

Vågsgata 7, 5527 HAUGESUND



Prisantydning  
**1 490 000,-**

## HAUGESUND

Innflyttingsklar leilighet i rolig strøk -  
ingen fellesutgifter

BRA-i/BRA Total: 37/41 m<sup>2</sup> / Tomt: 143.8m<sup>2</sup>  
Antall soverom: 1 / Byggeår: 1917



Innflyttingsklar leilighet i rolig strøk. Fine overflater.



Nytt kjøkken med god bruksbenk og avtrekksvifte.

## Nøkkelinfo

**Adresse:** Vågsgata 7, 5527 HAUGESUND  
**Nåværende eier:** Gunvor Tveita  
**Matrikelnummer:** Gnr. 39, bnr. 302, snr. 2 i Haugesund kommune.  
**Oppdragsnummer:** 01260102  
**Oppdragsansvarlig/**  
**Meglerforetak:** Vidar Opheim  
Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

**Boligtype:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1917  
**Bra total:** 41m<sup>2</sup>  
**BRA-i:** 37 m<sup>2</sup>  
**Antall soverom:** 1  
**Etasje:** 2  
**Energimerke:** Ikke angitt G  
**Tomtestørrelse:** 143.8m<sup>2</sup>  
**Eierform:** Eierseksjon

**Parkering:** Langs offentlig vei - Soneparkering (innmelding hos Haugesund Parkering via deres nettsider). Gratis for boligeiere og leieboere. Må søke om parkeringstillatelse hvert år, og da vise leiekontrakt eller eierskap for å få gratis parkeringstillatelse.





Mulig med spiseplass på kjøkken



Oppgradert elektrisk anl. m/aut.sikringer.

# Økonomi

## Prisantydning

Kr 1 490 000

## Omkostninger

Kr 50 490

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum

Tinglysing pantedokument kr. 545,-

Tinglysing skjøte kr. 545,-

Gebyr e-tinglysing kr. 250,-

Boligkjøperforsikring(valgfri) kr. 11.900,-.

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 1 540 490

## Felleskostnader inkluderer

Det er ingen fellesutgifter. De tre eierne deler regningen på forsikring mellom seg. Andre utgifter deles også på samme måte hvis noe skal gjøres med utvendig bygning eller fellesareal.

## Kommunale avgifter

Kr 3 236 per 2025

Avløp 1 040,18 kr

Eiendomsskatt 1 304,00 kr

Vann 892,10 kr.

## Info formuesverdi

Basert på prisantydning har Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til kr. 386 637 når boligen benyttes som primærbolig.

Formuesverdi skal ikke overstige:

Primærbolig – 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opp til kr. 10 000 000, og deretter 70 % av den overskytende markedsverdi

Sekundærbolig – 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Formuesverdier som overstiger disse grensene, kan kreves nedjustert av eier.





Beskrivelse av bolig

Innflyttingsklar leilighet i rolig strøk -  
ingen fellesutgifter

### Beskrivelse

- Boligen ligger i et rolig strøk der det er lite trafikk men allikevel kort avstand inn til sentrum.
- Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder stue, kjøkken m/ spise plass, 1 dobbelt soverom, bad med dusj/wc og opplegg for vaskemaskin og bod i u. etg.
- Boligen har en lys og behagelig stue som slipper inn mye sollys.
- Nytt kjøkken med god bruksbenk og avtrekksvifte.
- Boligen ligger i et rolig strøk der det er lite trafikk men allikevel kort avstand inn til sentrum.
- God takhøyde, derfor føles den større enn den er.
- Oppgradert elektrisk anl. m/ aut.sikringer.
- Helfliset pent bad m/varmekabler.
- Port telefon.
- Gulvflater fra år 2021-2022.
- Ingen månedlige fellesutgifter. Eierne deler regning for forsikring og felles utgifter når nødvendig.

### Innhold

Leiligheten ligger i 2.etg. og har alt på ett plan.

Koselig stue med store vindusflater, kjøkken m/spise plass, 1 dobbelt soverom, bad med dusj/wc og opplegg for vaskemaskin.

Felles inngang.

Bod i u.etg.

### Standard

Kjekk leilighet innredet i lyse, trivelige farger og fremstår som innflyttingsklar for ny eier. Hvite profilerte innerdører og listverk. Laminatgulv i stue, kjøkken og soverom fra år 2021-2022. Fliser på baderom. Fliser på vegg i baderom, ellers ferdigmalte veggplater.

### Bygningsinformasjon

Teglsteinsgrunnmur. Yttervegger er noe tømret med utenpåliggende trekledning og eternitt. Noen pusset og malt mur.

Kommunen sier vi kan legge til grunn at seksjonen er godkjent som en selvstendig boenhet. Eftersom leilighetene er vist med kjøkken på de opprinnelige tegningene, har de tydelig nok vært ment som adskilte og selvstendige boliger på oppføringstidspunktet. Reglene om søknadspåkl. for etablering av bad har variert opp gjennom årene. Fra dokumentasjonen kommunen har i arkivet tyder på at boligene har fått etablert bad en gang mellom 1917 og 2000. Kommunen har ikke noen holdepunkter for at dette arbeidet var i strid med reglene som gjaldt da det ble utført. I seksjoneringspapirene fra år 2000 er leiligheten inntegnet slik den nå fremstår - med bad. Stue har samme krav som soverom og anses som godkjent.

I tilstandsrapporten fra takstmann fremkommer det følgende merknad:

Leiligheten hadde vannlekkasje fra bad for ca 4-5 år siden. Dette var pga en defekt kran/slange og det kom en del vann ned i nabo leilighet. Det ble i den forbindelse tørket ut av sanerings/byggfirma og gulvoverflater ble da lagt nye i leilighet.

Det er ingen TG3 avvik i følge tilstandsrapporten.

Følgende TG2 avvik ble registrert:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling. TG2 – Det er registrert misfarging og slitasje i fuger og mykfuger som gir økt fuktrisiko og behov for tiltak.

1.1.2 Bad Overflate gulv. TG2 – Avvikende fallforhold, utilstrekkelig membranoppbrett og ufagmessige mykfuger gir økt risiko for fuktskader og behov for tiltak.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk. TG2 – Ukjent alder og utførelse på membran, samt usikkerhet rundt løsning ved terskel, gir økt risiko for fuktskader over tid.

4.1 Vinduer og ytterdører. TG2 – Eldre vinduer fra 1986 med registrerte fuktmerker og utvendig slitasje gir økt risiko for videre nedbrytning og redusert funksjon.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør. TG2 – Røranlegg av eldre dato med begrenset inspeksjonsmulighet og normal aldring gir økt risiko for lekkasje over tid.

6.2 Varmtvannsbereder. TG2 – Begrenset inspeksjonsmulighet, ukjent alder og manglende dokumentasjon på lekkasjesikring gir økt risiko for vannskader.

