



Solheimsvegen 270, 5567 SKJOLDASTRUMEN



Prisantydning
1 750 000,-

SKJOLDASTRUMEN

Trivelig hytte med god standard, to soverom, moderne bad og sjøutsikt.

BRA-i/BRA Total: 51/87 m² / Tomt: 1200m²
Antall soverom: 2 / Byggeår: 1968



Vestvendt og meget solrik beliggenhet med nydelig utsikt på østsiden av fjorden.



Nymalt hytte i ny farge og flott tomt med renskrapte berg.

Nøkkelinfo

Adresse: Solheimsvegen 270, 5567 SKJOLDASTRUMEN
Nåværende eier: Ole Jørgen Haavelmoen og Siri Marie Steinsnes Haavelmoen
Matrikkelnummer: Gnr. 200, bnr. 18 i Tysvær kommune.
Oppdragsnummer: 01250144
Oppdragsansvarlig/
Meglerforetak: Vidar Opheim
Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

Boligtype: Fritidseiendom
Byggeår: 1968
Bra total: 87m²
BRA-i: 51 m²
Antall soverom: 2
Energimerke: Oransje G
Tomtestørrelse: 1200m²
Eierform: Eiet
Parkering: På egen tomt.





Økonomi

Prisantydning

Kr 1 750 000

Omkostninger

Kr 62 590

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.

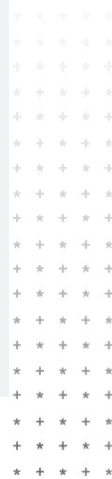
Kr 1 812 590

Kommunale avgifter

Kr 925 per 2024

Feiing kr. 924,50,-

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





Det har blitt skjært ned mange trær som har åpnet opp foran hytta slik at man har fått en nydelig utsikt til fjorden og mot vest.



Solrik eiendom om kvelden.



Beskrivelse av bolig

Trivelig hytte med god standard, to soverom, moderne bad og sjøutsikt.



Beskrivelse

- Flott beliggende i Sponevik, kun få minutter nord for Skjoldastraumen med bil.
- Vestvendt og meget solrik beliggenhet med nydelig og vidstrakt utsikt på fjorden.
- Hytta er nymalt i svart farge og inneholder 2 soverom, stue/kjøkken med åpen løsning og vedovn, moderne bad med snurredo, dusjkabinett og innredning.
- Kjeller med god lagerplass.
- Hytta har fått ny drenering, etterisolert grunnmur, ny vvb, ny vedovn, ny pipehatt med mer. Elektrisk og innvendig standard ble oppgradert rundt 2007-2008.
- Mulig å leie båtplass i Skjoldastraumen.
- Vei frem og parkering på egen tomt
- Selges møblert og med hvitevarer.
- Takstmannen konkluderer: "Fritidsbolig fremstår i bra stand. Det registreres avvik, men ingen avvik som krever umiddelbar utbedring".
- Lave kommunale avgifter!
- Stor tomt

Innhold

Lite glasstak over inngangsdør og inngang til stue med åpen løsning til kjøkken. Det er åpen himling for ekstra takhøyde. Stua har nyere vedovn og flott utsikt ut på Skjoldafjorden.

Kjøkken med innredning fra 2008 og keramisk koketopp, frittstående kjøleskap m/frys (medfølger), halvannen nedfelt og underlimt vask i heltre eikebenkeplate og int. stekeovn. Stue/kjøkken har laminatgulv, hvitmalt panel på veggene (tapet på kjøkken) og hvitbeiset panel i tak.

Soverom med panelovn, laminatgulv, familiekøye med dobbeltseng nede og enkel oppe, spottskinne i tak, rullegardin, hvitmalte vegger og hvitbeiset tak.

Soverom med malt heltre gulv, dobbeltseng, hvitmalte vegger og tak, innebygget skap og direkte inngang fra soverommet til badet som også har inngang fra stua.

Bad med snurredo med fire kammer og barkkompostering. Tilnærmet luktfri med lufting med vifte ut på tak. Moderne baderomsinnredning med vask, dobbel underskuff, høyt sideskap og dobbelt speilskap. Dusjkabinett på badet. Hvitmalt heltre gulv og hvitmalte vegger og tak.

