



Vestre Veaveg 48, 4275 SÆVELANDSVIK



Prisantydning
3 650 000,-

SÆVELANDSVIK

Sjarmerende og oppgradert
enebolig med stor tomt (mulighet å
skille ut?) - Stor garasje
(2025)-Barnevennlig beliggenhet

BRA-i/BRA Total: 184/257 m² / Tomt: 2296m²
Antall soverom: 3 / Byggeår: 1948



Romslig garasje med plass til tre biler, god takhøyde og bred innkjøring.



Garasjen er oppført i 2025.

Nøkkelinfo

Adresse: Vestre Veaveg 48, 4275 SÆVELANDSVIK
Nåværende eier: Martin Steinkjellå
Matrikkelnummer: Gnr. 11, bnr. 100 i Karmøy kommune.
Oppdragsnummer: 01250357
Oppdragsansvarlig/
Meglerforetak: Daniel Gård
Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1948
Bra total: 257m²
BRA-i: 184 m²
Antall soverom: 3
Etasje: 2
Energimerke: Gul G
Tomtestørrelse: 2296m²
Eierform: Eiet

Parkering: Parkering i garasje og eget asfaltert gårdsrom.





Stuen har god plass til sofa - spisegruppe og øvrig møblement. Godt med naturlig lys gjennom vinduene.

Økonomi

Prisantydning

Kr 3 650 000

Omkostninger

Kr 111 490

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum

Tinglysing pantedokument kr. 545,-

Tinglysing skjøte kr. 545,-

Gebyr e-tinglysing kr. 250,-

Boligkjøperforsikring(valgfri) kr. 18.900,-

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

Totalt inkl. omk.

Kr 3 761 490

Kommunale avgifter

Kr 17 416 per 2024

Avløp: 4338,-

Eiendomsskatt: 3181,-

Feiing: 651,-

Renovasjon: 2036,-

Slam: 3868,-

Vann: 3343,-

Det er fire terminer pr år. Avgifter kan variere etter forbruk.

Formuesverdi primær

Kr 760 721 per 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 042 885 per 2023





Beskrivelse av bolig

Sjarmerende og oppgradert
enebolig med stor tomt (mulighet å
skille ut?) - Stor garasje
(2025)-Barnevennlig beliggenhet

Beskrivelse

Vi har nå gleden av å presentere en innholdsrik enebolig over to etasjer pluss kjeller, med en stor og solrik hage som gir plass til lek, avslapning og hyggelige sammenkomster. Eiendommen ligger på en utrolig kjekk tomt med asfaltert gårdstun og et koselig uteområde med pergola og singel - perfekt for solfylte dager. I 2025 ble det også bygget en stor garasje som rommer opptil 3 biler - perfekt for hobby/prosjekter med mye potensial for en "handyman".

Boligen er en eldre solid tømmerbolig, som hovedsakelig er oppgradert i perioden 2006- 2016:

Flere vinduer, etterisolert, nye asfaltplater, vindsperre og kledning. Kjøkkeninnredning, bad, elektrisk og flere overflater. Lettere oppusset i senere år.

Boligen holder en original stil med tømmer overflater, kombinert med moderne nye løsninger.

Innhold

Boligen er innredet over 3 plan og inneholder:

Underetasje: Kjeller, bod, wc og disponibelt rom.

Første etasje: Entré, gang, stue, spisestue og kjøkken.

Andre etasje: Gang, soverom, stue (soverom?), walk-in closet (soverom?) og bad.

Standard

Boligen fremstår som velholdt, med utvendige overflater og vinduer i god stand.

Planløsningen strekker seg over to komplette etasjer, begge med behagelig takhøyde uten skråtak. I tillegg inneholder boligen en praktisk kjelleretasje som egnes godt til lagring av blant annet utstyr og redskaper.

Stue og kjøkken ligger i tilknytning til hverandre i boligens hovedetasje. Kjøkkenet er funksjonelt utformet med rikelig med skap- og benkeplass, samt integrerte hvitevarer og detaljer som gir et helhetlig preg. Boligens særpreg kommer tydelig frem gjennom synlige takbjelker, et element som går igjen flere steder i huset. Stuen er av god størrelse og gir plass til både spisegruppe og sofa, samt en naturlig sone for TV-stue.

Romslig og lyst vindfang med skyvedørgarderobe for oppbevaring. Videre er det en gang med trapp opp til loftsetasjen. I gangen er det plass til ønsket møblement.