#### **Areal**

BRA - i: 37 m<sup>2</sup>

BRA - e: 4 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 41 m<sup>2</sup>

#### **Bruksareal fordelt på etasje**

Kjeller

BRA-e: 4 m<sup>2</sup> 2. etasje

BRA-i: 37 m<sup>2</sup> Stue, kjøkken, soverom og bad

#### **Fellesarealer og rettigheter til bruk**

Ganger og tomt samt to vedboder i u.etc. er fellesareal.

#### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Takstmannen har ikke målt arealet i boda. Megler har anslått arealet på boda på konservativt vis ut fra tegningene i seksjoneringspapirene.

#### **Antall bad**

1

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Altibox.

#### **Hvitevarer**

Integrerte hvitevarer 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

Pipa er ikke i bruk og det anbefales full sjekk før ovnen brukes. Man må påregne nytt rør i pipa. Kommunen opplyser at det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen. Elektrisk oppvarming. I de rom hvor det på visning ikke er montert panelovner, vil det heller ikke medfølge i handelen.

Kommunen sier at det har vært en ulovlighetssak på en brannvegg på denne eiendommen. Det er mulig dette er utbedret, men det finner ikke kommunen dokumentasjon på i sitt arkiv. Det fremgår ikke om det var i denne leiligheten eller en annen i samme bygg. Ved spørsmål om dette, kontakt Olsen, Olav Østebø, Olav.Ostebø.Olsen@haugesund.kommune.no.

### Sammendrag selgers egenerklæring

- Selger har eid boligen i 15 år og 4 mnd.
- Forsikret i Gjensidige. Polise/avtalenr. 91287519
- I kjelleren har det vært lekkasje, den er rettet nå. Men det er lukt i kjelleren.
- Det var lekkasje i taket, for mange år siden. Dette ble fikset av forsikringselskapet.
- En må sette inn nytt stålrør om pipen skal bli godkjent.
- Muren i kjelleren er det nok noen sprekker i.
- Vi tok av asbest plater på huset i fjor. Gjort ved egeninnsats/ufaglært.
- Veggen mot øst må gjøres noe med. Vi har fjernet asbest platene, men her må enten muren pusses eller en må opp med nye plater.
- Det er 3 eiere i bygget. Det er opprettet et styre. Det er ingen faste utgifter i måneden. Men forsikringen på huset deles på 3 en gang i året.
- Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld? JA. Veggen mot øst må tas.
- Jeg har leid ut leiligheten i alle år, og aldri bodd der selv.

# Området

## Tomt/beskaffenhhet

Felles tomt. Overbygd inngangsparti med fliser. Tomtestørrelse er inkl. gategrunn og fortau.

## Tomtetype

Eiet

## Tomtestørrelse

143.8 kvm

## Vei/vann/kloakk

Kommunal vei.

## Beliggenhet

Beliggende i etablert boligbebyggelse på Risøy. Gangavstand til byens fasiliteter. Tverrgate uten betydningsfull trafikk.

Risøy ligger tilknyttet Haugesund sentrum med bro. Øya har en koselig kiosk om en ønsker en lett lunsj eller en is i kort avstand fra eiendommen. Risøy har en aktiv velforening og beboerne har mulighet for å booke seg inn i aktivitetshus. Lekeplass er opprustet og det er ballbinge som en kan nytte seg av under broen.

## Adkomst

Ta til høyre etter Risøybroen, deretter siste vei til venstre - Sundgt., deretter 1. vei til venstre - Vågsgt.

## Regulering

Sentrumsplanen gjelder. Eiendommen er godkjent brukt til bolig. Hensynsone 6. Alt arbeid på fasader og takflater må avklares med byantikvar.

Reguleringsplaner under arbeid.

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202503

Navn Detaljregulering for gatestruktur på Risøy

Status Planlegging igangsatt

Plantype Detaljregulering

## Bebyggelsen

Typisk sentrumsbebyggelse med hovedsaklig eneboliger og flermannsboliger. Noen leilighetsbygg. Aibel (en av Haugesunds største arbeidsplasser) ligger i gangavstand fra eiendommen. Haugesund Sykehus og Haugesund Høyskole - campus Haugesund ligger også i gangavstand.

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

Selgers tidligere leieboer 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 kjøper 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 Eiendomsmeidler 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 Vedtekter, Takstrapport og selgers Egenerklæring. Om du mener noen av vedleggene mangler, ta kontakt med megler.

### **Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven**

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

### **Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver**

Prosentprovisjon med 2,5 % av kjøpesum  
Markedsføringspakke kr 21 900,-  
Oppgjørsgebyr kr 9 900,-  
Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-  
Fotopakke kr 8 500,-  
Dokumentinnhenting og tinglysing kr 6 800,-

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

### **Kontaktperson**

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

### **Salgsoppgavedato**

Dette dokumentet ble lagret 06.05.2026





God takhøyde, derfor føles den større enn den er.



Gulvflater fra år 2021-2022.



Stue med store lysflater



oligen har en lys og behagelig stue som slipper inn mye sollys (se også hovedbildet).



Risøy ligger tilknyttet Haugesund sentrum med bro. Øya har en koselig kiosk i gangavstand fra eiendommen.



Soneparkering (innmelding hos Haugesund Parkering). Gratis for boligeiere og leieboere.



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.



**VEDTEKTER  
FOR  
SAMEIET VÅGSGATE 7**

§ 1 NAVN

Sameiets navn er Sameiet Vågsgate 7, gnr. 39, bnr.302, Haugesund.

§ 2 FORMÅL

Sameiets formål er å ivareta eiernes felles interesser, herunder administrasjon av hele eiendommen med tilhørende fellesanlegg av enhver art og alt som er forbundet med dette.

§ 3 EIENDOMMEN

Eiendommen gnr. 39, bnr.302, Haugesund kommune ligger i sameie mellom eierne av de 3 seksjoner som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i. For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte seksjoners innbyrdes størrelse.

§ 4 RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon.

§ 5 FYSISK RÅDERETT

Seksjonene må ikke nyttes slik at de er til unødig eller urimelig ulempe for eierne eller brukere av andre seksjoner.

Seksjonseiermøte kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Innvendig vedlikehold av seksjonene påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å avverge fare eller ulemper, kan sameierne sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning, etter beslutning av styret.

Sameierne må ikke uten styrets samtykke gjøre utvendige bygningsmessige forandringer på sin seksjon eller på eiendommen forøvrig. Sameierne må ha styrets samtykke før det kan foretas eksteriørmessige forandringer vedr. farger, oppsetting av markiser, antenner, reklameskilt o.l. Styret kan ikke nekte samtykke uten saklig grunn.

## § 6 SAMEIERMØTE

Sameiermøte er sameiets øverste organ.

Medlemmer av sameiermøtet er samtlige seksjonseiere (sameiere). I sameiermøte har eiere av hver seksjon en stemme hver.