Kjeller:

Det er nylaget sluk utenfor kjellerdøra og inngang til kjellerrom med støpt gulv, innlagt strøm og belysning, nyere varmtvannsbereder, vinduer for dagslys, sluk i gulvet og ventiler. Det er god lagerplass i kjellerrommet og det er også en ekstra bod i kjelleren.

Terrassen utenfor stua er av tre på ytterste del med rekkverk og betong på innerste del. Tre trinn ned så er det bålpanneplass med sittebenk, plen og renskrapte berg. Ekstra terrasse på bakkenivå hvor selger blant annet har hatt jacuzzi.

Båtplass:

Selger har leid båtplass i båtforeningen i Skjoldastraumen. Pris må selv sjekkes opp av kjøper da den kan varierer etter størrelse på båtplassen

Standard

- Selges med innvendige møbler unntatt TV og de to store stolene ved sofaen. Sofaen

er forøvrig en sovesofa.

- Takstmannen konkluderer: "Fritidsbolig fremstår i bra stand. Det registreres avvik, men ingen avvik som krever umiddelbar utbedring".
- Det er ny drening (2020) rundt hytta og etterisolert mur med isolasjonsplater med grunnmursplast. Megler har mottatt mange bilder fra da jobben ble gjort som kan ses ved henvendelse til megler og på fellesvisningen.
- Persiener i vinduer i stue/kjøkken.
- Nyere vedovn 2021. Panelovn i stue.
- Hytta er nokså nymalt og har fått ny farge.
- Ny pipehatt i 2021.
- Sikringsskap med automatsikringer i kjelleren. Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2007.
- Fritidsbolig har nyere innvendige vann og avløpsrør.
- Vanninstallasjon fra 2008.
- Varmtvannsbereder er fra 2020.

Bygningsinformasjon

Fritidsbolig satt opp i bindingsverk og ytterkledning av tre. Saltakskonstruksjon med shingel på tak. Stående svartmalt kledning og hvite vinduer. Grunnmur av naturstein og antatt støpte steinblokker. Fritidsbolig har krypkjeller under baderom. Ingen befaringsmulighet.

Tilbygget av kjellerplan under soverom og bad ble godkjent 15.12.1994. Det ble søkt om, men ikke gitt utslippsløyve for å legge inn vann i den forbindelse, da det var usikkert om man fikk vann inn og ble bedt om å foreta en prøveboring. Det er heller ikke gitt utslippstillatelse i ettertid i følge kommunen. Det er derfor ulovlig innlagt vann i hytta. Det er lovlig med vann frem til hyttas yttervegg. Men dersom man skal legge dette inn i hytta må man ha utslippstillatelse. Hytta har innlagt vann.

I vedlagt tilstandsrapport fra takstmann fremkommer følgende TG3 store eller alvorlige avvik:

7.1.2 Bad Overflate gulv.

TG3 pga avvik på bygningsdel.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-.

Fritidsbolig har krypkjeller under baderom. Ingen befaringsmulighet og ikke vurdert av takstmannen.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

TG2 pga avvik og alder på bygningsdel.

2.1 Yttervegger

TG2 pga avvik og alder på bygningsdel.

3.1 Vinduer og ytterdører

TG2 pga avvik og alder på bygningsdel

4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

TG2 pga alder på bygningsdel.

4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

TG2 pga alder på bygningsdel

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG2 pga avvik og alder på bygningsdel

7.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG2 pga avvik på bygningsdel.

8.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 pga avvik og at halvparten av bygningsdelens forventede levetid er overskredet.

Areal

BRA - i: 51 m²

BRA - e: 36 m²

BRA totalt: 87 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 36 m² Kjeller.

1. etasje

BRA-i: 51 m² Stue/kjøkken, 2 soverom og bad.

Antall bad

1

Hvitevarer

Alle hvitevarer som er i hytta på visning medfølger handelen. Det gis fra selger ingen garanti.

Innbo og løsøre

Selges møblert unntatt TV og de to store stolene ved sofaen. Sofaen er forøvrig en sovesofa.

Ferdigattest

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Adgang til utleie

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

Oppvarming

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

Sammendrag selgers egenerklæring

- Selger kjøpte eiendommen i 2020.
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært. Byttet koblinger på rør. Hervik Rør.
- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært. Nytt avløp trapp oppgang. Sigurd M.Søvik AS.
- Fukt i kjeller, og oversvømmelse. Ble utbedret november 2020 med drenering, og isolasjon av grunnmur. Mye vann i grunn som ble også utbedret av Sigurd M.Søvik AS.

