

Næringseendom i beste handelsstrøk  
Sørhauggata 137, 5527 HAUGESUND



Prisantydning  
**2 500 000,-**

#### HAUGESUND

Attraktivt i sentrum - spennende  
butikk-/næringseendom med  
parkering

BRA-i/BRA 96 m2/ Tomt: 138.8m<sup>2</sup>  
Byggeår: 1909



Fasade 2



Fasade 3

## Nøkkelinfo

**Adresse:** Sørhauggata 137, 5527 HAUGESUND  
**Nåværende eier:** Sørhauggata 137 AS  
**Matrikelnummer:** Gnr. 40, bnr. 411 i Haugesund kommune.  
**Oppdragsnummer:** 01260027  
**Oppdragsansvarlig/  
Meglerforetak:** Niels Christian Hald  
Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

**Boligtype:** Forretning/butikk  
**Byggeår:** 1909. Se kommentar under pkt."Bebyggelsen"  
**Bra total:** 96m<sup>2</sup>  
**Energimerke:** Ikke angitt  
**Tomtestørrelse:** 138.8m<sup>2</sup>  
**Eierform:** Eiet

**Parkering:** 1 parkeringsplass på eiendommen. Korttidsparkering i gaten rett utenfor, gateparkring og p-plass rundt hjørnet, 2 parkeringshus ca 200 meter unna.





Butikk 3



Butikk 1

# Økonomi

## Prisantydning

Kr 2 500 000

## Omkostninger

Kr 82 990

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum

Tinglysing pantedokument kr. 545,-

Tinglysing skjøte kr. 545,-

Gebyr e-tinglysing kr. 500,-

Boligkjøperforsikring(valgfri) kr. 18.900,-

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

## Totalt inkl. omk.

Kr 2 582 990

## Kommunale avgifter

Kr 15 454 per 2025

Vann, avløp og eiendomsskatt. Det er fire terminer pr år. Avgifter varierer etter forbruk.

Eiendommen har ikke avtale med HIM om renovasjon.

## Formuesverdi primær

Kr 1 700 000 per 2025

## Info formuesverdi

Det er eier av eiendommen som fastsetter formuesverdien, men skattemyndighetene kan kontrollere at verdien er satt riktig. Se kalkulator for beregning av næringseiendom på [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no).





## Beskrivelse av bolig

Attraktivt i sentrum - spennende  
butikk-/næringseiendom med  
parkering

## Beskrivelse

Butikklokale med inngang fra gaten. Skyvedører til lager med WC-rom og bøttekott. Trapp til loftsetasje med lager, enkelt kjøkken/spiseplass og kontor. Sørvestvendt gårdsrom/parkeringsplass. En spennende eiendom for ulike typer virksomhet rettet mot den store kundestrømmen i området, inkl. cruiseturister. Alle arbeider på fasade og takflater skal avklares med byantikvar. Evt. bruksendring må omsøkes iht. gjeldende regler. Selger kan være interessert i å leie lokalene etter salg.

## Innhold

Butikklokale med inngang fra gaten. Skyvedører til lager med WC-rom og bøttekott. Trapp til loftsetasje med lager, enkelt kjøkken/spiseplass og kontor. Sørvestvendt gårdsrom/parkeringsplass.

## Standard

Lokaler har i hovedsak belegg på gulv, overmalte tak og vegger. Se forøvrig vedlagte tilstandsrapport.

## Bygningsinformasjon

OM BYGGEMETODEN: Bygning satt opp på såle/gunnmur av murverk. Støpte gulv. Oppført i tre med saltakskonstruksjon. Utvendig tekket med eternitt på tak og trekledning på vegg. OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN: Eldre bygning som fremstår som solid, men med behov for oppgraderinger både innvendig og utvendig.

Fra vedlagte Tilstandsrapport næringsbygg datert 10. februar 2026.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2 (sammendrag): For utfyllende kommentarer, se hovedbeskrivelsen under hver bygningsdel.

1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. Risiko/konsekvens: Mindre sprekker i puss er vanlig og har normalt begrenset konstruktiv betydning, men kan gi økt risiko for fuktinntrengning dersom de utvikler seg eller står åpne over tid. Skjulte fundamenter gir usikkerhet knyttet til tilstand og eventuelle setningsforhold. Anbefalt tiltak: Sprekkene bør følges opp og utbedres ved behov for å hindre fuktpåvirkning. Det anbefales å overvåke området for eventuell utvikling av sprekkdannelse.

1.3 Terrengforhold TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Risiko/konsekvens: Selv om det ikke ble registrert avvik, kan eldre drenering ha redusert funksjon over tid. Skjulte forhold kan ikke vurderes uten graving. Endringer i terreng eller ekstremnedbør kan påvirke funksjonaliteten. Anbefalt tiltak: Ingen tiltak vurderes som nødvendige nå.

Dreneringen bør følges opp ved endringer i terrengforhold eller ved tegn til fukt i konstruksjoner. 2.1 Yttervegger TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. Risiko/konsekvens: Fravær av museband kan gi økt risiko for inntrenging av smådyr i konstruksjonen. Kledning som ligger for nær terreng har økt risiko for fuktopptak, råteutvikling og redusert levetid, særlig ved snø, nedbør og kapillært oppsug. Anbefalt tiltak: Det anbefales å montere museband der dette mangler. Avstanden mellom kledning og terreng bør økes der det er mulig, som eksempelvis utskifting av nederste bord med beslag. Jevnlig vedlikehold av trekledningen anbefales for å

forlenge levetiden.

3.1 Vinduer og ytterdører Risiko/konsekvens: Eldre vinduer kan ha redusert tetthet, økt varmetap og større risiko for trekk. Slitte pakninger og beslag kan påvirke funksjon og levetid. Det kan også være økt risiko for punktering av glass over tid. Anbefalt tiltak: Det anbefales jevnlig vedlikehold av treverk, pakninger og beslag. Utskiftning bør vurderes dersom funksjon svekkes, eller ved tegn til råte, trekk eller punkterte glass.

4.2Undertak, lekter og yfertecking (taktekkingen) 15/16 EIERSKIFTERAPPORT™ BMTF Byggmestrenes Takseringsforbund TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. Risiko/konsekvens: Aldret eternitt øker risikoen for nye lekkasjer, spesielt ved kraftig nedbør eller vindbelastning. Skjulte skader i undertak eller konstruksjon kan ikke utelukkes. Videre nedbrytning kan føre til fuktinntrengning og skader på underliggende bygningsdeler. Anbefalt tiltak: Det anbefales å planlegge for utskiftning av taktekkingen innen kort tid. Ved utskiftning bør undertak, beslag og detaljer kontrolleres og utbedres etter behov. WC og innvendige vann- og avløpsrør

10.1 Risiko/konsekvens: Eldre rør gir økt risiko for lekkasjer og driftsproblemer. Skjulte rør kan ha skader som ikke er synlige ved befarings. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere fornyelse av eldre rørstrekk ved rehabilitering eller ved tegn til lekkasje.

Ventilasjon

10.5 TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. Risiko/konsekvens: Naturlig ventilasjon gir varierende luftskifte avhengig av vær, temperatur og bruksmønster. Ved endret bruk, økt personbelastning eller behov for mer stabilt inneklima kan dagens løsning være utilstrekkelig. Dette kan påvirke komfort, luftkvalitet og eventuelt krav i forbindelse med næringsvirksomhet. Anbefalt tiltak: Ventilasjonsløsningen bør vurderes opp mot planlagt eller fremtidig bruk av lokalene. Ved behov kan mekanisk ventilasjon eller hybrid ventilasjon vurderes for å sikre stabile luftmengder og tilfredsstillende moderne krav.

## Areal

### Arealbeskrivelse

Bruksareal BRA-I

1. etasje: 59 kvm Butikklokale, toalett, bøttekott og lager.
2. etasje: 37 kvm Lager, kjøkken/spiserom, kontor.