I loftsetasjen finner man blant annet boligens hovedsoverom, samt walk-in closet og bad. Disse rommene holder en gjennomgående pen standard etter oppgraderinger. I tillegg er det en romslig loftstue som er innredet som et "kinorom", med tilhørende bod rom. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, dusj, toalett og vegghengt servant med dobbel vask. Både walk- in closet og loftstuen er tidligere benyttet som soverom.

Oppgraderinger ca. årstall:

-Bad i andre etasje: Oppgradert i 2006.

-Nye kobberrør i huset i 2006.

-Ny sikringstavle og kurser i 2008.

-Elkontroll i 2009.

-Etterisolert, asfaltplater, vindsperre og kledning i 2010.

-Nye vinduer i 2015-2016.

-Garasje 2025.

Utvendig:

Eiendommen har et pent og funksjonabelt utvendig areal med asfaltert gardstun som gir god adkomst. Den store hagen byr på et flott uteområde med gode solforhold og god plass til lek og avslapning. I tilknytning til boligen finnes også et singlet uteområde med pergola, et hyggelig sted for sosiale sammenkomster. Svært romslig garasje fra 2025 med plass til 3 biler og gode oppbevaringsmuligheter. Garasjen er ikke ferdigstilt (Ikke ferdigattest). Kjøper må forvente ferdigstillelse. Selger opplyser at takrenner og diverse smått mangler for å ferdigstille utvendig. Innvendig er det valgfritt hvordan det skal innredes for ny kjøper, men det er stort potensial. Stue rommet i garasjen er påbegynt med isolasjon og elektro, men dette må ferdigstilles av ny kjøper.

Bygningsinformasjon

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Umiddelbare tiltak ikke påkrevd, men bygningsdel må jevnlig overvåkes og påfølgende tiltak vurderes.

1.3 Terrengforhold

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

2.1 Yttervegger

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak ifht utbedringer av avvik og noe utskiftninger må påregnes.

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Umiddelbare tiltak ikke påkrevd, men med tanke på alder utvendig tak så må dette påregnes å skiftes på kort sikt.

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Lufting bør etableres og bygningsdel må kontrolleres i sin helhet.

7.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik. Tiltak må påregnes.

7.1.2 Bad overflate gulv

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

7.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

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

9.1.3 Kjelleretasje Fuktmåling og ventilasjon

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik. Tiltak påkrevd. Kjelleretasjen bør ventileres ytterligere og en avfukter bør vurderes installert. Ved vedvarende fuktproblematikk så risikerer en fukt, sopp og råteskader i tilstøtende konstruksjoner.

10.2 Varmtvannsbereder

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. Med tanke på alder så må skifte av varmtvannsbereder påregnes, men hvilken tid dette blir nødvendig er vanskelig å fastslå.

10.5 Ventilasjon

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik. Det må monteres tilstrekkelig ventilasjon i kjelleretasje og på badetrom for å unngå fukt og råteskader på sikt.

Areal

BRA - i: 184 m²

BRA - e: 73 m²

BRA totalt: 257 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 55 m² Kjeller: Wc, hobbyrom, bod og disponibelt rom

1. etasje

BRA-i: 68 m² 1.Etasje: vindfang, gang, stue og kjøkken

2. etasje

BRA-i: 61 m² 2.Etasje: gang, 3 soverom, garderobe og bad.

Garasje

BRA-e:

65 m² Garasje

8 m² Bod under garasje

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.

Megler har ikke mottatt bygningstegninger fra kommunen og har dermed ikke anledning til å sjekke hva som er godkjent innredet. Det er gjort ytterligere forsøk på å innhente disse, dog ingen funn.

Adgang til utleie

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

Oppvarming

Boligen har installert varmepumpe og vedovn. Det gis ingen garanti på varmepumpe av selger. Ellers elektrisk oppvarming i boligen. I de rom hvor det på visning ikke er montert panelovner, vil det heller ikke medfølge i handelen.

Sammendrag selgers egenerklæring

-Ny membran (begge sluker) og fliser i bad 2 etasje utført av Bjørn Ove Bårdsen i 2006.

-Nye kobberrør i huset i 2006, utført gjennom vennetjeneste og ukjent firma.

-Forrige eier har etterisolert, nye asfaltplater, vindsperre og kledning i 2010. Nye vinduer i 2015/16.

-Piperør er anbefalt å oppgraderes.

-Eldre tømmerhus. Kan merkes litt skjevt gulv i 2. etasje. Mur har en overflate sprekke under vindu i sør.

-Ny sikringsavtale og kurser i 2008 utført av Teknisk Byrå "TB".

-Elkontroll utført av Haugaland Kraft i 2009.

