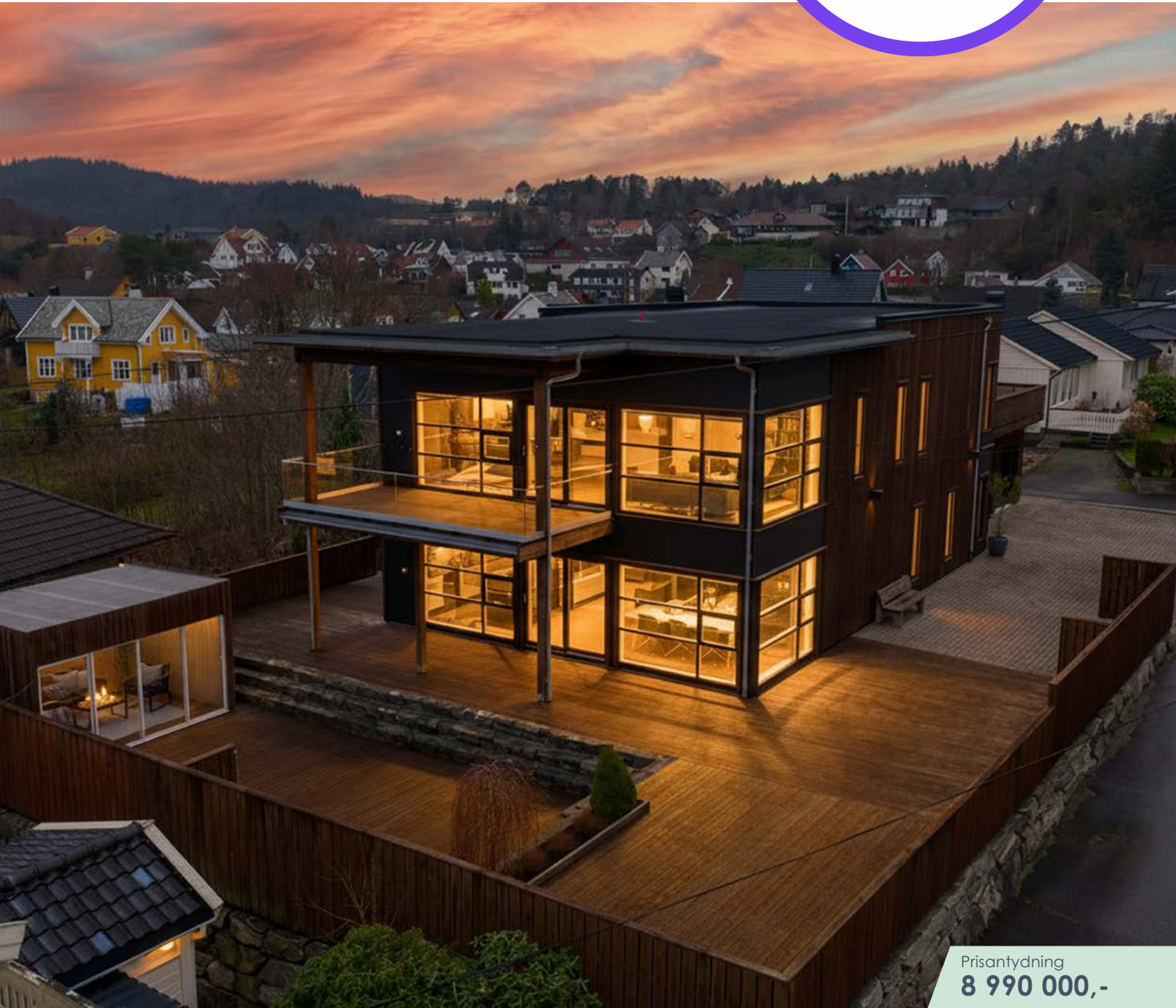




Stordalsvegen 10, 5521 HAUGESUND



Prisantydning  
**8 990 000,-**

#### HAUGESUND

HAUGESUND - Flott funksjonal m/  
dobbel garasje - Høy standard -  
Solvang Skolekrets - Vannbåren  
varme m/bergvarme

BRA-i/BRA Total: 251/310 m<sup>2</sup> / Tomt: 675.7m<sup>2</sup>  
Antall soverom: 5 / Byggeår: 2011





Fasade med gårds plass. Alt er fiks ferdig.



Terrasse over garasje, digitalt stylet

## Nøkkelinfo

**Adresse:** Stordalsvegen 10, 5521 HAUGESUND  
**Nåværende eier:** Aleksander Holm og Jennie Louise de Vreede  
**Matrikkelnummer:** Gnr. 32, bnr. 89 i Haugesund kommune.  
**Oppdragsnummer:** 01250353  
**Oppdragsansvarlig/**  
**Meglerforetak:** Hugo Wee Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

**Boligtype:** Enebolig  
**Byggeår:** 2011  
**Bra total:** 310m<sup>2</sup>  
**BRA-i:** 251 m<sup>2</sup>  
**Antall soverom:** 5  
**Energimerke:** Gul B  
**Tomtestørrelse:** 675.7m<sup>2</sup>  
**Eierform:** Eiet  
**Parkering:** I dobbel garasje og i gårds plass som det kan være plass til 5-6 biler.







