

Vorlandsvegen 28, 5443 BØMLO



Prisantydning
1 750 000,-

BØMLO

Enebolig i landlige omgivelser med 4 soverom og garasje sentralt

BRA-i/BRA Total: 233/256 m² /
Tomt: 1187.7m²
Antall soverom: 4 / Byggeår: 1962



Velkommen til visning i Vorlandsvegen 28 - Eiendommen presenteres av eiendomsmegler Ørjan Alfsvaag, Eiendomsmegler A



Velkommen til visning i Vorlandsvegen 28 - Eiendommen presenteres av eiendomsmegler Ørjan Alfsvaag, Eiendomsmegler A

Nøkkelinfo

Adresse: Vorlandsvegen 28, 5443 BØMLO
Nåværende eier: Maria Nona Chua Kvale Andal
Matrikelnummer: Gnr. 59, bnr. 62 i Bømlo kommune.
Oppdragsnummer: 01260068
**Oppdragsansvarlig/
Meglerforetak:** Ørjan Alfsvaag
Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1962
Bra total: 256m²
BRA-i: 233 m²
Antall soverom: 4
Etasje: 3
Energimerke: Oransje F
Tomtestørrelse: 1187.7m²
Eierform: Eiet

Parkering: Parkering på egen tomt i romslig oppkjørsel med gode parkerings muligheter samt i garasje med el-billader.





Velkommen til visning i Vorlandsvegen 28 - Eiendommen presenteres av eiendomsmegler Ørjan Alfsvaag, Eiendomsmegler A



Garasje har montert el-billader

Økonomi

Prisantydning

Kr 1 750 000

Omkostninger

Kr 64 240

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum

Tinglysing pantedokument kr. 545,-

Tinglysing skjøte kr. 545,-

Gebyr e-tinglysing kr. 500,-

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 1 814 240

Kommunale avgifter

Kr 14 734 per 2025

Kommunale avgifter inkluderer:

Renovasjon- og slamgebyr (tømming 2. hvert år) kr. 4 232,50

Feiing kr. 566,-

Eigedomsskatt kr 5 024,-

BVA kommunalt vann: kr. 4 911,-

Info formuesverdi

Basert på Skatteetatens boligkalkulator boligens formuesverdi beregnet til kr. 842.687,-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

Enebolig i landlige omgivelser med 4 soverom og garasje sentralt

Beskrivelse

Eldre enebolig fra 1962 med landlig og skjermet beliggenhet på stor tomt. Boligen inneholder 4 soverom, romslig stue og kjøkken, samt garasje med el-billader. Eiendommen har et generelt moderniseringsbehov, men badet ble oppgradert i 2014.

Her bor du rolig og usjenert, med gode solforhold og god plass både ute og inne. Kort vei til Langevåg sentrum med butikker, skole og idrettsanlegg. En eiendom med stort potensial for deg som ønsker å sette ditt eget preg.

Velkommen til påmeldingsvisning!

Innhold

1 etasje:

Vindfang, vaskerom, 3 soverom, gang, bad, kjøkken og stue.

Kjeller:

3 uinnredede rom og 2 boder.

Loft:

Gang og soverom.

Standard

Eiendommen har et generelt moderniseringsbehov, men badet ble oppgradert i 2014. Noen overflater er modernisert.

Bolig har parkett og laminat på gulv, betonggulv i kjeller der noen er malte.

Vegger med tapet og malte overflater.

Tak har himlingsplater, slette malte og paneloverflater.

Bad har fliser på gulv og våtromspanel på vegg.

Vaskerom med våtromsbelegg og våtromspanel.

Bygningsinformasjon

Se vedlagte tilstandsrapport utarbeidet av takstmann Harald Ingebrigtsen datert 25.03.2026 der byggemåte er nærmere beskrevet, og også gitte tilstandsgrader fremkommer.

Tilstandsgradene fiksler hvilken tilstand et objekt har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader og hva de angir, se s.3 i tilstandsrapporten.

På denne eiendommen har følgende fått tilstandsgrad 2:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

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

TG2- Grunnmur og drenering vurderes til TG2 på grunn av alder, manglende

oppgraderinger og økt risiko

for fuktpåvirkning, selv om det ikke er registrert synlige skader.

1.2 Krypekjeller

TG2- Krypekjelleren vurderes til TG2 på grunn av manglende ventilasjon og fravær av

fuktsperre, som

samlet gir økt risiko for fuktproblemer selv om det ikke er registrert synlige skader.

1.3 Terrangforhold

TG2- Terrengforholdene vurderes til TG2 på grunn av terrengfall stedvis inn mot boligen, noe som gir økt risiko for fuktbelastning mot grunnmur og dreneringssystem, selv om det ikke er registrert synlige skader.

2.1 Yttervegger

TG2- Kledningen vurderes til TG2 på grunn av oppsprekking i nedkant av bord og manglende museband, som samlet gir økt risiko for fukt og skadedyr, selv om kledningen generelt fremstår i god stand.

3.1 Vinduer og ytterdører

TG2- Vinduer og dører vurderes til TG2 på grunn av varierende alder og tilstedeværelse av eldre vinduer fra 1971, som gir økt risiko for slitasje, varmetap og vedlikeholdsbehov, selv om nyere vinduer og dører fremstår i god stand.

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

TG2- Taktekking og tilhørende komponenter vurderes til TG2 på grunn av alder på betongtakstein (1971) og normalt risikobilde for eldre takløsninger, selv om synlige deler fremstår i tilfredsstillende stand.

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

TG2- Loft og kaldtloft fremstår tørre, men luftingen kan ikke dokumenteres eller verifiseres. Dette innebærer en reell risiko for kondens og fuktskader over tid. Videre undersøkelser anbefales for å avklare forholdet og sikre at takkonstruksjonen har tilstrekkelig og fungerende lufting.

7.2.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2- Området vurderes til TG2 på grunn av normalt risikobilde for våtrom og alder på membran/slukløsning (2014), selv om det ikke er registrert avvik ved kontroll eller fuktmåling.

8.1 Kjøkken Kjøkken

TG2- Kjøkkeninnredningen vurderes til TG2 på grunn av varierende alder på seksjonene og normalt risikobilde for laminatbenkeplate, selv om innredningen fremstår funksjonell og uten større registrerte avvik.

9.1.3 Kjelleretasje Fuktmåling og ventilasjon

TG2- Kjelleren vurderes til TG2 på grunn av forhøyede fuktverdier i nedre del av vegger og mot gulv som indikerer fuktvandring.

Treverk viser ingen avvik, men området vurderes som fuktutsatt og bør følges opp over tid

10.2 Varmtvannsbereder

TG2- Varmtvannsberederen vurderes til TG2 på grunn av alder og manglende fast el? tilkobling, selv om det ikke er registrert lekkasjer eller andre avvik ved befaring.

10.5 Ventilasjon

TG2- Boligen ventileres hovedsakelig naturlig via vinduer og ventiler, med mekanisk avtrekk i kjøkken og bad. Løsningen fungerer, men gir varierende luftutskifting og økt risiko for fukt og dårlig inneklime ved begrenset lufting. Forholdet vurderes som normalt for byggtypen, men med behov for

jevnlig oppfølging.

Oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Megler har ikke foretatt kontrollmåling av boligen.

Se vedlagt rapport for mer informasjon

Areal

BRA - i: 233 m²

BRA - e: 23 m²

BRA totalt: 256 m²

TBA: 16 m²

Boligen

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 92 m² 3 uinnredede rom og 2 boder.

1. etasje

BRA-i: 105 m² Vindfang, vaskerom, 3 soverom, gang, bad, kjøkken og stue.