- Det var en eldre peisovn som var overdimensjonert. Ny peisovn ble erstattet vinteren 2021. Vann hadde fulgt pipeløpet og lagt seg under glassplate under ovn. Klikklaminat fremstår med svell. Det ligger stadig lekkasjevann under glassplaten. Pipeløpet er pusset og malt. Maling har blærer opp mot himling da vann trekker ned i pussen. Dette er utbedret med nytt pipebeslag, og sveist der det var lekkasje.
- Noen sprekker i mur ved kjeller inngangen.
- Har hatt besøk av mus i kjeller, og i kjøkken under vasken i en søppelbøtte. Har musefeller i kjeller, og ikke oppdaget mus de siste 2 årene. Mus i kjøkken ble en tatt vinteren 2025. Ikke et stort problem.
- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Støpt platting. Bygget platting av terrassebord. Byttet terrassebord på terrassen som er knyttet til hytta.
- Det er lagt ved mye dokumentasjon i innsendt egenerklæring for boligselgerforsikring.



Området

Tomt/beskaffenhhet

Naturtomt som er delvis opparbeidet.

Etter dagens eier kjøpte hytta har det blitt skjært ned mange trær etter tillatelse fra grunneier, som har åpnet opp foran hytta slik at man har fått en nydelig utsikt til fjorden og mot vest. Solrik eiendom om kvelden.

På nederste del av tomta er tomta nokså flat og er blitt enkel å utnytte for f.eks. trampoline, badminton, volleyball eller andre aktiviteter.

Det er parkering for to biler på egen tomt. Gjesteparkering for hytta er noe lengre oppover veien.

Iflg. skylddeling fra 1968, som angir eiendommens grensebeskrivelse, så er tomten noe mindre enn det som fremkommer på kommunens kart. Kommunen angir i matrikkel 1426 kvm, skylddeling angir ca 1200 kvm. Ved en evt. oppmåling må en derfor beregne avvik i grenser og areal.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1200 kvm

Vei/vann/kloakk

Eget borehull på 90m med kullfilter og trykktank i kjelleren.

Rør på nedsiden av berget er utslippsvann fra badet og kjøkkenet.

Eldre septiktank på nedsiden av tomta. Men denne er ikke lengre i bruk.

Beliggenhet

Flott beliggende i Sponevik, kun få minutter nord for Skjoldastraumen med bil.

Vestvendt og meget solrik beliggenhet med nydelig utsikt på østsiden av fjorden.

Området byr på rikelig med naturopplevelser og rekreasjonsmuligheter. Har man båt eller bil, er det kort vei til dagligvarebutikker i Skjoldastraumen, Isvik og Hervik. Man kan også ta båtturen til Borgøy, som har gjestehavn og restaurant med sommeråpen servering.

Flotte bademuligheter finner man bla i Skjoldastraumen og ved Otertong, en av de skjulte perlene blant friområdene på Haugalandet. Dette friområdet er en odde som stikker ut fra østsiden av indre Skjoldafjorden. Otertong er et av de største friområdene i regionen, med to fine badeviker, flotte svaberg og blandingskog. Det finnes turstier i

området, og det er også muligheter for klatring og rappellering. En stor, fin slette gir rom for aktiviteter som ballspill og lek.

Man kan også nevne Nedstrand, som er et naturskjønt område som byr på flotte turmuligheter og nærhet til fjord og fjell. Her finner du aktiviteter for både små og store, året rundt.

Fra eiendommen er det ca. 18 min kjøring til Aksdal og 30 min til Haugesund.

Adkomst

Gå inn på gule sider og velg kjørerute. Legg inn startdestinasjon og endedestinasjon Solheimsvegen 270. Da vil appen ta deg til adressen.

Regulering

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



Øvrige kjøpsforhold

Takstmann

Takstmann Harald Ingebrigtsen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler 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:

1146/200/18:

01.08.1968 - Dokumentnr: 3594 - Registrering av grunn, Bestemmelse om gjerde, Bestemmelse om vannrett, Bestemmelse om veg.

