



Steffen Staalesens gate 29, 5523 HAUGESUND



Prisantydning
3 490 000,-

HAUGESUND

Sjarmerende enebolig i rolig og sentrumsnært område på Hasseløy

BRA-i/BRA Total: 202/202 m² / Tomt: 355.2m²
Antall soverom: 4 / Byggeår: 1920



Eiendommen ligger sentralt plassert på Hasseløy kun få meter fra småbåthavn med mulighet for å søke/ kjøpe/leie båt plass.



Hasseløy er den nordste av byens to sentrumsøyer. Denne boligen ligger i en rolig gate med lite med trafikk.

Nøkkelinfo

Adresse: Steffen Staalesens gate 29, 5523 HAUGESUND
Nåværende eier: Else Karin Vågslid og Kjetil Arne Baugstø
Matrikkelnummer: Gnr. 38, bnr. 247 i Haugesund kommune.
Oppdragsnummer: 01250313
Oppdragsansvarlig/
Meglerforetak: Vidar Opheim
Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1920
Bra total: 202m²
BRA-i: 202 m²
Antall soverom: 4
Energimerke: Gul G
Tomtestørrelse: 355.2m²
Eierform: Eiet

Parkering: Parkering i gata etter gjeldende regler eller på egen tomt





Småbåthavn og strandpromenade ligger kun ca 50 meter fra. Barne og ungdomsskole ligger 700-800 meter fra boligen.



Området har både fotballøkke, eget 17. Mai tog, Sankt Hans feiring, en egen pub Pitters Cafè med mer!

Økonomi

Prisantydning

Kr 3 490 000

Omkostninger

Kr 107 490

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum

Tinglysing pantedokument kr. 545,-

Tinglysing skjøte kr. 545,-

Gebyr e-tinglysing kr. 250,-

Boligkjøperforsikring(valgfri) kr. 18.900,-

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

Totalt inkl. omk.

Kr 3 597 490

Kommunale avgifter

Kr 15 791 per 2025

Gjelder avløp, vann, feiing og eiendomskatt.

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

I tillegg kommer renovasjon til HIM på kr. 3667,- pr. år.

Info formuesverdi

Vi har ikke mottatt ligningsverdi. Ny eier må påregne at ligningsverdien vil bli ca 25% av markedsverdi.





Beskrivelse av bolig

Sjarmerende enebolig i rolig og sentrumsnært område på Hasseløy

Beskrivelse

- Eiendommen ligger meget sentralt plassert på Hasseløy. Eiendommen ligger kun få meter fra småbåthavn, stor lekeplass med egen fotballøkke, barnehage m.m. Strandpromenade ligger kun ca 50 meter fra. Sentrumskjernen ligger kun 5 minutters gange fra eiendomen.
- Boligen inneholder i 1. etg. gang, toalett, soverom (brukt som TV stue) med kinolerret og prosjektor, kjøkken med hvitevarer som medfølger kjøpet og fin stue med både vedovn og varmepumpe.
- 2. etg. har 3 store soverom, gang med utgang luftebalkong og bad med fliser og varmekabler, dusj samt mulighet for badekar.
- Loftet består av en romslig gang og to mindre rom i hver ende av huset.
- Kjeller med egen utgang, vaskerom, kjellerstue (ikke godkjent) og lagerrom.
- Takstmannens konklusjon: "Bolig fremstår som solid og i bra stand".

Innhold

Støpt trapp opp til inngangsdør med sidespeil og påmontert kodelås. Inngang til gang med fin hvitmalt trapp opp til 2. etasje, fliser på gulv ved inngangsdøra og ellers eikeplank på resten av gulvet. Panelovn.

Soverom1 med kinolerret og prosjektor som medfølger kjøpet. I dag brukt som TV stue. Laminatgulv og malt tapet på vegger. Panelovn.

Kjøkken med fliser og varmekabler på gulv, heltre benkeplate med stor dobbel nedfelt vask, oppvaskmaskin og stort amerikansk kjøleskap med isbitmaskin. Alle hvitevarer på kjøkken medfølger kjøpet. Mosaikkfliser over benkeplata, spotter i deler av taket og glassdør inn til stua. Det er også en liten benkeplate med under- og overskap i hjørnet mot stua. Det er trapperom til kjeller fra kjøkkenet.

Stue med en stavs eikeplank, integrert vedovn med glassfront, varmepumpe, malt tapet på vegger og panelovn.

I svingen til trappa opp til andre etasje er det et toalett med mosaikkfliser på gulv, wc, panelovn, moderne servant med underskap og speil. Malt tapet på vegger.

2. Etasje:

Man ankommer gangen i andre etasje som har laminatgulv og utgang til luftebalkong i tre med sarnafildekke fra 2022 samt trapp videre opp til loftsetasjen. Hvitmalt panel på vegger og spotter i tak.

Soverom2 med laminatgulv, malte og tapetserte vegger og panelovn.

Soverom3 med laminatgulv og malt tapet på vegger. Stort soverom med plass til sofa i tillegg til seng.

Soverom4 med tepp på gulv, plassbygget skyvedørgarderobe med innredning, malt panel på vegger og panelovn. Romslig soverom.

Bad med vegghengt toalett, fliser og varmekabler på gulv, dusjkabinett, sluk og opplegg for varmt og kaldt vann med tanke på å ha badekar, rør-i-rør skap, baderomsinnredning med dobbel underskuff, speilskap og et ekstra høyt sideskap.

Loft:

Trapp opp til kaldloft med dør mellom trappa og loftet. Loftet består av en romslig gang og to mindre rom i hver ende av huset. Enkle glass i vinduer her.

Kjeller:

Trapperom ned til gang med fliselagt gulv og egen utgang. Malte betongvegger og noe panel.

Vaskerom med mosaikkfliser på gulv, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, servant, dusj og sluk.

Kjellerstue med laminatgulv, malt tapet på vegger og panelovn. Ikke omsøkt som rom for varig opphold.

Lagerrom med malt betonggulv og hyllesystem for god lagring.

Standard

Takstmannens konklusjon: "Bolig fremstår som solid og i bra stand. Det registreres avvik, men få av slik art at har behov for umiddelbar utbedring. I bolig av en slik alder som denne, så må det forventes noe skjulte feil og mangler som en tilstandsbefaring ikke vil kunne avdekke."

- Bolig har teppe, fliser og laminat på gulv.
- Vegger med tapet og panel.
- Malte overflater og panel i tak.
- Bad har fliser på gulv og vegg. Fliser på gulv antatt fra 2005. Membran 2005. Plasts luk med synlig membran i klemring. Rommet inneholder tett dusjkabinett, vegghengt toalett, seksjon med vask og fordelerskap vannrør. Rommet er ventilert via vifte i vegg og noe tilluft under dørblad
- Vaskerom med fliser på gulv og delvis på vegg. Resterende malt betong. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin og dusjbatteri. Våtrom er innredet før 1997. Dette gjør at rommet automatisk får TG 3.
- Prefabrikkert kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av massiv tre. Fliser fra benk til tak. Frittstående hvitevarer. Dobbelkummet servant med blandebatteri. Mekanisk avtrekk i fritt hengende ventilatorhette.
- Renner og nedløp i plast og aluminium. Renner og nedløp mot gateplan av nyere dato.
- Det meste av avløp og vannrør(rør i rør) i bolig er av nyere dato og antatt fra 2005. Bolig har vannrør i kobber i kjelleretasje og plast i 1 og 2 etasje. Avløpsrør i plast, noe støpegods i kjeller.
- Varmtvannsbereder er fra ca. 2012. Varmtvannsbereder ca 200 liter lokalisert i bod i kjeller.
- El-bil lader.
- Automatsikringer i sikringstavle.
- Sarnafildekke på balkong nytt i 2022.

