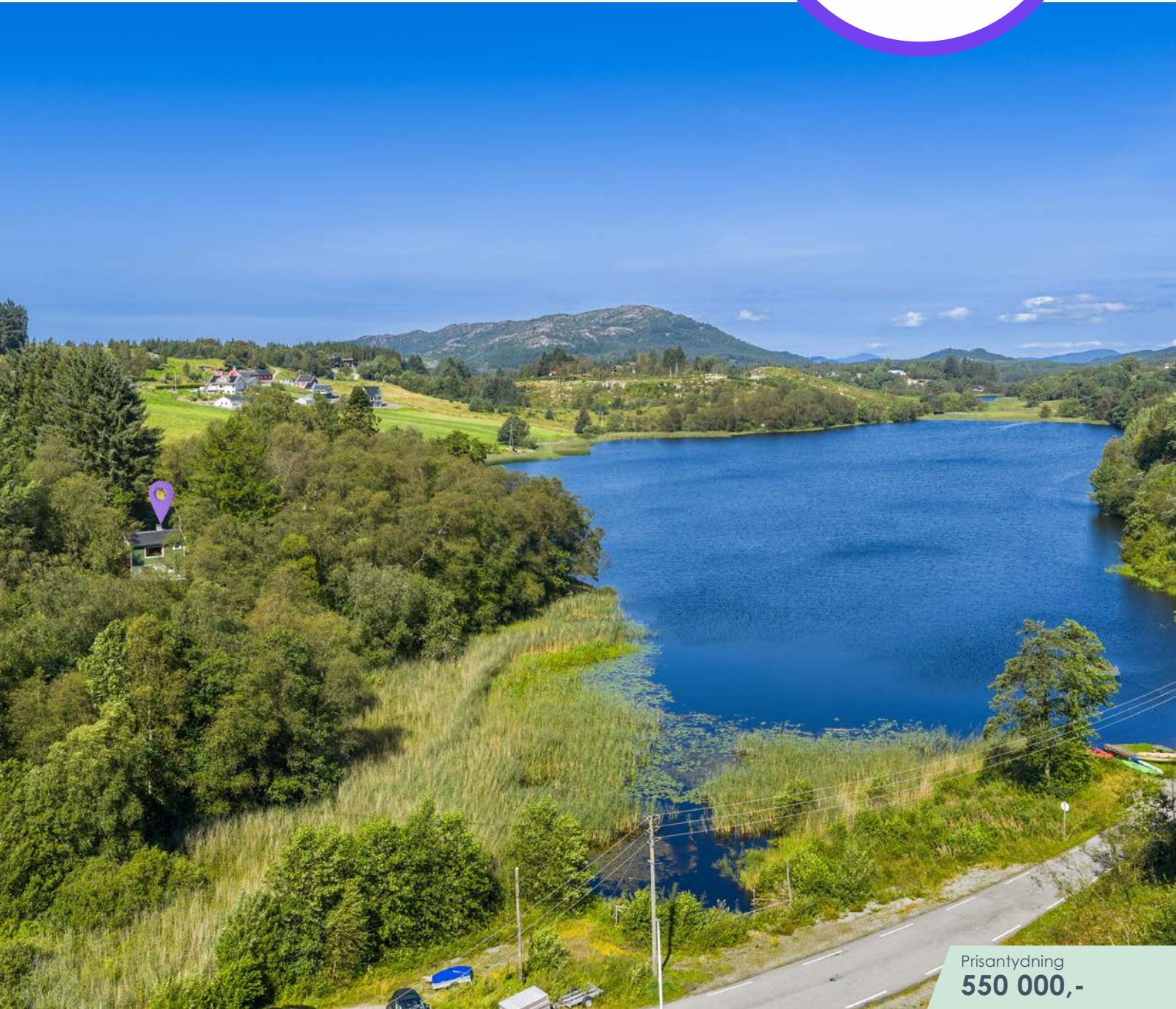




Stakkestadvegen 206, 5563 FØRRESFJORDEN



Prisantydning
550 000,-

FØRRESFJORDEN

Sjarmerende hytte med uthus i skogen like ovenfor Stakkestadvatnet

BRA-i/BRA Total: 49/49 m² / Tomt: 1146.6m²
Antall soverom: 2 / Byggeår: 1945



Nøkkelinfo

Adresse: Stakkestadvegen 206, 5563 FØRRESFJORDEN
Nåværende eier: Per Heggen Hansen
Matrikkelnummer: Gnr. 77, bnr. 20 Gnr. 77, bnr. 21 i Tysvær kommune.
Oppdragsnummer: 01250241
Oppdragsansvarlig/
Meglerforetak: Vidar Opheim
Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

Boligtype: Fritidseiendom
Byggeår: 1945
Bra total: 49m²
BRA-i: 49 m²
Antall soverom: 2
Energimerke: Ikke angitt
Tomtestørrelse: 1146.6m²
Eierform: Eiet

Parkering: Per i dag parkeres det i veiskulder, men ingen rettighet til dette. Men se tinglyste rettigheter.





Økonomi

Prisantydning

Kr 550 000

Omkostninger

Kr 32 590

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 582 590

Kommunale avgifter

Det var ingen kommunale gebyrer på eiendommen i 2024.

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). Selger opplyser å betale kr. 733 per termin.