Sameiermøtet er beslutningsdyktig når 3 seksjoner er representert.

Ordinært sameiermøte skal avvikles innen utløpet av april måned hvert år. På dette møte skal følgende saker behandles:

- a: Behandling og godkjenning av årsregnskap og styrets årsberetning.
- b: Valg av styre og evt. revisor.
- c: Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1 sameier skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Ordinært og ekstraordinært sameiermøte innkalles skriftlig med 14 dagers varsel.

## § 7 STYRET

Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer valgt på sameiermøtet. Sameiermøtet velger styrets formann. Styret velger styrets formann. Styret velges for 1 år om gangen.

Styret står for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret forplikter sameiet utad ved underskrift av formannen. Styret kan ansette/engasjere vaktmester. Styret fastsetter vaktmesterens lønn/godtgjørelse og intruks for stillingen.

Styret kan engasjere forretningsfører for sameiet, og fastsetter hans lønn/godtgjørelse.

Styrets formann er berettiget og forpliktet til å motta forkynnelser, pålegg etc, rettet mot sameiet.

Styret er fullt ut underlagt sameiermøtets bestemmelser/instrukser. Styret må forelegge sameiermøtet alle saker av særlig viktighet.

## § 8 FELLESUTGIFTER

Styret utligner på sameierne alle fellesutgifter som eiendomsrett og drift av fellesarealer, som ikke er undergitt eksklusiv bruksrett, medfører. Dette gjelder bl.a. beplantning av felles utvendig areal, felles lys, vedlikehold m.v.

§ 9 VEDLIKEHOLD AV FELLESANLEGGENE

Styret besørger vedlikehold, reparasjon og renhold av eiendommen utvendig. Innvendig besørger styret alt vedlikehold, reparasjon og renhold av alle rom og lokaliteter som ikke er undergitt eksklusiv bruksrett, samt alle felles ledninger og innretninger. Videre besørger styret alle fellesrom/uteareal tilstrekkelig opplyst og oppvarmet.

§ 10 FORSIKRING

Seksjonseierne selv besørger forsikring av innbo i sin respektive seksjoner. Styret tegner en felles og fullverdi huseierforsikring på eiendommen. Forsikringen skal, i den utstrekning det er mulig å få slik dekning hos norske selskaper uten ekstraordinær høy premie, også omfatte rettslig erstatningsansvar, brudd/skade på glass i fellesareal, rydningsutgifter.

Forsikringen skal også omfatte inventar og løsøre som sameiet måtte eie. Premien betales som fellesutgift. Forøvrig dekker den enkelte sameier selv sitt forsikringsbehov.

§11 TVISTER

Eventuelle tvister i forbindelse med sameierforholdet avgjøres etter tvistemålslovens regler.

§12 DIVERSE

Forøvrig gjelder lov om eierseksjon av 23.05.97 nr 31 slik lovens bestemmelser til enhver tid lyder.

Disse seksjonseiervedtektene skal tinglyses på eiendommen gnr. 39 , bnr. 302 i Haugesund Kommune, dvs på samtlige eierseksjoner.