2. etasje

BRA-i: 36 m² Gang og soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

16 m²

Garasje

BRA-e: 23 m² Garasje

Antall bad

1

TV/Internett/Bredbånd

Det er innlagt fiber i boligen

Hvitevarer

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

Innbo og løsøre

Alle fastmonterte skap og hyller av varig art medfølger kjøpet. Følger NEFs løsøreliste gjeldende fra 1. januar 2020. Vedlagt link: <https://nef.no/slik-kjoper-du-bolig/oversikt-over-losore-og-tilbehor-til-eiendommen/>

Ferdigattest

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på boligen. Bygget er oppført før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Jf. plan- og

bygningsloven § 21.10, 5 ledd 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 ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Det foreligger ferdigattest for garasje datert 29.01.1971 og tilbygg datert 28.01.1972. Ferdigattest fra da boligen ble oppført i sin tid foreligger ikke. Det foreligger ikke opprinnelige tegninger fra da boligen ble bygd, men det foreligger tegninger datert i 1971 på tilbygg kjøkken og kjeller. Tegninger avviker i forhold til hvordan boligen fremstår i dag mht rominndeling mm. Tegninger ligger med som vedlegg til salgsoppgaven.

Adgang til utleie

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

Oppvarming

Det er montert peisovn og varmepumpe i stue.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Egenerklæring er fylt ut av selger i forkant av bygnings sakkyndiges befaring. Selger kan ha blitt gjort oppmerksom på nye forhold i etterkant av utfylling og det kan fremkomme ytterligere vesentlige opplysninger fra selger i salgsoppgave eller tilstandsrapport.

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Renovering av bad i Mars 2014: Eide Miljø utført rørarbeid, våtrom/flisearbeid av Fliselegger & Maler

Reparasjon/renovering vaskerom i April 2022: Andreas Byggtjenester

Arbeid utført av Eide Miljø-bygg A/S, Fliselegger & Maler og Andreas Byggtjenester AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Ja

Beskrivelse ble renoveret i Mars 2014

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse vann lekkasje i februar 2026 (forsikring sak)

Arbeid utført av Geir Sirnes AS

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

Ja

Beskrivelse Det har vært maur og mus.

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 Bømlo Elektriske AS v/ Helge Bunes ordna kun på vaskerom i April 2022 ellers LOS elektro gjera alt anna.

Arbeid utført av LOS Elektro og Bømlo Elektriske AS

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

Ja

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

Ja

Beskrivelse Den ble utbedret. Var kontrollert og godkjent den 11.mars 2025 av Bømlo Kraftnett AS.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse Den ble montert av LOS elektro og utbedret juni 2025.

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

Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse Garasje: renovert av Kristoffer's Snekkeri i mars 2017 terrasse utført av snekker Nils Garman Stava i 2002 bytta

takstein av Arne Martin Anddal og Reidar Larsen i 2005

Arbeid utført av Garasje: Kristoffer's Snekkeri K. Jaskula

Byggeår: 1962 Modernisert: 1971

Selger har tegnet boligselgerforsikring og har i den forbindelse utarbeidet egenerklæring. Kjøper plikter å gjøre seg kjent med denne før budgivning/kjøp. Erklæringen er vedlagt i salgsoppgaven.



Området

Tomt/beskaffenhhet

Eiendommen er opparbeidet med plen og noe beplantning. Asfaltert oppkjørsel.

Beregnet areal er ifølge Bømlo kommune ca. 1187kvm. Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt. Arealen kan avvike fra det oppgitte/anslåtte areal. Skylddeling er innhentet og ut fra grensebeskrivelse så stemmer dette noenlunde med slik eiendommen er skissert i kommunens karter. Eventuelt arealavvik, ved en evt ny oppmåling, må likevel aksepteres av kjøper.

Tomtetype

Eiet

Tomfestørrelse

1187.7 kvm

Vei/vann/kloakk

Vann | Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Avløp | Privat avløp/septik som ligger på nordsiden av boligen på hovedbruket.

Vei | Adkomst skjer via offentlig vei.

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning

Beliggenhet

Vorlandsvegen 28 ligger fint og landlig til på Langevåg. Her er det kort avstand til fergerot Haugesund/Haugalandet. Det er også kort avstand til dagligvare, skole, barnehage, sjø og idrettsanlegg. Eiendommen ligger en kort tur unna sentrum av Langevåg.

Langevåg er en idyllisk liten bygd som ligger i søre enden på øya Bømlo i Vestland fylke. Bømlo kommune er kjent for sin vakre kystlinje, fjorder, og naturskjønnhet, og Langevåg er intet unntak.

Langevåg og Bømlo generelt har mye å tilby de som søker naturopplevelser. Det vakre kystlandskapet gir muligheter for båtturer, fiske, og dykking. Det er også flotte turstier og steder å utforske for de som er interessert i friluftsliv.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt adgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Boligen merkes med «til salgs»-plakat fra Eiendomsmegler A.

Regulering

Eiendommen ligger i LNFR-område (landbruk, natur og friluft samt reindrift). I dette området er det nødvendig med søknad om dispensasjon for eventuelle fremtidige endringer/byggetiltak.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger har ikke bebodd eiendommen på mange år da hun er flyttet ut og boligen har vært utleid. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Kjøper er ansvarlig for å sette seg inn i salgsprospektet, reguleringsplaner, kommuneplan, beskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang på. Dersom noe er uklart, ta kontakt med megler slik at saker kan bli avklart før en bindende avtale finner sted.

Det gjøres oppmerksom på at vedlagte plantegninger ikke stemmer hva gjelder faktisk innredning og møblering etc. Den er ikke målbar, samt at avvik og feil kan forekomme.

Overtakelse

Etter avtale

Takstmann

Takstmann Harald Ingebrigtsen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et

beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

Servitutter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Under heftelser:

4613/59/62:

23.04.1964 - Dokumentnr: 1780 - Bestemmelse om gjerde

Meglere forklaring: Skyldskifte for opprettelse av eiendommen hvor grenser er beskrevet, rettigheter hvor en opprinnelig har rett til ta opp vass-brunn og legge vassledning fram til egen grunn samt rett til å anlegge septik tank på hovedbruket m.m. Det står også beskrevet at eiendommen skal ha gjerdeplikt.

Under rettigheter:

23.04.1964 - Dokumentnr: 1780 - Bestemmelse om vannrett

Rettighet hefter i: Knr:4613 Gnr:59 Bnr:13

Bestemmelse om septiktank m.v.
Med flere bestemmelser
Samme som er nevnt under heftelser over.

Dokumentet er innhentet og kan fås ved henvendelse til megler.

Budgivning

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

Fremgangsmåte ved budgivning

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

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

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

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

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

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

Vedlegg

Vedlagt følger Takstrapp 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, dog minimum kr 42 500,-

Markedsføringspakke kr 21 900,-

Oppgjørsgebyr kr 9 900,-

Tilretteleggingsgebyr kr 18 900,-

Fotopakke kr 8 500,-

Dokumentinnhenting og tinglysing kr 6 800,-

Salgsgaranti: inget salg - ingen regning - heller ingen bindingstid

Kontaktperson

Ørjan Alfsvaag

Eiendomsmegler

orjan@em-a.no

Tlf: 901 00 992

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet ble lagret 17.04.2026



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.





Yttergang



Vaskerom med wc



Vaskerom med wc



Gang med dør inn til stue, kjøkken og ut til yttergang



Soverom 1 i hovedetasjen



Soverom har skyvedørgarderobe



Soverom II



Badet med dusj/innredning/wc



Kjøkkenet med god skap- og benkeplass





Kjøkken er stort med god plass til spisemøbler



I stuen er det monteret peisovn



Det er også monteret varmepumpe i stuen



Stuen



Fra stuen er det dør ut til terrasse



Terrassen - Vorlandsvegen i bakgrunnen



Utsikt fra terrassen



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.

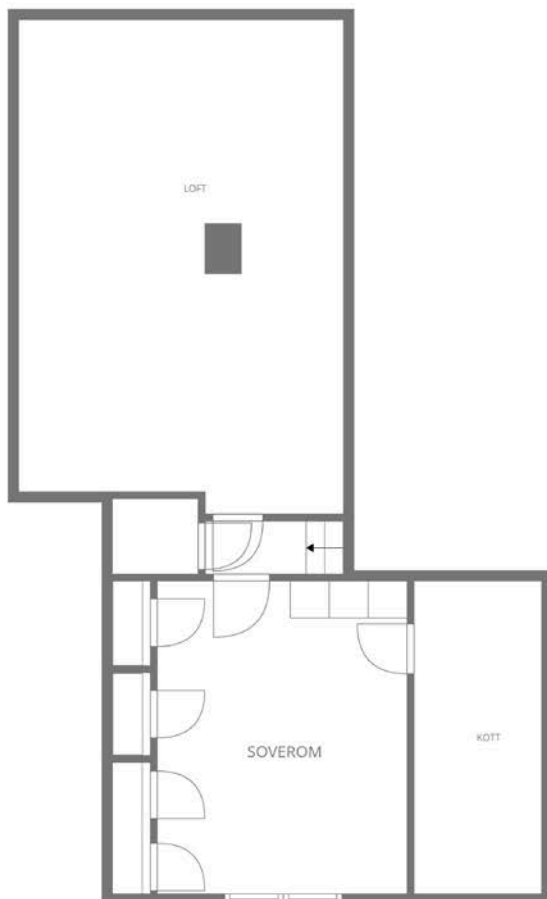




Kjellerrom med mange muligheter



Kjellerrom



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.