Kveldbilde m/dobbel garasje



Dobbel garasje med flott terrasse over m/delvis overbygg

# Økonomi

## Prisantydning

Kr 8 990 000

## Omkostninger

Kr 244 990

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum

Tinglysing pantedokument kr. 545,-

Tinglysing skjøte kr. 545,-

Gebyr e-tinglysing kr. 250,-

Boligkjøperforsikring(valgfri) kr. 18.900,-

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

## Totalt inkl. omk.

Kr 9 234 990

## Kommunale avgifter

Kr 26 034 per 2025

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

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

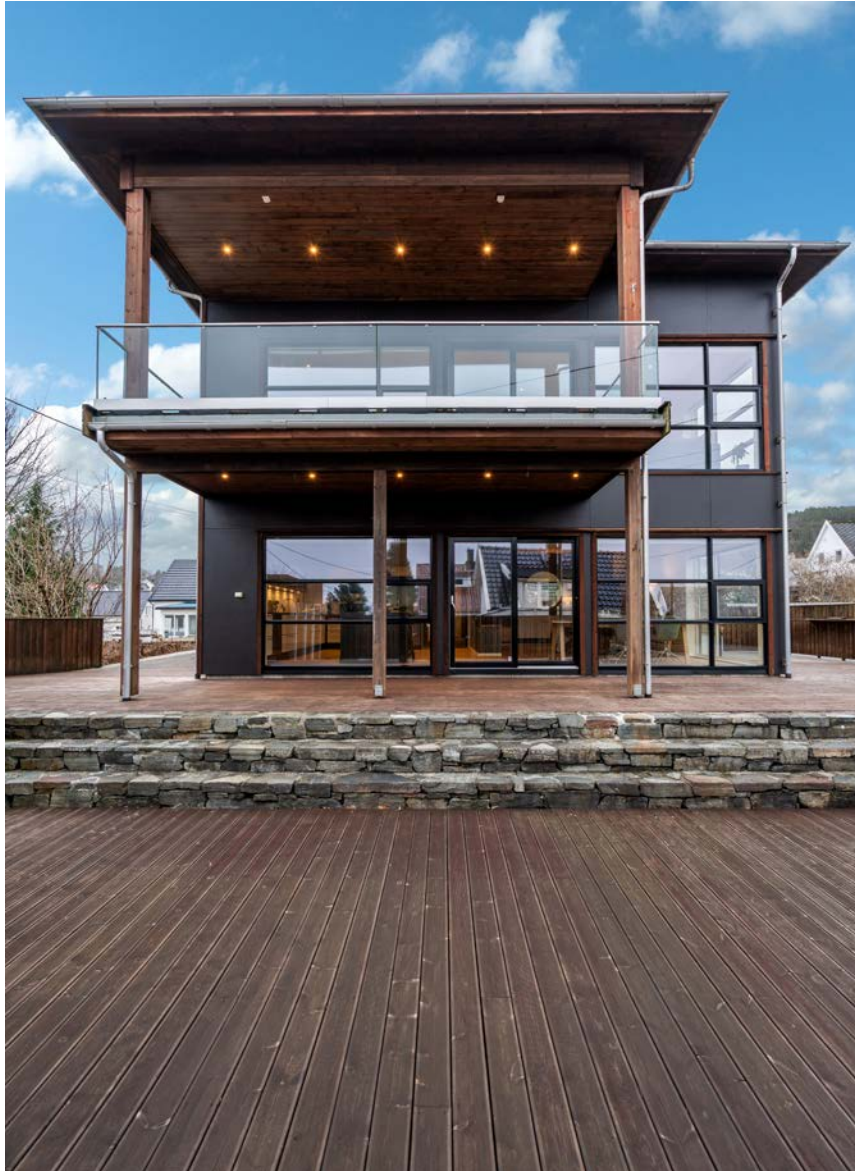
## Formuesverdi primær

Kr 1 484 398 per 2023

## Formuesverdi sekundær

Kr 5 937 593 per 2023





Beskrivelse av bolig

HAUGESUND - Flott funksibolig m/  
dobbel garasje - Høy standard -  
Solvang Skolekrets - Vannbåren  
varme m/bergvarme



## Beskrivelse

Innholdsrik og særdeles gjennomtenkt enebolig m/høy standard innvendig og utvendig. Særdeles barne- og familievennlig område. Boligen har mange spennende fasiliteter og praktiske løsninger/detaljer: 5 soverom hvorav en foreldresuite, 2 stuer, 3 bad og vaskerom, perfekt for barnefamilie. Vedlikeholds-lett hage/gårdsplass. Flislagte bad, HTH-kjøkken med hovedsakelig Miele produkter, kjøl/frys 60+60 fra Electrolux. Vannbåren varme m/bergvarme i boligen med termostater i de fleste rom. Utstrakt bruk av heltre eikegulv og flislagte bad. Gangavstand til skoler i alle alderstrinn, barnehager, turløyper, idrettsanlegg, ishall, klatrehall, "svømmehall" og til sentrum med alle fasiliteter. (1.2 km innenfor alt). Interessenter må se og oppleve boligen for korrekt inntrykk. Velkommen på fellesvisning!

## Innhold

1. etasje: gang, vaskerom (bi-inngang), flott bad, soverom m/eget bad, HTH kjøkken, spisestue og stue. Dobbel garasje med m/arbeidsrom tilpasset verktøy og utstyr.  
2. etasje: gang m/utgang til terrasse over dobbel garasje, 4 soverom, flott bad, stor stue m/utgang til stor vestvent terrasse

## Standard

MøreRoyal® - Royalimpregnert kledning, cembrittplater på deler av fasaden.  
Dobbel garasje og i tillegg rommelig parkering på belegningsstein-dekke.  
Inngangsparti er overbygget og herfra er det adkomst til boligen og bi-inngang/vaskerom, samt garasje m/verktøy-utstysrom og stort teknisk rom/bod som har dør videre til inngjerdet hage.

Det er montert el-bil lader i garasje.

Alle innvendige downlights er LED, også alle utelys.  
Vannbåren varme med bergvarme som ifølge selger gir svært lave oppvarmings-kostnader, stabil og forutsigbar energikilde, lang levetid, er fremtidsrettet og miljøvennlig.

Nettverkspunkter i alle soverom og stuer. Nettverks-skap i teknisk rom med patchepanel. Veldig nyttig mtp hjemmekontor og gaming/streaming.

## Hovedplan

Selger påpeker «Livsløpsstandard» mtp boligens hovedfunksjoner er samlet i hovedetsjen, med gang, foreldresuite, 2 bad, vaskerom, stue og kjøkken.

Hovedsoverom/foreldresuite med eget bad. Soverommet har flott heltre eikeparkett. Skyvedørgarderobe fra HTH. Downlights i tak.

Gang med flott Alta skifer på gulv. Flott skyvedørgarderobe fra HTH. Behagelig bruk av downlights. Trapp med heltre trinn opp til 2. etasje.

Stue og kjøkkensone med parkett på gulv. Gasspeis som deler av stue og kjøkkensonen. Downlights. Solskjerming i vinduer samt stikk til å henge opp julepynt i alle vinduene mot vest.

Dekorativt og over gjennomsnitt utstyrt HTH-kjøkken og benkeplate i polert granitt. Platetopp og vask er planlimt i granittplaten for enklere renhold og penere design. Kjøkkenøy gir ekstra arbeidsplass og har spise plass til 6 personer på enden. Det er

montert en ekstra vask på kjøkken-øy, meget praktisk. Stekeovn med pyrolyse, mikroovn med stekefunksjoner, tallerkenvarmer til varme mat, heve deig etc. Kaffemaskin og dampovn med vanntilkobling. Ekstra bred platetopp og motorisert ventilator som heves/senkes. Innebygget venskap. Alt levert av Miele. Kjøleskap og fryseskap fra Electrolux med vann- og isdispenser. Rikelig med stikkontakter.