# SITUASJONSKART

# SEKSJONERINGS BEGJÆRING

HAUGESUND KOMMUNE

Sektor for teknisk drift

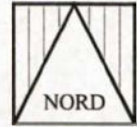
Bygg- og oppmålingsavdelingen

Adresse: Vågsgata 7

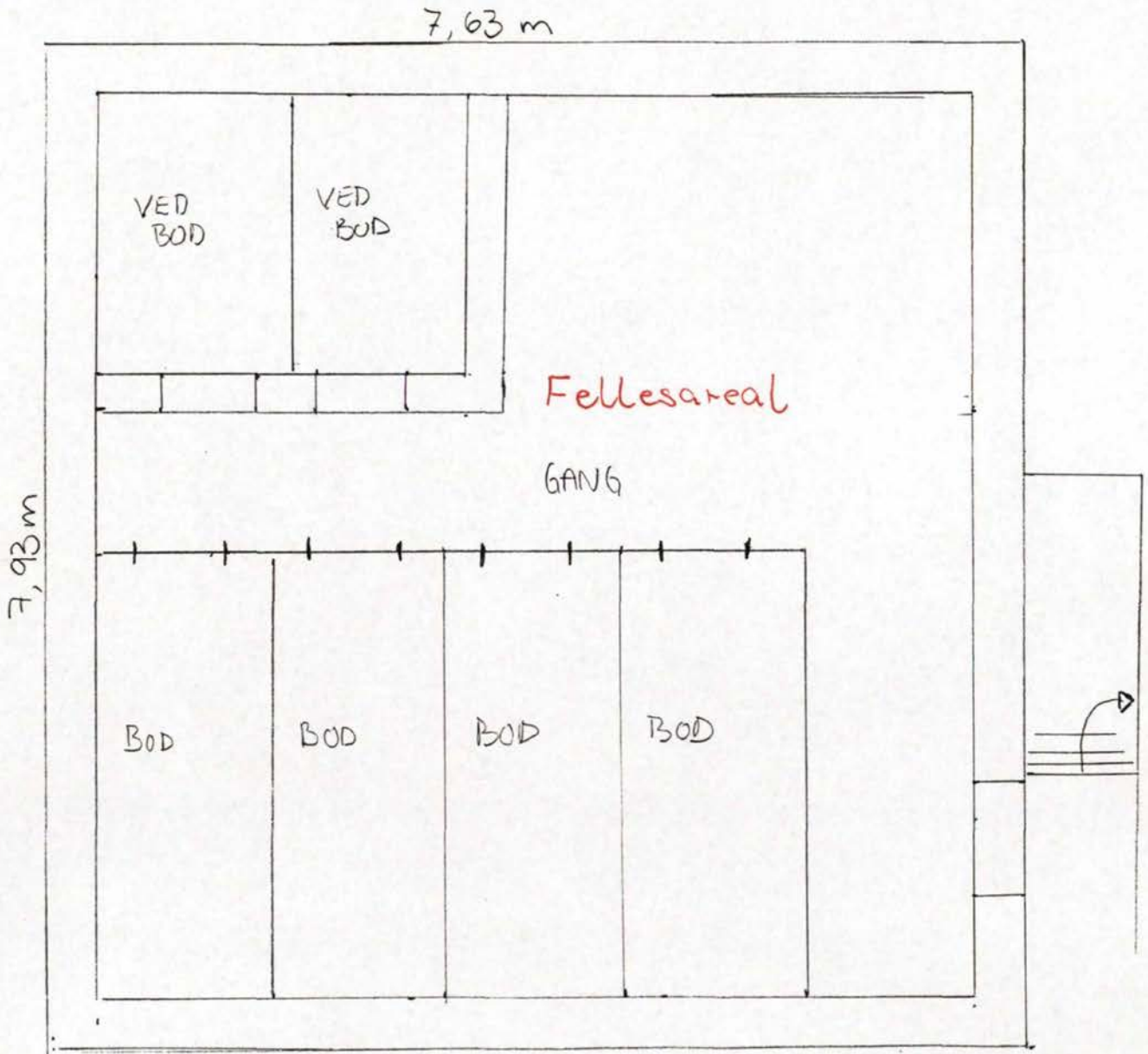
Gnr/Bnr: 39/302

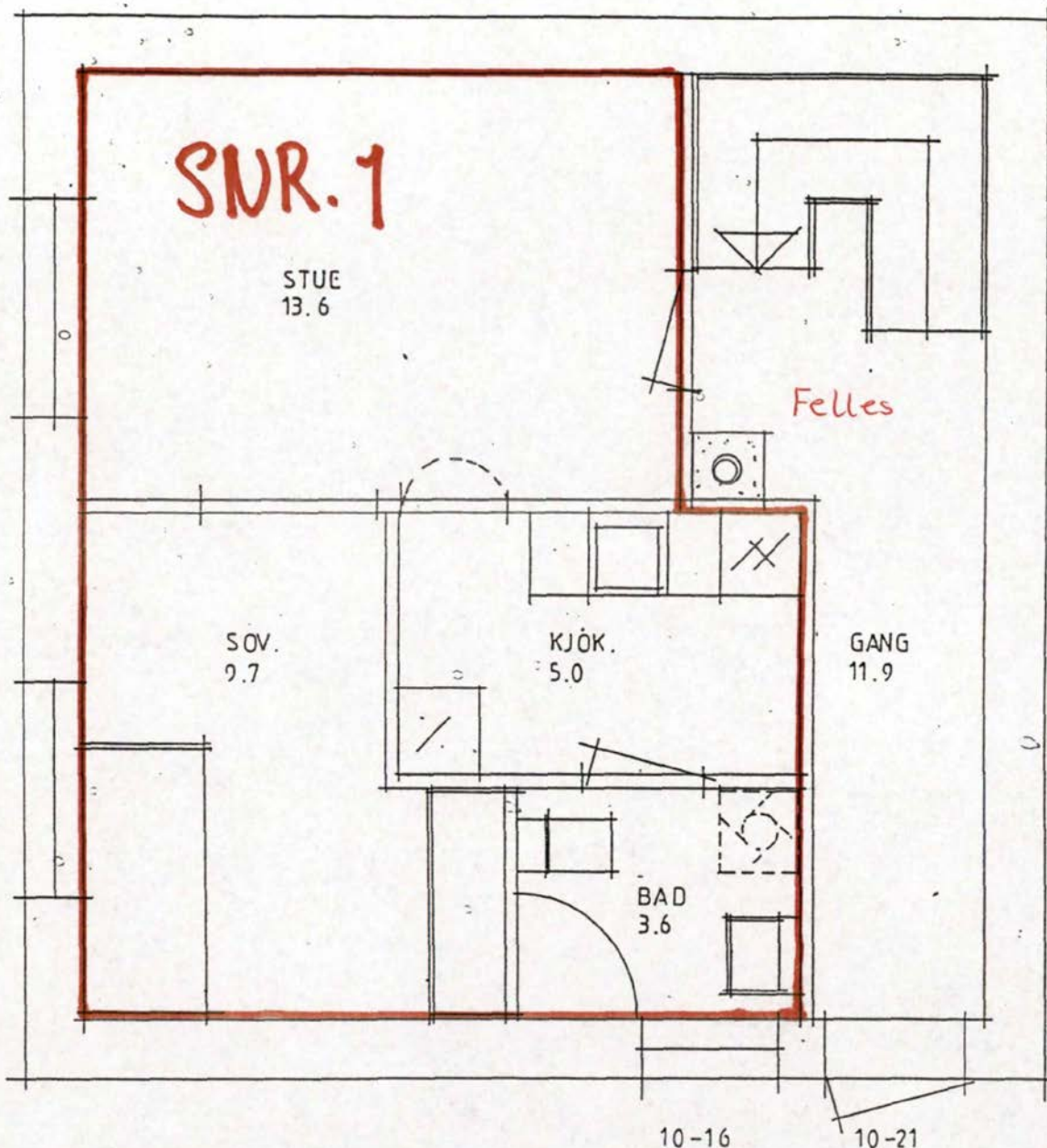
Målestokk: 1:500

Dato: 07/02/00




MÅL 1:50  
Vågsgate 7  
kjeller

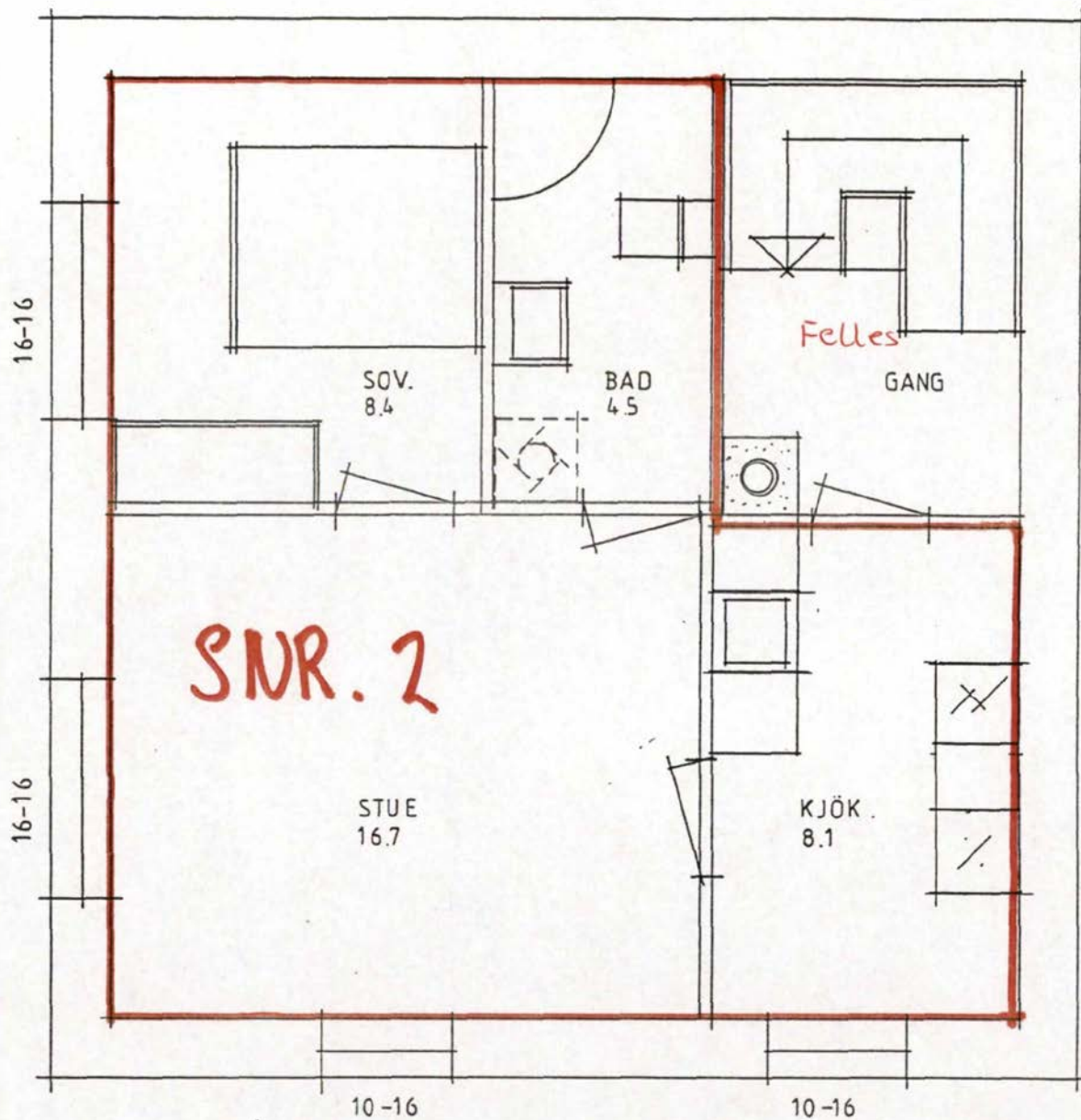




PLAN 1. ETG.

SIDE 2

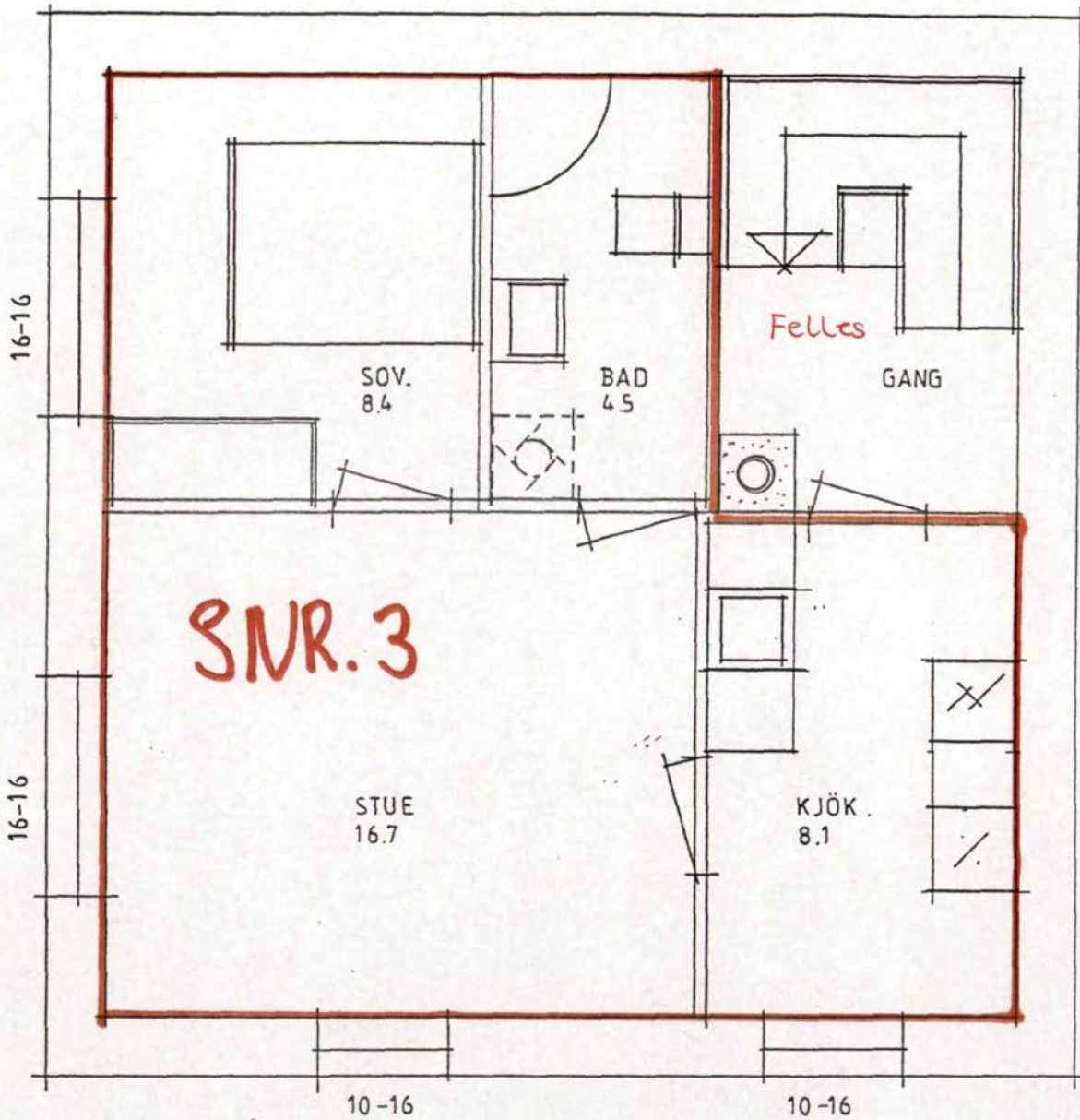
Navn ASKELAND EIENDOM A/S		Dato 25.10.99	Mål 1:50
Adresse Våsgate 7		Rev.	
HAUGESUND		 Langgt. 53, Postboks 184, 4301 Sandnes • Tlf./fax 51 66 68 80	
G.nr.	Br.nr.		



PLAN 2.


SIDE 4

Navn ASKE LAND EIENDOM A/S		Dato 25.10.99	Mål 1:50
Adresse Vågsgate 7		Rev.	
HAUGESUND		 Langgt. 53, Postboks 184, 4301 Sandnes • Tlf./fax 51 66 68 E	
G.nr.	Br.nr.		



PLAN 3. ETG.

SIDE 4

Navn ASKE LAND EIENDOM A/S		Dato 25.10.99	Mål 1:50
Adresse Vågsgate 7		Rev.	
HAUGESUND		 Langgt. 53, Postboks 184, 4301 Sandnes • Tlf./fax 51 66 68 E	
G.nr.	Br.nr.		