### Ferdigattest

Gjelder tilbygg - 32 m2 - bruksendring. Det foreligger dog ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for opprinnelig bygg. 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.

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.08.1976.

### Oppvarming

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

### Info strømforbruk

Selger opplyser at strømforbruk i 2025 var på 6.096 kWh.

# Området

## Tomt/beskaffenhet

Sentrumseiendom med egen parkering i gårds plass. Areal er hentet fra matrikkelrapporten, og antas å inkludere andel gategrunn. Eiendommen er merket som "sirkel-eiendom" i matrikkelen. Det betyr at kommunen ikke har opplysninger om grenser, størrelse mv. Det må påregnes avvik ved en evt. oppmåling. Før en eventuell søknad om utvidelse av boligen eller byggesøknad om garasje, uthus, boder mv, må grensene bli klarlagt. Klarlegging av grenser er en gebyrbelagt tjeneste som må bestilles hos kommunen.

## Tomtetype

Eiet

## Tomtstørrelse

138.8 kvm

## Vei/vann/kloakk

Offentlig vann og kloakk via private stikkledninger.

## Beliggenhet

Godt profilert bygg midt i Haugesund sentrums beste handelsstrøk, første parallellgate til Haraldsgata. Enveiskjørt gate med kortidsparkering.

## Regulering

Eiendommen ligger i hensynssone sentrumskjernen. Alle arbeider på fasade og takflater skal avklares med byantikvar. Eiendommen ligger i område omfattet av sentrumsplanen. Id: RL1700 Navn: Kommunedelplan for Haugesund sentrum 2022 Plantype: Kommunedelplan Status: Endelig vedtatt arealplan Ikrafttredelse 15.06.2022. Se forøvrig vedlagte planrapport datert 11.02.2026. Kommunedelplan sentrum 2022-2030 temakarter og bestemmelser kan fås hos megler.

## Bebyggelsen

Fra matrikkelrapporten: Opprinnelig bolighus med butikk, tilbygg mot sør og øst samt modernisering av fasader på 70-tallet.

Eiendommen er registrert med kulturminne i Sefrak-registrert med ID 110650824, bolighus med butikk, 1850-1874.

## Offentlig kommunikasjon

Gode bussforbindelser i alle retninger innen kort avstand.



## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

Deler av bygget kan ha en eldre opprinnelse enn opplyst byggeår. Lite kjøleskap på kjøkken kan medfølge, det gis av selger ingen garanti. Det gjøres oppmerksom på at vedlagte plantegninger ikke stemmer hva gjelder faktisk innredning og møblering etc. Den er ikke målbar, avvik og feil kan forekomme.

### Overtakelse

Etter avtale med selger som trenger noe tid på å ledigstille lokalene.

### Takstmann

Takstmann Harald Ingebrigtsen AS

### Type takst

Tilstandsrapport

### Sentrale lover

Næringseiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysninger selger har gitt til bygnings sakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder. Som kjøpekontrakt benyttes standard kjøpekontrakt utarbeidet av Eiendomsmegler A.

Eiendommen selges som den er etter avhendingsloven § 3-9. Avhendingsloven § 3-9 fravikes imidlertid slik at kjøper overtar det fulle ansvar for skjulte feil og mangler. Selger har dog plikt til å opplyse om skjulte feil og mangler som selger kjenner til. Selger er ikke kjent med at det er forurensning i tomtgrunnen mv. Selger er heller ikke kjent med ufullstendigheter eller feil i salgsoppgaven og vedlagte dokumentasjon. Dersom salgsoppgaven skulle vise seg å mangle relevant informasjon eller inneholde uriktig informasjon som selger ikke var kjent med eller hadde grunnlag for å korrigere, kan kjøper ikke rette noe form for krav mot selger etter avhendingslovens §§ 3-7 og 3-8. Kjøper kan kun påberope mangler etter avhendingslovens § 3-7 og § 3-8 i de tilfeller selger har opptrådt svikaktig eller forsettlig, og bestemmelsenes øvrige vilkår er oppfylt.

Kjøper plikter å oppfylle sin undersøkelsesplikt etter avhendingsloven § 3-10. Dersom det er behov for avklaringer anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Avhendingslovens § 4-19 fravikes i sin helhet. Reklamasjon må finne sted snarest etter at kjøper oppdager eller bør oppdage et eventuelt avtalebrudd, og under enhver omstendighet senest ett - 1 - år etter avtalt overtakelse.

En forutsetning for salget er at skjøtet på eiendommen tinglyses på kjøper i forbindelse med overtakelsen.

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Bestemmelsene i Eiendomsmeglingsloven § 4-4, § 6-2, § 6-4, § 6-5, § 6-7 til § 6-10 og kapittel 7 og § 8-8 fravikes jf. eiendomsmeglingsloven § 1-4 tredje ledd.

### Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolliltak 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.

### Servitutter

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

21.06.1909 - Dokumentnr: 900022 - Opprettelse av matrikkelenheten  
OPPRETTELSE - FRADELTA EN ADRESSE

### 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 Takstrappport 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,-  
Oppgjørsgjebyr kr 9 900,-  
Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-  
Fotopakke kr 8 500,-  
Dokumentinnhentning og tinglysing kr 6 800,-

Salgsgaranti: inget salg - ingen regning - heller ingen bindingstid

#### **Kontaktperson**

Niels Christian Hald  
Prosjektansvarlig/Eiendomsmegler  
niels@em-a.no  
Tlf: 928 06 410

#### **Salgsoppgavedato**

Dette dokumentet ble lagret 04.05.2026



Butikk 2



Lager



Kjøkken



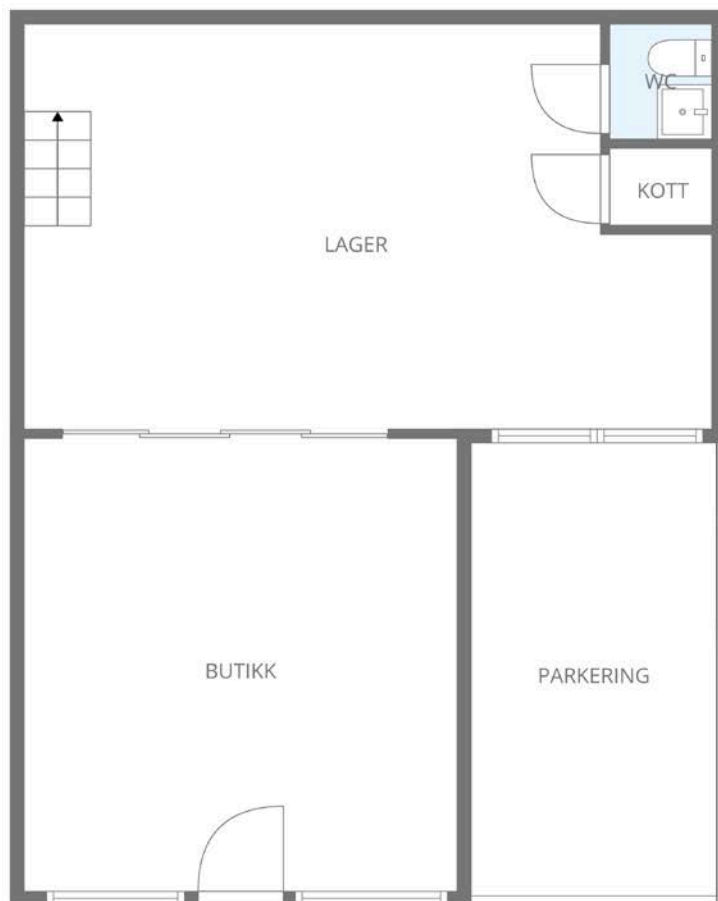
Kontor



Oversikt 3



Oversikt 1



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.