Beskrivelse av bolig

Sjarmerende hytte med uthus i
skogen like ovenfor
Stakkestadvatnet

Beskrivelse

- Umiddelbar nærhet til Stakkestadvatnet og kjekk badeplass. Eiendommen ligger til indre del av Stakkestadvannet, som er avstengt fra drikkevannsdelen. Landlig beliggenhet med lite trafikk og eiendommen har utsikt til og grenser til landbruksområde. Kort vei til Valhest, Håvåsen hytte, Djupedalen, rekreasjonsområder, flotte turområder og fiskevann.
- Meget usjenert beliggenhet.
- Fritidsboligen inneholder i 1. etasje vindfang, stue og kjøkken. På loft er det vindfang, stue og soverom. Det er ikke innlagt vann og ingen baderom. Det er vedovn.
- Stort frittstående uthus over to plan. Lagerrom/oppholdsrom i første etasjen. Kjeller med egen inngang på nedsiden. Utedo på baksiden.
- Frittstående bod.
- Selges med møbler, hvitevarer og innbo.
- Mobilt bredbånd.
- Lave kostnader ved eie.

Innhold

Hytte:

1. Etasje:

Vindfang, stue og kjøkken.

2. etasje:

Vindfang, stue og soverom.

Uthus:

Uthus som kan innredes eller brukes som lagerplass.

Lagerrom/oppholdsrom i første etasjen.

Kjeller med egen inngang på nedsiden.

Utedo på baksiden.

Standard

- Dette er en fritidsbolig antatt ca 70-80 år gammel og er bygget opp i enkel standard og i en tid der regler og forskrifter ikke var gjeldende. Fritidsbolig er iflg dagens eier jevnlig vedlikeholdt men slik den fremstår i dag så har den ytterligere behov for vedlikehold og en del oppgraderinger.
- Gulver har parkett og laminat. Vegger med panel og tapet. Taker med malt flater og panel.
- Hytta har ikke innlagt vann og ingen baderom.
- Fritidsbolig har plassbygd kjøkkeninnredning av eldre dato.
- Hytta har naturlig ventilasjon. Det er ikke mekanisk ventilasjon. Boligen er ventilert via ventil i yttervegg og via vinduer.
- Fritidsboligen har eldre åpent elektrisk anlegg med skrusikringer i åpen sikringstavle.
- Renoveringsobjekt.

Bygningsinformasjon

Fritidsbolig satt opp på mur av pusset naturstein. Antatt bindingsverk og ytterkledning i tre. Saltakskonstruksjon med ståltak.

Frittstående lita bod som står tett innpå hytta (dette er ikke uthuset) er ikke omsøkt godkjent i kommunen. Tiltak som er utført eller oppført på eiendommen uten tillatelse etter plan- og bygningsloven er å regne som ulovlig oppført. Kommunen kan

pålegge grunneier å rive/fjerne, uavhengig om det er denne eier som har utført/oppført tiltaket.

I vedlagt tilstandsrapport fra takstmann fremkommer følgende TG 3 avvik:

3.1 Vinduer og ytterdører

TG3 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-

9.1.3 1 etg delvis under terreng Fuktmåling og ventilasjon

TG3 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000.- og 300.000.-

Av TG2 avvik som takstmannen har avdekket fremkommer følgende:

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

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel.

1.3 Terrengforhold

TG2 vurdert på grunn av alder/manglende drenering.

2.1 Yttervegger

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel.

4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel

4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel.

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel.

8.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel

9.1.1 1 etg delvis under terreng Veggens og himlingens overflater

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel

9.1.2 1 etg delvis under terreng Gulvets overflate

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel

10.5 Ventilasjon

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel.

Areal

BRA - i: 49 m²

BRA totalt: 49 m²

TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 21 m² Vindfang, stue og kjøkken

2. etasje

BRA-i: 28 m² Vindfang, stue og soverom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

10 m²

Ikke målbare arealer

Uthus satt opp i tre med stålplater på tak. Ikke målbart areal pga lav takhøyde.

TV/Internett/Bredbånd

Mobilt bredbånd.

Hvitevarer

Medfølger det av hvitevarer som står i hytta under visning. Det gis ingen garanti på disse.

Innbo og løsøre

Hytta selges med alt av innbo og møbler og vil ikke bli ytterligere utvasket eller ryddet for annet enn private eiendeler før overtagelse. Dette av hensyn til selgers alder og helse. Med bud på eiendommen så aksepterer budgiver dette. Selger forbeholder seg retten til å ta med seg det han ønsker av løsøre.

Ferdigattest

Det foreligger ikke tegninger, brukstillatelser eller ferdigattester for tiltak på eiendommen i kommunens arkiv. 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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

- Eier har eid hytta siden 1972 (53 år).
- Fukt i gulv i kjeller.
- Har hatt markmus inne på vinterstid.
- Det er utført arbeid på elektrisk av faglærte. Ca 30 år siden. August Larsen Bergen AS. Kraftlaget la inn ny måler for ca 6-7 år siden.
- Det er utført arbeid på Tak og vinduer mm. Kun av faglærte. Snekker Bringedal.
- Tilstandsrapport fra Takstmann Harald Ingebrigtsen er vedlagt salgsoppgaven.



Området

Tomt/beskaffenhets

Usjenert naturtomt.