Badet tilknyttet foreldresoverom er helfliset, vegghengt wc, dobbel dusjnise med glassvegger og dobbel dusjgarnityr fra Damixa. Boblekar med luft og vann-massasjefunksjon. Dobbelt seksjon fra HTH, polert granittplate med 2 servanter. Sensorstyrte blandebatterier. Innebygget radio i bryter-armatur.

Helfliset gjestebad med høy standard. Dusj-løsning med glassvegg, elvesteins-gulv og dekorativt dusj-garnityr. Stor seksjon fra HTH med bolle-servant på benkeplate. Sensorstyrt blandebatteri fra Iqua. Downlights.

Vaskerom med egen inngang og skittentøys-sjakt fra 2. etasje. Flott innredning til vaskemaskin og tørketrommel. Nyere belegg.

#### 2. etasje:

4 store, gode soverom m/heltre parkett og garderobeskap. Vannbåren varme med termostat, downlights. Soverommene har nettverkspunkter for data.

Gang med heltre eikeparkett. Utgang til stor terrasse (over dobbel garasje).

Stor stue med heltre eikeparkett. Store glassflater og flott utsyn. Utgang til 18 kvm terrasse med flott utsikt mot nærområdet/byen.

Badet i 2. etasje holder samme høye standard som boligens øvrige 2 bad. Stor HTH innredning med dobbel vask. Flisbelagte gulv og vegger. Dusjnise med glassvegg. Downlights og vannbåren gulvvarme.

Dobbelt garasje har 2 Hørmann garasjeporter med elektrisk åpner. Garasjen er isolert og platet på innsiden. Det er avdelt eget arbeidsrom med innredning til verktøy/utstyr.

Teknisk rom/ bod med 2 innganger, en fra svalgang og en fra inngjerdet hage.

#### Bygningsinformasjon

Bolig med 2 etasjer som er bygget i 2011. Boligen er oppført med ringmur i betong, trekonstruksjon som utvendig er kledd med trepaneler, trebjelkelag. flatt tak i metall konstruksjon tekket med papp. Dobbelt garasje med stålporter. Satt opp i tre med tekking av sarnafil. Enkel, uisolert hagestue som ikke er byggemeldt/godkjent.

#### TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

##### 3.1 Vinduer og ytterdører

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. Vinduer med avvik må påregnes utbedret/skiftet og

tilstøtende konstruksjoner må undersøkes ytterligere i sin helhet. Dette for å utelukke følgeskader ifht

pågående og tidligere lekkasjer

7.1.1 Bad 1, 1 etasje v.soverom Overflate vegger og himling



7.1.2 Bad 1, 1 etasie v.soverom Overflate gulv

### 7.1.3 Bad 1, 1 etasje v.soverom Membran, tettesjiktet og sluk

### 7.2.1 Bad 2, 1 etasje Overflate vegger og himling

vinduskarm og at fuktskader oppstår.

### 7.2.2 Bad 2, 1 etasje Overflate gulv

### 7.2.3 Bad 2, 1 etasje Membran, tettesjiktet og sluk

### 7.3.1 Bad 3, 2 etasje Overflate vegger og himling

vinduskarm og at fuktskader oppstår.

### 7.3.2 Bad 3, 2 etasje Overflate gulv

### 7.3.3 Bad 3, 2 etasje Membran, tettesjiktet og sluk

## 10.2 Varmtvannsbereder

TG2 vurdert utifra at halvparten av varmtvannsberederens forventede levetid er overskredet. Tiltak ikke påkrevd.

BRA - i: 251 m<sup>2</sup>  
BRA - e: 59 m<sup>2</sup>  
BRA totalt: 310 m<sup>2</sup>

#### **Bruksareal fordelt på etasje**

##### **1. etasje**

BRA-i: 126 m<sup>2</sup> Hall, vaskerom, stue/kjøkken, soverom og 2 bad  
BRA-e: 59 m<sup>2</sup> Garasje, verksted, hagestue og tekning rom/bod

##### **2. etasje**

BRA-i: 125 m<sup>2</sup> Bad, 4 soverom, gang og stue

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Fiber fra Haugaland Kraft

#### **Hvitevarer**

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

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

28.02.2012.

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Oppvarming**

Vannbåren varme med bergvarme som ifølge selger gir svært lave oppvarmings-kostnader, stabil og forutsigbar energikilde, lang levetid, fremtidsrettet og miljøvennlig. Termostater i de fleste rom og dekorativ gasspeis som fungerer som en romdeler mellom stue og kjøkken. I de rom hvor det på visning ikke er montert panelovner, vil det heller ikke medfølge i handelen.

# Området

## Tomt/beskaffenhhet

Eiendommen er opparbeidet med treterrasser, belegningsstein og natursteinsmur og trapper.

## Tomtetype

Eiet

## Tomtestørrelse

675.7 kvm

## Vei/vann/kloakk

Offentlig vann og kloakk via private stikkledninger.

## Beliggenhet

Gangavstand til Solvang barneskole. Eiendommen har også gangavstand til butikk, off. transport, byens flotte turområder i Djupadalen og Vardafjellet, skoler i alle alderstrinn, idrettsanlegg, svømmehall, ishall, HIL, klatrehall og til sentrum forøvrig med alle fasiliteter. Ca innenfor 1.2 km til alt.

## Adkomst

Ved sykehusets sørside, ta østover Stavangergata. Fortsett rett frem over Rogalandgata. Ta andre vei til venstre, Saltveitvegen, så første til høyre v/skilt Stordalsvegen. Fortsett oppover og boligen ligger på venstre side.

## Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål.

## Skolekrets

Solvang skolekrets





## 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 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:

1106/32/89:

05.11.1946 - Dokumentnr: 22390 - Bruksrett grunn på tidligere uthus på eiendom i 10 meter bred grunnstrimmel på tomt i nord. Bruksrett er gitt Hilmar Eike, som er avdød. Rettighet utgår derfor men er ikke slettet i grunnbok.

09.08.1956 - Dokumentnr: 2697 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:1106 Gnr:30 Bnr:444

22.06.1963 - Dokumentnr: 1270 - Bestemmelse om gjerde  
Med flere bestemmelser  
Gjelder denne registerenheten med flere

### **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 nødvending 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 1,6 % 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**

Hugo Wee  
Daglig leder  
hugo@em-a.no  
Tlf: 928 06 411

### **Salgsoppgavedato**

Dette dokumentet ble lagret 30.12.2025



HTH-kjøkken med spiseplass til 6 på kjøkkenøy. Benkeplate i høypolert stein, Miele kjøkkenvifte med hev/senk



Miele-produkter i front, damp og kaffemaskin koblet til vann.