Bygningsinformasjon

Antatt tømret hus. Utvendig pusset grunnmur antatt av teglstein/sparesteinsmur. Ytterkledd i tre. Saltakskonstruksjon med skifer på tak.

Vinduer er godkjent endret 28.01.1974. Tegninger er mottatt.

Beskrivelse av lovmessige mangler pga avvik mellom godkjente byggetegninger og faktisk bruk:

Kjøkken og soverom i 1. etasje har byttet plass i forhold til godkjente byggetegninger. I 2. etasje er det også avvik mellom godkjente byggetegninger og faktisk bruk. 2 av soverommene er godkjent som stue. Dette har samme krav og anses ikke som en lovmessig mangel. Men badet er på tegninger godkjent som et kjøkken og denne endringen er søknadspiktig.

Det er ikke tegninger av loftsetasjen. Tegningen er fra 1932 og det er uklart om plan- og bygningsloven var gjeldene for Hasseløy på det tidspunktet huset ble bygget. Loven gjaldt på det tidspunktet bare sentrum og det er usikkert om Hasseløy var ansett som en del av sentrumsområdet den gang.

I kjelleren er det avvik mellom godkjente tegninger og faktisk bruk. Kjellerstua er ikke godkjent og må anses som en bod. Videre er det godkjent at badet skal være i kjelleren. I tillegg til vaskerom, et wc og boder.

Disse endringene er ikke omsøkt godkjent og kjøper overtar ansvaret for dette.

Følgende tilstandsavvik (TG 2 og TG3) fremkommer i rapporten:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

10.1.1 Vaskerom kjeller Overflate vegger og himling

TG3 vurdert utifra alder på bygningsdel. Fyller ikke lenger formålet og utskiftninger må påregnes.

Meglers kommentar: Det er ikke gitt et kostnadsestimat på dette av takstmannen.

Kontakt takstmannen direkte om dette er av avgjørende betydning.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.

1.3 Drenering

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak må vurderes ifht fremtidig bruk av kjelleretasje.

2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak som utskiftninger og vedlikehold må påregnes.

3.1 Vinduer og ytterdører

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak som utvendig vedlikehold påkrevd. Noen utskiftninger må påregnes.

4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak må påregnes. Se punkt 4.2 og 5.1

4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel.

4.3 Renner, nedløp og beslag

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Noen utskiftninger må påregnes.

5.1 Innvendig Loft

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak må påregnes og bygningsdel må undersøkes i sin helhet.

7.1 Piper og ildsteder

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak må påregnes.

8.1 Etasjeskillere

TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.

9.1.1 Kjelleretasje delvis under terreng Veggenes og himlingens overflater

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak må påregnes.

9.1.2 Kjelleretasje delvis under terreng Gulvets overflate

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak må påregnes.

9.1.3 Kjelleretasje delvis under terreng Fuktmåling og ventilasjon

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak må påregnes og størrelse på tiltak må vurderes

utifra fremtidig bruk. Fortsatt bruk av avfukter anbefales.

10.1.2Vaskerom kjeller Overflate gulv

TG3 vurdert utifra alder på bygningsdel. Fyller ikke lenger formålet og utskiftninger må påregnes.

10.2.1Bad 2 etasje Overflate vegger og himling. TG2

10.2.2Bad 2 etasje Overflate gulv

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men bygningsdel må jevnlig overvåkes.

10.2.3Bad 2 etasje Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men med tanke på alder på membran så må bygningsdel jevnlig overvåkes

13.2 Varmtvannsbereder

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

Tiltak ikke påkrevd.

13.5 Ventilasjon

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. Tiltak må påregnes.

Areal

BRA - i: 202 m²

BRA totalt: 202 m²

TBA: 5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 59 m² Gang, 2 boder, stue og vaskerom

1. etasje

BRA-i: 65 m² Kjøkken, stue, gang, soverom og toalettrom.

2. etasje

BRA-i: 59 m² Bad, gang og 3 soverom.

3. etasje

BRA-i: 19 m² 3 uinnredede rom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

5 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal målt opp med laser. Gulvareal avviker fra oppmålt areal pga skråtak.

Areal for trappehull tatt med i oppmåling.

Loftsrom er tatt med i areal.

Antall bad

1

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer medfølger handelen. Frittstående hvitevarer, på kjøkken, som står i boligen ved visning medfølger handelen. Det gis av selger ingen garanti på disse.

Ferdigattest

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

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

Adgang til utleie

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

Oppvarming

Pipe i tegl antatt fra byggeår. Vedovn i stue. Elektrisk oppvarming. I de rom hvor det på visning ikke er montert panelovner, vil det heller ikke medfølge i handelen. Siste branntilsyn i boligen var 26.02.2019. Feiing ble utført sist 24.10.2023. Det ble ikke registrert noen avvik.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Selger har eid boligen siden 2011.
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Saltutslag og noen fuktmerker i kjellerbod.
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Byttet en automatsikring. Person Elektro.
- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja. Montert på vegg.
- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av faglært. Byttet dekke på altan i august 2022. Gard Takservice.
- Kjellervindu i front mot vest hadde delvis råteskader nederst. Dette er midlertidig reparert, men vindu bør skiftes snarlig. Det kan ikke åpens og lukkes nå.
- Lys i ventilator virker ikke, ny ventilator følger med.



Området

Tomt/beskaffenhets

Opparbeidet tomt med plen, beplantning og skjermede uteområder.

Parkering i egen gårds plass.

I matrikkel er eiendom angitt med "lilla" grenser. Dette betyr at de er mindre nøyaktig angitt, og at en ved en evt. oppmåling må påregne mindre avvik i grenser og tomteareal.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

355.2 kvm

Vei/vann/kloakk

Adkomst via offentlig vei.

Beliggenhet

Eiendommen ligger meget sentralt plassert på Hasseløy i Haugesund. Eiendommen ligger kun få meter fra småbåthavn med mulighet for å søke/ kjøpe båtplass. Hasseløy er den nordste av byens to sentrumsøyer. Stedet består av eneboliger, tomannsboliger og diverse småindustri. Denne boligen ligger i en rolig gate med lite med trafikk. Fra boligen er det kun noen få meters avstand fra stor lekeplass med egen fotballøkke. Ca 100 meter til nærmeste barnehage m.m. Sentrumskjernen i Haugesund ligger kun 5 minutters gange fra boligen. Småbåthavn og strandpromenade ligger kun ca 50 meter fra. Barne og ungdomsskole ligger 700-800 meter fra boligen. Pitters pub som ligger helt sør på Hasseløy ligger kun ca 150 meter fra eiendommen.

Adkomst

En kan åpne annonsen på finn.no, på annonsens høyre side er det en kartskisse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en reiserute fra din start-destinasjon til boligen.