Det er registrert en sirkeleiendom med gnr 71 bnr 21 i eiendom 77/20. Vi har ikke opplysninger, størrelse eller beliggenhet for denne eiendommen. Vi vet bare at eiendommen ligger i dette området en plass. Både bnr 20 og 21 medfølger kjøpet.

Grensene som fremkommer av kommunale kart (og eventuelt inntegning på bilder) er omtrentlige og man må bestille endelig oppmåling for å få klargjort grenser og tomtens størrelse. Oppgitt areal er basert på beregning gjort av kommunen. Megler har kontrollert skylddelingen mot inntegnede grenser i kommunekartet. Skylddelingen gjelder bare for bnr. 20 og det antas at bnr 21 ble kjøpt for å gi plass til å bygge uthuset. De inntegnede grensene i kommunekartet virker å være inkludert begge bruksnumrene. Ihht de muligens noe upresise grensene i kommunekartet stikker noe av uthuset litt utenfor grensen mot sør. Og det ulovlige lille bodbygget ved inngangen til hytta stikker utenfor grensen mot nord/vest.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1146.6 kvm

Vei/vann/kloakk

Utedo. Ikke innlagt vann. Privat vei med veirett - se tinglyste erklæringer.

Beliggenhet

Umiddelbar nærhet til Stakkestadvatnet og kjekk badeplass. Eiendommen ligger til indre del av Stakkestadvannet, som er avstengt fra drikkevannsdelen. Landlig beliggenhet med lite trafikk og eiendommen har utsikt til og grenser til landbruksområde. Ca 10 minutter til Raglamyr. Kort vei til Valhest, rekreasjonsområder, flotte turområder til bl.a. Håvåsen hytta og Djupedalen og fiskevann. Gode turområder innover mot Stakkestad og Helgelandsfjellet hvis du ønsker en noe kortere tur.

Adkomst

Når en kjører fra Raglamyr i retning Aksdal tar en av til høyre før en kommer til tunellen i Førre. Følg veien under E134, oppover og rett frem i rundkjøring. Når veien deler seg så hold til høyre og ned bakke. Parker på venstre side av veien og gå innover på tursti inn til hytta. Det vil bli skiltet ved visning.

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:

1146/77/20:

Heftelse for eiendommen:

02.11.1944 - Dokumentnr: 1845 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om båt/bryggeplass

VEDLIKEHOLD AV VEG

Meglers kommentar: Eiendommen har gjerdeplikt. Bnr 7 har rett til båtplass ved Stakkestadvatnet med gangsti "til samme på bnr. 20". Eiendommen skal delta forholdsmessig i vedlikehold av veiadkomst over bnr. 7.

Rettighet for eiendommen:

02.11.1944 - Dokumentnr: 1845 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:1146 Gnr:77 Bnr:7

VEDLIKEHOLD AV VEG

Meglers oppsummering av den tinglyste teksten: Det er tinglyst rett til vei over gnr. 77 bnr. 7. Grunneier er forpliktet til å gjøre veien kjørbær og vedlikeholde denne med hytteeieres deltakelse i så stor grad som med rimelighet kan fordres for fritidseiendommens vedkommende.

Selger opplyser at veien er igjengrodd i nyere tid og dette har medført at eiendommen har mistet veiadkomst og har måtte ordne seg med muntlige avtaler med naboer. Men retten er tinglyst og har rettsvern.

Megler har videre hatt møte med grunneier av gbnr 77/7 og fått påvist hvor veiretten går. Plasseringen er tegnet inn omtrentlig i kart vedlagt salgsoppgaven. Veien er smal og ikke dimensjonert for moderne biler. Veien er videre overgrodd. Grunneieren hevder at vedlikeholdsplikten senere er fjernet fordi det i 1968 ble fradelte det området hvor veien går i starten samt at det ble fradelte tre nye tomter der veien går i slutten. Slik at det nå er 4 forskjellige eiendommer man må "kjøre" over. Det vanlige er da at fradelte eiendommer også må respektere allerede etablerte veiretter. I forbindelse med fradelingen ble det laget en ny veirett som grunneier har sendt til megler. Men det står ingenting om eiendommen vi selger i det dokumentet og det er heller ikke vist til at den "nye" veiretten på noen måte skal være til erstatning for tidligere avgitt

veirett. Så det virker som at det i den nye veiretten ikke er tenkt på veiretten som allerede forelå fra 1944, men dreier seg om nye fradelte eiendommer. Da det bare lå en hytte i området på det tidspunktet er det vanskelig for megler å forstå at man kunne glemme denne eiendommen da den nye veiretten for ny tomt ble laget. Så det er vel så sannsynlig at dette ikke var noen forglemmelse.

Hva det er uenigheten med grunneier går ut på:

I den nye veiretten som grunneieren viser til står det at vedlikeholdsplikten legges på fradelt tomt. I den veiretten som står tinglyst på vår eiendom som selges står det at vedlikeholdsplikten ligger på grunneier. Dette er en uenighet. Videre hevder grunneieren at det i veiretten ikke inngår rett til parkering på hans eiendom, men at eiendommen skal parkere på egen tomt. Dette er et tema bl.a. fordi grunneieren bruker området hvor veien går som beite. Selgeren parkerer i dag i veiskulder hos en nabo og går langs en velopparbeidet sti bort til hytta. Dette har selger gjort i mange år nå fordi denne adkomsten er lettere. Som en ekstra informasjon kan det legges til at eiendommen veiretten går over har skiftet eier i tiden etter selger sluttet å bruke veien.