Soverom på loftet



Soverommet på loftet har plassbygd garderobe og dører til lagring i knevegger



Uinnredet del av loft som er brukes til oppbevaring





Lekehytte



Stor hage med mange muligheter



Velkommen til visning i Vorlandsvegen 28 - Eiendommen presenteres av eiendomsmegler Ørjan Alfsvaag, Eiendomsmegler A



EIERSKIFTERAPPORT™

TILSTANDSRAPPORT

Vorlandsvegen 28, 5443 BØMLO



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
8	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
12	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 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 Byggforskeren 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

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:59, Bnr: 62
Hjemmelshaver:	Maria Nona Chua Kvale Andal
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1188 m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1964

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	22.3.2026
----------------	-----------

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)
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser. Yttertak inspiseres normalt fra innsiden og utvendig fra bakken.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon vedr. tetthet i bygget eller vedr. termografering av bygget.
Dersom ikke annet er nevnt har det ikke vært foretatt radonmåling i boligen.
Det er ikke foretatt kontroll om bygget er endret i forhold til byggesøknad.
Det kan generelt finnes materialer på eiendom som defineres som spesialavfall.
Ved besiktigelsen er det ikke mulig å dokumentere hvor mye isolasjon som er i gulv, yttervegger og tak.
Dersom isolasjonstykkelse er oppgitt i rapporten er dette på grunnlag av opplysninger ved besiktigelsen eller på grunnlag av normal byggeskikk fra byggeår.
Fuktsikring på våtrom er vurdert ut fra evt. dokumentasjon samt observasjoner i rommet og inntilliggende konstruksjon.
Innebygget/skjult fuktsikring vil uansett være uoversiktlig.
Arealene er beregnet og beskrevet iht. rommenes faktiske bruk selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Forutsetninger:

Oppdragsgiver:	Maria Nona Chua Kvale Andal
----------------	-----------------------------

Tilstede under befaringen:

Fuktmåler benyttet:	Protimeter
---------------------	------------

OM TOMTEN:

Opparbeidet tomt med parkering i egen gårds plass.
Opplysninger om tomteareal er innhentet fra Eiendomsverdi.no

OM BYGGEMETODEN:

Bolig er satt opp på grunnmur av steinblokker.
Bindingsverk med ytterkledning av tre.
Saltakskonstruksjon med yttertekking av takstein

EIERSKIFTERAPPORT™

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligens generelle tilstand er bra og det registreres ingen vesentlige avvik som krever umiddelbar utbedring. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

ANNET:

Oppvarming:
- vedovn
- varmepumpe
- varmekabler
- elektrisk

DOKUMENTKONTROLL:

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på fritidsbolig for takstmann på befaringstidspunkt, men det opplyses om at det finnes delvis dokumentasjon på våtrom.

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

Bolig har parkett og laminat på gulv, betonggulv i kjeller der noen er malte.
Vegger med tapet og malte overflater.
Tak har himlingsplater, slette malte og paneloverflater.
Bad har fliser på gulv og våtromspanel på vegg.
Vaskerom med våtromsbelegg og våtromspanel.

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

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Boligen er påbygget i 1971.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglerne 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 tilfredsstillende 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
Kjeller	92			
1 etg	105			16
Loft	36			
SUM BYGNING	233			16
SUM BRA	233			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje		23		
SUM BYGNING		23		
SUM BRA	23			

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

1 etasje:
Vindfang, vaskerom, 3 soverom, gang, bad, kjøkken og stue.
Kjeller:
3 uinnredede rom og 2 boder.
Loft:
Gang og soverom.

BRA-e:

Garasje

MERKNADER OM AREAL:

Areal på loft avviker noe ifht gulvareal pga skråtak. Areal i uinnredet loft er tatt med i beregning

GARASJE / UTHUS:

Enkel garasje satt opp i tre. Stålport i front.
Garasje er ikke ytterligere undersøkt

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

25/03/2026

Harald Ingebrigtsen

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Byggegrunn er kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

Beskrivelse:

Grunnmur av støpte steinblokker som er utvendig pusset.

Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

Boligen har drenering fra byggeår, uten synlig knotteplast eller tegn til nyere dreneringstiltak.

Vurdering:

Grunnmuren fremstår som en eldre konstruksjon med normal slitasje for alder.

Manglende oppgradering av dreneringen innebærer at systemet trolig har begrenset restlevetid.

Fravær av knotteplast og manglende dokumentasjon på nyere tiltak øker risikoen for fuktpåvirkning mot grunnmur og kjellerkonstruksjoner.

Ingen synlige skader er registrert, men forholdene tilsier et tydelig risikobilde.

Årsak:

Drenering fra byggeår med naturlig aldring og redusert funksjon over tid.

Eldre grunnmurskonstruksjon uten moderne fuktsikring.

Manglende oppgraderinger eller dokumenterte tiltak.

Risiko:

Økt risiko for fuktinntrenging i grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

Potensiell oppfukning av kjellervegger og gulv.

Redusert dreneringsevne ved store nedbørmengder.

Risiko for skjulte skader som ikke kan avdekkes uten inngrep.

Konsekvens:

Mulige fukt- og råteskader over tid.

Økte kostnader ved fremtidig utbedring dersom dreneringen svikter.

Redusert levetid på grunnmurskonstruksjonen.

Anbefalt tiltak:

Vurdere tilstandskontroll av drenering ved fagkyndig.

Planlegge utskifting av drenering på sikt.

Kontrollere terrengfall og sikre god avrenning bort fra grunnmur.

Følge med på eventuelle fuktmerker innvendig.

Merknader:**TG 2** 1.2 Krypekjeller

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Deler av boligen har krypkjeller med tilkomst via luke i vegg i kjelleretasjen. Krypkjelleren har ingen synlig ventilasjon og ingen fuktsperre mot grunnen.

Vurdering:

Krypkjelleren har konstruksjonsmessige forhold som avviker fra dagens anbefalinger. Manglende ventilasjon gir dårlig luftutskifting, og fravær av fuktsperre øker risikoen for fuktvandring fra grunnen. Dette er typiske forhold som kan gi forhøyet fuktbelastning, muggsoppvekst og redusert levetid på treverk i bjelkelag. Det er ikke registrert synlige skader, men forholdene vurderes som risikoforhold.

Årsak:

Eldre konstruksjonsløsning uten moderne ventilasjonskrav.
Manglende etablering av fuktsperre mot grunnen.
Naturlig fukttransport fra jordmassene under boligen.

Risiko:

Oppfukting av bjelkelag og trekonstruksjoner.
Muggsoppvekst og dårlig luftkvalitet.
Skjulte skader som ikke kan avdekkes uten inngrep.
Økt risiko for råte ved langvarig fuktbelastning.

Konsekvens:

Redusert levetid på bjelkelag og gulvkonstruksjoner.
Potensielt behov for omfattende utbedringer dersom fuktproblemer utvikler seg.
Risiko for luktproblemer og dårlig innelima.

Anbefalt tiltak:

Etablere ventilasjon i krypkjelleren for å sikre luftutskifting.
Legge fuktsperre (plastfolie) på grunnen for å redusere fukttransport.
Kontrollere bjelkelag og konstruksjoner for tegn til fukt eller skader.
Vurdere fagkyndig inspeksjon ved begrenset tilgjengelighet.

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Terrenget rundt boligen er stedvis skrånende og heller enkelte steder ned mot boligen.