Meglers kommentar: Grensebeskrivelse av tomta. Eiendommen har følgende rettigheter: Rett til å grave brønn på hovedbruket. Veirett til gårdsveg. Gangrett til sjøen. Eiendommen har gjerdeplikt.

01.08.1968 - Dokumentnr: 3595 - Erklæring/avtale

VEDLIKEHOLD AV VEG

Rettighet hefter i: Knr:1146 Gnr:200 Bnr:3

Meglers kommentar: Nevnte veirett fra fradelingen skal følge gardsvegen til hovedbruket bnr. 3 og delta i vedlikeholdet i forhold til bruken.

07.01.1976 - Dokumentnr: 85 - Jordskifte

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers kommentar. Gjelder for det meste hovedbruket, men det ble vedtatt at alle eiendommer på gnr 200 vest for riksveg 513 skal ha veirett til gardsvegen. Eventuelle nye tomter skal også delta i vedlikehold av veien. Fastboende skal så langt det er mulig påse at det blir igangsatt tiltak for hindre skader ved flom og lignende.

24.01.1977 - Dokumentnr: 599 - Utskifting

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers kommentar: Jordskifterett og ankesak fra 1977 hvor det fremgår at de med hyttetomter har rett til å parkere egne biler ved veikanten ved endepunktene til innmarksgjerdet. Hyttetomteiere som bruker veien må delta i vedlikehold av veien med lik andel, og med samme andel som de bruk tomtenes er gått ut fra. Ingen av hyttetomt-eierne deltok i saken eller ble betraktet som part i saken. Dette ble klagt på da det ble ment at saken angjaldt deres interesser. Det ble til slutt fattet vedtak at bl.a. denne eiendommen vi selger har veirett til gardsvegen (og kan dermed få parkering på egen tomt). Det ble sluttet at en rekke med andre hyttetomter skulle ha en samlet parkeringsplass på hovedbruket og at gardsvegen skulle utbedres. Andre temaer som ikke angår eiendommen som selges oppsummeres ikke her.

Budgiving

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

Fremgangsmåte ved budgivning

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

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

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

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

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

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

Vedlegg

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

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

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

Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver

Prosentprovisjon med 2,5 % av kjøpesum

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

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

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet ble lagret 24.07.2025





Kjøkken med åpen løsning til stua.



Fint kjøkken





Flott utsikt fra stua!







Bad med snurredo med fire kammer og barkkompostering. Tilnærmet luktfri med lufting med vifte ut på tak. Dusjkabinett.