Utsnitt stue del 2



Utsnitt stue



Bad nede i hovedetasjen

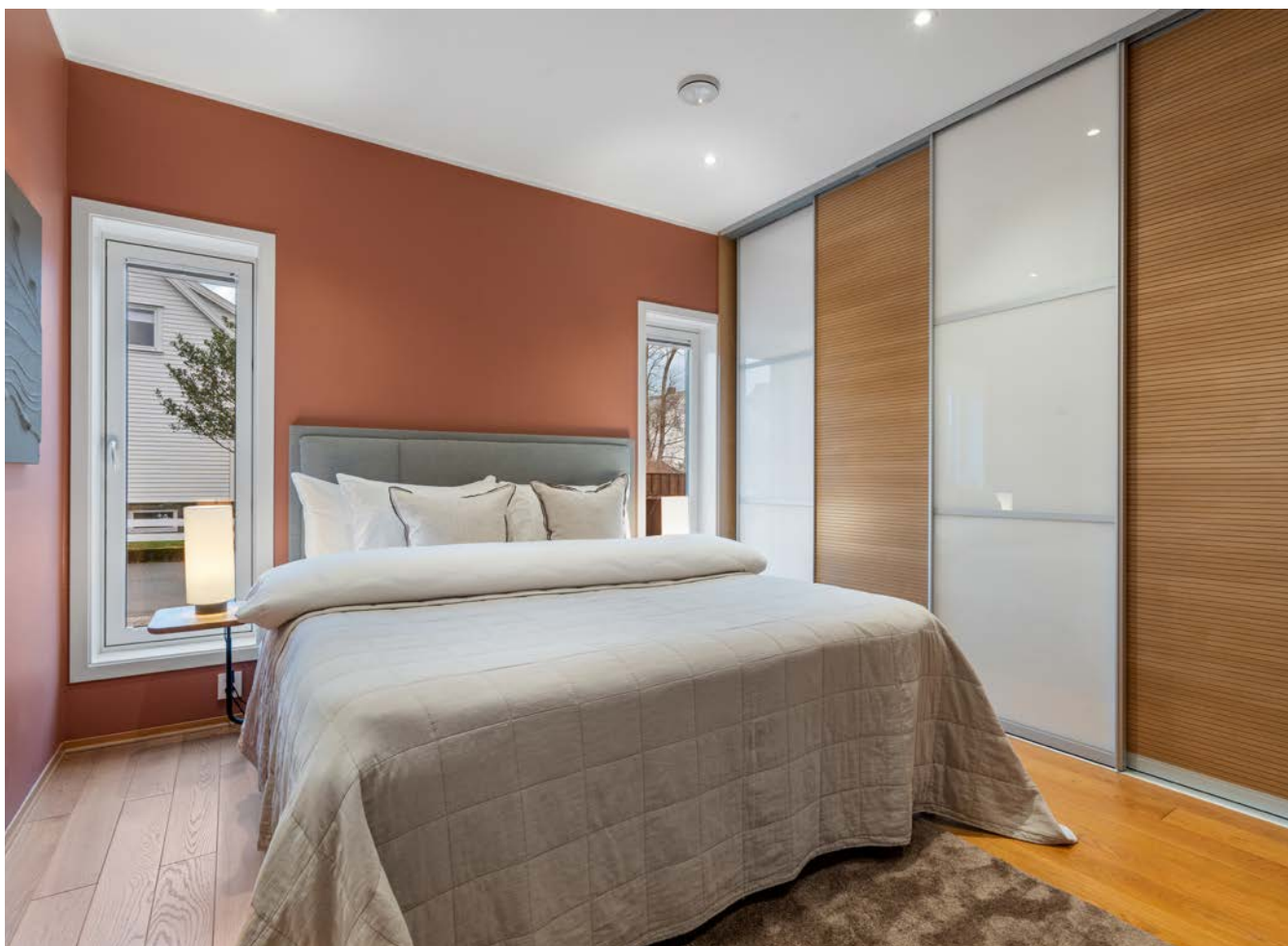


Detaljebilde vask på bad nede

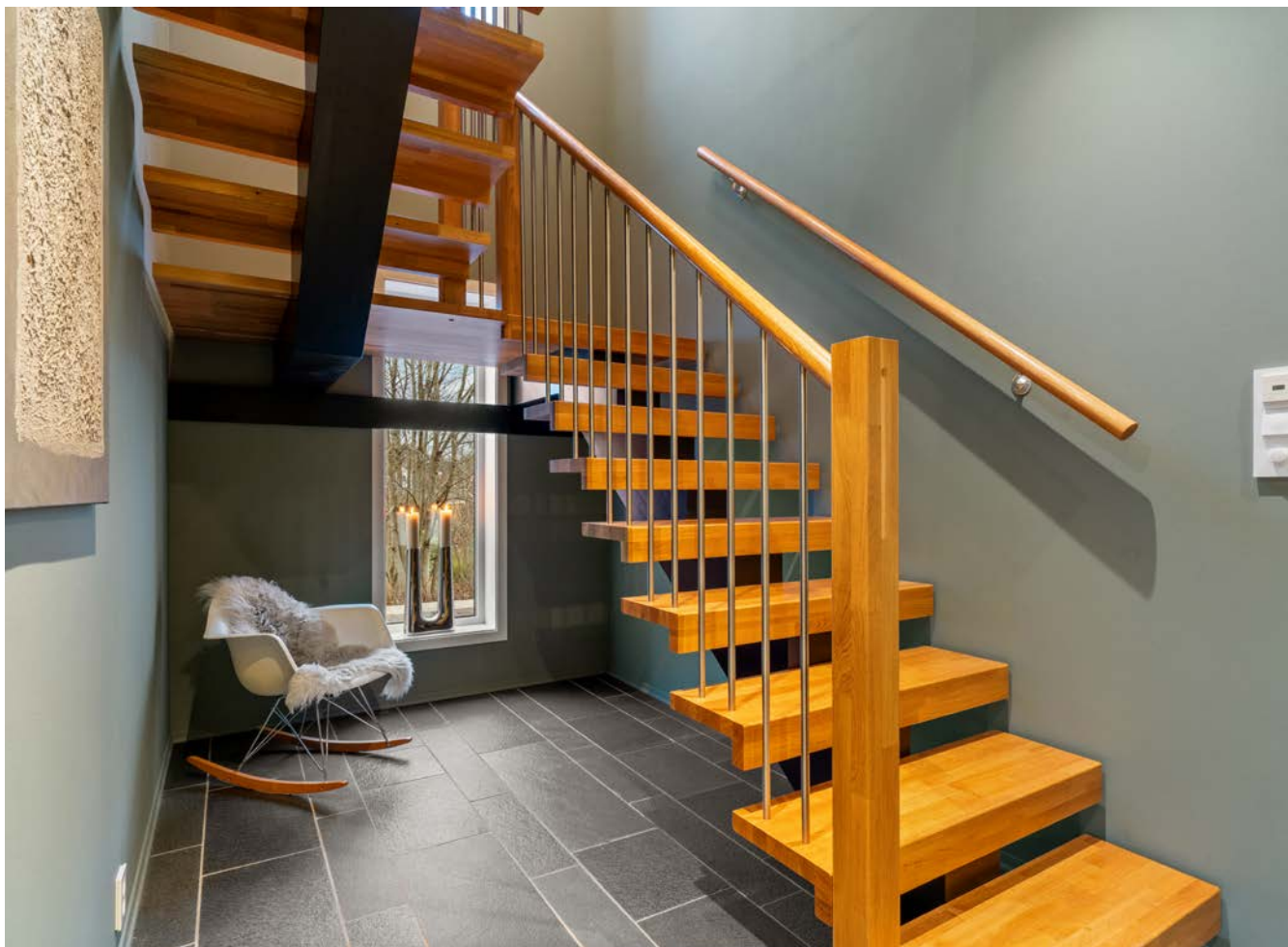




Privat bad m/dobbel dusj og boblebad tilhørende foreldresoverom



Foreldresoverom m/rikelig garderobeplass



Solid eiketrapp til 2. etasje



Lekker bad i 2. etasje m/helstøpt doble vasker i polert stein





Soverom 1 del 2



Soverom 2 i 2. etasje



Stue i andre etasje



Stue del 1 i 2. etasje





Terrasse fra stue i 2. etasje



Usnitt hage og overbygget uteplass





Doble porter med automatiske portåpnere m/dør til svalgang og dør inn til bolig



Arbeidsrom med innredning





Luftbilde



Fasade



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

Stordalsvegen 10, 5521 HAUGESUND



## ANTALL TG

## BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

|    |       |                             |
|----|-------|-----------------------------|
| 0  | TG 0  | INGEN AVVIK                 |
| 13 | TG 1  | INGEN VESENTLIGE AVVIK      |
| 11 | TG 2  | VESENTLIGE AVVIK            |
| 0  | TG 3  | STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK |
| 0  | TG iu | IKKE UNDERSØKT              |

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

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



## EIERSKIFTERAPPORT™

## OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

**AVGRENSNING:**

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

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

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

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

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

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

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

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

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

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

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

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

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

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

**PIPER OG ILDSTEDER:**

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

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

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

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



## EIERSKIFTERAPPORT™

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

## EIENDOMSDATA:

|                              |                                            |
|------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Matrikkeldata:</b>        | Gnr:32, Bnr: 89                            |
| <b>Hjemmelshaver:</b>        | Aleksander Holm og Jennie Louise De Vreede |
| <b>Seksjonsnr:</b>           |                                            |
| <b>Festenr:</b>              |                                            |
| <b>Andelsnr:</b>             |                                            |
| <b>Tomt:</b>                 | m <sup>2</sup>                             |
| <b>Konsesjonsplikt:</b>      |                                            |
| <b>Adkomst:</b>              | OFFENTLIG                                  |
| <b>Vann:</b>                 | OFFENTLIG                                  |
| <b>Avløp:</b>                | OFFENTLIG                                  |
| <b>Regulering:</b>           |                                            |
| <b>Offentl. avg. pr. år:</b> |                                            |
| <b>Forsikringsforhold:</b>   |                                            |
| <b>Ligningsverdi:</b>        |                                            |
| <b>Byggeår:</b>              | 2011                                       |

## EIERSKIFTERAPPORT™

## BEFARINGEN:

## Befaringsdato:

1.12.2025

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