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 budgivingen.

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 kart som viser omtrentlig hvor veiretten går, 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 4,5 % av kjøpesum
Markedsføringspakke kr 21 900,-
Oppgjørsgebyr kr 9 900,-
Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-
Fotopakke kr 8 500,-
Dokumentinnhentning og tinglysing kr 6 800,-

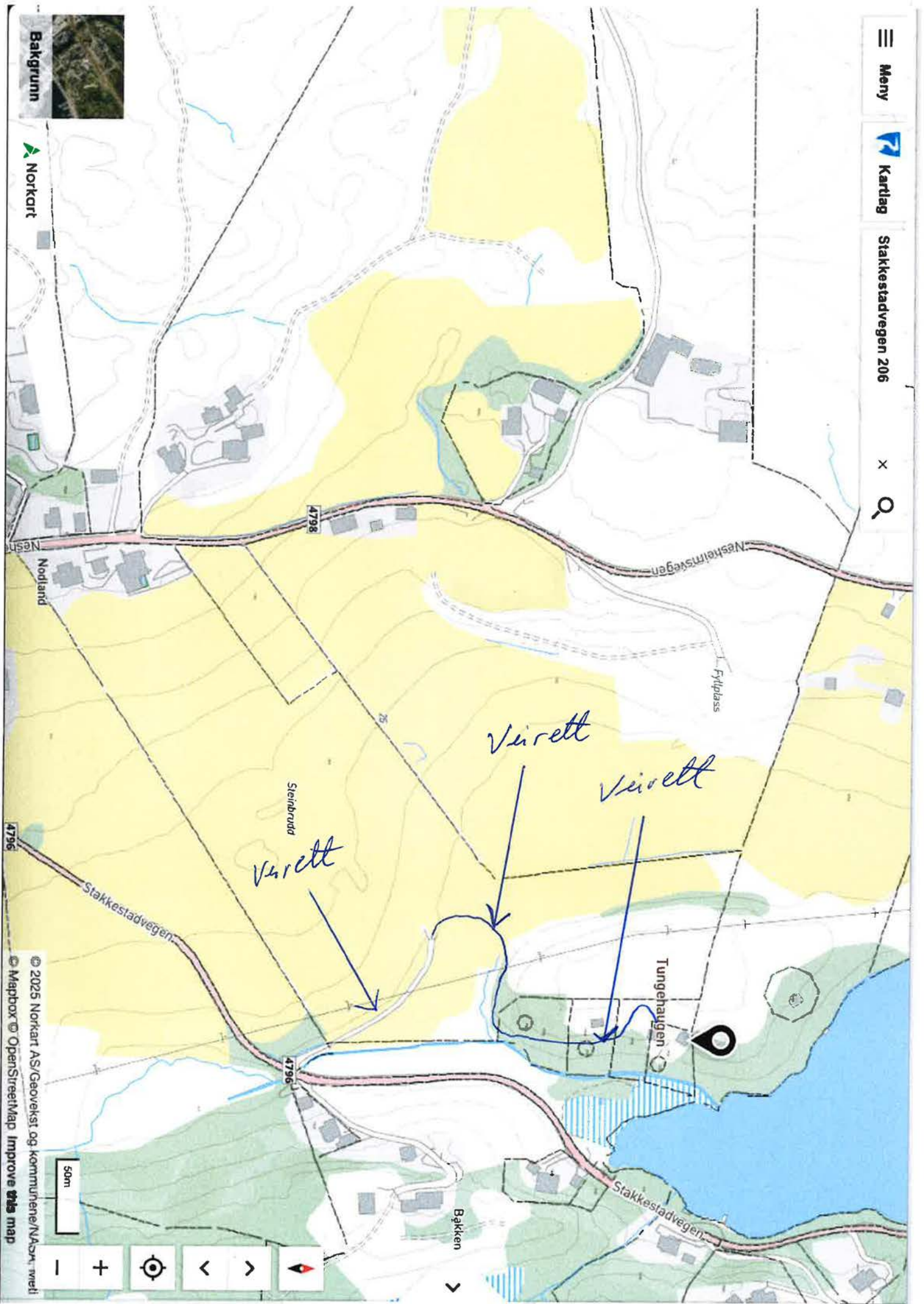
Salgsgaranti: inget salg - ingen regning - heller ingen bindingstid