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål. Eiendommen ligger i hensynssone 7. Alle arbeider på fasade og takflater skal avklares med byantikvar.

Delareal 355 m

KP Hensyn Bevaring kulturmiljø

KP HensynsonenavnH570_7

Delareal 355 m

KP HensynsonenavnH350_2

KP Fare Brann-/eksplosjonsfare

Delareal 257 m

Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Områdenavn B

Delareal 98 m

Arealbruk Veg, Nåværende

Områdenavn Veg

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Selger har tegnet avtale om Norgespris på strøm. Denne avtale følger eiendom og har bindingstid ut 2026.

Takstmann

Takstmann Harald Ingebrigtsen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Sentrale lover

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

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Forsikringen gir kjøper bistand etter avhendingsloven og dekker inntil 10 timer advokatbistand, skadetakster og utgifter til rettsapparatet mot en egenandel. Forsikringen tegnes senest på kontraktsmøtet. Les mer om forsikringen i salgsoppgaven.

Budgivning

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

Fremgangsmåte ved budgivning

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

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

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

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

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel

er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

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

Vedlegg

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

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

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

Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver

Prosentprovisjon med 2 % av kjøpesum
Markedsføringspakke kr 21 900,-
Oppgjørsgebyr kr 9 900,-
Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-
Fotopakke kr 8 500,-
Dokumentinnhenting og tinglysing kr 6 800,-

Salgsgaranti: inget salg - ingen regning - heller ingen bindingstid.

Kontaktperson

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

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet ble lagret 28.11.2025





Nyrenoverte veier og gang- og sykkelstier i området.