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

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

Normal slit og elde beskrives ikke.

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

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

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

Arealene er oppmålt innvendig (BRA)

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

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

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

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

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

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

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

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

Innebygget/skjult fuktsikring vil uansett være uoversiktlig.

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

## Oppdragsgiver:

Aleksander Holm og Jennie Louise De Vreede

## Tilstede under befaringen:

## Fuktmåler benyttet:

Protimeter

## OM TOMTEN:

Opparbeidet tomt med store uteområder. Parkering i egen gårdsplass.

## OM BYGGEMETODEN:

Bolig med 2 etasjer som er bygget i 2011. Boligen er oppført med ringmur i betong, trekonstruksjon som utvendig er kledd med trepaneler, trebjelkelag. Flatt tak i metall konstruksjon tekket med papp.

## OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår som i bra stand. Det registreres noen avvik, men få av slik art at krever umiddelbar utbedring. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført.

Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**ANNET:**

Oppvarming:

- vannbåren varme i gulv fra borehull og bergvarme.
- gasspeis
- balansert ventilasjon

**DOKUMENTKONTROLL:**

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

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

Bader har fliser på vegg og gulv, vaskerom med våtromsbelegg og malte slette vegger.

Øvrige rom i all hovedsak med parkett på gulv, fliser i hall.

Slette malte tak og vegger

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

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

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**



EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

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

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------|----------|
| 1 etg       | 126   | 59    |       |     | 126      |          |
| 2 etg       | 125   |       |       | 97  | 125      |          |
|             |       |       |       |     |          |          |
| SUM BYGNING | 251   | 59    |       | 97  | 251      |          |
| SUM BRA     | 310   |       |       |     |          |          |

AREAL GARASJE/UTHUS:

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------|----------|
| Hagestue    |       | 11    |       |     |          |          |
|             |       |       |       |     |          |          |
| SUM BYGNING |       | 11    |       |     |          |          |
| SUM BRA     | 11    |       |       |     |          |          |

BRA-i:

- 1 etasje:  
Hall, vaskerom, stue/kjøkken, soverom og 2 bad.
- 2 etasje:  
Bad, 4 soverom, gang og stue

BRA-e:

Garasje, verksted, hagestue og teknisk rom/bod

MERKNADER OM AREAL:

GARASJE / UTHUS:

Dobbel garasje med stålporter. Satt opp i tre med tekking av sarnafil.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**BYGGMESTER:**

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

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

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

*Ansvarlig for rapporten:*

**Harald Ingebrigtsen**

Byggmester og Takstmann

15/12/2025

Harald Ingebrigtsen

## EIERSKIFTERAPPORT™

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

Boligen har støpt grunnmur/såle antatt fundamentert på fjell og komprimerte masser av sand og grus. Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon. Grunnforholdene er ikke dokumentert.