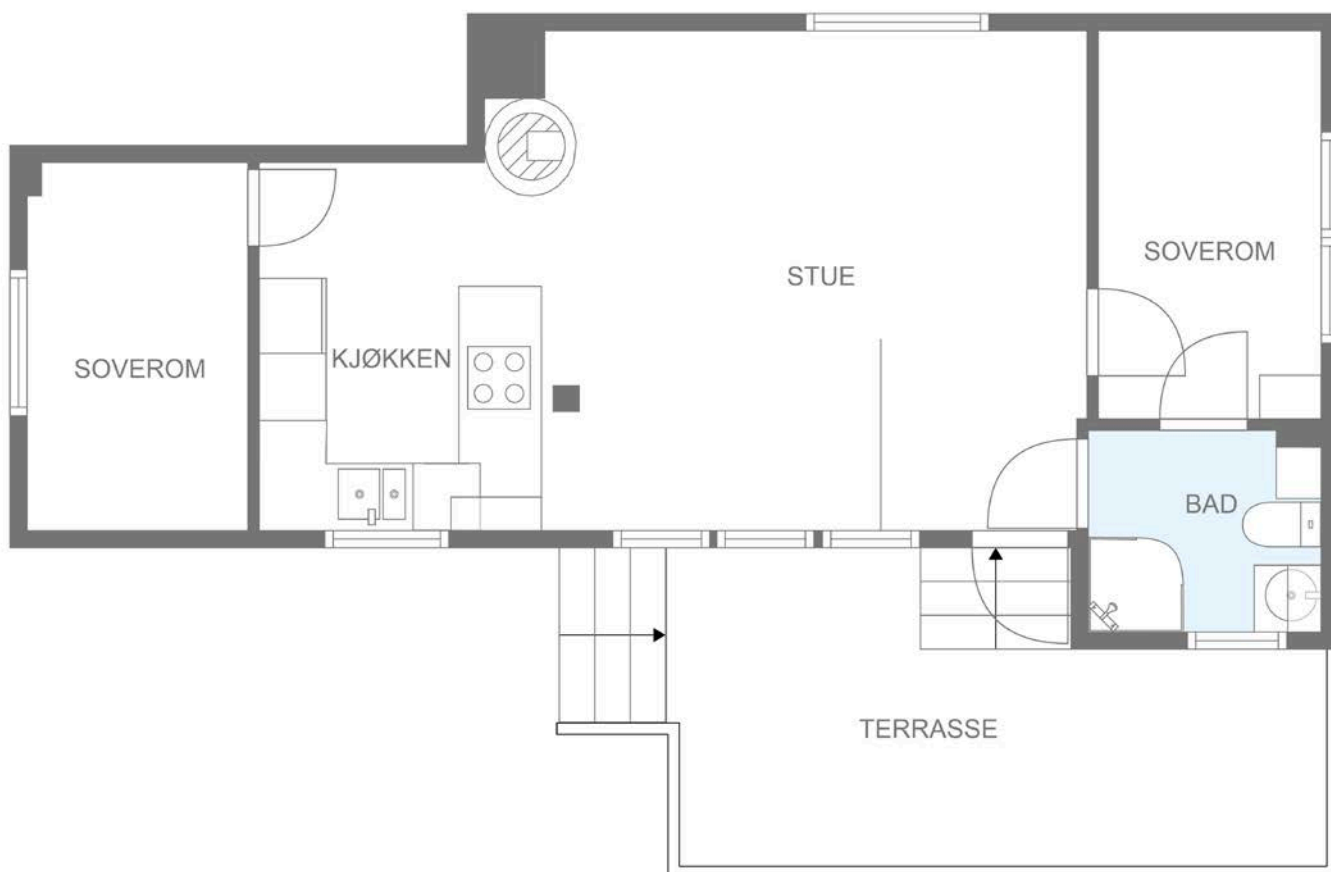




Utsikt fra stua

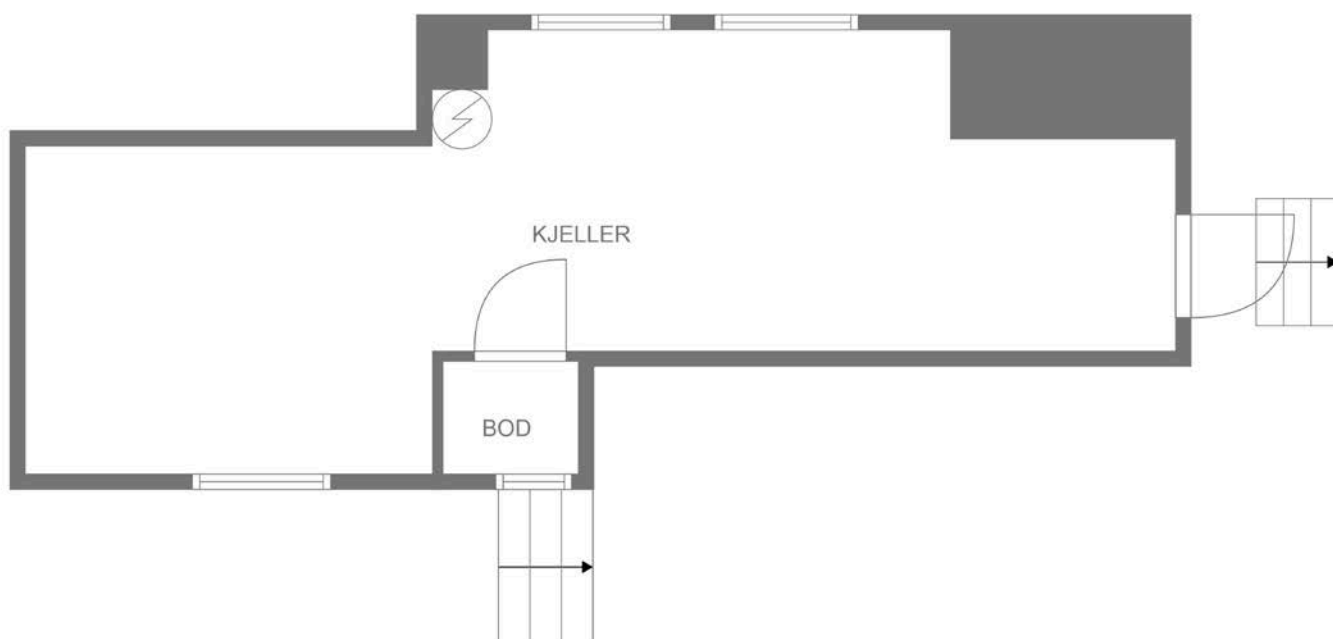


Ny drenering og etterisolering av grunnmur (2021).



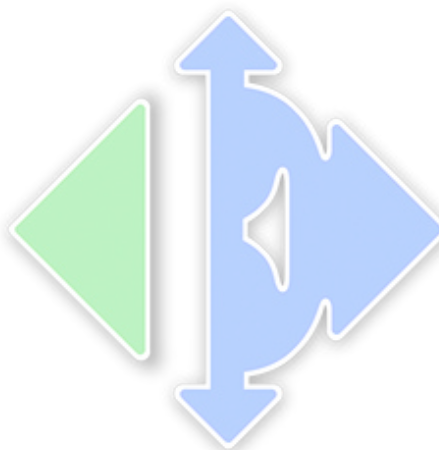
Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke målbar, og kan inneholde feil.





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.



TILSTANDSRAPPORT
Solheimsvegen 270
5567 SKJOLDASTRUMENwww.e3.no**Boligens tekniske tilstand:**

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Harald Ingebrigtsen

Dato: 07/05/2025

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 godkjenningmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

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:200, Bnr: 18
Hjemmelshaver:	Ole Jørgen Haavelmoen & Siri Marie Steinsnes Haavelmoen
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	PRIVAT
Avløp:	PRIVAT
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1968

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	
Forutsetninger:	Oppholdsvær og vindstille på befaringstidspunkt.
Oppdragsgiver:	Siri Marie Steinsnes Haavelmoen
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:

Naturtomt som er delvis opparbeidet. Parkering i eget tun

OM BYGGEMETODEN:

Fritidsbolig satt opp i bindingsverk og ytterkledning av tre.
Saltakskonstruksjon med shingel på tak.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsbolig fremstår i bra stand. Det registreres avvik, men ingen avvik som krever umiddelbar utbedring.

ANNET:

Oppvarming:

- elektrisk
- vedovn

DOKUMENTKONTROLL:

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

Veggene er malt panel i lyse farger. Det er hovedsakelig laminat på gulv, furugulv på bad.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg av fritidseiendom