Bymiljø 7



Bymiljø 4



Oversikt 2



Oversikt 4



## EIERSKIFTERAPPORT™

**TILSTANDSRAPPORT NÆRINGSBYGG**

Sørhauggata 137, 5527 HAUGESUND



## ANTALL TG

## BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

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

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

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



## EIERSKIFTERAPPORT™

## OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

**AVGRENSNING:**

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

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

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

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

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

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

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

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

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

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

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

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

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

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

**PIPER OG ILDSTEDER:**

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

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

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

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

## EIERSKIFTERAPPORT™

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

## Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

## EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:40, Bnr: 411
<b>Hjemmelshaver:</b>	Sørhauggata 137 As
<b>Seksjonsnr:</b>	
<b>Festenr:</b>	
<b>Andelsnr:</b>	
<b>Tomt:</b>	m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	
<b>Adkomst:</b>	OFFENTLIG
<b>Vann:</b>	OFFENTLIG
<b>Avløp:</b>	OFFENTLIG
<b>Regulering:</b>	
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	
<b>Forsikringsforhold:</b>	
<b>Ligningsverdi:</b>	
<b>Byggeår:</b>	1909

## EIERSKIFTERAPPORT™

**BEFARINGEN:****Befaringsdato:**

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

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

Normal slit og elde beskrives ikke.

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

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

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

Arealene er oppmålt innvendig (BRA)

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

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

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

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

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

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

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

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

Innebygget/skjult fuktsikring vil uansett være uoversiktlig.

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

**Forutsetninger:****Oppdragsgiver:**

Sørhauggata 137 AS

**Tilstede under befaringen:****Fuktmåler benyttet:**

Protimeter

**OM TOMTEN:**

Sentrumstomt med egen parkering i gårdsplass.

**OM BYGGEMETODEN:**

Bygning satt opp på såle/gunnmur av murverk. Støpte gulv. Oppført i tre med saltakskonstruksjon. Utvendig tekket med eternitt på tak og trekledning på vegg.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Eldre bygning som fremstår som solid, men med behov for oppgraderinger både innvendig og utvendig.

**ANNET:**

## EIERSKIFTERAPPORT™

**DOKUMENTKONTROLL:**

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på bolig på befaringstidspunkt.

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

Lokaler har belegg på gulv, overmalte tak og vegger.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:****FORMÅL MED ANALYSEN:**

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved bygningen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

## EIERSKIFTERAPPORT™

**AREALER OG ANVENDELSE:****Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglerne var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIG AREAL:**

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstillende gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

**Arealer utenfor boenheten (BRA-e):**

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

**Fellesareal – rettslig avgrensning:**

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

**Viktig merknad om måleregler:**

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1 etg	59			
Loft	37			
SUM BYGNING	96			
SUM BRA	96			

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

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

## EIERSKIFTERAPPORT™

**BRA-i:**

1 etasje:  
Butikklokale, toalett, bøttekott og lager.  
Loft:  
Lager, kjøkken og spiserom.

---

**BRA-e:****MERKNADER OM AREAL:****GARASJE / UTHUS:**

## EIERSKIFTERAPPORT™

**BYGGMESTER:**

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

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

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

*Ansvarlig for rapporten:*

**Harald Ingebrigtsen**

Byggmester og Takstmann

10/02/2026

Harald Ingebrigtsen

## EIERSKIFTERAPPORT™

**1. Grunn og fundamenter****TG 2** 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.

Grunnmur er av murverk og antas fundamentert på fjell eller komprimerte masser, basert på vanlig byggeskikk for området og byggets alder. Fundamenter er ikke synlige og kan derfor ikke kontrolleres. Det registreres noe sprekkdannelse i pusset mur på innsiden.

Årsak:

Sprekkdannelse i pusset mur skyldes normalt svinn, setninger over tid eller temperatur- og fuktvariasjoner i konstruksjonen. Når fundamenter ikke er synlige, er vurderingen begrenset til tilgjengelige overflater.

Risiko/konsekvens:

Mindre sprekker i puss er vanlig og har normalt begrenset konstruktiv betydning, men kan gi økt risiko for fuktinntrengning dersom de utvikler seg eller står åpne over tid. Skjulte fundamenter gir usikkerhet knyttet til tilstand og eventuelle setningsforhold.

Anbefalt tiltak:

Sprekkene bør følges opp og utbedres ved behov for å hindre fuktpåvirkning. Det anbefales å overvåke området for eventuell utvikling av sprekkdannelse.

**Merknader:**

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Dreneringen er av ukjent alder. Funksjonaliteten vurderes etter symptomer, da drenering er en skjult konstruksjon. Boligen har ikke rom under terrengnivå, noe som normalt reduserer risikoen for fuktproblemer fra grunnen.

Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik. På befaringstidspunktet ble det ikke opplyst om kjente problemer knyttet til terrengforhold, og det ble heller ikke observert tegn til større avvik. Det var ingen store vannansamlinger eller forhold som indikerte feil fall mot grunnmur.

Alder og utførelse er ukjent, og vurderingen baserer seg derfor på synlige forhold og fravær av symptomer.

Manglende dokumentasjon er vanlig for eldre dreneringssystemer.

Risiko/konsekvens:

Selv om det ikke ble registrert avvik, kan eldre drenering ha redusert funksjon over tid. Skjulte forhold kan ikke vurderes uten graving. Endringer i terreng eller ekstremnedbør kan påvirke funksjonaliteten.

Anbefalt tiltak:

Ingen tiltak vurderes som nødvendige nå. Dreneringen bør følges opp ved endringer i terrengforhold eller ved tegn til fukt i konstruksjoner.

**Merknader:**

**2. Yttervegger****TG 2** 2.1 Yttervegger

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

Det er ikke 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.

## EIERSKIFTERAPPORT™

Ytterkledningen består i all hovedsak av trekledning, med enkelte treomramminger ved inngangspartiet. Trekledningen fremstår i hovedsak som i bra stand, men har normalt vedlikeholdsbehov. Det er ikke registrert museband på de stedene hvor dette ble kontrollert. Trekledningen går noe ned mot terreng, i strid med SINTEF sin anbefaling om minimum 30 cm avstand mellom kledning og terreng.

**Årsak:**

Vedlikeholdsbehov skyldes normal aldring og værpåvirkning. Manglende museband er ofte et resultat av opprinnelig utførelse. Lav avstand mellom kledning og terreng kan skyldes terrengheving eller opprinnelig byggemåte.

**Risiko/konsekvens:**

Fravær av museband kan gi økt risiko for inntrenging av smådyr i konstruksjonen. Kledning som ligger for nær terreng har økt risiko for fuktopptak, råteutvikling og redusert levetid, særlig ved snø, nedbør og kapillært oppsug.

**Anbefalt tiltak:**

Det anbefales å montere museband der dette mangler. Avstanden mellom kledning og terreng bør økes der det er mulig, som eksempelvis utskifting av nederste bord med beslag. Jevnlig vedlikehold av trekledningen anbefales for å forlenge levetiden.

**Merknader:****3. Vinduer og ytterdører****TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og dører er av tre med 2 lags isolerglass. Vinduer fremstår som av eldre årgang, og eksakt alder er ikke kjent. Eldre vinduer har normalt redusert isolasjonsevne og kortere restlevetid sammenlignet med nyere vindustyper.

**Årsak:**

Aldersslitasje og naturlig påvirkning fra vær og vind gir gradvis svekkelse av treverk, beslag og pakninger. Ukjent alder gjør det vanskelig å vurdere restlevetid nøyaktig.

**Risiko/konsekvens:**

Eldre vinduer kan ha redusert tetthet, økt varmetap og større risiko for trekk. Slitte pakninger og beslag kan påvirke funksjon og levetid. Det kan også være økt risiko for punktering av glass over tid.