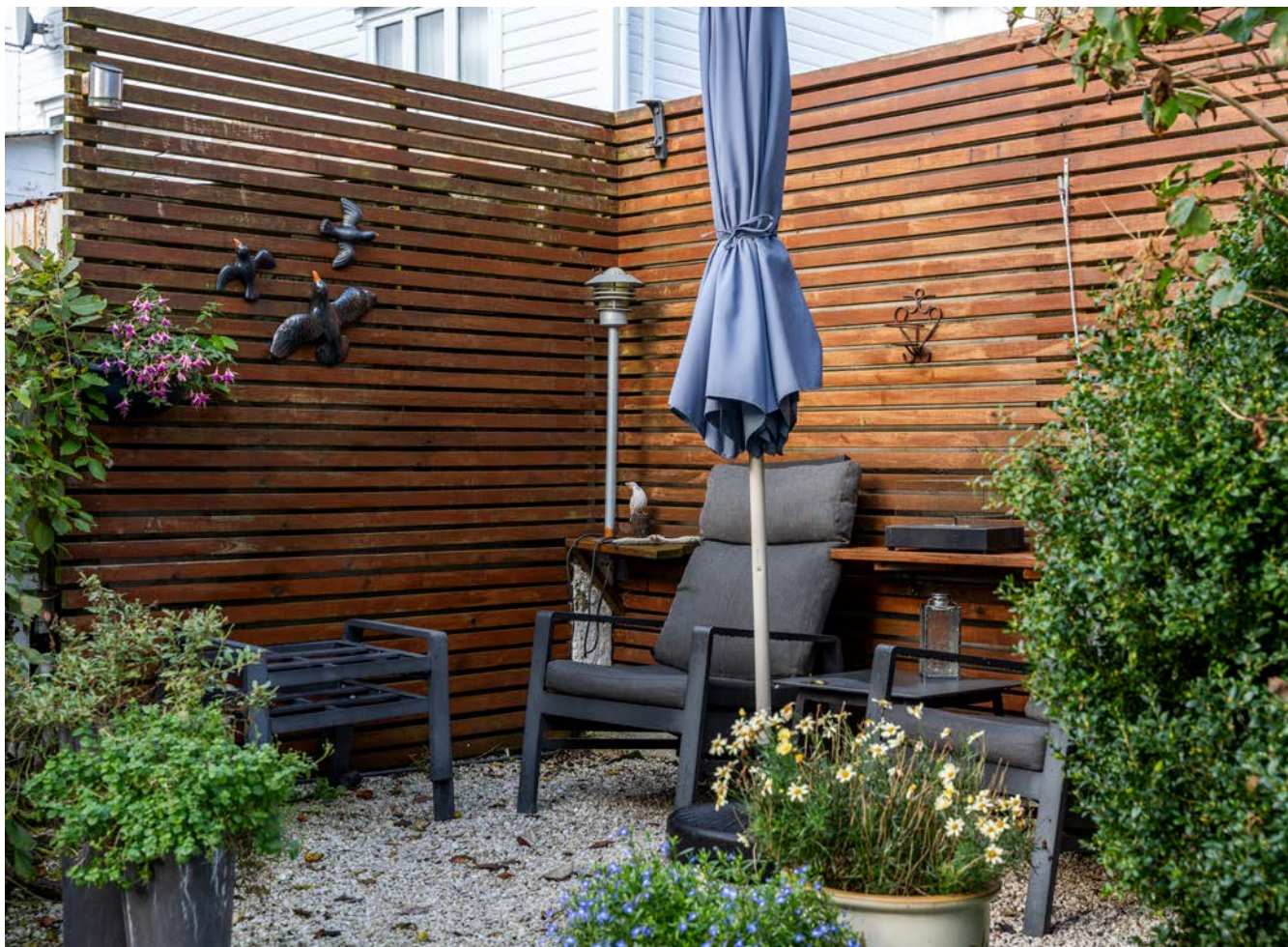
Inngangen til huset



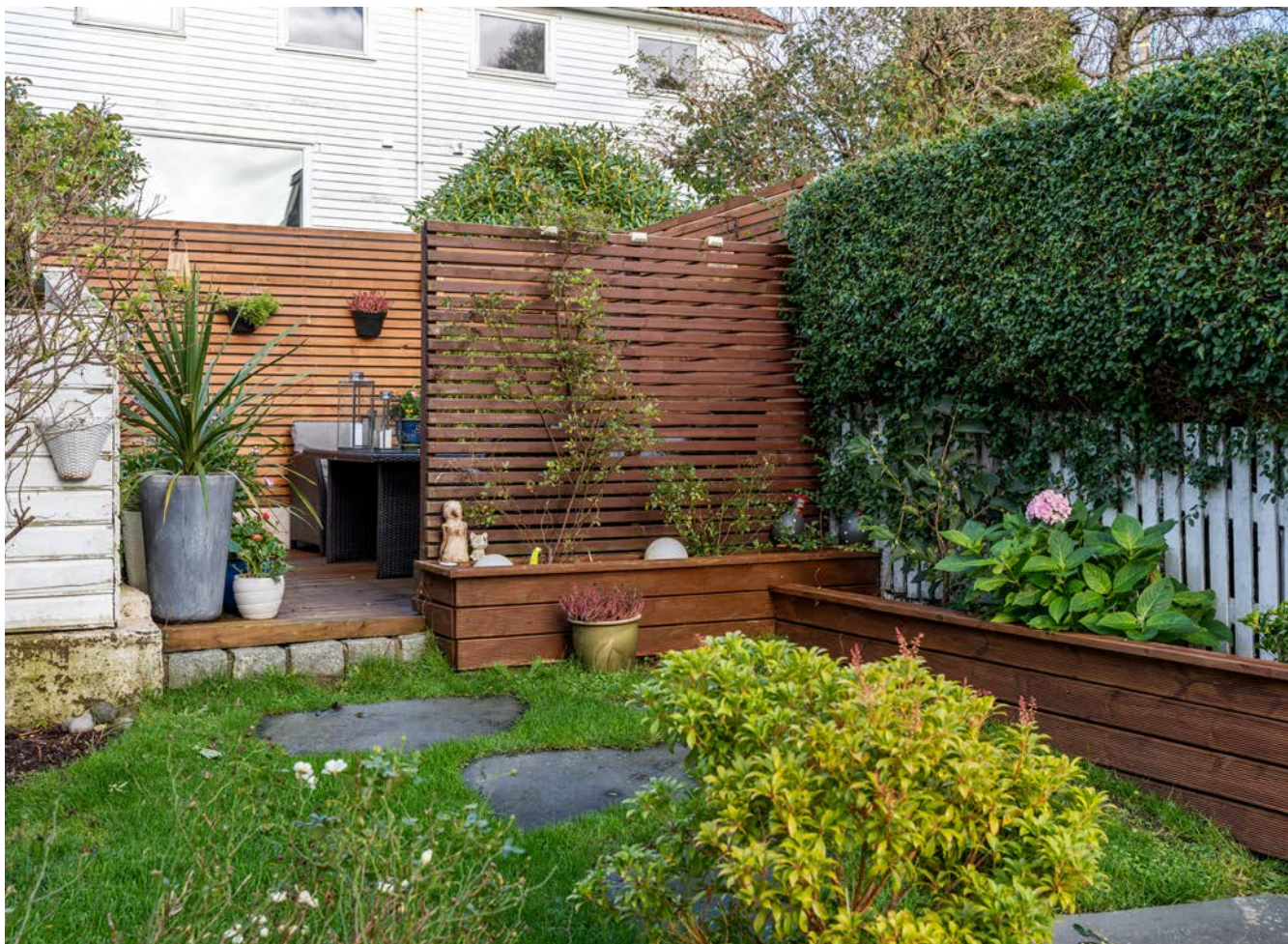
Kjekk hage rundt huset

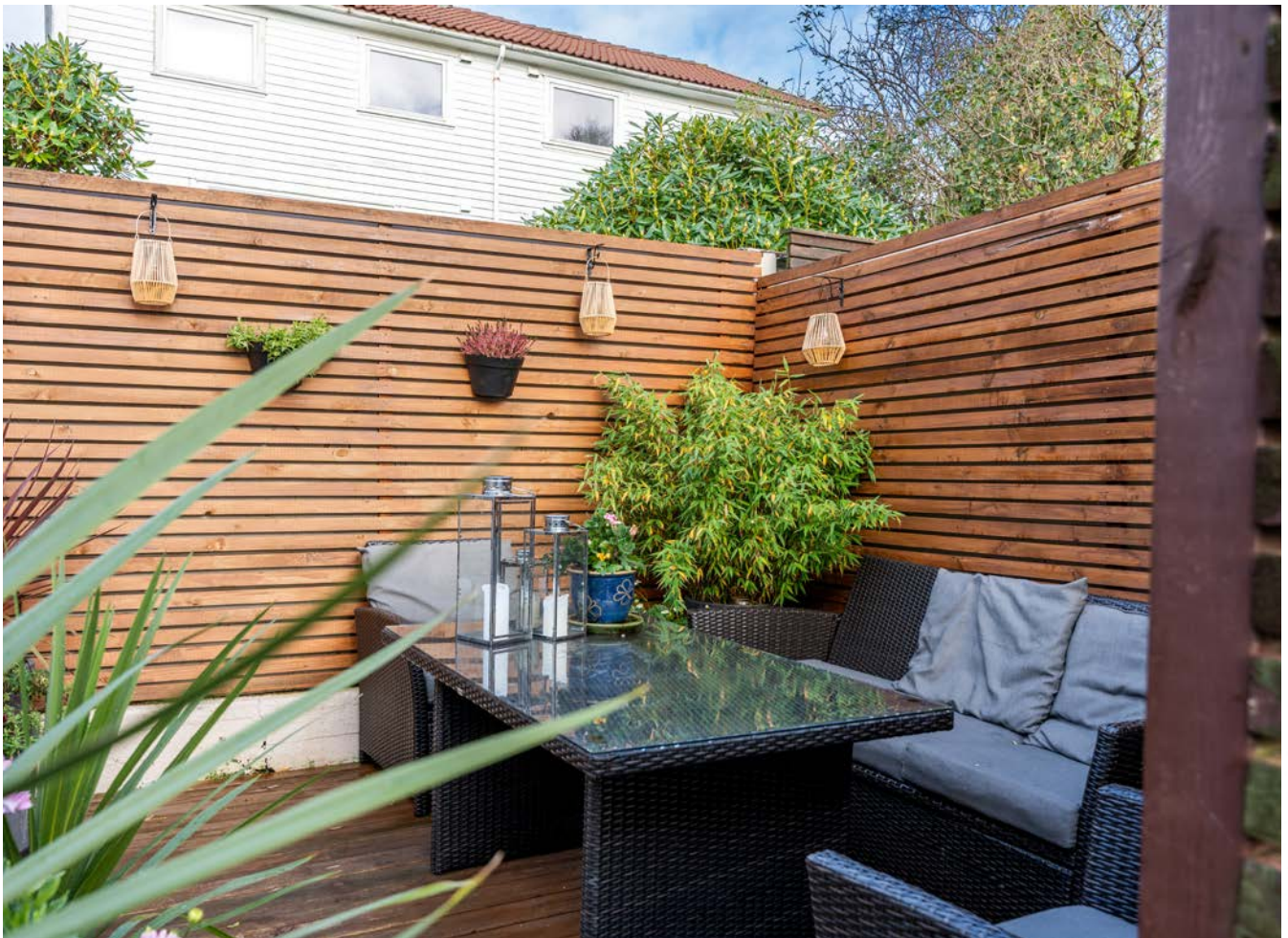


Opparbeidet tomt med plen, beplantning og skjermede uteområder.