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	51			15	51	
Kjeller		36				
SUM BYGNING	51	36		15	51	
SUM BRA	87					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Stue, 2 soverom og bad.

BRA-e:

Kjeller

MERKNADER OM AREAL:

GARASJE / UTHUS:

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

07/05/2025

Harald Ingebrigtsen

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon. Grunnforholdene er ikke dokumentert. Boligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, sand og grus.

Grunnmur av naturstein og antatt støpte steinblokker

Merknader: Det er sprekk i mur og puss under baderom ved skille til naturstein. Må undersøkes ytterligere.

Resterende grunnmur ser hel og bra ut.

Tilstandsvurdert utifra avvik og alder på bygningsdel.

TG iu 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Fritidsbolig har krypekjeller under baderom. Ingen befaringsmulighet.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Fritidsbolig fikk iflg hjemmelshaver ny drenering i 2020.

Dette er dokumentert med bilder.

Merknader: Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og bruk av fuktindikator i kjeller.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Bolig har stående ytterkledning i tre

Merknader: Kledning av ukjent alder. Det registreres endel vridning og sprekk i kledningsbord.

Overliggere enkelte plasser har behov for innfestning.

Forøvrig fremstår kledning i bra stand.

Utskiftninger og vedlikehold må påregnes.

Tilstandsvurdert utifra avvik og alder på bygningsdel.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Fritidsbolig har ytterdører og vinduer i tre.

3 vinduer i stue har 2 lags glass, de øvrige med enkelt glass.

Merknader: Vinduer og dører fremstår som hele, men har behov for vedlikehold og noen utskiftninger.