Kontaktperson

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

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet ble lagret 22.08.2025









Hytte, terrasse og frittstående bod



Stue 2. Etasje



Stue 1. Etasje



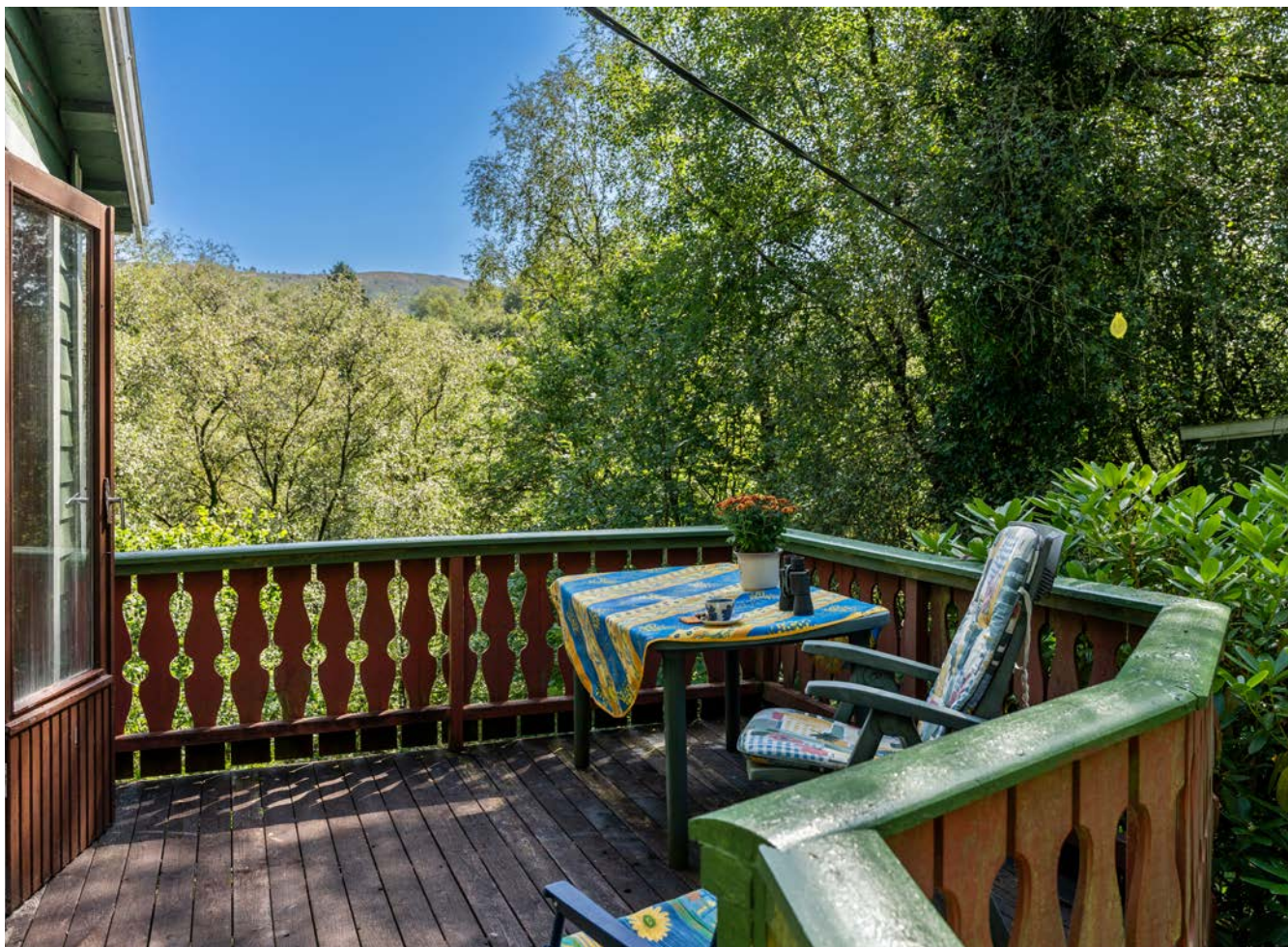
Stue 2. Etasje



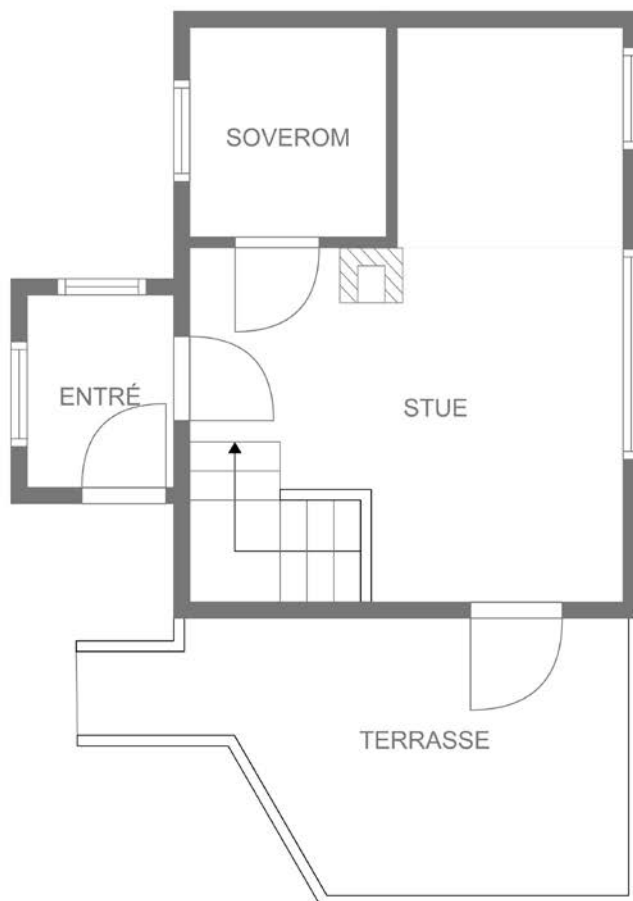
1. Etasje kjøkken



1. Etasje vindfang

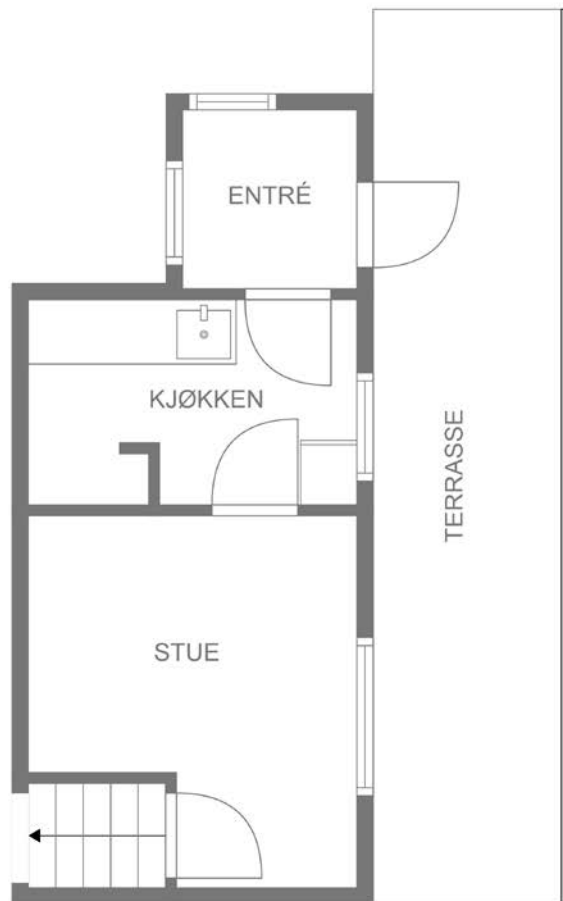


Terrasse



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.

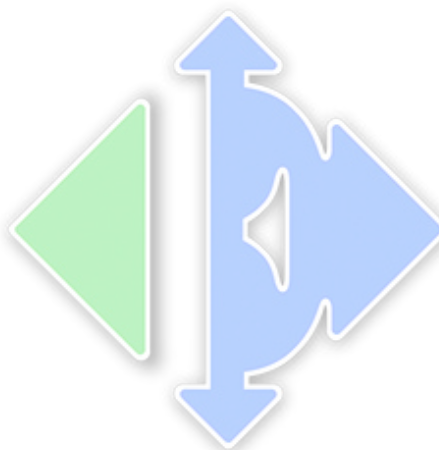




Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke målbar, og kan inneholde feil.



TILSTANDSRAPPORT
 Stakkestadvegen 206
 5563 FØRRESFJORDEN



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Harald Ingebrigtsen

Dato: 08/08/2025

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:77, Bnr: 20
Hjemmelshaver:	Per Heggen Hansen
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	IKKE INNLAGT
Avløp:	IKKE INNLAGT
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	Ukjent byggeår

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	4.8.2025
Forutsetninger:	Overskyet og vindstille på befaringstidspunkt.
Oppdragsgiver:	Per Heggen Hansen
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:

Usjenert naturtomt.

OM BYGGEMETODEN:

Fritidsbolig satt opp på mur av pusset naturstein. Antatt bindingsverk og ytterkledning i tre.
Saltakskonstruksjon med ståltak.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Dette er en fritidsbolig antatt ca 70-80 år gammel og er bygget opp i enkel standard og i en tid der regler og forskrifter ikke var gjeldende. Fritidsbolig er iflg dagens eier jevnlig vedlikeholdt men slik den fremstår i dag så har den ytterligere behov for vedlikehold og en del oppgraderinger.

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:

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

Gulver har parkett og laminat.
Vegger med panel og tapet.
Taker med malt flater og panel

MERKNADER OM ANDRE ROM:

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg av fritidsbolig

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	21				21	
2 etg	28			10	28	
SUM BYGNING	49			10	49	