-Garasje er ikke ferdig. Ligger under "lgangsettingstillatelse".

-Har selv bygget garasje med hjelp av vennetjenester og dugnad. Søknad gjennom Bygg Start AS. Betongplate er isolert under. Reisverk, kledning, duk, asfaltplater, sutak, samt alle vinduer/sparevinduer nytt 2025.

Tak nytt 2025 Byggern. "Industri" garasjeport ny i 2025 perleporten. Ytterdør kjøpt brukt. Støpt asfalt i innkjørsel 2025. Startet på isolasjon og ei stue på garasjen, men ikke ferdig. Trekkerør ligger klar fra hus til garasje. Takrenner og diverse smått mangler for å ferdigstille garasje utvendig.

Området

Tomt/beskaffenhhet

Tomten er romslig og velutnyttet med svært stor hage som gir gode muligheter for lek, avslapning og uteaktiviteter. Den har en stor garasje med plass til tre biler, samt ekstra oppbevaring. I tillegg byr uteområdet på et pent opparbeidet område med singel og pergola, godt egnet for hyggelige uteopphold. Selger beskriver tomten som: Stor og sentral. Uten trafikk. Usjenert, solrik og lun uteplass.

I matrikkel er noen av grensene til eiendommen merket med unøyaktig angitt. En må derfor ved en evt. ny oppmåling påregne noe avvik i grenser og areal. Skylddeling fra 1943 som angir eiendommens grensebeskrivelse stemmer noenlunde med kommunens kart, men viser grense i øst til å gå langs vegen på vestre side.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2296 kvm

Vei/vann/kloakk

Offentlig vann og avløp. Privat septikanlegg.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og rolig boligområde i Vestre Veaveg 48 i Sævelandsvik, med kort vei til det man skulle trenge. Her bor du rett ved Sevland skole, noe som gjør beliggenheten spesielt praktisk for barnefamilier. Området kombinerer fredelige omgivelser med nærhet til både natur og lokale tilbud. Kollektivtilbudet ligger praktisk til rett i nærheten, med busstopp som gir enkel adkomst til blant annet Åkrehamn, Kopervik og Haugesund.

Adkomst

Se Finn.no eller Em-a.no for riktig veibeskrivelse.

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål.



Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Overtakelse

Overtakelse avklares i forbindelse med budgivning.

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:

1149/11/100:
12.10.1943 - Dokumentnr: 1614 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1149 Gnr:11 Bnr:88

12.10.1943 - Dokumentnr: 1614 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:1149 Gnr:11 Bnr:88
Innhold: Kjøparen skal ha rett til å bruke Olaf Nilsens gardsvei til parsellen.

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 1.16 % 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

Daniel Gård

Eiendomsmeglerfullmektig

Daniel@em-a.no Tlf: 466 23 945

Ansvarlig megler

Fred Lippens

Eiendomsmegler

fred@em-a.no. Tlf: 905 59 049

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet ble lagret 19.12.2025



Stuen har god plass til sofa - spisegruppe og øvrig møblement. Godt med naturlig lys gjennom vinduene.





Godt tilpasset sone for spisegruppe.



Spisestue med bevarte tømmervegger som gir en varm, nostalgisk ramme, kombinert med moderne overflater.





Kjøkkenen med solide innredningsløsninger, synlige takbjelker og varme treflater.





Muligheter for oppbevaring/møblement i gangen.



Svært kule detaljer i trappeoppgangen, hvor en har bevart tømmeren og modernisert.



Romslig hovedsoverom med god plass til seng, garderobe og øvrig møblement. Kule detaljer med synlige bjelker i tak.



Walk in closet er tidligere benyttet som soverom.



En hyggelig loftstuestue med autentiske tømmervegger, store vindusflater og god romfølelse.