**Merknader:****Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****TG 1** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Drenering fra byggeåret.

Vurdering av funksjonalitet er basert på symptom, da det er en skjult konstruksjon.

**Merknader:** Selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Etableringsåret legges til grunn for tilstandsgraden, samt inspeksjon og fuktsøk i tilgjengelige overflater under bakkenivå. Det ble ikke registrert tegn til fuktskader eller tegn til svikt/vanninnsig gjennom grunnmuren.

**2. Yttervegger****TG 1** 2.1 Yttervegger

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

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

Vegger i trekonstruksjon i bindingsverk og ytterkledning i tre og fasadeplater

Bygningsdel er visuelt undersøkt og det er tatt stikktagninger i treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

**Merknader:** Fasader fremstår som i bra stand.

Det registreres noe liten avstand fra bakkenivå og opp til treverk.

Anbefalt avstand er 20-30 cm.

Ved for liten avstand til terreng, så kan fare for fukt og råte oppstå i underkant av kledningsbord. Det ble imidlertid ikke avdekket noe fukt og råteskader i kontrollerte områder, men viktig å gjøre kjøper oppmerksom på forholdet.

Normal tid før utskiftning av kledning i tre er 20-50 år

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

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Bolig har vinduer i tre, aluminiumsbeslått på utsiden.

Noen vinduer er skiftet ut i 2017 og i 2021 etter fabrikasjonsfeil. Resterende fra byggeår, 2011

Dører i tre fra byggeår



## EIERSKIFTERAPPORT™

**Merknader:** Det registreres noe begynnende råte i 3 stk vinduer.

Det påvises noe vannskade i innvendige foringer på disse.

Stuevindu hadde en pågående lekkasje på befaringstidspunkt, men dette er iflg dagens eier nå utbedret.

Takstmann har mottatt bilder av utbedringer, men bygningsdel er ikke ytterligere undersøkt i etterkant.

Tilstøtende konstruksjoner er heller ikke undersøkt, da dette ikke kan utføres uten å demontere bygningsdel.

Ved skifte/utbedring av vinduer/foringer, så må dette undersøkes nærmere og noen utbedringer må her påregnes.

Normal tid før utskiftning av vinduer og dører i tre er 20-50 år.

Beskrevne avvik ligger til grunn for vurdering

#### 4. Tak

##### TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Flat takkonstruksjoner med med takteking i sarnafil/papp

Bygningsdel er befart fra bakkenivå og i innvendige himlingsoverflater.

**Merknader:** Konstruksjonen fremstår som stabil, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger eller skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser.

##### TG 1 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

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

Boligen har flatt tak.

Det er ikke påvist avvik på sluk eller renner.

Bolig er utvendig tekket med takfolie

**Merknader:** Det ble ikke registrere tegn til aktiv lekkasje på befaringsdagen ved besiktigelse i himling i 2.etasje. Tekking ble ikke utvendig inspisert, men basert på alder har denne tekkingen mange år igjen. Taktekingen vurderes til å være i god stand.

#### 5. Loft

##### Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

**Merknader:**

#### 6. Balkonger, verandaer og lignende

##### TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Bolig har stor terrasse over garasje mot øst og en mindre mot vest.

Terrasser i trekonstruksjon oppbygget i materiell av normalt solid kvalitet.

Tekking over garasjetak er av sarnafil og det er montert terrassebord over tekking.

Rekkverk mot vest av glass, øvrige rekkverk i tre

**Merknader:** Terrasser fremstår som solide og i bra stand.

Normalt vedlikehold må påregnes

#### 7. Våtrom

##### 7.1 Bad 1, 1 etasje v.soverom

##### TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

## EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
Det er ikke påvist sprekker i fuger.  
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.  
Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom har fliser på vegg og slett malt tak.  
Rommet inneholder dobbelt dusjhjørne, badekar, seksjon med servant og vegghengt wc.  
Rommet er ventilert via avsug til ventilasjonsanlegg og tilluft under dørbled.

**Merknader:** Rommets vegger, tak og innredning fremstår som i bra stand med normale bruksmerker.  
Det registreres vindu av tre i våtsone. Vindu i tre er ikke egnet i våtsone og fuktskader kan oppstå. Det er viktig å jevnlig overvåke dette, slik at fukt ikke blir liggende i vindu og fuktskader oppstår.  
Normal tid før utskiftning av keramiske fliser er 10-30 år.  
Beskrevet avvik ligger til grunn for vurdering.

**TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist sprekker i fuger.  
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.  
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.  
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

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

**Merknader:** Fall på gulv ikke ihht dagens krav og membran ikke påvist tilstrekkelig trekt opp på dørterskel.  
Ved en eventuell lekkasje så vil avvik kunne føre til at vann trekker inn i tilstøtende rom og gi følgeskader.  
Bygningsdelen må jevnlig overvåkes og tiltak vurderes.  
Normal tid før utskiftning av keramiske fliser er 10-30 år.  
Beskrevne avvik ligger til grunn for vurdering.

**TG 2** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2011  
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.  
Det er muligheter for å rengjøre sluk.  
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.  
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.  
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med synlig membran under klemring.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Merknader:** Det kan ikke konstateres tilstand på tettesjikt. 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 ble gjennomført hulltaking på vegg fra hall mot badet. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

- Målingen viste vektprosent på 0%.

- Under 16 % anses å være normalt/tørt.

- Mellom 16-20 % anses å være i risikozonen for fukt-/råteskader.

- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader

Vedr. fuktkontroll: Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Normal tid før utskiftning av membran under keramisk flis er 10-20 år.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. Med bakgrunn i våtroms bruksområdet vil eventuelle skader kunne medføre lekkasjer, fuktskader og skader på tiliggende konstruksjoner, derfor er jevnlig vurdering av oppgraderingsbehov på eldre våtrom viktig.

Svekkelser og påbegynte skader er ikke nødvendigvis synlige.

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering

## 7.2 Bad 2, 1 etasje

### TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom har fliser på vegg og slett malt tak.

Rommet inneholder dusjhjørne med glassvegger, seksjon med servant og vegghengt wc.