SUM BRA	49					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

1 etg:
Vindfang, stue og kjøkken
2 etg:
Vindfang, stue og soverom

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

GARASJE / UTHUS:

Uthus satt opp i tre med stålplater på tak. Ikke målbart areal pga lav takhøyde.

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

08/08/2025

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.

Grunnmur er oppført i oppmurt pusset naturstein antatt fundamentert på fjell og komprimerte masser.

Merknader: Det registreres noe sprekker i mur og synlig stablestein i nedre kant.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå og ikke tilgjengelig for inspeksjon. På befaringsdagen ble det ikke registrert grove tegn til setninger utover det som må forventes av alder/byggeskikk. På bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile. Bygningsdel må undersøkes i sin helhet.

Beskrivne avvik og alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering



Ingen 1.2 Krypekjeller

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det antas at boligen mangler drenering/sviktende eldre drenering.

Merknader: Nedgravd drensssystem er ikke synlig, men høye fuktverdier i 1 etasje kan også tyde på sviktende drenering i tillegg til fuktoppsug fra grunnen.

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

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.
 Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.
 Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.
 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.

Bolig har ytterkledning i tre.

Merknader: Noe av kledning er iflg dagens eier skiftet i senere år.
 Resterende av ytterkledning har noe etterslep av vedlikehold og preges av elde.
 Noe begynnende råte registreres.
 Bygningsdel må undersøkes i sin helhet og utskiftninger må påregnes.
 Beskrevne avvik og alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.
 Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
 Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og dører i tre av ulike årstall.
 De fleste vinduer med dobbel glass, men 1 vindu i 1 etg med enkelt glass.