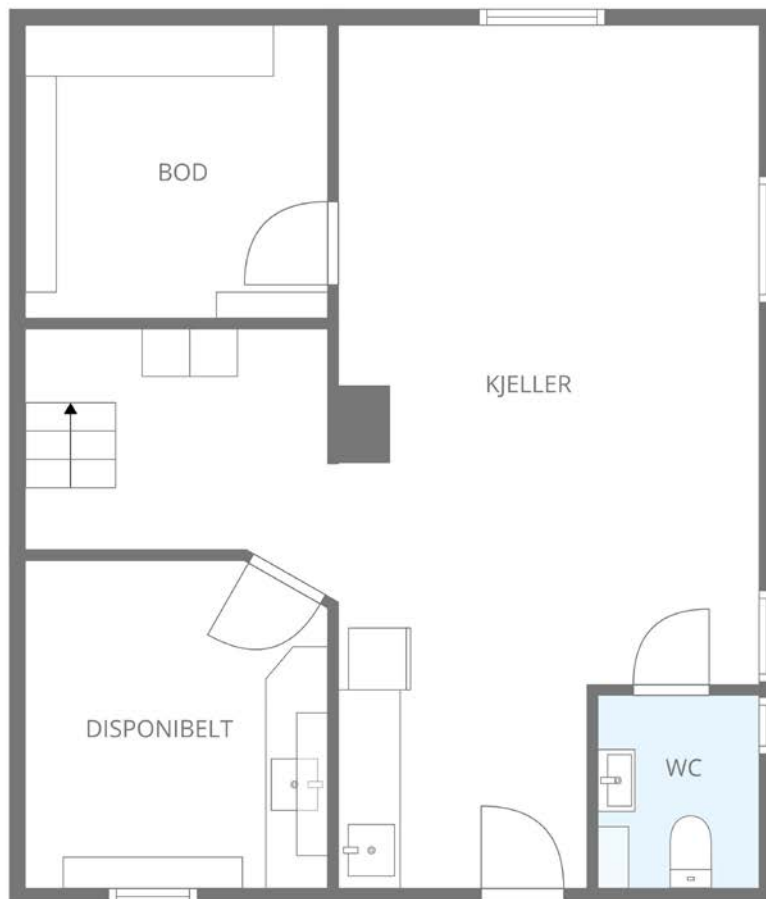
Her er det god plass til stor sofa - perfekt for filmkvelder. Stuen er tidligere benyttet som soverom.



Vegghengt servantsskap og godt med oppbevaringsplass i baderomsskap.

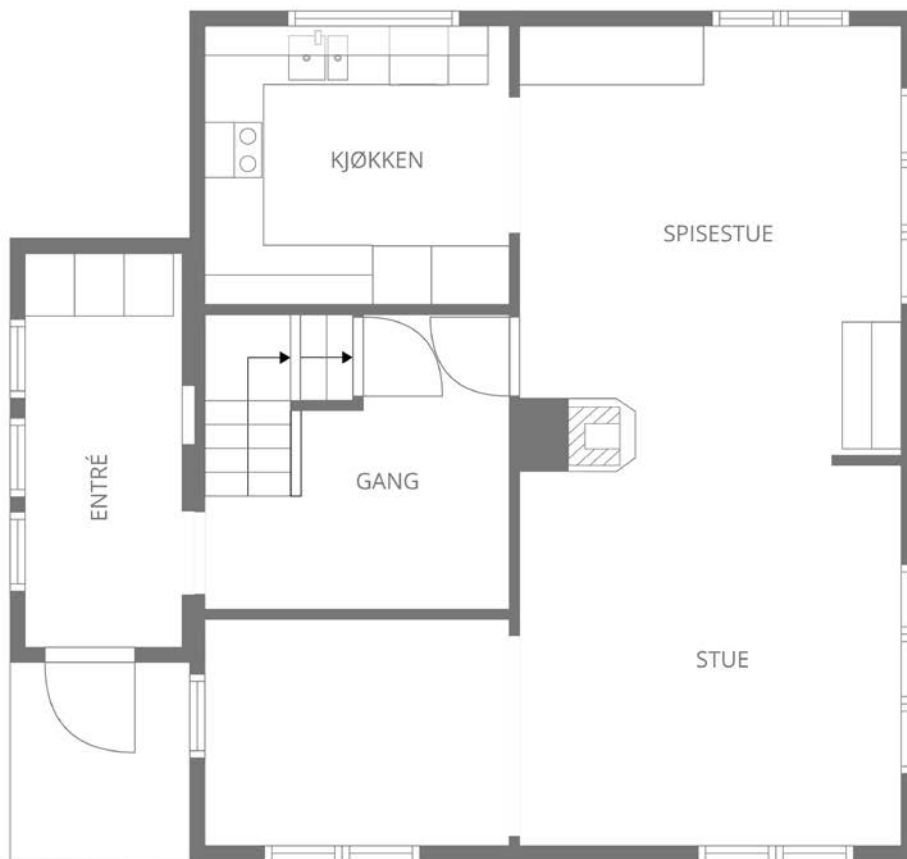


Lyst bad av god størrelse og flislagt gulv. Herlige detaljer med synlige takbjelker som gir rommet en varm og lun atmosfære.



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.