**Anbefalt tiltak:**

Det anbefales jevnlig vedlikehold av treverk, pakninger og beslag. Utskiftning bør vurderes dersom funksjon svekkes, eller ved tegn til råte, trekk eller punkterte glass.

**Merknader:****4. Tak****TG 1** 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 ventilerings/lufting.

Boligen har saltakskonstruksjon i tre. Bygningsdelen er befart fra innvendige himlinger og fra bakkenivå utvendig. Det registreres ingen større konstruksjonsavvik som tilsier behov for tiltak.

Saltak i trekonstruksjon er en vanlig og robust løsning. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige flater, ettersom konstruksjonen ikke er tilgjengelig i sin helhet.

**Merknader:****TG 2** 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

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

## EIERSKIFTERAPPORT™

Yttertaket er tekket med eternitt. Bygningsdelen er kun befart fra bakkenivå og via innvendig himling i loftsetasje. Tekking fremstår tilsynelatende hel ved visuell vurdering. Det opplyses at det tidligere har vært lekkasje fra yttertaket, men at dette skal være utbedret. Med tanke på tekkingens alder må det påregnes utskiftning innen kort tid.

**Årsak:**

Eternitttekkning har begrenset levetid, og eldre tekking vil naturlig ha redusert funksjon og økt risiko for lekkasjer. Tidligere lekkasje indikerer at deler av tekking eller detaljer kan være svekket, selv om forholdet er utbedret. Begrenset inspeksjonsmulighet gjør at skjulte forhold ikke kan vurderes.

**Risiko/konsekvens:**

Aldret eternitt øker risikoen for nye lekkasjer, spesielt ved kraftig nedbør eller vindbelastning. Skjulte skader i undertak eller konstruksjon kan ikke utelukkes. Videre nedbrytning kan føre til fuktinntrengning og skader på underliggende bygningsdeler.

**Anbefalt tiltak:**

Det anbefales å planlegge for utskiftning av taktekkingen innen kort tid. Ved utskiftning bør undertak, beslag og detaljer kontrolleres og utbedres etter behov.

**Merknader:****5. Loft**

**TG iu** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygning har ingen kaldloftskonstruksjon som er tilgjengelig for befaring og bygningsdel må sees i sammenheng med punkt 4.1 og 4.2

**Merknader:****6. Balkonger, verandaer og lignende**

**Ingen** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****7. Våtrom****7.1 -**

**Ingen** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**Ingen** 7.1.2 Overflate gulv

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**Ingen** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra

Bygningsdelen eksisterer ikke.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Merknader:****8. Kjøkken****8.1 -****TG iu** 8.1 -

Vanninstallasjonen er fra

**Merknader:****9. Rom under terreng****9.1 -****Ingen** 9.1.1 Veggenes 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 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Boligen har eldre vann- og avløpsinstallasjoner i kobber og plast. Anlegget er avstengt i loftsetasjen. Det opplyses at kommunen har skiftet avløpsledninger på utsiden, men dette er ikke dokumentert. Store deler av anlegget ligger skjult i konstruksjoner, og vurderingen er derfor begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige deler.

**Årsak:**

Eldre rørinstallasjoner vil naturlig ha redusert levetid og økt risiko for korrosjon, slitasje og lekkasjer.

**Risiko/konsekvens:**

Eldre rør gir økt risiko for lekkasjer og driftsproblemer. Skjulte rør kan ha skader som ikke er synlige ved befaring.

**Anbefalt tiltak:**

Det anbefales å vurdere fornyelse av eldre rørstrekk ved rehabilitering eller ved tegn til lekkasje.

**Merknader:****TG iu** 10.2 Varmtvannsbereder

## EIERSKIFTERAPPORT™

Det er en mindre varmtvannsbereder inne i kjøkkenskap 2 etasje.

**Merknader:**

**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**TG 2** 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Næringsbygget ventileres via naturlig ventilasjon og åpning av vinduer. Inneklimaet fremsto som bra på befaringstidspunktet, og bygningen vurderes som tilstrekkelig ventilert etter datidens løsninger og krav. Det presiseres at datidens krav til ventilasjon og inneklima ikke må forveksles med dagens krav i nyere bygg. Ventilasjonsløsningen bør derfor vurderes nærmere opp mot fremtidig bruk og eventuelle endrede behov.

**Årsak:**

Bygget er oppført med naturlig ventilasjon, som var vanlig praksis på oppføringstidspunktet. Krav til luftmengder, komfort og tekniske installasjoner har endret seg betydelig siden den gang.

**Risiko/konsekvens:**

Naturlig ventilasjon gir varierende luftskifte avhengig av vær, temperatur og bruksmønster. Ved endret bruk, økt personbelastning eller behov for mer stabilt inneklima kan dagens løsning være utilstrekkelig. Dette kan påvirke komfort, luftkvalitet og eventuelt krav i forbindelse med næringsvirksomhet.

**Anbefalt tiltak:**

Ventilasjonsløsningen bør vurderes opp mot planlagt eller fremtidig bruk av lokalene. Ved behov kan mekanisk ventilasjon eller hybrid ventilasjon vurderes for å sikre stabile luftmengder og tilfredsstillende moderne krav.

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

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

Det 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 sikringskap er tette.

## EIERSKIFTERAPPORT™

EI. Anlegget er delvis skjult og delvis åpent. Skru og automatsikringer i sikringsskap.

Sikringskaper er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

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

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

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

---

**Merknader:**

## EIERSKIFTERAPPORT™

## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklærings skjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.  
 Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.  
 Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

## TILLEGG SOPPLYSNINGER:

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	<p>TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel.</p> <p>Risiko/konsekvens:            Mindre sprekker i puss er vanlig og har normalt begrenset konstruktiv betydning, men kan gi økt risiko for fuktinntrengning dersom de utvikler seg eller står åpne over tid. Skjulte fundamenter gir usikkerhet knyttet til tilstand og eventuelle setningsforhold.</p> <p>Anbefalt tiltak:            Sprekkene bør følges opp og utbedres ved behov for å hindre fuktpåvirkning. Det anbefales å overvåke området for eventuell utvikling av sprekkdannelse.</p>
1.3	Terrengforhold
	<p>TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel.</p> <p>Risiko/konsekvens:            Selv om det ikke ble registrert avvik, kan eldre drenering ha redusert funksjon over tid. Skjulte forhold kan ikke vurderes uten graving. Endringer i terreng eller ekstremnedbør kan påvirke funksjonaliteten.</p> <p>Anbefalt tiltak:            Ingen tiltak vurderes som nødvendige nå. Dreneringen bør følges opp ved endringer i terrengforhold eller ved tegn til fukt i konstruksjoner.</p>
2.1	Yttervegger
	<p>TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel.</p> <p>Risiko/konsekvens:            Fravær av museband kan gi økt risiko for inntrengning av smådyr i konstruksjonen. Kledning som ligger for nær terreng har økt risiko for fuktopptak, råteutvikling og redusert levetid, særlig ved snø, nedbør og kapillært oppsug.</p> <p>Anbefalt tiltak:            Det anbefales å montere museband der dette mangler. Avstanden mellom kledning og terreng bør økes der det er mulig, som eksempelvis utskifting av nederste bord med beslag. Jevnlig vedlikehold av trekledning anbefales for å forlenge levetiden.</p>
3.1	Vinduer og ytterdører
	<p>Risiko/konsekvens:            Eldre vinduer kan ha redusert tetthet, økt varmetap og større risiko for trekk. Slitte pakninger og beslag kan påvirke funksjon og levetid. Det kan også være økt risiko for punktering av glass over tid.</p> <p>Anbefalt tiltak:            Det anbefales jevnlig vedlikehold av treverk, pakninger og beslag. Utskifting bør vurderes dersom funksjon svekkes, eller ved tegn til råte, trekk eller punkterte glass.</p>
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