Merknader: Det registreres datostemplinger på vinduer i 2 etg fra 1977 og 2020.
 Punktert vindu i terrassedør. Vinduskarmer er utvendig slitt og enkelte preget av råteskader.
 En utskiftning av de fleste vinduer må påregnes.
 Beskrevne avvik ligger til grunn for vurdering.



4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
 Det er ikke påvist ventilerings/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner

Merknader: Taket ble kun besiktiget fra bakkenivå, da det innvendig ikke var inspeksjonsmulighet.
 Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert konstruksjonsvikt med behov for tiltak på befaringsstidspunkt. Bygningsdel må undersøkes nærmere i sin helhet og utskiftninger på sikt må påregnes.
 Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

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

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Bolig er utvendig tekket med ståltak.

Renner i plast.

Merknader: Fra utvendig bakkenivå ble det ikke

observert tegn til svikt eller skader i tekkingen. Noe manglende vedlikehold.

Tekkingen er vurdert ut ifra alder og observasjoner

gjort i innvendige himlinger i 2 etasje.

Noen fuktskjolder i innvendig himling, men kontroll og fuktsøk på tilfeldigvalgte valgte områder fra innvendige himlinger i 2 etasje ga

ingen tegn til fukt i konstruksjonen op befaringstidspunkt.

Renner er overgrodd og må rengjøres.

Med tanke på alder er imidlertid renner følgelig slitte og en utskifting av disse må påregnes og kan med fordel gjøres i sammenheng med en fremtidig utskifting av tak.

Bygningsdel må undersøkes nærmere i sin helhet og utskiftninger må påregnes.

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



5. Loft

TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bolig har kaldloftskonstruksjon og det var ingen tilkomst til denne på befaringstidspunkt.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Bolig har terrasse satt i tre med tilkomst fra stue i 2 etg.

Merknader: Terrasse fremstår som solid, men har etterslep på vedlikehold.

Bygningsdel må undersøkes i sin helhet og utskiftninger må påregnes.

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



7. Våtrom

7.1 0

Ingen 7.1.1 Overflate vegger og himling

Bolig har ikke innlagt vann og ingen baderom.

Merknader:

Ingen 7.1.2 Overflate gulv

Merknader:

Ingen 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Fritidsbolig har plassbygd kjøkkeninnredning av eldre dato.
Ikke innlagt vann.

Merknader: Innredning preget av elde og slitasje og har behov for utskiftninger.
Beskrevne avvik ligger til grunn for vurdering



9. Rom under terreng

9.1 1 etg delvis under terreng

TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Boligens 1 etg ligger delvis under terreng.

Panel i tak og delvis på vegg. Noen malte overflater.

Merknader: Overflater i 1 etg fremstår som slitt og det måles en del forhøyede fuktverdier i overflater.

Etasjen er noe mangelfull ventilert

Bygningsdel må undersøkes i sin helhet og utskiftninger påregnes.

Beskrevne avvik ligger til grunn for vurdering



TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

Det er påvist avvik overganger og skjøter.

Gulver belagt med parkett og laminat

Merknader: Det er synlige fuktmerker i gulvoverflater og gulver noe ujevne.
Det måles høy fukt på gulvoverflater.
Bygningsdel må undersøkes i sin helhet og utskiftninger må påregnes.
Beskrevne avvik ligger til grunn for vurdering



TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
Det er ikke påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Det er målt for fukt i overflater med fuktindikator og fuktmåler med pigg.

Merknader: Det måles høye fuktverdier i overflater(punkt 9.1.1 og 9.1.2) og det er av den grunn ikke foretatt hulltaking inn i konstruksjon. En slik undersøkelse vil ikke kunne avdekke noe mer en det som allerede er avdekket. Etasjen er mangelfull ventilert.
Bygningsdel må undersøkes i sin helhet og fjerning av bygningsdeler foretas for å kartlegge omfanget av fukttinntrenging før tiltak iverksettes.
Beskrevne avvik ligger til grunn for vurdering.

10. VVS

Ingen 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Bolig har ikke innlagt vann.

Merknader:

Ingen 10.2 Varmtvannsbereder

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen er ventilert via ventil i yttervegg og via vinduer.

Merknader: Boligen fremsto som tilstrekkelig ventilert og tiltak bør foretas.
Beskrevne avvik ligger til grunn for vurdering.

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.

Bolig har eldre åpent elektrisk anlegg med skrusikringer i åpen sikringstavle.

Merknader: Det elektriske anlegget er visuelt befart. Utvalgte brytere og stikk kontakter er funksjonstestet.
Det elektriske anlegget fremsto uten avvik på befaringsstidpunkt.