Rommet er ventilert via avsugsventil i tak og tilluft under dørblad.

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

Det registreres vindu av tre i våtsone. Vindu i tre er ikke egnet i våtsone og fuktskader kan oppstå. Det er viktig å jevnlig overvåke dette, slik at fukt ikke blir liggende i vindu og fuktskader oppstår.

Normal tid før utskiftning av keramiske fliser er 10-30 år.

Beskrevet avvik ligger til grunn for vurdering.

### TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

Baderom har fliser på gulv med nedsenket sone i dusjhjørne.

Fall kontrollert med laser og enkel bomtest for å avdekke løse fliser er foretatt.

**Merknader:** Fall på gulv ikke ihht dagens krav og membran ikke påvist tilstrekkelig trekt opp på dørterskel.

Ved en eventuell lekkasje så vil avvik kunne føre til at vann trekker inn i tilstøtende rom og gi følgeskader.

Bygningsdelen må jevnlig overvåkes og tiltak vurderes.

Normal tid før utskiftning av keramiske fliser er 10-30 år.

Beskrevne avvik ligger til grunn for vurdering.

### TG 2 7.2.3 Membran, tettesjikt og sluk



## EIERSKIFTERAPPORT™

Membranen er fra 2011

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Plastsluk med synlig membran under klemring.

**Merknader:** Det kan ikke konstateres tilstand på tettesjikt. 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 er ikke tatt hull i tilstøtende rom for fuktmåling, da aktuelt område vender mot yttervegg.

Normal tid før utskiftning av membran under keramisk flis er 10-20 år.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. Med bakgrunn i våtroms bruksområdet vil eventuelle skader kunne medføre lekkasjer, fuktskader og skader på tiliggende konstruksjoner, derfor er jevnlig vurdering av oppgraderingsbehov på våtrom viktig.

Svekkelser og påbegynte skader er ikke nødvendigvis synlige.

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering

### 7.3 Bad 3, 2 etasje

#### TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom har fliser på vegg og slett malt tak.

Rommet inneholder dusjhjørne med glassvegger, seksjon med 2 servanter og vegghengt wc.

Rommet er ventilert via avsugsventil til ventilasjonsanlegg og tilluft under dørblad.

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

Det registreres vindu av tre i våtsone. Vindu i tre er ikke egnet i våtsone og fuktskader kan oppstå. Det er viktig å jevnlig overvåke dette, slik at fukt ikke blir liggende i vindu og fuktskader oppstår.

Normal tid før utskiftning av keramiske fliser er 10-30 år.

Beskrevet avvik ligger til grunn for vurdering.

#### TG 2 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

Baderom har fliser på gulv med nedsenket sone i dusjhjørne.

**Merknader:** Fall på gulv ikke ihht dagens krav og membran ikke påvist tilstrekkelig trekt opp på dørterskel.

Ved en eventuell lekkasje så vil avvik kunne føre til at vann trekker inn i tilstøtende rom og gi følgeskader.

Bygningsdelen må jevnlig overvåkes og tiltak vurderes.

Normal tid før utskiftning av keramiske fliser er 10-30 år.

Beskrevne avvik ligger til grunn for vurdering.

#### TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

## EIERSKIFTERAPPORT™

Membranen er fra 2011

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Plastsluk med synlig membran under klemring.

**Merknader:** Det kan ikke konstateres tilstand på tettesjikt. 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 er ikke tatt hull i tilstøtende rom for fuktmåling, da aktuelt område vender mot yttervegg.

Normal tid før utskiftning av membran under keramisk flis er 10-20 år.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. Med bakgrunn i våtroms bruksområdet vil eventuelle skader kunne medføre lekkasjer, fuktskader og skader på tilliggende konstruksjoner, derfor er jevnlig vurdering av oppgraderingsbehov på våtrom viktig.

Svekkelser og påbegynte skader er ikke nødvendigvis synlige.

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering

#### 7.4 Vaskerom 1 etasje

##### TG 1 7.4.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom har slette malte vegger og tak.

Rommet inneholder seksjon med servant, opplegg for vaskemaskin, fordelerskap vannrør og sikringsskap.

Rommet er ventilert via avsugsventil til ventilasjonsanlegg og tilluft under terskel.

Det er kun gulv i rom som er definert som våtsone.

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

##### TG 1 7.4.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Vaskerom har nyere våtromsbelegg på gulv. Belegg er klemt i sluk og brettet opp langs vegg.

**Merknader:** Våtromsbelegg fremstår i bra stand med normale bruksmerker.

##### TG 1 7.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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.

Våtromsbelegg fungerer som membran i rommet og beskrevet i forrige punkt.

**Merknader:**

#### 8. Kjøkken

##### 8.1 Kjøkken

##### TG 1 8.1 Kjøkken

## EIERSKIFTERAPPORT™

Vanninstallasjonen er fra 2011

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.

Prefabrikert innredning med benkeplate i stein.

Noe integrerte hvitevarer.

2 enkelkummet servanter med blandebatteri.

Mekanisk avtrekk i ventilator og aquastop montert.

**Merknader:** Kjøkkeninnredning fremstår som hel og i god stand. Normale bruksmerker ihht alder.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Kjøkkenet er ikke utstyrt med komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp eller komfyr.

## 9. Rom under terreng

### 9.1 -

#### Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### Merknader:

#### Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### Merknader:

#### Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### Merknader:

## 10. VVS

### TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2011

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er spalte på innebygget systerne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vann og avløpsrør i plast.

Fordelerskap rør i rør lokalisert i vaskerom.



## EIERSKIFTERAPPORT™

**Merknader:** 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.

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

**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2011

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

2 stk varmtvannsbereder a ca 200 liter lokalisert i teknisk rom

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

Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. På tidspunktet varmtvannsberederen ble montert var det ikke krav om fast tilkobling. For utbedring må tilkoblingen skiftes ut. Normal tid før utskiftning av varmtvannsberedere er 10-20 år.

Alder på bygningsdel lagt til grunn for vurdering.

**TG 1** 10.3 Vannbåren varme

Det er ikke påvist avvik i forhold til materialet, sammenkoblingspunkter og reguleringsventiler.

Rørene vurderes som ok i forhold til alder.

Det er ikke påvist avvik i forhold gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv.

Det er ikke påvist avvik i forhold til termisk isolasjon.

Det er ikke påvist sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

Bolig har vannbåren varme fra bergvarme i 2 etasjer med fordelerskap i begge etasjer.