Tilstandsvurderes avvik og utifra alder på bygningsdel.

4. Tak**TG 2** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

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

Fritidsbolig har saltakskonstruksjon i tre.

Merknader: Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger eller svekkelser ved konstruksjonen.
 Tilstandsvurdert utifra alder på bygningsdel

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1968
 Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.
 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.

Fritidsbolig har ytterteking av pappshingel.
 Heldekkende beslag rundt skorstein.

Merknader: Taket er befart fra bakkenivå og i innvendige himlingsflater.
 Visuell kontroll og fuktsøk på tilfeldigvalgte valgte områder fra innvendige himlinger ga ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
 Taktekingen vurderes å være i god beskaffenhet iht. alder.
 Tilstandsvurdert utifra alder.

5. Loft**Ingen** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)**Merknader:****6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

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

Fritidsbolig har terrasse i tre og betong ved inngangsparti.

Merknader: Treterrasse fremsto som stødig, men er noe ujevn i dekke.
 Understøttelsen og innfestning er ikke fagmessig utført og bør utbedres.
 Vedlikehold og utskiftninger må påregnes.
 Tilstandsvurdert utifra avvik og alder på bygningsdel.

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

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom har panel på vegger og i tak.

Rommet inneholder tett dusjkabinett, snurreddass og seksjon med vask.

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

Vindu i våtsone.

Trepanel er ikke egnet på vegg i et baderom, men er helt vanlig brukt på fritidsboliger.

Rommet kan fungere greit med avvik, men bygningsdel bør overvåkes.

Tilstandsvurdert utifra avvik på bygningsdel.

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Baderom med heltregulv i furu/gran.

Merknader: Tregulv er ikke egnet i baderom.

Rommet kan fungere med avvik, men tett belegg eller tilsvarende må monteres.

Tilstandsvurdert utifra avvik på bygningsdel.

Ingen 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2008

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 fronter og benkeplate i eik.

Noe integrerte hvitevarer.

Dobbelkummet vask.

Ingen ventilator.

Merknader: Kjøkkeninnredning fra 2008(ref tidligere salgsoppgave)fremstår i bra stand med normale bruksmerker.

Ventilator mangler og bør installeres.

Tilstandsvurdert utifra avvik og alder på bygningsdel

9. Rom under terreng

9.1 -

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Fritidsbolig har ingen rom for varig opphold under terreng.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Grovkjeller er ventilert via klaffventiler i vegg

Merknader:**10. VVS**

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ukjent årstall

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Fritidsbolig har nyere innvendige vann og avløpsrør.

Avløpsrør i plast og vannrør i kobber.

Vann fra borehull.

Snurredass på bad

Merknader: Vann og avløpskapasitet ble funksjonstestet på kjøkken. Ingen avvik.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2020

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Varmtvannstank lokalisert i kjeller.

Merknader: Varmtvannstanken fremsto som hel og bra og fungerte som tiltenkt.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Fritidsbolig har naturlig ventilasjon med klaffventiler i yttervegg.

Merknader: Fritidsbolig fremsto som tilstrekkelig ventilert på befaringsstidspunkt.

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 1968

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2007

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereider 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.

Fritidsbolig har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg. Automatsikringer i sikringsskap lokalisert i kjeller.

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

Det elektriske anlegget fremsto uten avvik på befaringstidpunkt.

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.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 pga avvik og alder på bygningsdel.
2.1	Yttervegger
	TG2 pga avvik og alder på bygningsdel.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 pga avvik og alder på bygningsdel
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	TG2 pga alder på bygningsdel.
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	TG2 pga alder på bygningsdel
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 pga avvik og alder på bygningsdel
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG2 pga avvik på bygningsdel.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 pga avvik og at halvparten av bygningsdelens forventede levetid er overskredet.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

7.1.2 Bad Overflate gulv

TG3 pga avvik på bygningsdel

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01250144	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Siri Marie Steinsnes Haavelmoen	Ole Jørgen Haavelmoen
Gateadresse	
Solheimsvegen 270	
Poststed	Postnr
SKJOLDASTRAUMEN	5567
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	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	58
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalenr.	22546325

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 faglært

Beskrivelse

Byttet koblinger på rør.