## TILSTANDSRAPPORT

Vågsgata 7  
5527 HAUGESUND



www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

Antall TG

0	<b>TG 0</b>	Ingen avvik
3	<b>TG 1</b>	Ingen vesentlige avvik
6	<b>TG 2</b>	Vesentlige avvik
0	<b>TG 3</b>	Store eller alvorlige avvik
0	<b>TG iu</b>	Ikke undersøkt

**Utført av:**

Takstmann

**Harald Ingebrigtsen**

Dato: 29/04/2026

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

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

### AVGRENSNING:

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

### NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

### LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og 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 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	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.</li> </ul>
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>

## Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

## EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata: Gnr:39, Bnr: 302

Hjemmelshaver: Gunvor Tveita

Seksjonsnummer: 2

Festenummer:

Andelsnummer:

Byggeår: 1917

Tomt: m<sup>2</sup>

Kommune: HAUGESUND

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver: Gunvor Tveita

Befaringsdato: 28.4.2026

Fuktmåler benyttet: Protimeter

Vann: OFFENTLIG

Avløp: OFFENTLIG

Adkomst: OFFENTLIG

**OM TOMTEN:**

Bebygd tomt med gateparkering.

---

**OM BYGGEMETODEN:**

Teglsteinsgrunnmur. Yttervegger er noe tømret med utenpåliggende trekledning og eternitt. Noen pusset og malt mur.

---

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Leiligheten fremstår som i bra stand. Det registreres noe skjevheter i bygningsmasse og det registrerte avvik. Avvik som er funnet på befaringsdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

---

**ANNET:****DOKUMENTKONTROLL:**

Det er ikke fremvist dokumentasjon på leilighet på befaringsstidspunkt.

---

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

Leilighet har laminat på gulv, malte vegger og malte/folierte plater i tak.  
Baderom har fliser på vegg og gulv.

---

**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:****FELLESKOSTNADER:**

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

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

**MÅLEVERDIG AREAL:**

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

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

**AREALBEGREPER:**

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

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

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

**Fellesareal – rettslig avgrensning:**

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

**Viktig merknad om måleregler:**

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

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
2 etasje	37			
SUM BYGNING	37			
SUM BRA	37			

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

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

**BRA-i:**

Stue, kjøkken, soverom og bad

**BRA-e:****MERKNADER OM AREAL:****MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

Leiligheten er en del av et sameie med tre leiligheter. Bygningsmasse er fra 1917, men leiligheter er modernisert i senere tid. Årstall for dette er ukjent. Leilighetsbygg fremstår som solid, men har behov for noe oppgraderinger og vedlikehold utvendig. Det må påregnes å ta del i vedlikeholdskostnader og oppgraderinger.

**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

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

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

Normal slit og elde beskrives ikke.

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

Opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

Arealene er oppmålt innvendig (BRA)

**ANDRE MERKNADER:**

Leiligheten hadde vannlekkasje fra bad for ca 4-5 år siden. Dette var pga en defekt kran/slange og det kom en del vann ned i naboleilighet.

Det ble i den forbindelse tørket ut av sanerings/byggefirma og gulvoverflater ble da lagt nye i leilighet.

**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Gunvor Tveita

## **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 takstmans integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Harald Ingebrigtsen**

Byggmester og Takstmann

29/04/2026

Harald Ingebrigtsen

**1. Våtrom****1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er påvist sprekker i fuger, se under.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

**Beskrivelse:**

Baderommet av eldre dato har fliser på vegg og malte/folierte plater i tak.  
 Rommet er innredet med dusjhjørne, toalett på sokkel, servant og opplegg for vaskemaskin.  
 Ventilasjon skjer via elektrisk vifte i vegg og tilluft under dørbblad.  
 Det registreres misfarging i fuger mellom fliser samt i mykfuger i våtsone.

**Vurdering:**

Misfargingen i både harde og myke fuger vurderes som et avvik fra normal tilstand. Fuger og mykfuger er sentrale komponenter i overflatens fuktsikringssystem, og svekket tilstand kan redusere evnen til å avvise vann. Alderen på rommet tilsier også at overflater og fuger nærmer seg eller har passert forventet levetid.

**Årsak:**

- Langvarig fuktbelastning i dusjsonen.
- Naturlig aldring og slitasje av fugemateriale.
- Nedbrytning av mykfuger som følge av normal bruk og rengjøring.
- Mulig utilstrekkelig vedlikehold over tid.

**Konsekvens:**

- Redusert fuktsikkerhet i overflatesjiktet.
- Økt sannsynlighet for at vann kan trenge inn bak fliser eller inn i tilstøtende konstruksjoner.
- Risiko for utvikling av skjulte fuktskader dersom forholdet ikke utbedres.
- Estetisk forringelse av overflater.

**Risiko:**

- Fuktskader i underliggende konstruksjoner ved fortsatt bruk uten tiltak.
- Skjulte skader kan oppstå før symptomer blir synlige.
- Økte utbedringskostnader dersom tiltak utsettes.
- Risikoen øker ytterligere fordi rommet er av eldre dato.

**Anbefalt tiltak:**

- Utskifting av mykfuger i våtsone.
- Fjerning og reetablering av misfargede eller porøse harde fuger.
- Vurdere punktvis reparasjon eller full oppfriskning av fugesystemet.
- Sikre at ventilasjonen fungerer tilfredsstillende for å redusere fuktbelastning.
- Jevnlig vedlikehold og rengjøring av fuger for å forlenge levetiden.

**Merknader:****TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

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

**Beskrivelse:**

Baderom av eldre dato har fliser på gulv. Gulvet er tilnærmet flatt, og fallforholdene er ikke i henhold til dagens krav om minimum 1:100.

Det registreres noe bomlyd i fliser, men disse fremstår ikke som løse.

Det er ufagmessig utførelse av mykfuger i overgangssoner.

Membran ved terskel er trukket opp ca. 10 mm, noe som ikke tilfredsstillers dagens krav om at topp membran skal være 25 mm over topp sluk.

**Vurdering:**

Gulvet har avvikende fallforhold og manglende høydeforskjell mellom sluk og terskel etter dagens krav. Dette gir redusert evne til å lede vann effektivt mot sluk.

Bomlyd i fliser indikerer mangelfull vedheft, men uten løse fliser vurderes dette som et moderat avvik.

Uprofesjonelt utførte mykfuger svekker overflatens fuktsikkerhet.

Membranens oppbrett ved terskel er utilstrekkelig og representerer et tydelig avvik fra dagens forskriftsnivå.

**Årsak:**

Eldre konstruksjon og utførelse etter tidligere praksis.

Naturlig aldring av flislim, fuger og membran.

Slitasje og bevegelse i underlaget over tid.

Mangelfull eller utdatert utførelse av membranoppbrett og mykfuger.

**Konsekvens:**

Økt risiko for at vann kan renne ut av våtsonen ved lekkasje eller overløp.

Redusert dreneringsevne på gulvet kan føre til vannansamling og økt belastning på fuger og membran.

Potensiell fare for fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner.

Utskifting eller større reparasjoner kan bli nødvendig dersom forholdet forverres.

**Risiko:**

Fuktskader i gulvkonstruksjonen ved langvarig vannbelastning.

Skjulte skader kan oppstå uten synlige symptomer.

Økte kostnader ved utsatt utbedring.

Risikoen for skade øker fordi rommet er av eldre dato og membranløsningen ikke tilfredsstillers dagens krav.