Vurdering:

Terrengfall som leder vann mot grunnmur øker belastningen på drenering og fuktsikring.

Forholdet er vanlig på eldre eiendommer, men vurderes som et risikopunkt da det kan bidra til økt fuktpåvirkning mot grunnmur og kjellerkonstruksjoner.

Det er ikke registrert synlige skader, men terrengutformingen er uheldig sett opp mot dagens anbefalinger.

Årsak:

Naturlig terrengformasjon eller senere terrengendringer.

Manglende tilpasning av terrengfall ved opparbeidelse av tomten.

Eldre dreneringsløsning som ikke er dimensjonert for økt vannbelastning.

Risiko:

Økt vanntrykk mot grunnmur.

Risiko for fuktinntrenging i kjeller og nedre konstruksjoner.

Redusert effekt av drenering ved store nedbørsmengder.

Potensielle skjulte fuktproblemer over tid.

Konsekvens:

Fukt- og råteskader i grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

Økte kostnader ved fremtidige utbedringer.

Redusert levetid på drenering og grunnmurskonstruksjon.

Anbefalt tiltak:

Etablere positivt fall bort fra boligen der terrenget heller inn mot grunnmur.

Kontrollere og eventuelt forbedre drenering og overflatevannshåndtering.

Sørge for at takvann ledes bort fra grunnmur via tette nedløp og bortledning.

Vurdere fagkyndig vurdering ved større terrengjusteringer.

Merknader:**2. Yttervegger****TG 2** 2.1 Yttervegger

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

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

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Boligen har trekledning fra byggeår 1971, men deler av kledningen er skiftet ut ved behov. Bygningsdelen er befart fra bakkenivå. Kledningen fremstår i hovedsak i god stand, men det er registrert mindre oppsprekk i nedre kant av enkelte kledningsbord. Det er ikke registrert museband der dette er kontrollert.

Vurdering:

Kledningen vurderes som generelt godt vedlikeholdt til tross for alder. Oppsprekking i nedkant av bord er et vanlig alderstegn og kan gi økt fuktbelastning over tid. Manglende museband er et avvik fra dagens anbefalinger og kan gi risiko for inntrenging av smådyr i luftespalten. Ingen tegn til råte eller større skader er observert, men forholdene tilsier et moderat vedlikeholdsbehov.

Årsak:

Naturlig aldring og værpåvirkning på trekledning fra 1971. Manglende etablering av museband ved opprinnelig bygging eller senere utskifting. Normal slitasje i nedkant av bord som er mest eksponert for nedbør.

Risiko:

Økt risiko for fuktinntrenging i oppsprukne bord. Mulighet for smådyr å komme inn bak kledningen der museband mangler. Gradvis svekkelse av kledningens levetid ved manglende vedlikehold.

Konsekvens:

Potensielle råteskader i kledning og bakliggende konstruksjoner over tid. Økte vedlikeholdskostnader dersom tiltak utsettes. Risiko for skadedyr i luftespalten.

Anbefalt tiltak:

Overflatebehandle og vedlikeholde kledningen for å redusere videre oppsprekking. Skifte ut bord med tydelig slitasje eller oppsprekking. Etablere museband der dette mangler. Fortsette periodisk kontroll av kledningens tilstand.

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Boligen har vinduer i tre med datostempling hovedsakelig fra 2004–2022, men enkelte eldre vinduer fra byggeår 1971 er fortsatt i bruk.
Ytterdører fra ca. 2013, nyere terrassedører.

Vurdering:

Vinduer og dører fremstår generelt i grei stand, men aldersforskjellene gir varierende teknisk tilstand og forventet levetid.
Vinduer fra 2004–2022 vurderes som funksjonelle, mens vinduer fra 1971 har betydelig redusert levetid og isolasjonsevne sammenlignet med dagens standard.
Dører fra rundt 2013 fungerer normalt, og nyere terrassedører er et positivt tiltak.
Ingen konkrete skader er registrert, men eldre vinduer representerer et tydelig risikopunkt.

Årsak:

Naturlig aldring av vinduer og dører.
Utskifting har skjedd gradvis ved behov, noe som gir varierende alder og tilstand.
Eldre vinduer fra 1971 har begrenset teknisk levetid og svakere isolasjon.

Risiko:

Økt risiko for trekk, kondens og varmetap fra eldre vinduer.
Mulighet for råteutvikling i eldre karm- og rammedeler.
Redusert energieffektivitet i boligen.
Økt vedlikeholdsbehov på eldre vinduer.

Konsekvens:

Potensielle kostnader ved fremtidig utskifting av eldre vinduer.
Høyere energiforbruk og redusert komfort.
Risiko for fuktskader dersom eldre vinduer ikke vedlikeholdes.

Anbefalt tiltak:

Vurdere utskifting av vinduer fra 1971 på sikt.
Utføre jevnlig vedlikehold av treverk, inkludert maling og tetningslister.
Kontrollere terrassedører og øvrige dører for slitasje og funksjon.
Følge med på kondens eller trekk som kan indikere svekket isolasjon.

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

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
Det ser tett ut rundt gjennomføringer.
Det er ikke påvist ventilering/lufting.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Boligen fra 1964/1971 har takkonstruksjon i tre.
Bygningsdelen er befart både fra bakkenivå og fra innvendig loft.
Konstruksjonen fremsto som solid, og det er ikke registrert nedbøy i bærende elementer.

Vurdering:

Takkonstruksjonen vurderes som stabil og uten tegn til konstruksjonssvikt.
Alder tilsier likevel at enkelte deler av konstruksjonen kan ha redusert restlevetid, og eldre bygg mangler ofte moderne fuktsikring og lufting.
Det er ikke registrert skader, men alder og opprinnelig utførelse gir et normalt risikobilde for denne typen konstruksjon.

Årsak:

Naturlig aldring av trekonstruksjoner fra 1960 og 1970 tallet.
Opprinnelig byggestandard uten dagens krav til lufting og fuktsikring.
Normal slitasje over tid.

Risiko:

Risiko for fuktpåvirkning ved mangelfull lufting eller aldrende undertak.
Potensiell svekkelse av treverk over tid, selv uten synlige skader.
Skjulte forhold som ikke kan vurderes uten inngrep.

Konsekvens:

Redusert levetid på undertak og bærende konstruksjoner dersom fukt oppstår.
Mulige fremtidige kostnader ved utskifting eller utbedring.
Risiko for følgeskader dersom lekkasjer ikke oppdages tidlig.

Anbefalt tiltak:

Fortsette periodisk kontroll av loftsrom og undertak.
Sikre god lufting i takkonstruksjonen.
Følge med på eventuelle fuktmerker, misfarging eller lukt.
Vurdere fagkyndig gjennomgang ved planlagt rehabilitering.

Merknader:

TG2- Takkonstruksjonen vurderes til TG2 på grunn av alder og begrenset dokumentasjon på moderne fuktsikring, selv om konstruksjonen fremstår solid og uten registrerte skader.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1971

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

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

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Boligen er utvendig tekket med betongtakstein fra 1971.
Takrenner og nedløp er i plast.
Boligen har innpusset pipe med inndekning på topp.

Vurdering:

Betongtakstein fra 1971 har passert forventet teknisk levetid, men kan fortsatt fungere dersom vedlikeholdet har vært godt.
Plasttakrenner er en vanlig løsning, men materialet er sårbart for UV-påvirkning og mekanisk slitasje over tid.
Pipen innpusset og med inndekning på topp, noe som er positivt for å hindre vanninntrenging.
Det ble ikke registrert synlige skader på de delene som var tilgjengelige fra bakkenivå.

Årsak:

Opprinnelig takteking fra 1971.
Normal aldring av betongtakstein og plastkomponenter.
Pusset pipe med standard inndekning.

Risiko:

Risiko for frostsprengning, porøsitet og oppsprekking i eldre betongtakstein.
Risiko for lekkasjer ved slitte renner, nedløp eller overgang mot pipe.
Risiko for svekkelser i inndekning ved alder og værbelastning.
Risiko for skjulte skader som ikke kan vurderes uten nærmere inspeksjon.