Skjermete uteområder







Stue



Stue



Stue



Stue med TV



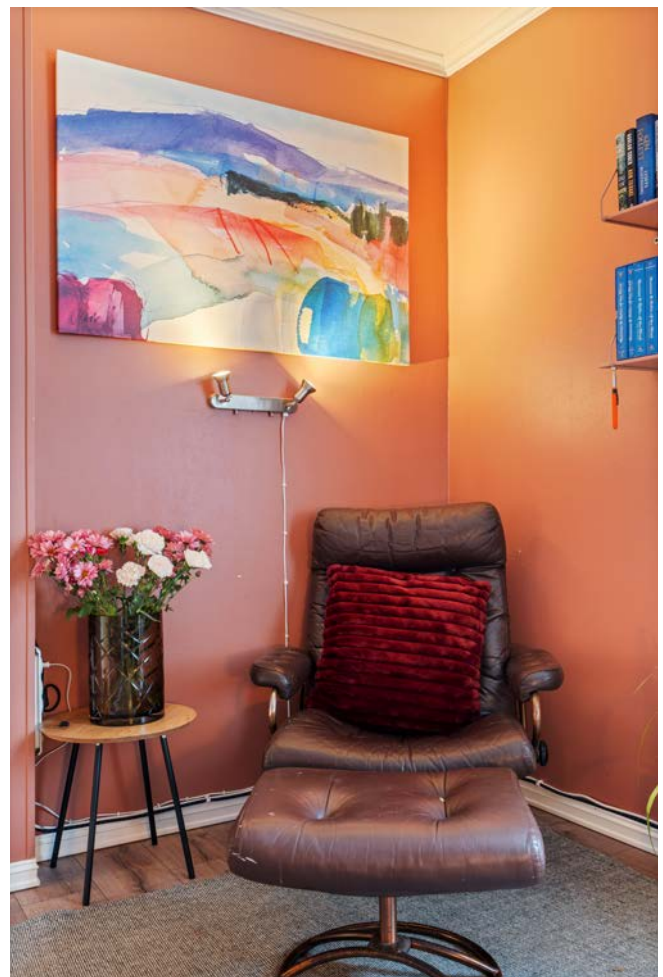
Stue med peisovn (og varmepumpe)



TV stue (i eget rom) / Soverom1 om man vil



WC i 1. Etasje



TV stue



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken med utgang til stua i bakgrunnen



Gang



Bad 2. Etasje



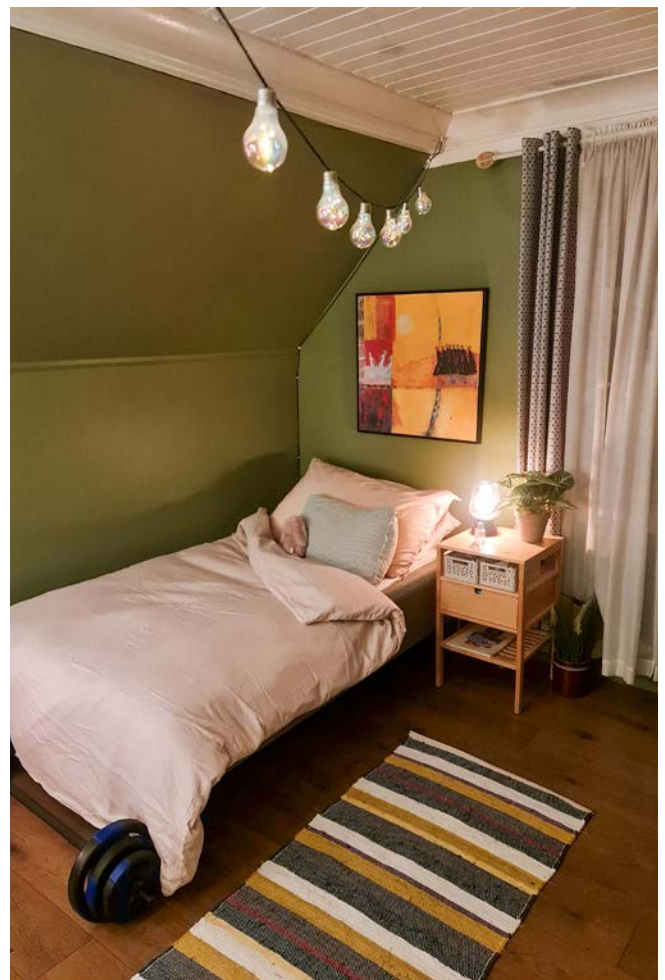
Bad 2. Etasje



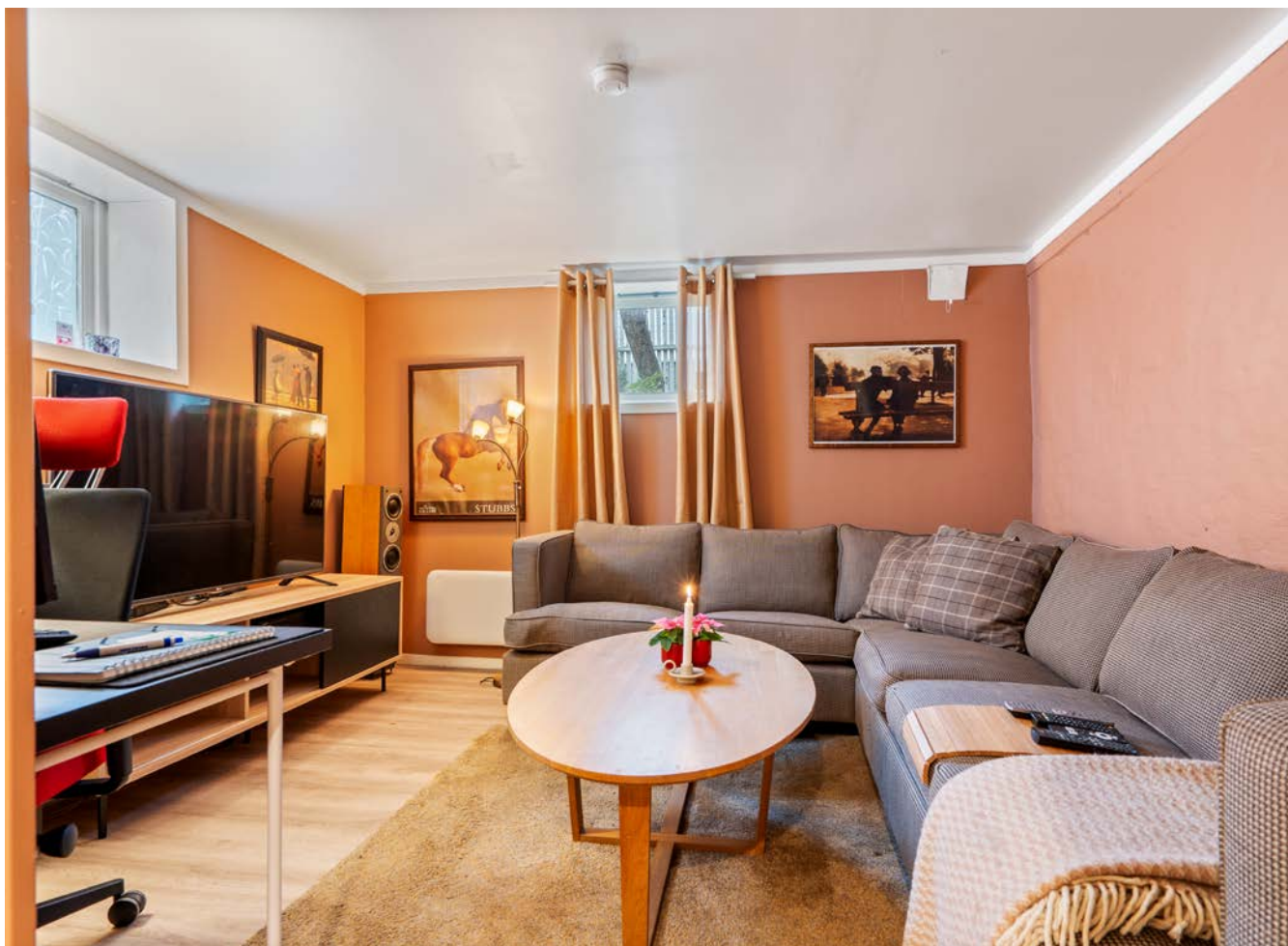
Soverom2 i 2. Etasje



Gangen i 1. Etasje



Soverom2 i 2. Etasje



Kjellerstue (ikke godkjent)