**Anbefalt tiltak:**

Etablere korrekt fall mot sluk ved ombygging/rehabilitering.

Utbedre eller reetablere mykfuger i overgang mellom gulv og vegg.

Overvåke bomlyd?områder og vurdere tiltak dersom fliser løsner.

Ved fremtidig oppgradering bør membran utføres med korrekt oppbrett ved terskel i henhold til dagens krav.

Generelt anbefales rehabilitering av gulvet ved neste naturlige oppgraderingspunkt.

**Merknader:****TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

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. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

**Beskrivelse:**

Det er et plastsluk med synlig membran av ukjent utførelse og alder.  
Membran er også synlig ved terskel.  
Det er tatt hull i tilstøtende rom for fuktmåling, og det ble registrert ingen avvik.

**Vurdering:**

Synlig membran i sluk er positivt, men ukjent utførelse og alder gir usikkerhet rundt membranens tilstand og levetid.  
Synlig membran ved terskel kan indikere at membranen er ført opp, men uten dokumentasjon vurderes løsningen som usikker.

Manglende dokumentasjon gjør at membranens funksjon og oppbygning ikke kan verifiseres.

**Årsak:**

Eldre utførelse og manglende dokumentasjon fra opprinnelig arbeid.  
Ukjent håndverksmessig standard ved etablering av membran og sluk.  
Naturlig slitasje over tid.

**Konsekvens:**

Usikkerhet rundt membranens evne til å hindre fuktinntrengning over tid.  
Potensiell risiko for lekkasje dersom membranen har svekkelser som ikke er synlige.  
Eventuelle fremtidige lekkasjer kan gi skader i gulvkonstruksjon og tilstøtende rom.

**Risiko:**

Skjulte fuktskader kan oppstå uten synlige symptomer.  
Økt risiko over tid ettersom membranen alder og utførelse er ukjent.  
Kostbare utbedringer dersom membranen svikter.

**Anbefalt tiltak:**

Videre bruk kan opprettholdes, men forholdet bør overvåkes jevnlig.  
Ved fremtidig oppgradering anbefales full utskifting av sluk og membran for å sikre forskriftsmessig løsning.  
Opprettholde gode rutiner for ventilasjon og tørking for å redusere belastning på membranen.

**Merknader:****2. Kjøkken****TG 1** 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fukt skjolder 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.

**Beskrivelse:**

Kjøkkenet har prefabrikkert innredning med benkeplate i laminat.  
Det er hvitevarer samt servant med blandebatteri.  
Ventilasjon skjer via mekanisk avtrekk i ventilator.  
Noen kondensmerker i bunnplate på kjøøl/fryseskap.  
Fuktkontroll med fuktindikator viste ingen unormale verdier i risikoområder som underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og gulv ved sokkellist.

**Vurdering:**

Kjøkkenet fremstår som funksjonelt og uten tegn til større fuktskader. Laminatbenkeplate og standard innredning har normal risiko for fuktbelastning ved bruk, men det ble ikke registrert avvik ved kontroll. Ventilasjonen fungerer som forventet, og fuktmålingene underbygger at det ikke foreligger indikasjoner på lekkasje.

**Merknader:****3. Andre Rom****TG 1** 3.1 Andre rom

**Beskrivelse:**

Øvrige rom i boligen fremstår i normalt god stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Overflater, himlinger og innvendige bygningsdeler har normale bruksmerker i henhold til alder og bruk. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold.

**Vurdering:**

Rommenes tekniske tilstand vurderes som tilfredsstillende. Det er ikke registrert forhold som indikerer fukt, konstruksjonsskader eller funksjonssvikt. Normale bruksmerker anses som forventet og påvirker ikke rommenes funksjon eller brukskvalitet. Det er ikke identifisert forhold som gir økt risiko for skadeutvikling.

**Merknader:****4. Vinduer og ytterdører****TG 2** 4.1 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:**

Leiligheten har vinduer og dører i tre.

Det er skiftet to vinduer mot sør ca. 2012, mens vinduene mot øst er fra 1986.

Utvalgte vinduer og dører ble funksjonstestet og fungerte som tiltenkt.

I vinduer fra 1986 registreres det noe fuktmerker i nedre kant på innsiden, og vinduene fremstår som noe slitt på utsiden.

**Vurdering:**

Vinduer fra 1986 har langt overskredet forventet levetid, og registrerte fuktmerker samt utvendig slitasje indikerer at materialene er svekket.

Funksjonstesten viser at vinduene fortsatt lar seg åpne og lukke, men tilstanden tilsier redusert isolasjonsevne og økt vedlikeholdsbehov.

Vinduene fra 2012 vurderes som i normal teknisk stand for alder.

**Årsak:**

Naturlig aldring og slitasje på treverk og isolerglass.

Fuktbelastning over tid, særlig i nedre karm.

Manglende eller begrenset vedlikehold av eldre vinduer.

Eksposering for vær og vind på fasade mot øst.

**Konsekvens:**

Redusert isolasjonsevne og økt varmetap.

Risiko for videre nedbrytning av treverk ved fortsatt fuktpåvirkning.

Potensiell fare for punktering av glass i eldre vinduer.

Økt behov for vedlikehold og mulig utskifting på sikt.

**Risiko:**

Fuktskader i karm og ramme dersom forholdet utvikler seg.

Høyere energikostnader grunnet dårligere isolasjon.

Funksjonssvikt kan oppstå over tid ved videre nedbrytning.

Risikoen gjelder primært vinduene fra 1986.

**Anbefalt tiltak:**

Overflatebehandling og vedlikehold av eldre vinduer for å begrense videre slitasje.

Vurdere utskifting av vinduer fra 1986 ved neste naturlige oppgraderingspunkt.

Kontroll av fuktmerker og eventuelle tiltak for å hindre videre fuktpåvirkning.

Ingen tiltak nødvendig på vinduene fra 2012 utover normalt vedlikehold.

**Merknader:****5. Balkonger, verandaer og lignende****Ingen** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****6. VVS****TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

**Beskrivelse:**

Leiligheten har vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Synlige rørføringer fremstår i normal stand for alder og utførelse. Store deler av anlegget er skjult i konstruksjoner, og vurderingsmulighetene er derfor begrensede.

**Vurdering:**

Kobberrør og avløpsrør i plast er vanlige materialer for perioden, og det er ikke registrert lekkasjer eller avvik ved visuell kontroll. Alderen på rørene kan likevel innebære økt risiko for slitasje og punktvis svakheter, spesielt i skjøter og overganger. Skjulte føringer gjør at tilstanden ikke kan verifiseres fullt ut.

**Årsak:**

Normal aldring og slitasje i rørmaterialer over tid.

Rørføringer etablert etter tidligere byggeskikk og standard.

Begrenset inspeksjonsmulighet på grunn av skjulte konstruksjoner.

**Konsekvens:**

Potensiell risiko for lekkasje i eldre kobberrør ved korrosjon eller slitasje.