Konsekvens:

Potensielle lekkasjer og fuktskader i undertak og konstruksjon.
Økte vedlikeholdskostnader ved fortsatt aldring.
Behov for utskifting av takstein og renner på sikt.

Anbefalt tiltak:

Vurdere nærmere kontroll av takteking og undertak fra lift eller takstige.
Følge med på takstein for tegn til oppsprekking eller porøsitet.
Kontrollere renner og nedløp for slitasje og lekkasjer.
Kontrollere inndekning rundt pipe jevnlig.
Planlegge fremtidig utskifting av takteking basert på alder og tilstand.

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

Det er ikke 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.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Boligen har delvis innredet loft samt kaldloftskonstruksjon med adkomst via dør fra gang. Konstruksjonen fremstår visuelt tørr uten registrerte fuktindikasjoner ved befarings.

Vurdering:

Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at kaldloftet har tilstrekkelig og forskriftsmessig lufting. Luftingens omfang og funksjon kan derfor ikke verifiseres uten destruktive undersøkelser. Mangelfull eller udokumentert lufting er en kjent risikofaktor i takkonstruksjoner, særlig i bygg med delvis innredet loft hvor luftstrømmer kan påvirkes av ombygging.

Årsak:

Manglende dokumentasjon på luftespalter, luftinntak og luftutslipp
Delvis innredet loft kan ha redusert opprinnelig lufting
Konstruksjonen er ikke åpnet, og luftingen kan derfor ikke kontrolleres visuelt

Risiko:

Redusert uttørkingsevne i takkonstruksjonen
Kondensdannelse ved temperaturforskjeller mellom innredet del og kald sone
Skjulte fuktskader som ikke er synlige ved ordinær befarings

Konsekvens:

Potensiell utvikling av mugg, svertesopp og råteskader over tid
Foringet levetid på undertak, bjelkelag og isolasjon
Økte kostnader ved fremtidige reparasjoner dersom luftingen viser seg utilstrekkelig

Anbefalt tiltak:

Vurdere luftingen nærmere, eventuelt gjennom åpning av konstruksjon
Etablere eller forbedre dokumentert lufting dersom dagens løsning er utilstrekkelig
Vurdere montering av inspeksjonsluke eller målepunkter for fremtidig kontroll

Merknader:**6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 1** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Beskrivelse:

Boligen har terrasse med tilkomst fra stue.
Terrassen er bygget opp av normalt solid materiell av tre.
Konstruksjonen fremstår som solid og i bra stand.

Vurdering:

Terrassen vurderes som stabil og uten tegn til svekkelser i bærende konstruksjoner.
Overflater og materialer fremstår i god stand, men alder og eksponering for vær og vind innebærer et normalt risikobilde for treverk.
Ingen synlige skader, råte eller deformasjoner ble registrert ved befarings.

Merknader:**7. Våtrom****7.1 Vaskerom****TG 1** 7.1.1 Overflate vegger og himling

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse:

Vaskerom fra 2022 har våtromsplater på vegg og malte overflater i tak.
Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin, toalett på sokkel og seksjon med servant.
Ventilasjon skjer via elektrisk avtrekksvifte i vegg.
Det er ingen tilluft under dørbblad.
Rommet fremstår som i bra stand.

Vurdering:

Vaskerommet er relativt nytt og fremstår som godt utført med moderne materialer og løsninger.
Våtromsplater gir et robust og fuktsikkert veggssystem.
Manglende tilluft under dørbblad kan imidlertid redusere luftutskiftingen og påvirke fukttransporten negativt, spesielt ved samtidig bruk av avtrekksviften.
Ingen øvrige avvik ble registrert ved befaring.

Merknader:**TG 1** 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Beskrivelse:

Vaskerommet har våtromsbelegg på gulv.
Belegget er klemt i sluk og brettet opp langs vegg som oppkant.
Våtromsbelegget fremstår som helt og tett.
Det er målt tilstrekkelig fall mot sluk med laser.

Vurdering:

Gulvløsningen fremstår som fagmessig utført med korrekt sluktilslutning og oppkant.
Tilstrekkelig fall mot sluk er positivt og reduserer risiko for vannansamling.
Belegget er uten synlige skader, men som for alle våtromsløsninger vil alder og bruk over tid kunne påvirke tettheten.
Ingen avvik ble registrert ved befaring.

Merknader:**TG 1** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2022
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Våtromsbelegget fungerer som tettesjikt i rommet og er beskrevet i forrige punkt. Det er ikke tatt hull i tilstøtende rom, da aktuelt område vender mot yttervegg. Det er utført fuktmåling ved vannrørsgjennomføringer i krypkjeller, og det ble ikke registrert avvik.

Vurdering:

Tettesjiktet vurderes som funksjonelt, og våtromsbelegget fremstår uten synlige skader. Manglende mulighet for destruktiv kontroll mot tilstøtende rom gir et normalt usikkerhetsmoment, men fuktmåling i relevante områder – inkludert krypkjeller – viser ingen tegn til fuktvandring. Løsningen vurderes som tilfredsstillende, men som alle beleggsløsninger har den et normalt risikobilde knyttet til aldring og mekanisk påvirkning.

Merknader:**7.2 Bad****TG 1** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.
Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse:

Baderom fra 2014 har våtromspanel på vegg og malte overflater i tak. Rommet inneholder toalett på sokkel, dusjhjørne med glassvegger og seksjon med servant. Ventilasjon skjer via elektrisk avtrekksvifte i tak og tilluft under dørbled.

Vurdering:

Baderommet fremstår som godt vedlikeholdt og utført med moderne materialer. Våtromspanel gir et robust og fuktsikkert veggssystem når det er korrekt montert. Ventilasjonen vurderes som tilfredsstillende med både avtrekk og tilluft, noe som reduserer risiko for fuktoppbygging. Ingen synlige avvik ble registrert ved befaring, og rommet fremstår i god teknisk stand.

Merknader:**TG 1** 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Beskrivelse:

Baderom renoveret i 2014 har fliser på gulv med sokkelflis langs vegg. Det er målt tilstrekkelig fall mot sluk med laser. Det er ikke registrert bom under flis ved stikktesting.

Vurdering:

Gulvkonstruksjonen fremstår som solid og fagmessig utført. Tilstrekkelig fall mot sluk er positivt og reduserer risiko for vannansamling i dusjsonen. Fravær av bom under flis indikerer god vedheft mellom flis og underlag. Ingen synlige avvik ble registrert ved befaring.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:**TG 2** 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2014

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Beskrivelse:

Baderommet har plastsluk med synlig membran (2014) under klemring.

Det er tatt hull i tilstøtende rom bak vanninstallasjoner for fuktmåling.

Det ble ikke registrert avvik ved måling.

Vurdering:

Slukløsningen fremstår som fagmessig utført med korrekt klemring og synlig membran, noe som er positivt for vurdering av tettesjiktets tilstand.

Destruktiv kontroll i tilstøtende rom gir økt sikkerhet for at det ikke foreligger skjulte lekkasjer.

Ingen tegn til fukt eller avvik ble registrert, og slukområdet vurderes som i god teknisk stand.

Årsak:

Membran og slukmansjett etablert ved renovering i 2014.

Korrekt utført sluktilslutning.

Ingen lekkasjer fra vanninstallasjoner.

Risiko:

Risiko for svekkelse i membran eller slukmansjett over tid.

Risiko for lekkasje dersom klemring eller pakninger mister funksjon.

Risiko for skjulte forhold som ikke kan vurderes uten ytterligere inngrep.

Konsekvens:

Potensielle fuktskader i underliggende konstruksjoner ved membransvikt.

Kostnader ved utbedring av sluk eller membran.

Risiko for sekundærskader som lukt eller mugg ved lekkasje.

Anbefalt tiltak:

Rengjøre sluk jevnlig for å sikre god funksjon.

Følge med på slukområdet for tegn til misfarging eller fukt.

Unngå mekanisk skade i området rundt sluk.

Planlegg fremtidig oppgradering i takt med normal levetid for våtromsmembran.

Merknader:**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken****TG 2** 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.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Boligen har plassbygd og prefabrikkert kjøkkeninnredning, hvor seksjonene er fra ulike årstall. Benkeplate er i laminat.