## EIERSKIFTERAPPORT™

	<p>TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel.</p> <p>Risiko/konsekvens: Aldret eternitt øker risikoen for nye lekkasjer, spesielt ved kraftig nedbør eller vindbelastning. Skjulte skader i undertak eller konstruksjon kan ikke utelukkes. Videre nedbrytning kan føre til fuktinntrengning og skader på underliggende bygningsdeler.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å planlegge for utskiftning av taktekingen innen kort tid. Ved utskiftning bør undertak, beslag og detaljer kontrolleres og utbedres etter behov.</p>
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	<p>Risiko/konsekvens: Eldre rør gir økt risiko for lekkasjer og driftsproblemer. Skjulte rør kan ha skader som ikke er synlige ved befarung.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere fornyelse av eldre rørstrekk ved rehabilitering eller ved tegn til lekkasje.</p>
10.5	Ventilasjon
	<p>TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel.</p> <p>Risiko/konsekvens: Naturlig ventilasjon gir varierende luftskifte avhengig av vær, temperatur og bruksmønster. Ved endret bruk, økt personbelastning eller behov for mer stabilt inneklime kan dagens løsning være utilstrekkelig. Dette kan påvirke komfort, luftkvalitet og eventuelt krav i forbindelse med næringsvirksomhet.</p> <p>Anbefalt tiltak: Ventilasjonsløsningen bør vurderes opp mot planlagt eller fremtidig bruk av lokalene. Ved behov kan mekanisk ventilasjon eller hybrid ventilasjon vurderes for å sikre stabile luftmengder og tilfredsstillende moderne krav.</p>

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 40, Bruksnr 411	<b>Kommune:</b>	1106	Haugesund
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	508	Sentrum 8
<b>Veiadresse:</b>	Sørhauggata 137, gatenr 2450 5527 Haugesund	<b>Valgkrets:</b>	3	Breidablik
		<b>Kirkesogn:</b>	6050101	Vår Frelser
		<b>Tettsted:</b>	4532	Haugesund

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>	Sørhauggaten 137	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	21.06.1909	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	138,8 kvm	<b>Skyld:</b>			
<b>Arealkilde:</b>	Målebrev				
<b>Arealmerknad:</b>	Fiktive grenser				

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

#### Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

<b>Type</b>	<b>Dato</b>	<b>Rolle</b>	<b>Matrikkel</b>	<b>Arealendring</b>
Nymatrikulering	Forretning: Matrikkelført: 21.06.1909	Mottaker	1106/40/411	138,8

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Butikk/forretningsbygning (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sørhauggata 137	Unummerert bruksenhet					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:
Bygningsnr:	171108675		Antall etasjer:

**Etasjeopplysninger:**

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

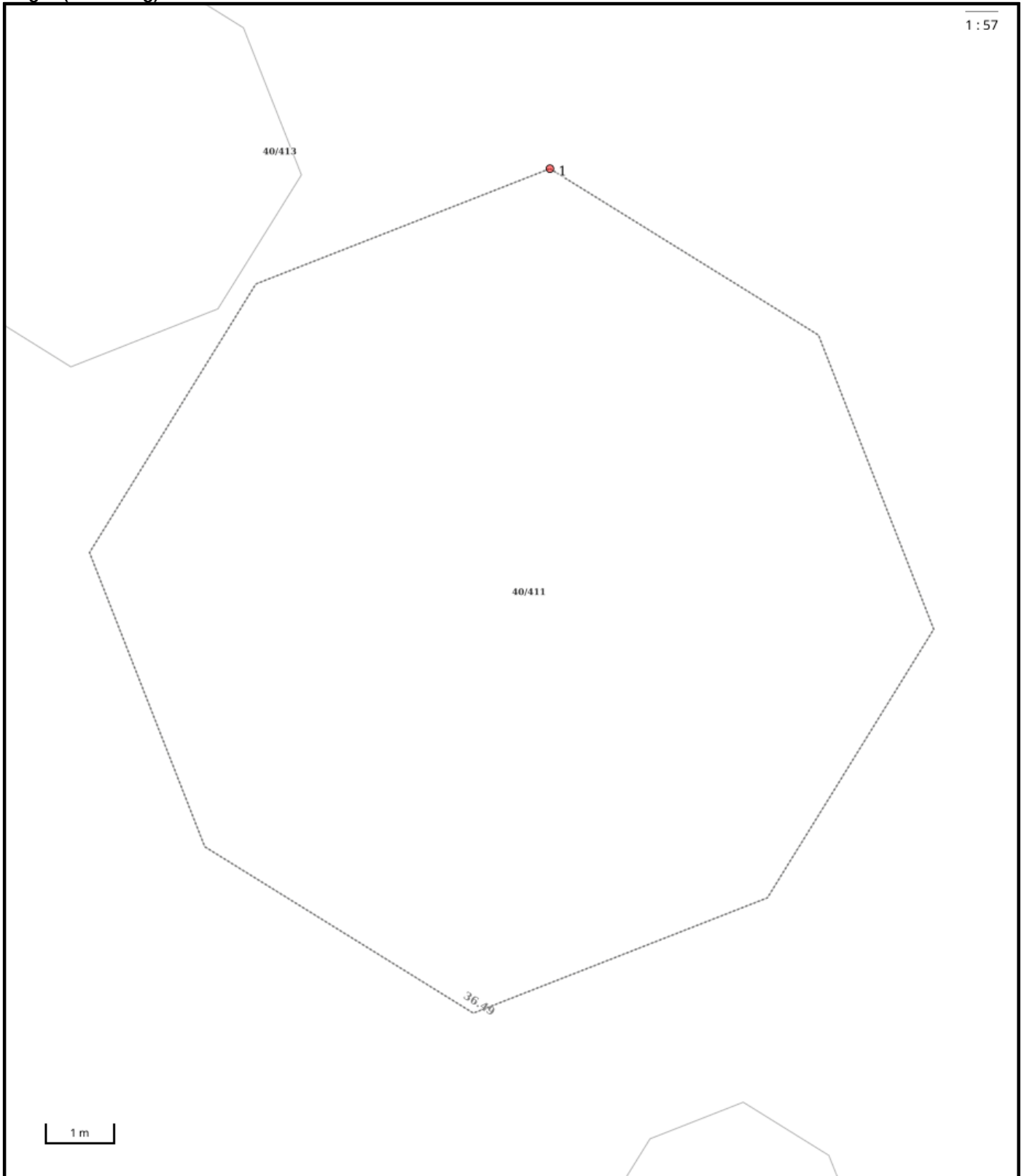
**Kulturminner:**

	Id	Objektnavn	Tidfesting
<b>Sefrakminne:</b>	1106 508 24	Bolighus M/Butikk, Sørhauggaten 137, Sentrum Butikk - lager av klær	1850-1874
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:		Tilbygg mot sør øst bygd 1970, samt modernisert butikk- fasade, 1960 skiftet takteking. Oppl. iflg. C. E. Buch	



### Teig 1 (Hovedteig)

1:57



#### Nøyaktighet (standardavvik)

- |                    |              |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm.        | Over 500 cm  |
| 31 – 200 cm        | Ikke angitt  |

#### Hjelpelinjer

- |             |                          |
|-------------|--------------------------|
| — Vannkant  | ..... Fiktiv / Teigdeler |
| - - Veikant | ..... Punktfeste         |

#### Symboler

- |                      |
|----------------------|
| ○ Bygningspunkt      |
| △ Sefrak kulturminne |
- se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Areal og koordinater**

**Areal:** 99,90m<sup>2</sup>                      **Arealmerknad:** Fiktive grenser  
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 591 989,12	288 370,00	36,49m	Ukjent	9999		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpепunkt