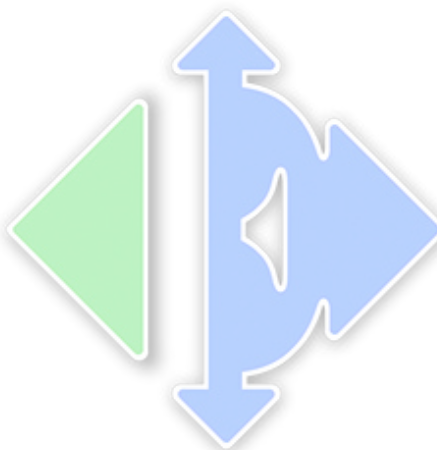


Soverom4 i 2. Etasje



Soverom4 i 2. Etasje

TILSTANDSRAPPORT
Steffen Staalesensgate 29
5523 HAUGESUND



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Harald Ingebrigtsen

Dato: 26/11/2025

Skjelavikvegen 47B

Haugesund 5515

91189172

takstmannhi@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:38, Bnr: 247
Hjemmelshaver:	Else Karin Vågslid og Kjetil Arne Baugstø
Tomt:	m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1920
Fnr:	

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

23.10.2025

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

Boligen var møblert under befaring og mulighet for skjulte feil kan forekomme.

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

Normal slit og elde beskrives ikke.

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

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

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

Arealene er oppmålt innvendig (BRA)

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

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

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

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

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

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

Dersom 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 (hindringer):**Oppdragsgiver:**

Else Karin Vågslid

Tilstede under befaringen:**Fuktmåler benyttet:**

Protimeter

OM TOMTEN:

Opparbeidet tomt med plen, beplantning og skjermede uteområder.

Parkering i egen gårdsplass.

OM BYGGEMETODEN:

Antatt tømret hus. Utvendig pusset grunnmur antatt av teglstein/sparesteinsmur.

Ytterkledning i tre. Saltakskonstruksjon med skifer på tak

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Bolig fremstår som solid og i bra stand. Det registreres avvik, men få av slik art at har behov for umiddelbar utbedring.

I bolig av en slik alder som denne, så må det forventes noe skjulte feil og mangler som en tilstandsbefaring ikke vil kunne avdekke.

ANNET:**DOKUMENTKONTROLL:**

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

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

Bolig har tepper, fliser og laminat på gulv.
Vegger med tapet og panel.
Malte overflater og panel i tak.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Ingen informasjon foreligger.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

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

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye 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
Kjeller	59				12	
1 etg	65				65	
2 etg	59			5	59	
Loft	19					
SUM BYGNING	202			5	136	
SUM BRA	202					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

AREAL UTHUS/ANNEKS:

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

BRA-i:

- 1 etasje:
Kjøkken, stue, gang, soverom og toalettrom.
- 2 etasje:
Bad, gang og 3 soverom.
- Loft:
3 uinnredede rom
- Kjeller:
Gang, 2 boder, stue og vaskerom

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

Areal målt opp med laser. Gulvareal avviker fra oppmålt areal pga skråtak.
Areal for trappehull tatt med i oppmåling.
Loftsrom er tatt med i areal.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Bad har fliser på gulv og vegg.
Vaskerom med fliser på gulv og delvis på vegg.

ANDRE MERKNADER:

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Harald Ingebrigtsen

Byggmester og Takstmann

26/11/2025

Harald Ingebrigtsen

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Grunnmur i tegl/sparesteinsmur antatt fundamentert på fast grunn og komprimerte masser.

Merknader: Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile.

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

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.



Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Det antas at boligen mangler drenering/sviktende eldre drenering.

Merknader: Ved bruk av fuktindikator på innvendige overflater mot terreng ble det registrert høyere fuktverdi i nedre del av murvegger mot terreng. Mulig årsak til høyere fuktverdi kan være fukt-opptrekk fra grunn som følge av manglende fuktsperre/fuktsikring i gulv og vegg.

En annen mulig årsak til høyere fuktverdier i nedre del av murvegg kan være svikt i drenering.

Normal forventet levetid på drenering er fra 20 til 60 år.

Beskreve avvik og alder ligger til grunn for vurdering.

Ingen 1.4 Støttemurer

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggs 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 utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.
 Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
 Bolig har eldre ytterkledning i tre.

Merknader: Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. Utover en råteskade på vannstokk, så fremstår kledning som i god stand.
 Det er noe behov for vedlikehold og det registreres luft/vannbobler i malingsoverflater.
 Med den begrensning at bygningsdel kun er befart fra bakkenivå så må ytterligere undersøkelser utføres. Noe utskiftninger og vedlikehold må påregnes.
 Normal tid før utskiftning av trekledning er 20-50 år.
 Beskrevne avvik og alder ligger til grunn for vurdering.



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.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
 Vinduer og dører i tre av ulik alder og tilstand.
 2 lags glass i de fleste vinduer. 1 lags glass på loft.

Merknader: Det registreres datostempling 2005 i kontrollerte vinduer. Vinduer med enkle glass antatt fra byggeår. Tilfeldigvalgte vinduer ble funksjonstestet. Det vil måtte påregnes stedvis smøring/justering. Pga. alder er enkelte pakninger harde med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.
 Vinduer har utvendig behov for vedlikehold og det registreres noe begynnende råte/fuktskader i enkelte vinduer.
 Noe utskiftninger av dører og vinduer må påregnes.
 Normal tid før utskiftning av vinduer og dører i tre er 20-50 år.
 Beskrevne avvik og alder 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 påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er påvist ventilering/lufting.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Takkonstruksjon i tre fra byggeår.

Merknader: Bygningsdel er visuelt befart og innvendige overflater er kontrollert med fuktindikator.

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

Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstillers dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Ved visuell kontroll så ble det registrert noen fuktskjolder i undertak, men utover rundt pipe og takluke så fremsto resterende av undertak som tørt på befaringstidspunkt. Noe mott i trebjelker registreres, men helt normalt med tanke på alder.

Beskrevne avvik og alder ligger til grunn for vurdering.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

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

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Yttertak er tekket med skifer.

Merknader: Bygningsdel er befart fra bakkenivå og fra balkong. Det er tillegg kontrollert visuelt og med fuktindikator innvendig på loft.

Det registreres noe avvik på skiferstein. Noen steiner er ute av stilling og enkelte takstein har store gliper.

Det er innvendig loft påvist noe forhøyede fuktverdier i undertak i område rundt pipe og takluke. Det ble ikke påvist noen synlige pågående lekkasjer.

Med tanke på bygningsdelens alder, så må bygningsdel kontrolleres ytterligere i sin helhet og utskiftninger og tettinger rundt gjennomføringer utføres/sjekkes.

Normal tid før omlegging av skifertak er 50-80 år.

Beskrevne avvik og alder ligger til grunn for vurdering.



TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Renner og nedløp i plast og aluminium.