Vurdering:

Kjøkkeninnredningen består av elementer med varierende alder, noe som gir et blandet uttrykk og et normalt risikobilde knyttet til slitasje og levetid.

Laminatbenkeplate er et robust materiale, men sårbart for fukt ved skjøter og gjennomføringer.

Ingen synlige avvik ble registrert ved befaring, og innredningen fremstår funksjonell.

Årsak:

Ulike oppgraderinger og utskiftinger gjennom årene.

Normal aldring av innredning og overflater.

Laminatbenkeplate med normal bruksslitasje.

Risiko:

Risiko for slitasje og svekkelser i eldre seksjoner.

Risiko for fuktpåvirkning i benkeplate ved skjøter og rundt vask.

Risiko for redusert levetid på grunn av varierende alder og utførelse.

Konsekvens:

Mulige kostnader ved utskifting av eldre deler av innredningen.

Risiko for fuktskader i benkeplate eller underskap ved lekkasje.

Estetiske forskjeller mellom seksjoner av ulik alder.

Anbefalt tiltak:

Følge med på skjøter og gjennomføringer i benkeplate.

Unngå vannsøl og stående vann på laminatflater.

Vurdere fremtidig utskifting eller oppgradering av eldre seksjoner ved behov.

Merknader:

9. Rom under terreng**9.1 Kjelleretasje**

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen beskrives samlet i punkt 9.1.3

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen beskrives samlet i punkt 9.1.3

Merknader:

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.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Kjelleretasjen består av uinnredede rom med åpne betongvegger og betonggulv. Himlingen har trepanel. Overflater er kontrollert med fuktindikator, og det er utført fuktmåling i treverk med fuktmåler. Ved bruk av indikator mot gulv og vegg registreres det noe forhøyede verdier mot gulv og i nedre del av vegg.

Vurdering:

Kjelleren fremstår som en typisk uinnredet konstruksjon med eksponerte betongflater, slik man ofte ser i bygg av eldre dato.

Forhøyede fuktverdier i overgang gulv–vegg er vanlig i kjellere uten moderne drenering eller fuktsikring, og indikerer kapillært opptrekk eller fuktvandring gjennom betong.

Fuktmåling i treverk viser ingen avvik, noe som er positivt, men trepanel i himling kan være utsatt dersom fuktbelastningen øker.

Samlet vurderes kjelleren som fuktutsatt, men uten tegn til akutte skader i treverk .

Årsak:

Naturlig fuktvandring i eldre betongkonstruksjoner.

Manglende eller eldre dreneringsløsninger.

Kapillært opptrekk fra grunnen.

Kondens i perioder med høy luftfuktighet.

Risiko:

Videre fuktvandring i gulv og vegger.

Potensiell mugg- og luktutvikling ved økt fuktbelastning.

Skjulte skader i treverk dersom forholdene forverres.

Begrenset bruksmulighet for kjellerrom uten tiltak.

Konsekvens:

Behov for tiltak dersom kjelleren ønskes innredet eller brukt til tørre formål.

Mulige kostnader ved drenering, tetting eller ventilasjonsforbedringer.

Risiko for materialnedbrytning over tid.

Anbefalt tiltak:

Overvåke fuktverdier jevnlig, spesielt i overgang gulv–vegg.

Vurdere forbedring av drenering og utvendig fuktsikring dersom fuktproblemene øker.

Sikre god ventilasjon i kjellerrommene.

Unngå lagring av fuktfølsomme materialer direkte mot gulv og vegg.

Følge opp eventuelle endringer i overflatefukt.

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

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Løkkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Boligen har vann- og avløpsrør i plast.
Fordelerskap for vannrør er lokalisert i grovkjeller.
Vann- og avløpsrør ble oppgradert i 2014.
Avløpsrør i grunn er i støpejern fra byggeår.
Det som var synlig fremsto som i bra stand, og det ble ikke registrert spor etter lekkasjer.

Vurdering:

Røranlegget består hovedsakelig av plast fra 2014, noe som gir en moderne og funksjonell løsning med forventet lang levetid.
Fordelerskap i grovkjeller gir god tilgjengelighet for inspeksjon og eventuelle lekkasjer.
Støpejernsrør i grunn er fra byggeår og har begrenset restlevetid, men det ble ikke registrert avvik på synlige deler.
Samlet vurderes anlegget som funksjonelt, men med et normalt risikobilde knyttet til eldre avløpsrør i grunn.

Merknader:**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2013
Det er ikke påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er ikke lekkasjesikret.

Beskrivelse:

Varmtvannsbereder fra 2013 er lokalisert i kjelleretasje.
Berederen er ikke direkte koblet til el? punkt (mangler fast tilkobling).

Vurdering:

Berederen har en alder som nærmer seg midtre del av forventet levetid for denne typen installasjon.
Plassering i kjeller er gunstig med tanke på eventuelle lekkasjer, men manglende fast tilkobling til el? punkt er et avvik fra dagens anbefalt praksis.
Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller andre avvik ved befarig.
Samlet vurderes installasjonen som funksjonell, men med et normalt risikobilde knyttet til alder og tilkoblingsløsning.

Årsak:

Bereder installert i 2013.
Manglende fast el? tilkobling skyldes utførelse ved installasjon.
Normal aldring av tank, ventiler og tilkoblinger.

Risiko:

Risiko for lekkasje ved økende alder.
Risiko for varmgang eller ustabil drift ved feil tilkobling til strøm.
Risiko for korrosjon i tank eller tilkoblinger over tid.
Risiko for følgeskader dersom lekkasje ikke oppdages tidlig.

Konsekvens:

Potensielle vannskader i kjeller ved lekkasje.
Driftstans og manglende varmtvann ved svikt.
Kostnader ved utskifting eller utbedring av tilkobling.

Anbefalt tiltak:

Etablere fast el? tilkobling i henhold til gjeldende forskrifter.
Vurdere utskifting av bereder i takt med alder og restlevetid.
Kontrollere sikkerhetsventil og tilkoblinger jevnlig.
Sørge for at berederen står på egnet underlag som tåler eventuell lekkasje.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Beskrivelse:

Boligen har naturlig ventilasjon via vinduer og enkelte ventiler i yttervegger.

Det er mekanisk avtrekk via kjøkkenventilator.

Baderommet har elektrisk avtrekksvifte.

Vurdering:

Ventilasjonsløsningen består av en kombinasjon av naturlig ventilasjon og punktavsug. Naturlig ventilasjon gir varierende luftutskifting avhengig av værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster.

Mekanisk avtrekk i kjøkken og elektrisk vifte på bad bidrar til å fjerne fukt og lukt i de mest belastede rommene, men helheten gir likevel et ventilasjonssystem med begrenset og ujevn kapasitet.

Løsningen er vanlig for boliger av eldre dato, men gir økt risiko for fukt- og inneklimateutfordringer dersom lufting ikke skjer regelmessig.

Årsak:

Opprinnelig byggeskikk med naturlig ventilasjon.

Punktavsug etablert i kjøkken og bad for å bedre luftutskifting i våtsoner.

Risiko:

Varierende og tidvis utilstrekkelig luftutskifting.

Økt risiko for kondens og fukt i rom med høy belastning.

Potensiell mugg- og luktutvikling ved begrenset lufting.

Avhengighet av manuell lufting for å opprettholde tilfredsstillende inneklimate.

Konsekvens:

Redusert inneklimatekvalitet ved mangelfull lufting.

Økt fuktbelastning i våtrom og kjellerrom.

Behov for hyppig manuell lufting for å sikre god luftutskifting.

Anbefalt tiltak:

Sørge for regelmessig lufting, spesielt ved opphold, matlaging og bruk av våtrom.

Kontrollere at ventiler i yttervegger holdes åpne og fungerer som tiltenkt.

Vurdere etablering av mekanisk ventilasjon eller forbedret avtrekk dersom inneklimate oppleves som dårlig eller fuktbelastningen er høy.

Rengjøre og vedlikeholde kjøkkenventilator og baderomsvifte jevnlig.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

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 mindre enn fem år siden.

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

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

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

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

Merknader:

Det opplyses om at alt av elektrisk arbeid utført i senere tid er utført av godkjente elektroinstallatører.