(<sup>1</sup>) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



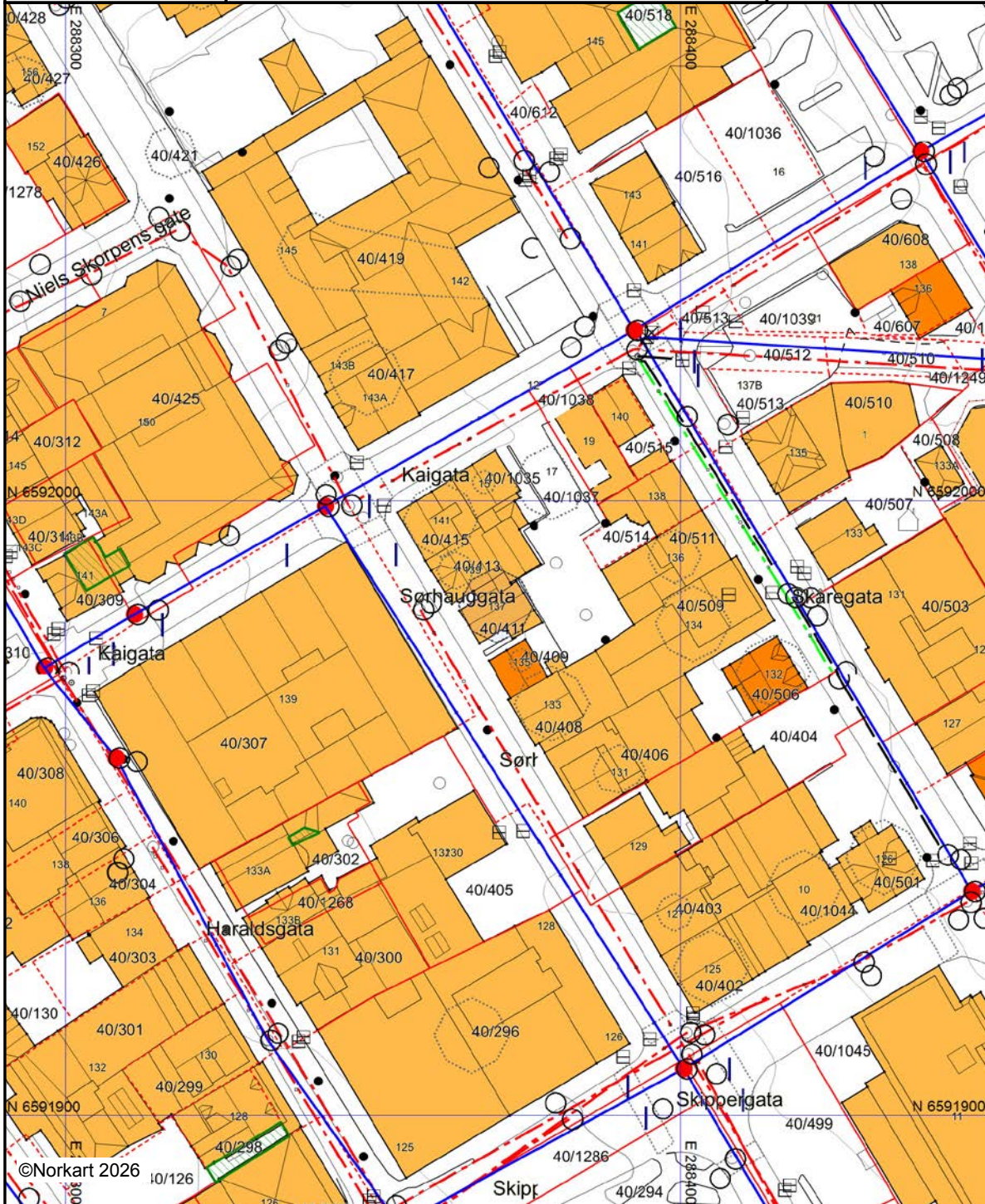
Haugesund kommune

# Grunnkart

Eiendom: 40/411  
Adresse: Sørhauggata 137  
Dato: 11.02.2026  
Målestokk: 1:1000






UTM-32




Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

### Eiendomsinformasjon

-  Fiktiv grense
-  Eiendomsgrense - innmålt
-  Eiendomsgrense - usikker
- Ahc** Gårds- og bruksnummer




### Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

-  Godkj. Bygningsending




### VEG

-  Annet vegareal
-  Avgrensning mot annet vegareal
-  Vegdekkkant
-  Gangfeltavgrensning

### Høydeinformasjon

-  Høydekurve 20m
-  Høydekurve 5m
-  Høydekurve 1m
-  Forsenkningkuve 1m

### Ledningsnett

-  Mast
-  Lysarmatur
-  Kumlokk

### Bygninger

-  Bygningsdelelinje
-  Grunnmur
-  Taksprang Bunn
-  Bygning - Boligbygg
-  Bygning - Andre bygg
-  Bygning punkt
-  Takplata
-  Takriss
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje

### Adresser

- Ahc** Adressepunkt tekst
- Gateadresse

### Stedsnavn og andre tekster

- Ahc** Fritekst

### Vann og avløp

-  Avløp felles
-  Drensledning
-  Overvannsledning
-  Spillvannsledning
-  Vannledning
-  Brannkum
-  Grenpunkt
-  Kum
-  Kran
-  Påkoblingspunkt
-  Sluk
-  Stengeventil



# Haugesund kommune

Adresse: Postboks 2160, 5504 Haugesund

Telefon: 52 74 30 00

Utskriftsdato: 11.02.2026

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Haugesund kommune

Kommunenr.	1106	Gårdsnr.	40	Bruksnr.	411	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sørhauggata 137, 5527 HAUGESUND								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid

### Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner bunn
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	RL1700						
Navn	Kommunedelplan for Haugesund sentrum 2022						
Plantype	Kommunedelplan						
Status	Endelig vedtatt arealplan						
Ikrafttredelse	15.06.2022						
Bestemmelser	<ul style="list-style-type: none"><li>- <a href="https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/8449/Kommunedelplan%20Sentrum%202022-2030%20-%20bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/8449/Kommunedelplan%20Sentrum%202022-2030%20-%20bestemmelser.pdf</a></li><li>- <a href="https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/8450/Kommunedelplan%20Sentrum%202022-2030%20-%20temakarter.pdf">https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/8450/Kommunedelplan%20Sentrum%202022-2030%20-%20temakarter.pdf</a></li></ul>						
Delarealer	<table><tr><td>Delareal</td><td>100 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>KPAngittHensyn</td><td>Bevaring kulturmiljø</td></tr><tr><td>KPHensynsonenavn</td><td>H570_1</td></tr></table>	Delareal	100 m <sup>2</sup>	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø	KPHensynsonenavn	H570_1
Delareal	100 m <sup>2</sup>						
KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø						
KPHensynsonenavn	H570_1						
	<table><tr><td>Delareal</td><td>100 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>Arealbruk</td><td>Sentrumsformål,Nåværende</td></tr><tr><td>Områdenavn</td><td>S40</td></tr></table>	Delareal	100 m <sup>2</sup>	Arealbruk	Sentrumsformål,Nåværende	Områdenavn	S40
Delareal	100 m <sup>2</sup>						
Arealbruk	Sentrumsformål,Nåværende						
Områdenavn	S40						
	<table><tr><td>Delareal</td><td>100 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>KPHensynsonenavn</td><td>H350_4</td></tr><tr><td>KPFare</td><td>Brann-/eksplosjonsfare</td></tr></table>	Delareal	100 m <sup>2</sup>	KPHensynsonenavn	H350_4	KPFare	Brann-/eksplosjonsfare
Delareal	100 m <sup>2</sup>						
KPHensynsonenavn	H350_4						
KPFare	Brann-/eksplosjonsfare						

# Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	202203
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2023-2033
<b>Status</b>	Planforslag
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel