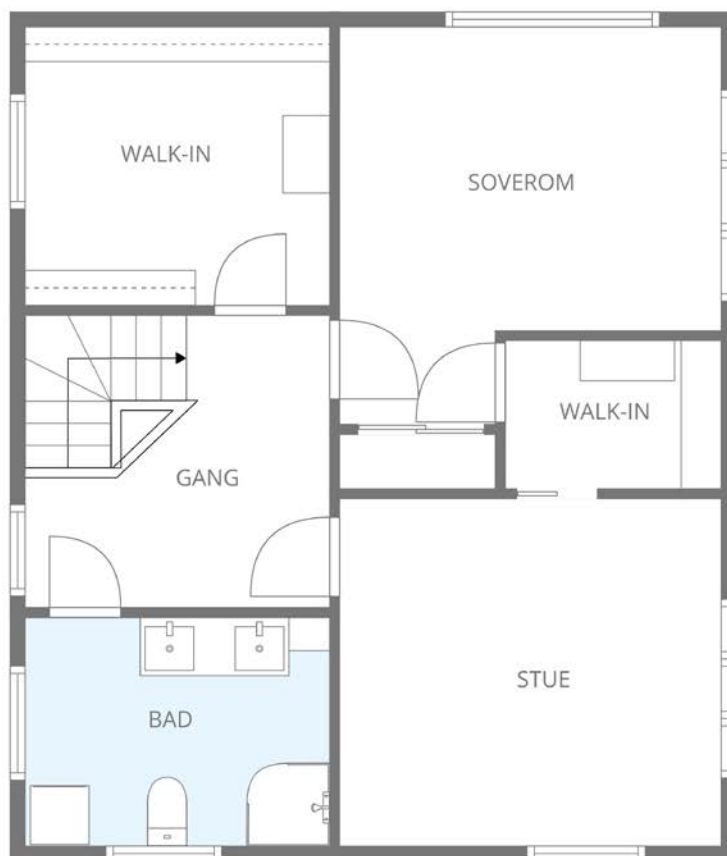




VESTBRIS

Planløsning 1. etasje

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.



VESTBRIS

Planløsning 2. etasje

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.





Stor og romslig hage med plass til lek, avslapning og uteaktiviteter.





Hyggelig uteområde med pergola.



Flott sted å tilbringe solrike dager.





Svært romslig garasje med gode oppbevaringsmuligheter.

EIERSKIFTERAPPORT™

TILSTANDSRAPPORT

Vestre Veaveg 48, 4275 SÆVELANDSVIK



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
4	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 godkjenningmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:11, Bnr: 100
Hjemmelshaver:	Martin Steinkjellå
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	PRIVAT
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1948

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

10.12.2025

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:

Martin Steinkjellå

Tilstede under befaringen:

Fuktmåler benyttet:

Protimeter

OM TOMTEN:

Opparbeidet tomt med plen og beplantning. Asfaltert gårdsplass.

OM BYGGEMETODEN:

Grunnmur av tegl og støp med sparestein. Reisverk av tømmer og ytterkledning i tre. Valmet takkonstruksjon med eternitt på yttertak.

Pipe i tegl.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår som i bra stand. Det registreres ingen avvik som har umiddelbare behov for utbedring.

Noe skjevheter i vegger og etasjeskille.

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:
- varmepumpe
 - vedovn
 - varmekabler
 - elektrisk

DOKUMENTKONTROLL:

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

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

1 etasje har parkett, laminat og belegg på gulv, laminat og tepper i 2 etasje.
Synlig tømmer og malte overflater på vegger.
Malte plater i tak.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Baderom har fliser på gulv og malt trepanel på vegg og tak.

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	68				68	
2 etg	61				61	
Kjeller	55					
SUM BYGNING	184				129	
SUM BRA	184					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		65				
Bod under garasje		8				
SUM BYGNING		73				
SUM BRA	73					

BRA-i:

- 1 etasje:
Vindfang, gang, stue og kjøkken.
- 2 etasje:
Gang, 3 soverom, garderobe og bad.
- Kjeller:
Wc, hobbyrom, bod og diponibelt rom.

BRA-e:

Garasje og bod under denne.

MERKNADER OM AREAL:

GARASJE / UTHUS:

Dobbelgarasje oppført i 2025.
Oppført med såle/grunnmur av betong. Reisverk i bindingsverk og ytterkledning i tre.
Saltakskonstruksjon med stål/aluminiumsplater på tak.
Stålport i front. Sidedør i tre.
Garasje er ikke ytterligere undersøkt.

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Ansvarlig for rapporten:

Harald Ingebrigtsen

Byggmester og Takstmann

16/12/2025

Harald Ingebrigtsen

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Bolig satt opp på grunnmur av tegl og noe sparesteinsmur.