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
 Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
 Innvendige rekkverk og håndrekk 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- Grunnmur og drenering vurderes til TG2 på grunn av alder, manglende oppgraderinger og økt risiko for fuktpåvirkning, selv om det ikke er registrert synlige skader.
1.2	Krypekjeller
	TG2- Krypekjelleren vurderes til TG2 på grunn av manglende ventilasjon og fravær av fuktsperre, som samlet gir økt risiko for fuktproblemer selv om det ikke er registrert synlige skader.
1.3	Terrengforhold
	TG2- Terrengforholdene vurderes til TG2 på grunn av terrengfall stedvis inn mot boligen, noe som gir økt risiko for fuktbelastning mot grunnmur og dreneringssystem, selv om det ikke er registrert synlige skader.
2.1	Yttervegger
	TG2- Kledningen vurderes til TG2 på grunn av oppsprekking i nedkant av bord og manglende museband, som samlet gir økt risiko for fukt og skadedyr, selv om kledningen generelt fremstår i god stand.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2- Vinduer og dører vurderes til TG2 på grunn av varierende alder og tilstedeværelse av eldre vinduer fra 1971, som gir økt risiko for slitasje, varmetap og vedlikeholdsbehov, selv om nyere vinduer og dører fremstår i god stand.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2- Taktekking og tilhørende komponenter vurderes til TG2 på grunn av alder på betongtakstein (1971) og normalt risikobilde for eldre takløsninger, selv om synlige deler fremstår i tilfredsstillende stand.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2- Loft og kaldtloft fremstår tørre, men luftingen kan ikke dokumenteres eller verifiseres. Dette innebærer en reell risiko for kondens og fuktskader over tid. Videre undersøkelser anbefales for å avklare forholdet og sikre at takkonstruksjonen har tilstrekkelig og fungerende lufting.
7.2.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2- Området vurderes til TG2 på grunn av normalt risikobilde for våtrom og alder på membran/slukløsning (2014), selv om det ikke er registrert avvik ved kontroll eller fuktmåling.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2- Kjøkkeninnredningen vurderes til TG2 på grunn av varierende alder på seksjonene og normalt risikobilde for laminatbenkeplate, selv om innredningen fremstår funksjonell og uten større registrerte avvik.
9.1.3	Kjelleretasje Fuktmåling og ventilasjon

EIERSKIFTERAPPORT™

	<p>TG2- Kjelleren vurderes til TG2 på grunn av forhøyede fuktverdier i nedre del av vegger og mot gulv som indikerer fuktvandring. Treverk viser ingen avvik, men området vurderes som fuktutsatt og bør følges opp over tid</p>
10.2	Varmtvannsbereder
	<p>TG2- Varmtvannsberederen vurderes til TG2 på grunn av alder og manglende fast el? tilkobling, selv om det ikke er registrert lekkasjer eller andre avvik ved befarings.</p>
10.5	Ventilasjon
	<p>TG2- Boligen ventileres hovedsakelig naturlig via vinduer og ventiler, med mekanisk avtrekk i kjøkken og bad. Løsningen fungerer, men gir varierende luftutskifting og økt risiko for fukt og dårlig innneklima ved begrenset lufting. Forholdet vurderes som normalt for byggtypen, men med behov for jevnlig oppfølging.</p>

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01260068	
Selger 1 navn	
Maria Nona Chua Kvale Andal	
Gateadresse	
Vorlandsvegen 28	
Poststed	Postnr
BØMLO	5443
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	1998
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	28
Antall måneder	0
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.	93477125

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Renovering av bad i Mars 2014: Eide Miljø utført rørarbeid, våtrom/flisearbeid av Fliselegger & Maler
Reparasjon/renovering vaskerom i April 2022: Andreas Byggtjenester

Arbeid utført av

Eide Miljø-bygg A/S, Fliselegger & Maler og Andreas Byggtjenester enester AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

Beskrivelse

ble renoveret i Mars 2014

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, kun av faglært

Beskrivelse

vann lekkasje i februar 2026 (forsikring sak)

Arbeid utført av

Geir Sirnes AS

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

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det har vært maur og mus.

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bømlo Elektriske AS v/ Helge Bunes ordna kun på vaskerom i April 2022 ellers LOS elektro gjera alt anna.

Arbeid utført av

LOS Elektro og Bømlo Elektriske AS

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Den ble utbedret. Var kontrollert og godkjent den 11.mars 2025 av Bømlo Kraftnett AS.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Den ble montert av LOS elektro og utbedret juni 2025.

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Garasje: renoveret av Kristoffer's Snekkeri i mars 2017 terrasse utført av snekker Nils Garman Stava i 2002 bytta takstein av Arne Martin Andal og Reidar Larsen i 2005

Arbeid utført av

Garasje: Kristoffer's Snekkeri K. Jaskula

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

Byggeår: 1962 Modernisert: 1971

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).

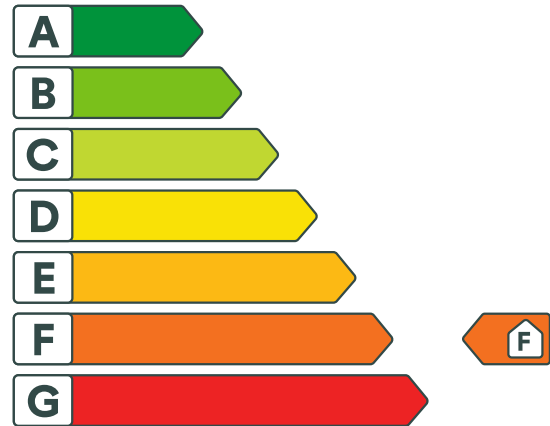
Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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 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.



Adresse Vorlandsvegen 28, 5443 BØMLO	
Dato for energimerking 25.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-275028
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 173901623
Gårdsnummer 59	Bruksnummer 62
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1964	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 233,0 m²	Oppvarmet bruksareal 141,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

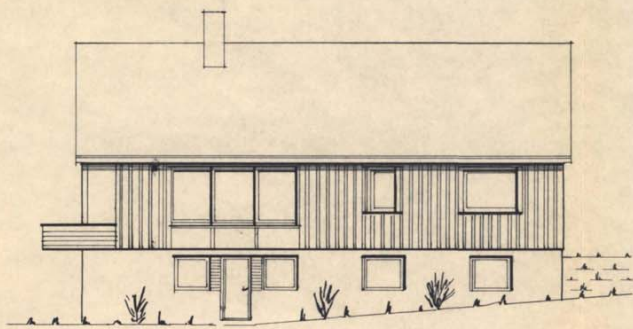
Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
362,77 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
332,28 kWh/m²

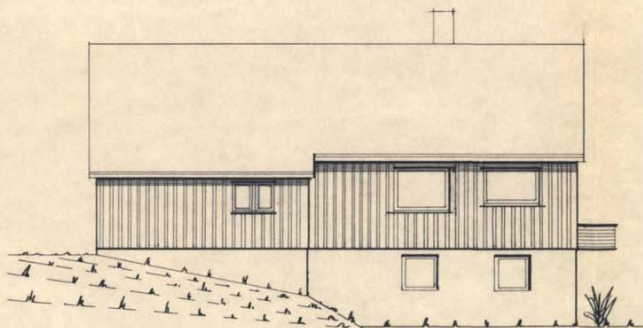
Totalt levert pr. år
46 851 kWh



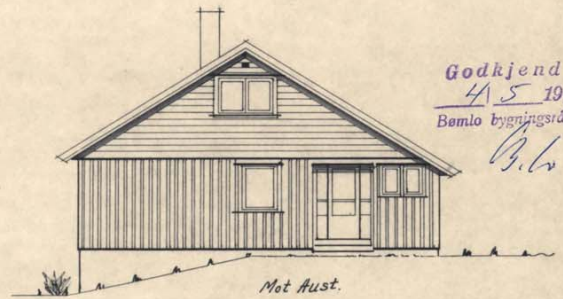
Mot Ser.



Mot Vest.



Mot Nord.