Hagesund kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 40/411  
Adresse: Sørhauggata 137  
Utskriftsdato: 11.02.2026  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026











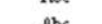
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006*

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Brann-/eksplosjonsfare
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  Park - nåværende
-  Ferdsel - nåværende
-  Havn i sjø - nåværende
-  Småbåthavn - nåværende
-  Forbudsgrense sjø

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

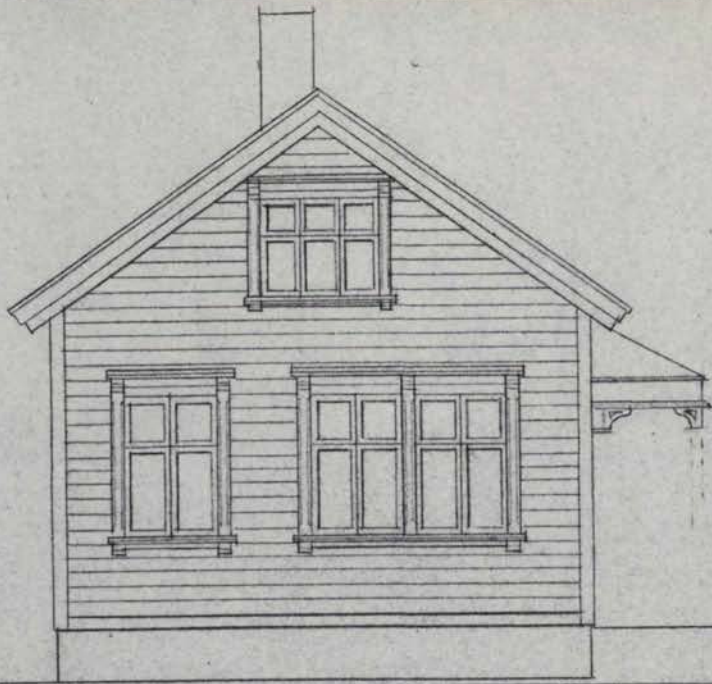
-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - framtidig
-  Gang-/sykkelveg - framtidig
-  Sykkelveg - framtidig
-  Turveg/turdrag - framtidig
-  Kollektivtrase - nåværende
-  Farled - nåværende
-  Påskrift områdenavn
-  Påskrift arealformål/arealbruk

	<p><b>HAUGESUND KOMMUNE</b> Postadresse: Postboks 2160, 5504 Haugesund Telefon: 52 74 30 00 E-post: <a href="mailto:postmottak@haugesund.kommune.no">postmottak@haugesund.kommune.no</a></p> <p style="text-align: right;">Dato: 17.02.2026</p>
---	---

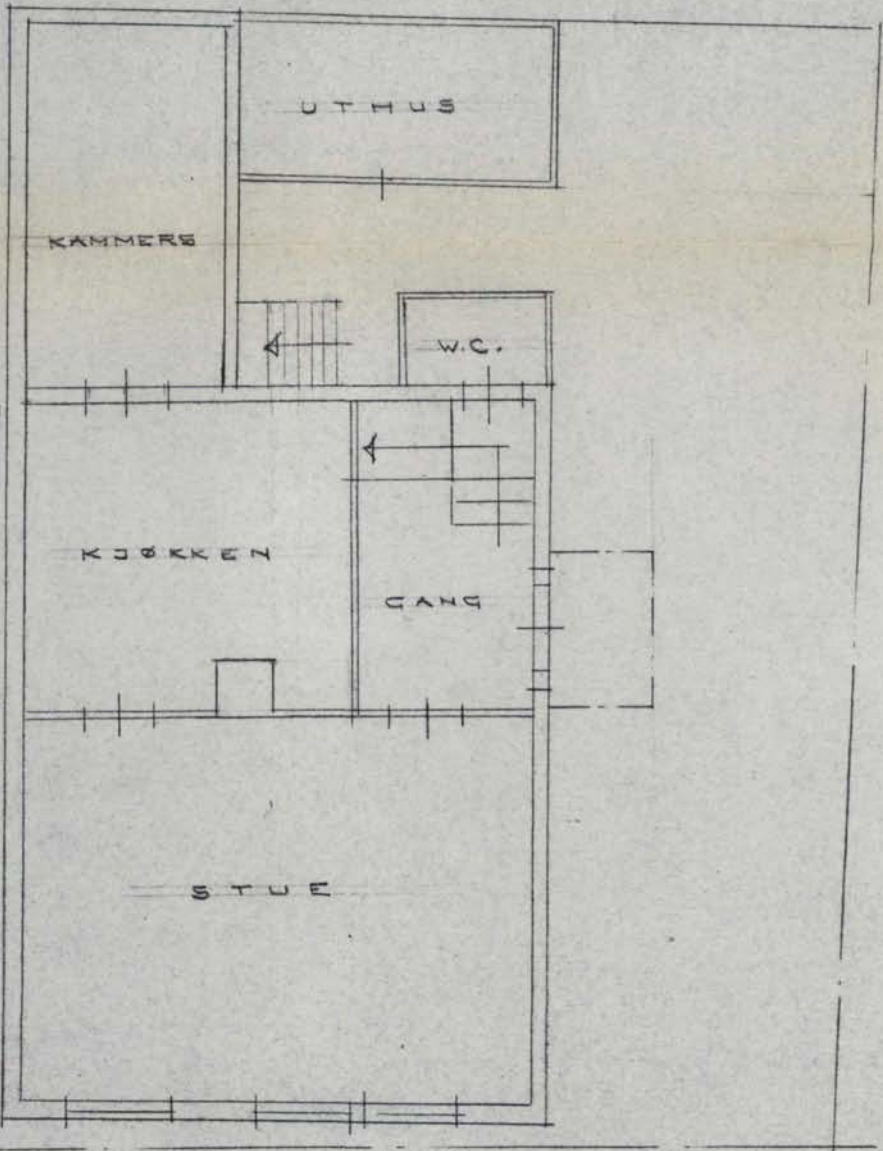
## HENSYNSSONE

Gnr:	<b>40</b>	Bnr:	<b>411</b>	Fnr:		Snr:	
Adresse:	<b>Sørhauggata 137, 5527 HAUGESUND</b>						

Eiendommen ligger i hensynssone sentrumskjernen. Alle arbeider på fasade og takflater skal avklares med byantikvar.



V E S T



I E T C.

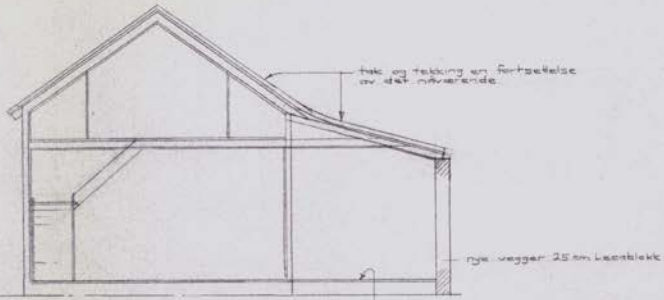
HAUGESUND BYGNINGSRÅD  
 Ansøkt: 29/6/76 - 2/1  
 Behandlet: 31/3/76  
 Sak nr: 336/76