Begge skap er merket med kurser

**Merknader:** Vannbåren varme fungerer som tiltenkt og det registreres ingen avvik.

For eksakt tilstand, så må bygningsdel kontrolleres av kvalifisert personell.

**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**TG 1** 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2011

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Ventilasjonsanlegg fra byggeår der aggregat er plassert på vegg i teknisk rom.

Mekanisk avtrekk i ventilator.

**Merknader:** Ventilasjonsanlegg fungerte som tiltenkt.

Inneklima fremsto som bra på befaringstidspunkt og leiligheten som tilstrekkelig ventilert.

Det opplyses om at filter i ventilasjonsanlegg jevnlig blir skiftet.

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

## EIERSKIFTERAPPORT™

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.

El. Anlegget er skjult og sikringsskap inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

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

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

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

**Merknader:**

## EIERSKIFTERAPPORT™

## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

## TILLEGG SOPPLYSNINGER:

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2: |                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3.1                             | Vinduer og ytterdører                                                                                                                                                                                                                         |
|                                 | TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. Vinduer med avvik må påregnes utbedret/skiftet og tilstøtende konstruksjoner må undersøkes ytterligere i sin helhet. Dette for å utelukke følgeskader ifht pågående og tidligere lekkasjer |
| 7.1.1                           | Bad 1, 1 etasje v.soverom Overflate vegger og himling                                                                                                                                                                                         |
|                                 | TG2 vurdert utifra beskrevet avvik, Bygningsdel må jevnlig overvåkes, slik at fukt ikke blir liggende i vinduskarm og at fuktskader oppstår.                                                                                                  |
| 7.1.2                           | Bad 1, 1 etasje v.soverom Overflate gulv                                                                                                                                                                                                      |
|                                 | TG2 vurdert utifra beskrevne avvik. Bygningsdelen må jevnlig overvåkes og tiltak ifht eventuelt lekkasje vann vurderes                                                                                                                        |
| 7.1.3                           | Bad 1, 1 etasje v.soverom Membran, tettesjiktet og sluk                                                                                                                                                                                       |
|                                 | TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men med tanke på alder så må denne jevnlig overvåkes.                                                                                                                           |
| 7.2.1                           | Bad 2, 1 etasje Overflate vegger og himling                                                                                                                                                                                                   |
|                                 | TG2 vurdert utifra beskrevet avvik, Bygningsdel må jevnlig overvåkes, slik at fukt ikke blir liggende i vinduskarm og at fuktskader oppstår.                                                                                                  |
| 7.2.2                           | Bad 2, 1 etasje Overflate gulv                                                                                                                                                                                                                |
|                                 | TG2 vurdert utifra beskrevne avvik. Bygningsdelen må jevnlig overvåkes og tiltak ifht eventuelt lekkasje vann vurderes                                                                                                                        |
| 7.2.3                           | Bad 2, 1 etasje Membran, tettesjiktet og sluk                                                                                                                                                                                                 |
|                                 | TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men med tanke på alder så må denne jevnlig overvåkes.                                                                                                                           |
| 7.3.1                           | Bad 3, 2 etasje Overflate vegger og himling                                                                                                                                                                                                   |
|                                 | TG2 vurdert utifra beskrevet avvik, Bygningsdel må jevnlig overvåkes, slik at fukt ikke blir liggende i vinduskarm og at fuktskader oppstår.                                                                                                  |
| 7.3.2                           | Bad 3, 2 etasje Overflate gulv                                                                                                                                                                                                                |
|                                 | TG2 vurdert utifra beskrevne avvik. Bygningsdelen må jevnlig overvåkes og tiltak ifht eventuelt lekkasje vann vurderes                                                                                                                        |
| 7.3.3                           | Bad 3, 2 etasje Membran, tettesjiktet og sluk                                                                                                                                                                                                 |
|                                 | TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men med tanke på alder så må denne jevnlig overvåkes.                                                                                                                           |
| 10.2                            | Varmtvannsbereder                                                                                                                                                                                                                             |
|                                 | TG2 vurdert utifra at halvparten av varmtvannsberederens forventede levetid er overskredet. Tiltak ikke påkrevd.                                                                                                                              |

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                  |  |
|------------------|--|
| Meglerfirma      |  |
| Eiendomsmegler A |  |
| Oppdragsnr.      |  |
| 01250353         |  |

|                         |                 |
|-------------------------|-----------------|
| Selger 1 navn           | Selger 2 navn   |
| Jennie Louise de Vreede | Aleksander Holm |

|                  |  |
|------------------|--|
| Gateadresse      |  |
| Stordalsvegen 10 |  |

|           |        |
|-----------|--------|
| Poststed  | Postnr |
| HAUGESUND | 5521   |

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bytte av gulvbelegg på vaskerom. Pga vaskemaskin datt ned fra skap under sentrifugering. Forsikringssak.

Arbeid utført av

Risanger & Sønn AS (via Recovery)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Deler av skjørtekanten på taket løsnet under en storm i februar 2022 (mot nordvest). Ble ordnet via forsikringsselskap. Under storm i 2020 kom det også inn vann via ett av stovevindue nede (mot vei). Tatt på forsikring, men tømmerne fant aldri ut av hvor vannet kom inn. Ikke skjedd siden. I forbindelse med dette ble det oppdaget at stovevinduet over (2. etasje) hadde rotten midtkarm. Vinduet ble skiftet via reklamasjon hos Gilje (leverandør av vindu).

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Motorvernet til det vannbårne varmeanlegget ble byttet ut februar 2023. Forsikringssak.

Arbeid utført av

Geir Sirnes 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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Montert ladeboks i garasje av Kromsvik Elektro sommer 2023.

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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                            |
|-------------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Jennie Louise de Vreede | 24864ad43497c161e5f753<br>119ba3d3b16bf25a68 | 24.11.2025<br>22:05:39 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

| NAME OF SIGNER  | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|-----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Aleksander Holm | 0973eb6f653c103d57204<br>684876fab678fb7760d | 24.11.2025<br>22:08:33 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 01250353

- 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.

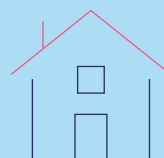
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| Seksjonert eiendom/<br>aksjebolig: | kr 11 900 |
|------------------------------------|-----------|

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



[soderbergpartners.no/eiendom](https://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



## STORDALSVEGEN 10, 5521 HAUGESUND

Gnr. 32, Bnr. 89 i Haugesund kommune.  
Oppdragsnr: 01250353 Hugo Wee, +47 928 06 411

### 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