Støpt mot grunn. Ukjent fundament da det ikke er foretatt grunnundersøkelser.

Merknader: Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det ble kun foretatt utvendig inspeksjon av boligen for å se etter tegn til setninger og avvik i konstruksjonen. Det registreres noe setningsskader og mindre sprekker i grunnmur, men iflg dagens eier har dette vært likt og ikke utviklet seg den tid han har hatt boligen. Anses som stabilt. Beskrevne avvik og alder ligger til grunn for vurdering.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det antas at boligen mangler drenering/sviktende eldre drenering.

Merknader: På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredsstillende fuktsikring, ved bruk av knotteplast og drenerør, lik dagens byggeskikk tilsier. Dreneringen ble kontrollert med fuktindikator på innside av yttervegger under terreng der det ble avdekket forhøyede verdier. Normal forventet levetid på drenering er fra 20 til 60 år. Beskrevne avvik og alder ligger til grunn for vurdering.

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

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

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

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

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

Bolig har liggende kledning i tre.

Fasader er befart fra bakkenivå.

Merknader: Kledning er ført helt ned til terreng på enkelte steder. Anbefalt avstand til kledning fra bakkenivå er 20-30 cm. Dette for å unngå fukt og råteskader i nedre del. Det registreres også noe sprekke og malingsslitasje på kledning, da spesielt i kasse under takutstikk. Utover dette så fremstår fasader som i bra stand. Med den begrensning av at fasade kun er befart ifra bakkenivå, så må fasader påregnes undersøkes i sin helhet. Tilstrekkelig luftning ikke påvist. Ved manglende lufting av kledning, så kan fukt og råteskader oppstå inne i vegg. Museband ikke påvist. Viktig å sikre bolig for mus. Ved en inntrengning av mus så kan disse få gjort stor skade før det blir synliggjort. Det er ikke opplyst om noe problem med dette. Beskrevne avvik og alder på bygningsdel lagt til grunn for vurdering

EIERSKIFTERAPPORT™

3. Vinduer og ytterdører**TG 1** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er 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.

Bolig har vinduer av ulik tilstand og alder.

Vinduer og ytterdør i 1 og 2 etasje hovedsaklig fra 2014

Vinduer og dør i kjelleretasje av eldre men ukjent årstall

Merknader: Vinduer og dører i 1 og 2 etasje fremstår som i bra stand.

Utvalgte vinduer er funksjonstestet. Ingen avvik

Kjellervinduer i dårlig forfatning og det registreres her noe råteskader og punktert glass. TG3 og estimerte kostnad for skifte av disse er 25-50 000,-

Ytterdør i kjeller av eldre dato og har behov for utskiftning. TG3 og estimert kostnad for skifte av denne er 10-25 000,-

Bygningsdel er vurdert utifra tilstanden til hoveddelen av vinduer og dører i 1 og 2 etasje

4. Tak**TG 1** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Bolig har valmet takkonstruksjon i tre.

Bygningsdel er befart fra bakkenivå og innvendig fra luke til kaldt loft.

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

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

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

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

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

Bolig er utvendig tekket med eternittplater.

Renner i plast.

Pipe i tegl.

Merknader: Fra bakkenivå ble det ikke observert tegn til svikt eller skader i tekingen.

Visuell kontroll og fuktsøk på tilfeldigvalgte valgte områder fra luke til kaldt loft ga ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Taktekingen vurderes å være i god stand ihht alder

Normaltid før omlegging av eternittak og skifte av undertak er 30-60 år.

Det anbefales at taket på kort sikt blir skiftet.

Ved skifte av eternittak er det viktig å benytte seg av kvalifisert personell som har tilstrekkelig kunnskap om asbestsanering.

Det registreres noe retningssavvik og skader på takrenner. Tetthet og rett fall er ikke kontrollert, da dette best utføres ved nedbør.

Normal tid før utskiftning av renner i plast er 20-30.

Det vil være naturlig at disse blir skiftet samtidig med utvendig tak

Skorstein av tegl er ikke undersøkt. For en vurdering av denne så må det lokale brann/feiervesen kontaktes da det er de som har tilsynsmyndighet på skorsteiner.

Det opplyses om i egenerklæring at det er anbefalt fra feier om å få trukket stålrør inn i pipe.

Det er ikke meldt om andre påbud.

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

EIERSKIFTERAPPORT™

5. Loft**TG 2** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Bolig har kaldt loftskonstuksjon med tilkomst fra stige og luke i 2 etasje.

