkes.

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2010
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.

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.
Det er ikke tatt hull i tilstøtende rom for fuktmåling da aktuelt område vender mot annet våtrom.
Normal tid for utskiftning membran under flis er 10-20 år.
Alder på bygningsdel lagt til grunn for vurdering.

8. Kjøkken**8.1 Kjøkken 1 etasje**

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 1 8.1 Kjøkken 1 etasje

Vanninstallasjonen er fra 2010

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 folierte fronter og benkeplate i laminat.

Fliser mellom benk og overskap.

Noen integrerte hvitevarer.

Dobbelkummet servant med blandebatteri.

Mekanisk avtrekk i ventilator.

Merknader: Innredning fremsto som hel og i bra stand ihht alder. Normal brukslitasje

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

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

10. VVS**TG 1** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2010

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

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.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Vannledninger i plast, rør i rør.

Avløpsledninger i plast.

Det er foretatt enkel funksjonstest i utvalgte vann og avløpsinstallasjoner.

Merknader: Det registreres ingen avvik på vann og avløpsinstallasjoner og ingen pågående lekkasjer.

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 20 til 25 år.

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 20 til 75 år.

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2010

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder ca 200 liter lokalisert på vaskerom.

Merknader: Varmtvannsbereder fremsto som hel og i bra stand og fungerte som tiltenkt.

Normal tid for utskiftning av varmtvannsberedere er 10-20 år.

Alder på varmtvannsbereder ligger til grunn for vurdering.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2010

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Bolig har balansert ventilasjon med avtrekk i fra våtrom og tilluft i de øvrige oppholdsrom.

Mekanisk avtrekk i ventilator.

Merknader: Inneklima fremsto som bra og bolig som tilstrekkelig ventilert på befaringstidspunkt.

Det opplyses om at filter i ventilasjonsanlegg jevnlig blir skiftet.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2010

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 skjult 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 befaringstidspunkt.

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

EIERSKIFTERAPPORT™

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. Umiddelbare tiltak ikke påkrevd, men bygningsdel må jevnlig overvåkes.
7.1.1	Bad 1 etasje Overflate vegger og himling
	TG2 vurdert utifra at halvparten av bygningsdelens forventede brukstid er overskredet.
7.1.2	Bad 1 etasje Overflate gulv
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og at halvparten av bygningsdelens forventede brukstid er overskredet. Tiltak ikke påkrevd, men bygningsdel må jevnlig overvåkes.
7.1.3	Bad 1 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurdert utifra at bygningsdelens forventede brukstid er overskredet. Tiltak ikke påkrevd, men bygningsdel må jevnlig overvåkes.
7.2.1	Bad 2 etasje Overflate vegger og himling
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og at halvparten av bygningsdelens forventede brukstid er overskredet. Tiltak ikke påkrevd, men bygningsdel må jevnlig overvåkes.
7.2.2	Bad 2 etasje Overflate gulv
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og at halvparten av bygningsdelens forventede brukstid er overskredet. Tiltak ikke påkrevd, men bygningsdel må jevnlig overvåkes.
7.2.3	Bad 2 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurdert utifra at bygningsdelens forventede brukstid er overskredet. Tiltak ikke påkrevd, men bygningsdel må jevnlig overvåkes.
7.3.1	Vask/teknisk rom Overflate vegger og himling
	TG2 vurdert utifra beskrevet avvik og at halvparten av bygningsdelens forventede brukstid er overskredet. Tiltak ikke påkrevd, men bygningsdel jevnlig overvåkes ifht manglende fuksikring i underkant av våtromspanel.
7.3.2	Vask/teknisk rom Overflate gulv
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og at halvparten av bygningsdelens forventede brukstid er overskredet. Tiltak ikke påkrevd, men bygningsdel må jevnlig overvåkes.
7.3.3	Vask/teknisk rom Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurdert utifra at bygningsdelens forventede brukstid er overskredet. Tiltak ikke påkrevd, men bygningsdel må jevnlig overvåkes.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 vurdert utifra alder på varmtvannsbereder. Tiltak ikke påkrevd.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01250288	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Simen Aleksandersen	Martine Aleksandersen
Gateadresse	
Skarvedne 4	
Poststed	Postnr
VEAVÅGEN	4276
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	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg
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

Beskrivelse

Skade/merker i vinduskarm på badet oppe.

Initialer selger: SA, MA

1

Document reference: 01250288

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har en el-billader med lav kw per time. Har i hovedsak vært brukt til en hybrid bil

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

-To spotter over kjøkkenbenken som ikke virker. -En skade i vinduskarmen på hovedsoverommet.

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
Simen Aleksandersen	1d59ed1920fae62676674 c1a56ff8ea5da30887d	03.10.2025 05:42:37 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martine Aleksandersen	22b47554f0da47ea447d4 b4ef2141c3ad79b8f0e	03.10.2025 05:44:06 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01250288

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

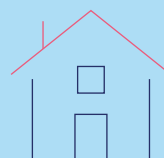
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
---------------------	----------

Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
------------------------------------	-----------

Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900
-----------------------	-----------



soderbergpartners.no/eiendom

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

SKARVEDNE 4, 4276 VEAVÅGEN

Gnr. 5, Bnr. 303 i Karmøy kommune.
Oppdragsnr: 01250288 Daniel Gård, +47 466 23 945

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