Renner og nedløp mot gateplan av nyere dato. Resterende av ukjent alder

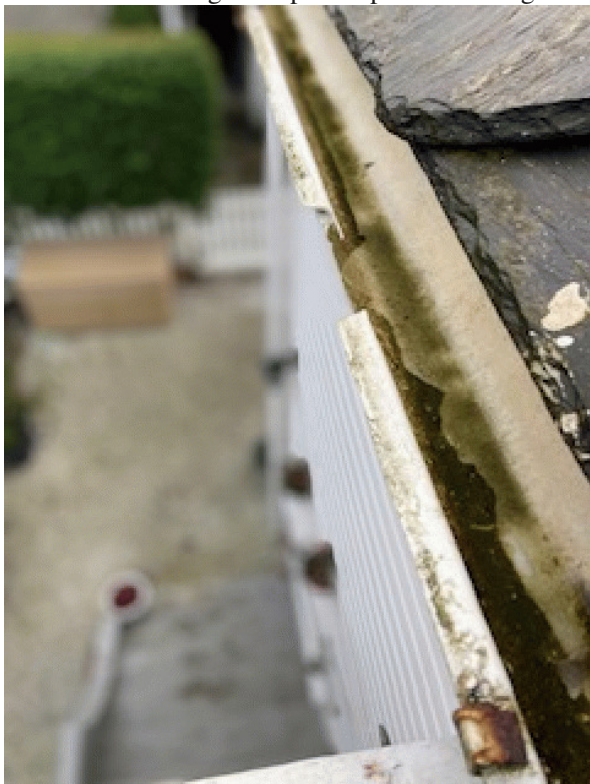
Merknader: Nyere renner og nedløp i bra stand. TG1

Eldre renner i plast har noe skader og fremstår som i dårlig stand.

Rett fall og tetthet er ikke kontrollert, da dette best utføres ved nedbør.

De fleste av nedløpsrør er ført ned i terreng. Det gjøres oppmerksom på at avløpssystemene for nedløp ikke er vurdert.

Beskrevne avvik og alder på halvparten av boligens renner og nedløp ligger til grunn for vurdering



5. Loft**TG 2** 5.1 Innvendig Loft

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Kaldtloftskonstruksjon med tilkomst fra trapp og luke/dør i vegg.

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

takkonstruksjonen ble undersøkt med bruk av fuktindikator og fuktmåler med pigg.

Det måles noen høye fuktverdier i områder rundt pipe og takluke

Det ble ikke registrert noen synlige pågående lekkasjer, men bygningsdel må undersøkes nærmere i sin helhet og tiltak må påregnes.

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

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

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Balkong i tre med sarnafildekke.

Merknader: Balkong med utgang fra gang i 2 etasje.. Denne er tekket med sarnafil, iflg eier ny i 2022

Det ble ikke observert tegn til lekkasjer fra sarnafiltekking i gang/toalettrom

1 etasje.

Konstruksjon av denne typen er å anse som en risikokonstruksjon da skader kan oppstå med tiden og skape lekkasje inne i konstruksjonen.

Normal tid før skifte av tekking i sarnafil er 15-35 år

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering



7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Pipe i tegl antatt fra byggeår.

Utvendig pusset over tak.

Merknader: Pipe er visuelt befart. Det ble ikke registrert symptomer på skader eller tilstandssvekkelser utover at det registreres noe vannrenninger ved feieluker. Det antas også at utvendig bly rundt pipe er noe slitt med tanke på fuktmålinger i undertak. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Det anbefales å få pipe undersøkt ytterligere og at denne blir heltekket over tak.

På generelt grunnlag, så anbefales det i eldre teglsteinspiper å få satt inn røkrør av stål.

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



8. Etasjeskillere**TG 2** 8.1 Etasjeskillere

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
Etasjeskillere består av trebjelkelag.

Merknader: Litt skjevhet på gulv. Etasjeskillere med litt skjevhet og nedbøy. For øvrig relativt stabilt, dette er normalt med tanke på alder og byggemåte.

Tiltak ikke påkrevd og bygningsdel vurdert utifra alder.

9. Rom under terreng**9.1 Kjelleretasje delvis under terreng****TG 2** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Kjeller er i all hovedsak med malte betongvegger.

Stue er utlektet og platebeslått.

Merknader: Det registreres en del fukt og kalkutslag i åpne murvegger under terreng.

I stue så fremstår platebeslåtte overflater som i bra stand og det registreres ingen skader som følge av fukt.

Bygningsdelen er vurdert til at man må være oppmerksom, da den har mindre avvik i forhold til alder/ utførelse.

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

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er påvist setninger.

Det er påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Gulvoverflater med laminat, betong og fliser.

Merknader: Det er en del skjevhet i gulv og ved bruk av fuktindikator så registreres det noe fukt mot grunn.

Laminatgulv har avvik i skjøt ved dør som antatt skyldes skjevhet i undergulv.

Øvrige gulvoverflater har normal bruksslitasje iht alder.

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

**TG 2** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
 Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
 Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
 Kjelleretasje er ventilert via noe ventiler i yttervegg og via vinduer.

Merknader: Inneklima i kjeller er noe fuktig og dagens eier har tatt i bruk avfukter.

Ventilering fremstår som noe mangelfull.

Det er påvist fukt i overflater både på gulv og vegger under terreng og også i overflater på platebeslåtte vegger. Det er derfor ikke tatt hull inn i konstruksjon, da avvik allerede er påvist.

Årsak til fukt i etasje er antatt sviktende/manglende drenering og fukt fra grunn

Beskreve avvik og alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering

10. Våtrom

10.1 Vaskerom kjeller

TG 3 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
 Vaskerom har fliser delvis opp på vegg. Resterende malt betong.
 Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin og dusbatteri.

Merknader: Våtrom er innredet før 1997. Dette gjør at rommet automatisk får TG 3. Rommet kan allikevel fungerer greit til sitt bruk.. Pga alder undersøkes ikke våtrom nærmere og kjøper overtar et rom vitende om at svikt kan oppstå pga normal elde. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid.

Rommet fungerer allikevel greit til sitt bruk. Denne risiko overtar kjøper.

Forventet levetid av våtrom er normalt 20 år, men dette er varierende og avhengig av type material, utførelse og bruk av rommet.



TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Vaskerom har fliser på gulv

Merknader: Våtrom er innredet før 1997. Dette gjør at rommet automatisk får TG 3. Rommet kan allikevel fungerer greit til sitt bruk.. Pga alder undersøkes ikke våtrom nærmere og kjøper overtar et rom vitende om at svikt kan oppstå pga normal elde. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid.

Rommet fungerer allikevel greit til sitt bruk. Denne risiko overtar kjøper.

Forventet levetid av våtrom er normalt 20 år, men dette er varierende og avhengig av type material, utførelse og bruk av rommet.

Ingen 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

10.2 Bad 2 etasje**TG 2** 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Baderom har fliser på vegg.

Rommet inneholder tett dusjkabinett, vegghengt toalett, seksjon med vask og fordelskap vannrør.

Rommet er ventilert via vifte i vegg og noe tilluft under dørblad

Merknader: Rommets vegger, tak og utstyr fremstår som i bra stand med normale bruksmerker ihht alder.