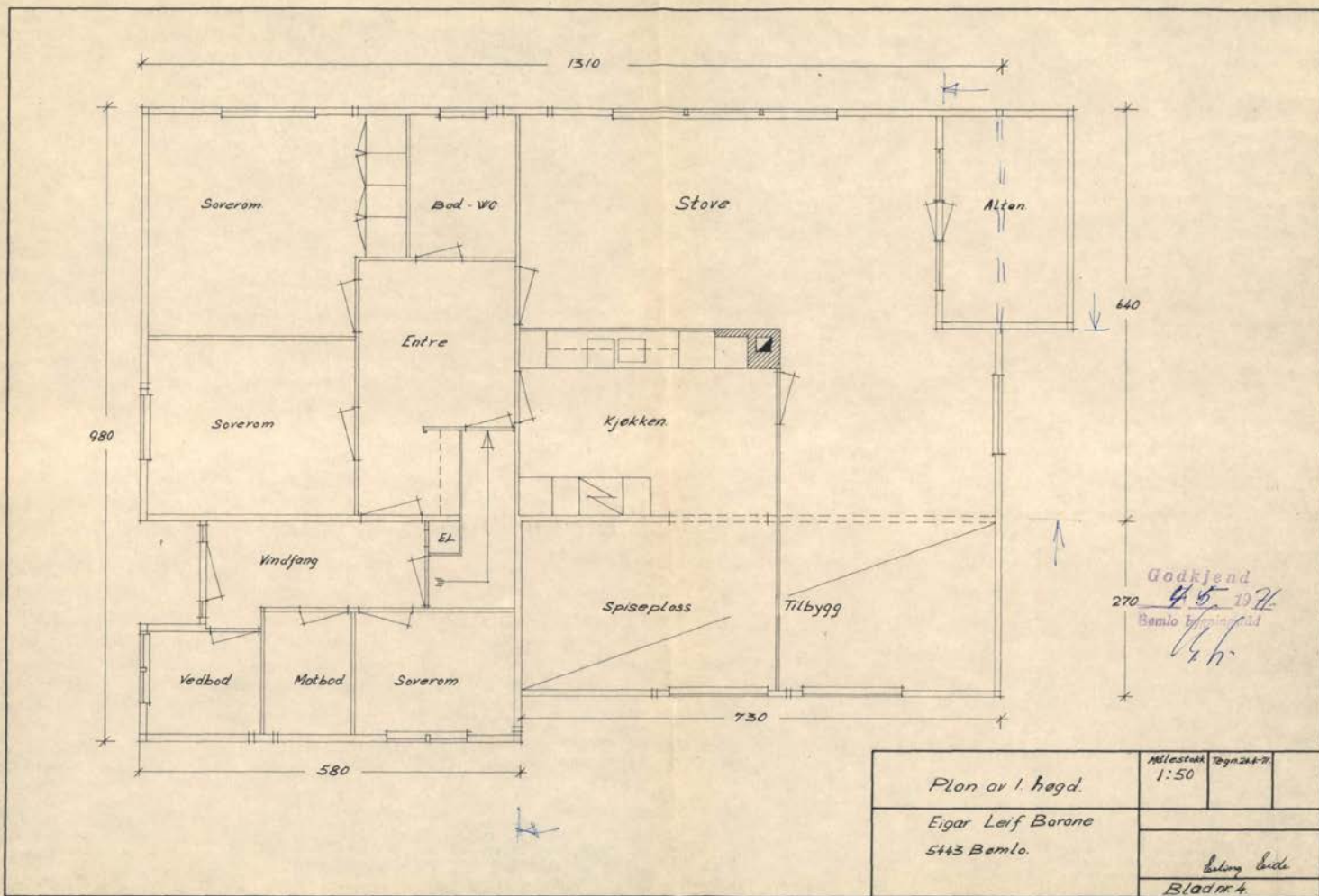


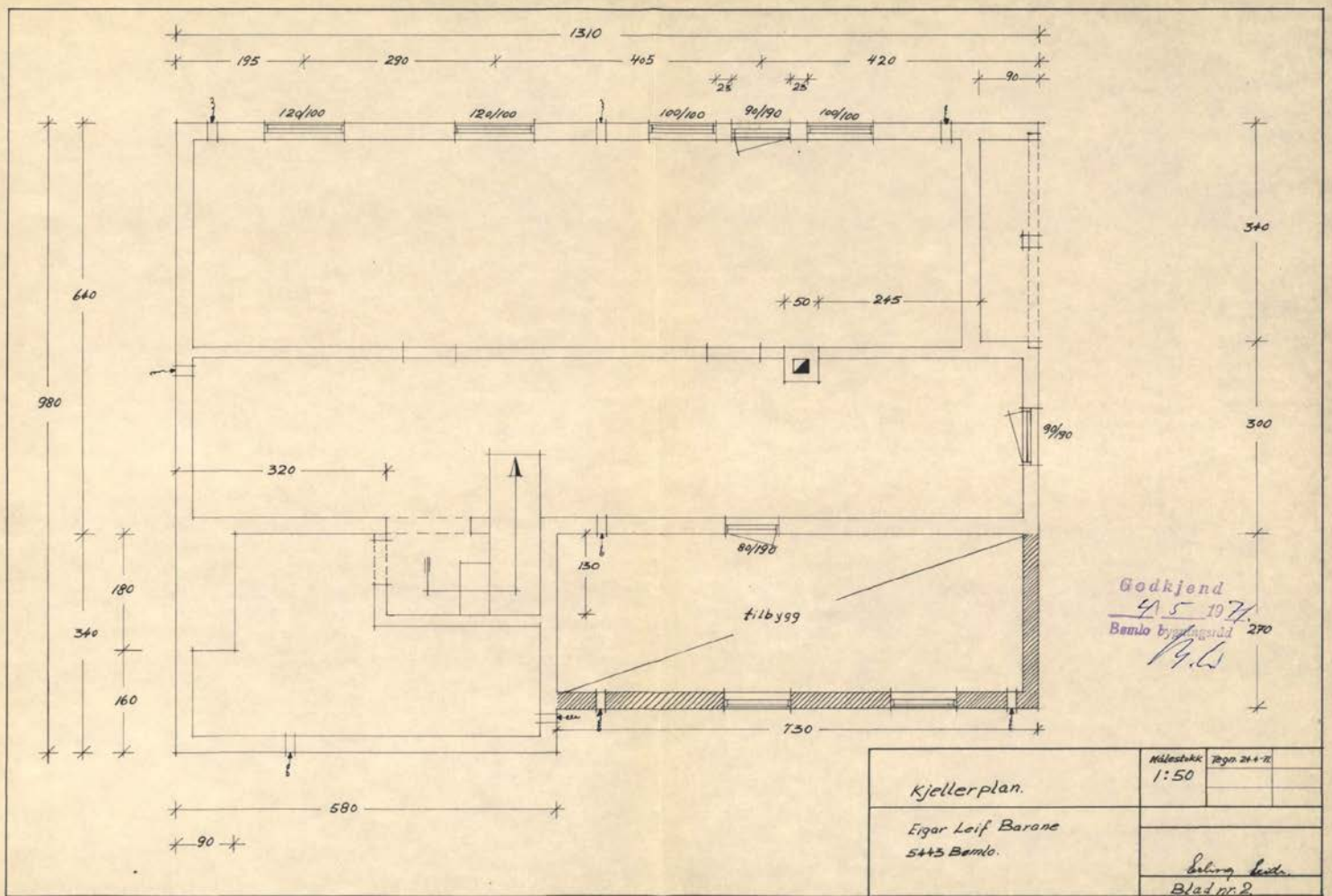
Mot Aust.

Godkjend
4/5 1971
Bømlo bygningsråd

B.L.

Fasader	Målestokk	Tegn. 244-71
	1:100	
Eigar Leif Borane		<i>Erling Lunde</i>
5443 Bømlo.		
		Blad nr. 3.





Godkjend
 4.5.1971
 Bæmlø bygningsråd 270
 P.L.

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.

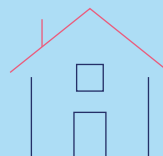
Hva koster forsikringen?

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 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

VORLANDSVEGEN 28, 5443 BØMLO

Gnr. 59, Bnr. 62 i Bømlo kommune.
Oppdragsnr: 01260068 Ørjan Alfsvaag, +47 901 00 992

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