Bygningsdel er kontrollert fra stige i luke, da det ikke var gulv på kaldt loft.

Punktet må sees i sammenheng med punkt 4.1 og 4.2

Merknader: Isolasjon er strekt helt ut til takfot. Det er ikke registrert luftespalte ved takfot for lufting av konstruksjon.

Gulv på kaldtloft er etterisolert og det er mot varm sone ikke strekt plastfolie/diffusjonsperr.

Dette kan føre til kondensskader mot tak i 2 etasje. Ingen synlig spor etter kondensskader på befaringsstidspunkt.

Det er i bjelkelag og sperr spor etter stripet borebiller(mott)

Beskrevne avvik og alder ligger til grunn for vurdering.

6. Balkonger, verandaer og lignende**Ingen** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

7. Våtrom**7.1 Bad****TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

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

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Baderom har malt trepanel på vegger og i tak.

Rommet inneholder tett dusjkabinett, toalett på sokkel og seksjon med servant.

Rommet har kun ventilasjon via lukkevindu.

Merknader: Rommets vegger og tak fremstår i bra stand. Det registreres noe tørkesprekker mellom panelbord. Panelbord er ikke fuktsikret i underkant.

Trepanel er ikke et egnet materiell i våtsone og en hyppigere vedlikeholdsintervall og jevnlig overvåkning må påregnes.

Baderom har noe mangelfull ventilasjon og det bør installeres elektrisk vifte i yttervegg.

Bygningsdel er vurdert utifra beskrevne avvik.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Baderom har fliser på gulv med sokkelflis langs vegg.

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader: Fliser fremstår som hele og i bra stand. Det registreres noe bom under ei flis foran dusjkabinett, men denne fremsto ikke som løs. Noe fall på gulv, men ikke ihht dagens krav om 1:100. Manglende fall på gulv kan føre til at vann kan finne veien til tilstøtende rom ved en event. lekkasje. Det er manglende fug mellom sokkelfliser. Normal tid før utskiftning av keramiske fliser er 10-30 år. Beskrevne avvik og alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2006

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

Det er ikke 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.

Sluk under dusjkabinett ikke tilgjengelig for befaring. Det er synlig membran under seksjon ved avløpsrør.

Merknader: Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på baderom om oppbygging og utførte arbeider. 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 tatt hull i tilstøtende rom bak vanninstallasjoner. Ingen avvik. Normal tid før utskiftning av membran under keramisk flis er 10-20 år. Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

8. Kjøkken**8.1 Kjøkken****TG 1** 8.1 Kjøkken

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

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

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

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

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

Prefabrikkert kjøkkeninnredning med benkeplate i laminat.

Integrerte hvitevarer.

Servant med blandebatteri.

Mekanisk avtrekk i ventilator.

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.

9. Rom under terreng**9.1 Kjelleretasje****Ingen** 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Kjelleretasje har ingen innkledde overflater eller rom for varig opphold.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Kjelleretasje har ingen innkledde overflater eller rom for varig opphold.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Bolig har grovkjeller delvis under terreng.

Det er åpne betongvegger og åpne støpte kjellergulv.

Det er foretatt fuktmålinger med fuktindikator mot gulv og mot utvendige vegger.

Merknader: Det er synlig fukt på gulv i bod. Noe kalkutslag og mindre soppdannelser registreres på vegger.

Ved bruk av indikator så registreres det høye fuktuslag både på vegg og mot gulv.

Dette skyldes antatt manglende/sviktende drenering, samt manglende fuktsperr mot grunn

Bjelkelag mot 1 etasje har spor etter striped borebiller(mott).

Etasjen fremstår som noe fuktig og mangelfull ventilert.

Beskrevne avvik ligger til grunn for vurdering

10. VVS**TG 1** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Vannføringsrør i kobber og avløpsrør i plast/støpejern.

Avløp ført ut i septik.

Det opplyses i egenerklæringsskjema om at det er lagt nye kobberør i hus i 2006.

Det opplyses ikke om nye avløpsrør, men det antas at deler av dette ble oppgradert når sluker ble skiftet i 2006

Merknader: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider.

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

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder ca 100 liter lokalisert i hobbyrom i kjeller.

Bereder er av ukjent, men eldre årstall.

Merknader: Bereder fungerte som tiltenkt på befaringstidspunkt.

Normal tid før utskiftning av varmtvannsberedere er 10-20

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

EIERSKIFTERAPPORT™

Ventilasjonsanlegget var nytt i
Det var sist inspisert i
Det var rengjort i
Anlegget ble sist fornyet i
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.