**TG 2** 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er påvist flekker eller andre skader.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
Baderom har fliser på gulv antatt fra 2005

Merknader: Foruten sår i ei flis, så fremstår overflater som hele og i bra stand.
Det er noe motfall på gulv.
Enkel bomtest avdekket ingen løse fliser.
Rommet kan fungere greit med avvik, men bygningsdel må jevnlig overvåkes og tett dusjkabinett fortsatt benyttes.
Normal tid før utskiftning av keramiske fliser er 10-30 år.
Beskrevne avvik og alder ligger til grunn for vurdering.



TG 2 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2005
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
Plastsluk med synlig membran i klemring.

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

Innvendige vegger er kompakte

Det er ingen symptomer på fuktproblemer i forbindelse med badet.

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.



11. Kjøkken

11.1 Kjøkken 1 etasje

TG 1 11.1 Kjøkken 1 etasje

Vanninstallasjonen er fra ca. 2005

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

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

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

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

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

Prefabrikkert kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av massiv tre.

Fliser fra benk til tak

Frittstående hvitevarer.

Dobbelkummet servant med blandebatteri.

Mekanisk avtrekk i fritthengende ventilatorhette.

Merknader: Kjøkkeninnredning fremstår som hel og i bra stand med normale bruksmerker.

Tiltak ikke påkrevd.

12. Andre rom

TG 1 12.1 Andre rom

Øvrige rom i 1 og 2 etasje er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i normalt god stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Øvrige rom vurderes å ha normal slitasjegrad etter alder.

Merknader: Det er kun rom for varig opphold som er vurdert. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblelement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblelement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

13. VVS

TG 1 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca.
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er WC med innebygget sistene.
Det er ikke spalte på innebygget sistene for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sistene for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Bolig har vannrør i kobber i kjelleretasje og plast i 1 og 2 etasje
Avløpsrør i plast, noe støpegods i kjeller.

Merknader: Det meste av avløp og vannrør(rør i rør)i bolig er av nyere dato og antatt fra 2005.

Eldre opplegg i kjeller.TG2

Det som er synlig av rør fremstår i normal god stand. Det meste av anlegg er for øvrig skjult og det er derfor begrenset undersøkelses muligheter. Skulle det oppstå lekkasje vil vann normalt renne til sluk på bad.

Utvalgte vann og avløpsinstallasjoner er funksjonstestet. Ingen avvik og ingen tegn til pågående lekkasjer.

Normal tid før utskiftning av vannrør i kobber og plast er 25-75 år

Normal tid før utskiftning av avløpsrør i plast er 25-75 år

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2012

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder ca 200 liter lokalisert i bod i kjeller

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

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

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 13.4 Varmesentraler

Det foreligger ingen opplysninger om nedgravd oljetank på eiendom.

Merknader:

TG 2 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Bolig er ventilert via noen ventiler i yttervegg og i vinduer.

Mekanisk avtrekk i ventilator.

Elektrisk vifte på bad.

Merknader: Inneklima i 1 og 2 etasje fremsto som bra og rom for varig opphold som tilstrekkelig ventilert på befaringstidspunkt.

Det er i baderom noe mangelfull tilluft under dørblad.

I kjeller er det noe mangelfull ventilering med tanke på fuktmålinger utført.

Tiltak ifht tilluft på baderom og ytterligere ventilering av kjelleretasje må påregnes.

Beskrevne avvik ligger til grunn for vurdering.

TG 1 13.6 Toalettrom

Toalettrom i trapp inneholder toalett på sokkel og seksjon med vask.

Fliser på gulv og slette malte vegger

Merknader: Rommets vegger, gulv og utstyr fremsto som i bra stand med normale bruksmerker.

Tiltak ikke påkrevd.

14. Garasje – uthus

Ingen 14.1 Garasje – uthus

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Bolig har både skjult og åpent elektrisk anlegg. Automat sikringer i sikringstavle.

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

Det elektriske anlegget fremsto uten avvik på befaringstidspunkt.

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.
1.3	Drenering
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak må vurderes ifht fremtidig bruk av kjelleretasje.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak som utskiftninger og vedlikehold må påregnes.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak som utvendig vedlikehold påkrevd. Noen utskiftninger må påregnes.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak må påregnes. Se punkt 4.2 og 5.1
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Noen utskiftninger må påregnes.
5.1	Innvendig Loft
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak må påregnes og bygningsdel må undersøkes i sin helhet.
7.1	Piper og ildsteder
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak må påregnes.
8.1	Etasjeskillere
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.
9.1.1	Kjelleretasje delvis under terreng Veggens og himlingens overflater
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak må påregnes.
9.1.2	Kjelleretasje delvis under terreng Gulvets overflate
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak må påregnes.
9.1.3	Kjelleretasje delvis under terreng Fuktmåling og ventilasjon
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak må påregnes og størrelse på tiltak må vurderes utifra fremtidig bruk. Fortsatt bruk av avfukter anbefales.
10.1.2	Vaskerom kjeller Overflate gulv
	TG3 vurdert utifra alder på bygningsdel. Fyller ikke lenger formålet og utskiftninger må påregnes.
10.2.1	Bad 2 etasje Overflate vegger og himling
	TG2
10.2.2	Bad 2 etasje Overflate gulv
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men bygningsdel må jevnlig overvåkes.
10.2.3	Bad 2 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men med tanke på alder på membran så må bygningsdel jevnlig overvåkes
13.2	Varmtvannsbereder
	TG2 vurdert utifra at halvparten av bygningsdelens forventede levetid er overskredet. Tiltak ikke påkrevd.
13.5	Ventilasjon
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. Tiltak må påregnes

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

10.1.1 Vaskerom kjeller Overflate vegger og himling

TG3 vurdert utifra alder på bygningsdel. Fyller ikke lenger formålet og utskiftninger må påregnes.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01250313	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kjetil Arne Baugstø	Else Karin Vågslid

Gateadresse	
Steffen Staalesens gate 29	

Poststed	Postnr
HAUGESUND	5523

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

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

Saltutslag og noen fuktmerker i kjellerbod

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

☒ Nei

☐ Ja

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

☒ Nei

☐ Ja

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

☒ Nei

☐ Ja

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

☒ Nei

☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært 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

Byttet en automatsikring

Arbeid utført av

Person Elektro

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

☒ Nei

☐ Ja

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

☒ Nei

☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Montert på vegg

14 Kjenner du til om uflaglærte 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

Byttet dekke på altan i august 2022

Arbeid utført av

Gard Takservice

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

☒ Nei

☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Kjellervindu i front mot vest hadde delvis råteskader nederst. Dette er midlertidig reparert, men vindu bør skiftes snart. Det kan ikke åpnes og lukkes nå. Lys i ventilator virker ikke, ny ventilator følger med.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjetil Arne Baugstø	b56e9499307238a85a5e 94ee79fff998b9df9ab1	28.11.2025 09:31:11 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Else Karin Vågslid	172305f3d5792371dcb318 597349d4f76f3a8634	28.11.2025 10:08:40 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01250313

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

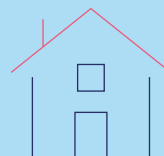
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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

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

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



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



BUDSKJEMA

STEFFEN STAALESENS GATE 29, 5523

Gnr. 38, Bnr. 247 i Haugesund kommune.
Oppdragsnr: 01250313 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