Arbeidslystnet  
 HAUGESUND  
 1. tr. 8-25  
 19/76

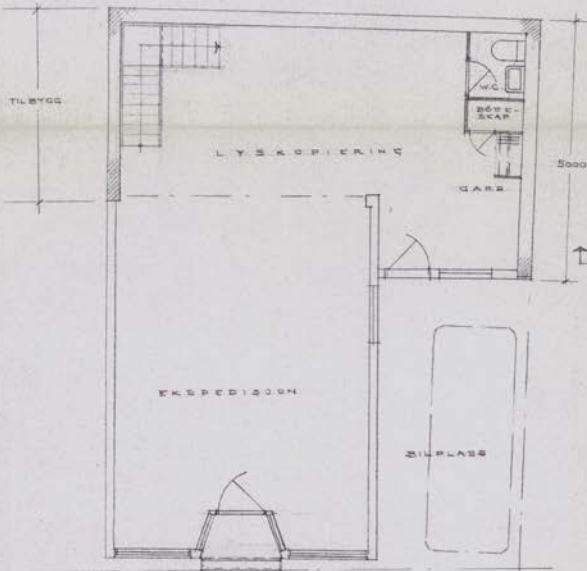
Jobb No. 971	Teget No. 8
KNUT FAGERLUND SØRST. ST. 137	DAVID SANDVED ARKITEKT M.N.A.L. Haugesund
PLAN I FASADE FEBR. 1976 (FOR FORANDR.)	Date 20.2.76
1:50	Skala



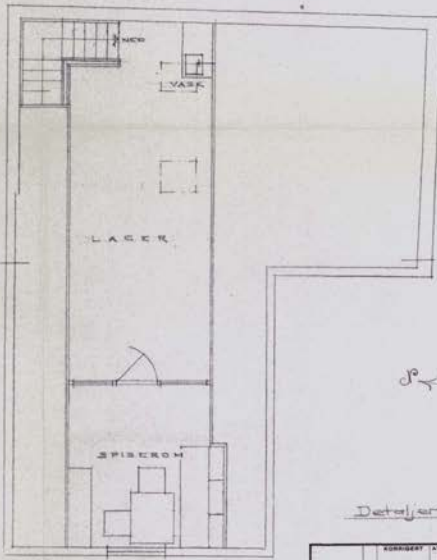
V E S T



S N I T T



P L A N I E T C.



L O F T

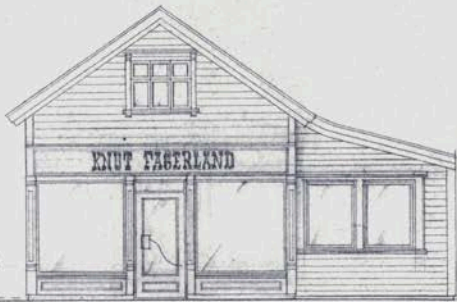
HAUGESUND BYGGERI  
 27/6/76 - 27/6  
 3/5  
 33 6/76



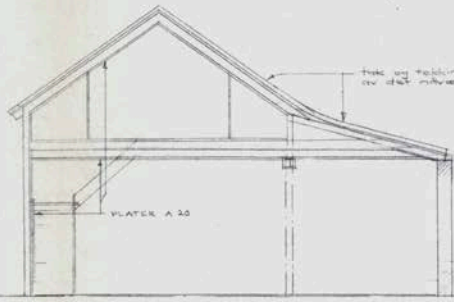
Arbidskrevet  
 HAUGESUND  
 A.W. 2.5  
 9/2

Detaljer ferdige eller egne tegn.

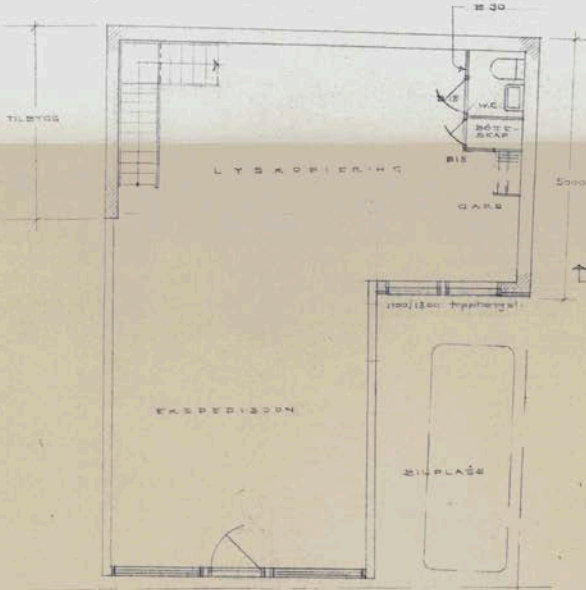
MÅL: 1:50	PROJEKT NR.	KNUT FAGERLAND	DRAG NR.	971
	DATE: 9.2.76	SØRHAUGGT. 137	TEGNER NR.	
		TILBYGG / FORANDRING		
		LYSKOPIERANSTALT		
		ARKITEKTFIRMA		
		DAVID SANDBØ		
		HAUGESUND		



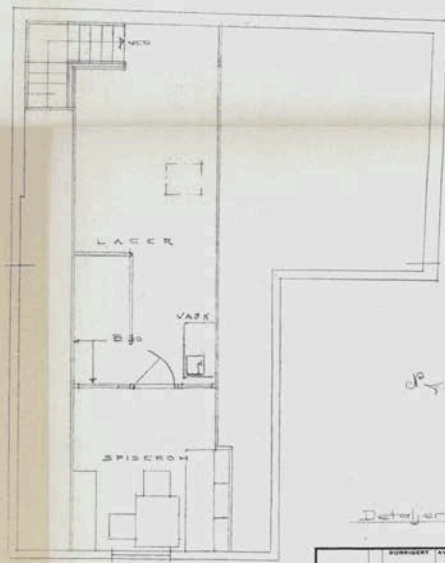
V E S T



S K R I T T



P L A N I E T C.



L O F T

HAUGESUND BYGNINGSRÅD  
 Dato: 1979/11-19/3  
 Behandlet:  
 Sak nr.: 762/76



Detaljer findes efter egne tegn. (nr. 7)

PROJEKT AV	KNUT FAGERLAND SØRHAUGST 137	JOHN NR.	971
DATE	19.2.76	TEGN. NR.	6
MÅL:	1:50	ARKITEKTFIRMA	DAVID SANDVED
		PARALISERENDE NR.	TELEFON 104727000
		ARKITEKTER M.A.L.	7000 HAUGESUND

0 50 100 Pictet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm. Dansk Scanning AS

**Ferdigattest.**

Byggemelding av 24 - 2 - 1976. vedr. Tilbygg - 32 m - bruksendring.

på nr. 137 Sørhauggata.

Byggherre Knut Fagerland.

Ansvarsh. Odd Sveen.

godkjent 31/3-76 - 14/6-76. sak 336/76 - 659/76. Dep.

Huset er oppført overensstemmende med bygningsloven i tre/mur/betong

i etasjer + kjeller + loft

Bebygget grunnflate m<sup>2</sup> + garasje for biler m<sup>2</sup>

Bygget inneholder

og følgende leiligheter og rom:

I etasje nr	Antall leiligheter	å rom	Kjøkken	Bad	W. C.	Kontor	Burikker	Verksted
I		1			1			
Loft.		1 spiserom	-		1	lager		

Oppvarming: Elektrisk.

Lodd Piper:

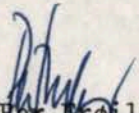
Ildsteder: I kjelleren: på loft:

I 1ste etasje: i 4de etasje:

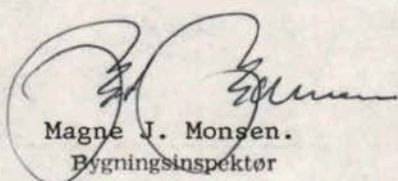
I 2nen etasje: i 5te etasje:

I 3dje etasje:

Haugesund, den 12. august 1976.

  
 Per Brøiland.  
 Bygningssjef.

Sendes: Byggherren ved den ansvarshavende.

  
 Magne J. Monsen.  
 Bygningsinspektør



# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



# BUDSKJEMA

## SØRHAUGGATA 137, 5527 HAUGESUND

Gnr. 40, Bnr. 411 i Haugesund kommune.  
Oppdragsnr: 01260027 Niels Christian Hald, +47 928 06 410

### 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