Bolig er ventilert via klaffventiler i yttervegger og via vinduer.
Mekanisk avtrekk i ventilator.

Merknader: Inneklima fremsto som bra på befaringstidpunkt og det meste av bolig som tilstrekkelig ventilert. Det registreres noe manglende ventilasjon av kjelleretasje og på bad i 2 etasje. For å unngå fukt og råteskader på sikt i bygningsdeler, så må må ventilering utbedres. Datidens krav til inneklima må ikke forveksles med dagens krav i nyere boliger. Bygningsdel er vurdert utifra beskrevne avvik.

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

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

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

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, noe åpent og sikringsskap inneholder automatsikringer. Ny sikringstavle med automatsikringer ble montert i 2008(ref egenerklæring) 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 opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget var i 2009. 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 levert i forbindelse med oppdraget.
 Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
 Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Umiddelbare tiltak ikke påkrevd, men bygningsdel må jevnlig overvåkes og påfølgende tiltak vurderes.
1.3	Terrengforhold
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak må vurderes utifra fremtidig bruk.
2.1	Yttervegger
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak ifht utbedringer av avvik og noe utskiftninger må påregnes.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Umiddelbare tiltak ikke påkrevd, men med tanke på alder på utvendig tak så må dette påregnes å skiftes på kort sikt.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Lufting bør etableres og bygningsdel må kontrolleres i sin helhet.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik. Tiltak må påregnes.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Umiddelbare tiltak ikke påkrevd, men bygningsdel må jevnlig overvåkes.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men med tanke på alder så må denne jevnlig overvåkes.
9.1.3	Kjelleretasje Fuktmåling og ventilasjon
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik. Tiltak påkrevd. Kjelleretasjen bør ventileres ytterligere og en avfukter bør vurderes installert. Ved vedvarende fuktproblematikk så risikerer en fukt, sopp og råteskader i tilstøtende konstruksjoner.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. Med tanke på alder så må skifte av varmtvannsbereder påregnes, men hva tid dette blir nødvendig er vanskelig å fastslå.
10.5	Ventilasjon
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik. Det må monteres tilstrekkelig ventilasjon i kjelleretasje og på baderom for å unngå fukt og råteskader på sikt.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01250357	

Selger 1 navn
Martin Steinkjellå

Gateadresse	
Vestre Veaveg 48	

Poststed	Postnr
SÆVELANDSVIK	4275

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Membran og fliser i bad 2.etg. 2006
Arbeid utført av	Bjørn Ove Bårdsen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Begge sluker på bad i 2.etg. 2006
-------------	-----------------------------------

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	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Nye kobberrør i huset i 2006. Vennetjeneste
Arbeid utført av	Ukjent firma

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Kan komme noe fukt i grov kjeller, grunnmur mot nord
-------------	--

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Forge eier Bjørn Ove Bårdsen: Etter isolert, asfaltplater, vindsperre og kledning i 2010. Nye vinduer i 2015/16
-------------	---

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	Piperør anbefalt å oppgraderes
-------------	--------------------------------

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Eldre tømmerhus. Kan merkes litt skjevt gulv i 2. etasje. Mur har en overflate spreke under vindu i sør.
-------------	--

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	Ny sikringstavle og kurser i 2008
Arbeid utført av	Teknisk Byrå "TB"

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Elkontroll i 2009. Haugaland Kraft
-------------	------------------------------------

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Har selv bygget garasje med hjelp av vennetjenester og dugnad. Søknad gjennom Bygg Start AS Betongplate er isolert under. Reisverk, kledning, duk, asfaltplater, sutak. nytt 2025 Alle vinduer nye 2025 Sparevinduer. Tak ny 2025 Byggern. "industri" garasjeport ny i 2025 perleporten. Ytterdør kjøpt brukt. Støpt asfalt i innkjørsel 2025. Startet på isolasjon og el i stue på garasjen. Trekkerør ligger klar fra hus til garasje. Takrenner og diverse smått mangler for å ferdigstille garasje utvendig.

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

Beskrivelse

Garasje er ikke ferdig. Ligger under "Igangsettingstillatelse"

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
Martin Steinkjellå	f73051babff0c13d8211056 b17c6d69470e1acb9	25.12.2025 13:34:39 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01250357

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

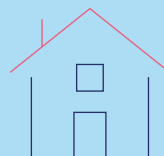
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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

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

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



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUDSKJEMA



VESTRE VEAVEG 48, 4275 SÆVELANDSVIK

Gnr. 11, Bnr. 100 i Karmøy kommune.
Oppdragsnr: 01250357 Daniel Gård, +47 466 23 945

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