Skjulte lekkasjer kan gi fuktskader før symptomer blir synlige.

Avløpsrør i plast kan få deformasjoner eller svekkelser i skjøter ved høy alder.

**Risiko:**

Moderat risiko for lekkasje over tid grunnet alder på rørene.

Skjulte skader kan oppstå uten synlige tegn.

Risikoen øker dersom rørene nærmer seg eller har passert forventet levetid.

**Merknader:****TG 2** 6.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

**Beskrivelse:**

Varmtvannsbereder er lokalisert hengende på vegg i skap i gang. Synlige tilkoblinger og rørføringer er begrenset tilgjengelige grunnet plassering i skap.

**Vurdering:**

Plasseringen i skap gir redusert inspeksjonsmulighet og kan gjøre eventuelle lekkasjer vanskeligere å oppdage tidlig. Hengende montering er vanlig, men krever at oppheng og underlag er dimensjonert for vekten av berederen. Det er ikke opplyst om alder, lekkasjesikring eller vannvakt, noe som gir usikkerhet rundt risiko og teknisk levetid.

**Årsak:**

Begrenset tilgjengelighet som følge av plassering i skap.  
Manglende dokumentasjon om alder og sikkerhetsutstyr.

**Konsekvens:**

Lekkasjer kan bli forsinket oppdaget og gi skader i tilstøtende konstruksjoner.  
Risiko for vannskader i gang og underliggende etasjer ved svikt i bereder eller tilkoblinger.  
Uklart om oppheng og underlag er dimensjonert for full vekt (inkl. vann).

**Risiko:**

Moderat risiko for skade grunnet begrenset inspeksjonsmulighet.  
Risikoen øker dersom berederen er av eldre dato eller mangler lekkasjesikring.  
Skjulte lekkasjer kan utvikle seg før de blir synlige.

**Anbefalt tiltak:**

Kontrollere om berederen har lekkasjesikring og eventuelt etablere dette.  
Vurdere montering av vannvakt dersom ikke installert.  
Kontrollere oppheng og festeanordninger for å sikre at de tåler belastningen.  
Avklare alder på berederen og vurdere utskifting dersom den nærmer seg forventet levetid (10–20 år avhengig av type).  
Jevnlig visuell kontroll av tilkoblinger og skapbunn.

**Merknader:****TG 1** 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.  
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

**Beskrivelse:**

Leiligheten er ventilert via ventiler i vinduer, elektrisk vifte på bad og mekanisk avtrekk i ventilator på kjøkken. Løsningen utgjør en kombinasjon av naturlig tilluft og mekanisk avtrekk i våtrom og kjøkken.

**Vurdering**

Ventilasjonen vurderes som funksjonell og i tråd med vanlig praksis for boliger av tilsvarende alder og utførelse.

Tilluft via vindusventiler gir grunnventilasjon, mens mekanisk avtrekk på kjøkken og bad sørger for fjerning av fukt og lukt.

Det er ikke registrert forhold som tilsier mangelfull luftutskifting, men løsningen er avhengig av at ventiler holdes åpne og at avtrekk fungerer som tiltenkt.

Ventilasjonsløsningen er etablert etter tidligere byggeskikk med naturlig tilluft og mekanisk avtrekk.

**Konsekvens:**

Ved redusert luftgjennomstrømning kan det oppstå fuktproblemer, særlig i våtrom.

Naturlig tilluft kan gi varierende ventilasjonseffekt avhengig av vær og bruk.

Ingen direkte avvik registrert, men løsningen har begrenset kapasitet sammenlignet med moderne balanserte systemer.

**Risiko:**

Moderat risiko for periodevis dårlig luftutskifting dersom ventiler lukkes eller avtrekk svekkes.

Risiko for økt fuktbelastning i bad ved manglende bruk av vifte.

Løsningen er generelt robust, men ikke selvregulerende.

**Anbefalt tiltak:**

Sørge for at vindusventiler holdes åpne for å sikre tilstrekkelig tilluft.

Rengjøre og kontrollere avtrekksvifte på bad og ventilator på kjøkken jevnlig.

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig dersom dagens funksjon opprettholdes.

Vurdere oppgradering til mer effektiv ventilasjonsløsning ved fremtidig rehabilitering.

**Merknader:****7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

El. Anlegget er skjult og sikringsskaper inneholder automatsikringer. Sikringsskaper er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede taksmann 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.

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

**Merknader:**

## Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.  
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

## Tilleggsopplysninger:

**Takstmannens vurdering ved TG2:**

## 1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG2 – Det er registrert misfarging og slitasje i fuger og mykfuger som gir økt fuktrisiko og behov for tiltak.

## 1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 – Avvikende fallforhold, utilstrekkelig membranoppbrett og ufagmessige mykfuger gir økt risiko for fuktskader og behov for tiltak.

## 1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 – Ukjent alder og utførelse på membran, samt usikkerhet rundt løsning ved terskel, gir økt risiko for fuktskader over tid.

## 4.1 Vinduer og ytterdører

TG2 – Eldre vinduer fra 1986 med registrerte fuktmerker og utvendig slitasje gir økt risiko for videre nedbrytning og redusert funksjon.

## 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 – Røranlegg av eldre dato med begrenset inspeksjonsmulighet og normal aldring gir økt risiko for lekkasje over tid.

## 6.2 Varmtvannsbereder

TG2 – Begrenset inspeksjonsmulighet, ukjent alder og manglende dokumentasjon på lekkasjesikring gir økt risiko for vannskader.

**Takstmannens vurdering ved TG3:**

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01260102	
Selger 1 navn	
Gunvor Tveita	
Gateadresse	
Vågsgata 7	
Poststed	Postnr
HAUGESUND	5527
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2011
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	15
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	91287519

## 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

Beskrivelse

I kjelleren har det vært lekkasje, den er rettet nå. Men det er lukt i kjelleren.

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 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
- 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
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar   
Beskrivelse
- 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

Beskrivelse

Veggen mot øst må gjøres noe med. Vi har fjernet asbest platene, men her må enten muren pusses eller en må opp med nye plater.

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

Beskrivelse

Det er 3 eiere i bygget. Det er opprettet et styre. Det er ingen faste utgifter i måneden. Men forsikringen på huset deles på 3 en gang i året.

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja

Beskrivelse

Veggen mot øst må tas.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

Jeg har leid ut leiligheten i alle år, og aldri bodd der selv.

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 overtagelse. 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 eiendomsmeglere 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.

# 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.

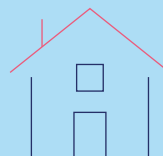
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



[soderbergpartners.no/eiendom](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 fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



# BUDSKJEMA

## VÅGSGATA 7, 5527 HAUGESUND

Gnr. 39, Bnr. 302, Snr. 2 i Haugesund kommune.  
Oppdragsnr: 01260102 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