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det foreligger ikke tegninger på bygg eller andre opplysninger om eiendom på befaringstidspunkt.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel.
1.3	Terrengforhold
	TG2 vurdert på grunn av alder/manglende drenering.
2.1	Yttervegger
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel
9.1.1	1 etg delvis under terreng Veggenes og himlingens overflater
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel
9.1.2	1 etg delvis under terreng Gulvets overflate
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel
10.5	Ventilasjon
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG3 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
9.1.3	I etg delvis under terreng Fuktmåling og ventilasjon
	TG3 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01250241	
Selger 1 navn	
Per Heggen Hansen	
Gateadresse	
Stakkestadvegen 206	
Poststed	Postnr
FØRRESFJORDEN	5563
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	1972
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	53
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei

☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Fukt i gulv i kjeller

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

☒ Nei

☐ Ja

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

☒ Nei

☐ Ja

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

☒ Nei

☐ Ja

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Har hatt markmus inne på vinterstid

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ca 30 år siden

Arbeid utført av

August Larsen Bergen AS

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

☒ Nei

☐ Ja

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Kraftlaget la inn ny måler for ca 6-7 år siden

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, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei

☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Tak og vinduer mm

Arbeid utført av

Snekker Bringedal

- 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
- Beskrivelse

Takstmann Ingebrigtsen var der i dag, 4. aug. 2025.

- 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

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.

Menu

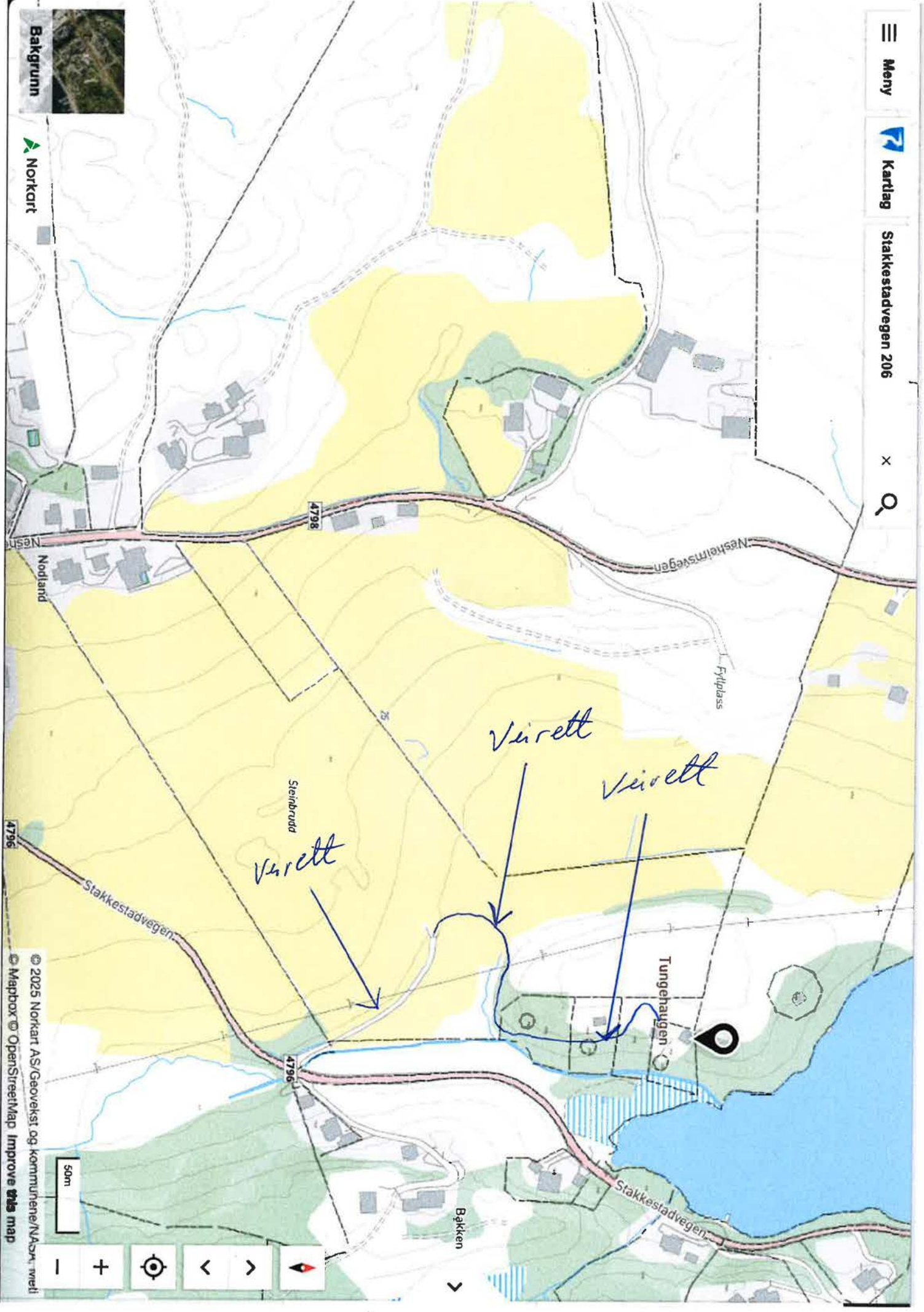
Kartlag

Stakkestadvegen 206



Bakgrunn

Norkart





Söderberg
& Partners

Eiendom

Til deg som
kjøper bolig



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

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen
du trenger!



Unngå
bekymring
og stress



Spar
verdifull
tid



Få
advokatkostnadene
dekket

NÅR

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

HVOR

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

HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

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

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

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 8 000

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 11 500

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 17 500

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

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

Les alt om boligkjøperforsikring på
soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



BUDSKJEMA

STAKKESTADVEGEN 206, 5563

Gnr. 77, Bnr. 20 i Tysvær kommune.
Oppdragsnr: 01250241 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