Arbeid utført av

Hervik Rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

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 faglært

Beskrivelse

Nytt avløp trapp oppgang

Arbeid utført av

Sigurd M.Søvik AS

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fukt i kjeller, og oversvømmelse. Ble utbedret november 2020 med drenering, og isolasjon av grunnmur. Mye vann i grunn som ble også utbedret av Sigurd M.Søvik AS.

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

Beskrivelse

Det var en eldre peisovn som var overdimensjonert. Ny peisovn ble erstattet vinteren 2021. Vann hadde fulgt pipeløpet og lagt seg under glassplate under ovn. Klikklaminat fremstår med svell. Det ligger stadig lekkasjevann under glassplaten. Pipeløpet er pusset og malt. Maling har blærer opp mot himling da vann trekker ned i pussen. Dette er utbedret med nytt pipebeslag, og sveist der det var lekkasje

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Noen sprekker i mur ved kjeller inngangen

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har hatt besøk av mus i kjeller, og i kjøkken under vasken i en søppelbøtte. Har musefeller i kjeller, og ikke oppdaget mus de siste 2 årene. Mus i kjøkken ble en tatt vinteren 2025. Ikke et stort problem.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, 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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Støpt platting. Bygget platting av terrassebord. Byttet terrassebord på terrassen som er knyttet til hytta.

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

Dokumenter

[2254632500005_skaderapport.pdf](#)

[Faktura620.pdf](#)

[Servitutt dbnr. 3594.1155668325176223.pdf](#)

[Tomtemal Sponevikvegen 270.1375020895014909.pdf](#)

[Servitutt dbnr. 85.1155668325176225.pdf](#)

[Servitutt dbnr. 3595.1155668325176224.pdf](#)

[Skyldskifte Sponevikveien 270, 200-18 Tysv.1375020895014910.pdf](#)

[Servitutt dbnr. 599.1155668325176226.pdf](#)

[Godkjent byggetegning 200-18 Tysver.1375020895014911.pdf](#)

[Budjournal.1375025190005584.pdf](#)

[Egenerklæringsskjema til bruk i salgsoppgave_1559761117.pdf](#)

[Matrikkelrapport_1559730995.PDF](#)

[Kommunale avgifter og gebyrer_V1_2605_66730.PDF](#)

[Godkjent byggetegning 200-18 Tysver.1376120406543623.pdf](#)

[Grunnkart_V1_2605_66731.PDF](#)

[200_18 tegning tilbygg_V1_2605_66732.PDF](#)

[Grunnkart_V1_2605_66731.PDF](#)

[Gjeldende arealplan m-bestemmelser_V1_2605_66735.PDF](#)

[200_18 tegning tilbygg_V1_2605_66732.PDF](#)

[Gjeldende arealplan m-bestemmelser_V1_2605_66734.PDF](#)

[Gjeldende arealplan m-bestemmelser_V1_2605_66735.PDF](#)

[Bygningsdata_V1_2605_66736.PDF](#)

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
Siri Marie Steinsnes Haavelmoen	8b59bfdce69815fba54bfa5 203b03b7e02e4fc78	01.05.2025 14:01:07 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole Jørgen Haavelmoen	a73ce6f85ddb2a423e4b5c2 73d70ef883f453785	01.05.2025 13:58:43 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 01250144

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>



Norges Eiendomsforbund
firmapost@nef.no
nef.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene an-

befaler benyttet 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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.



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



BUDSKJEMA

SOLHEIMSVEGEN 270, 5567

Gnr. 200, Bnr. 18 i Tysvær kommune.
Oppdragsnr: 01250144 Vidar Opheim, +47 926 62 816

UNDERTEGNEDE INNGIR FØLGENDE BUD PÅ OVERNEMNTE EIENDOM:

Kjøpesum kr

FINANSIERINGSPLAN

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller å forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det kommer til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at bud kan kreves fremlagt av kjøper ref. regler for budgivning.

Låneinstitusjon

Referanse

Ønsket
overtagelsesdato

Nåværende bud er bindende for undertegnede til og med den overtagelsesdato
(Budet er bindende til kl 16.00 denne dag, hvis annet klokkeslett ikke er angitt).

kl

Eventuelle
forbehold

Kopi av legitimasjon

Navn

Adresse

Postnr/sted

E-post

Telefon

Personnr.

Signatur/
sted/dato



Boligmegling til toppkarakter