Høievegen 457
Førresfjorden

PRIVATMEGLEREN

Innhold

6
Kjøpesum og omkostninger

9
Om eiendommen

66
Plantegning

69
Viktig informasjon

75
Råd til deg på boligjakt

76
Forsikring

77
Finansiering







Sjelden eiendom med panoramautsikt, naust og båtplass!

BOLIGTYPE
Enebolig

EIERFORM
Selveier

BRUKSAREAL
155 m^2

INTERNT BRUKSAREAL
129 m^2

Kjøpesum og omkostninger

Prisantydning
6 990 000

Totalpris eks. omkostninger
6 990 000

Omkostninger

6 990 000,- (Prisantydning)
Tingl.gebyr skjøte kr 545,-
Tingl.gebyr pantedokument kr 545,-
Boligkjøperforsikring Tryg kr 18 500,-
Dokumentavgift kr 174 750,-

---

194 340,- (Omkostninger totalt)

---

7 184 340,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.









Informasjon om eiendommen

Oppdragsnummer
314260159

Eier
Eli Thorsen

Eiendomstype
Enebolig

Eierform
Selveier

Betegnelse
Gnr. 69, Bnr. 32, Tysvær kommune.

Byggeår
1960

Arealer
Bruksareal: 155 m^2
BRA-i: 129 m^2
BRA-e: 26 m^2
TBA: 0 m^2

Antall rom
6

Tomtetype/areal
eiet tomt / 844 kvm

Bjørn Eivind Thorbjørnsen

Eiendomsmegler/Partner
Ansvarlig megler

976 92 463
bjorn.eivind.thorbjornsen@privatmegleren.no

Areal
Totalt BRA 155,0 kvm

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
314260159

Betegnelse
Matrikkel gnr. 69, bnr. 32 i Tysvær kommune

Oppdragsansvarlig
PrivatMegleren Østbø & Kaldheim (Østbø & Kaldheim Eiendomsmegling AS) / Bjørn Eivind Thorbjørnsen

Eier
Eli Thorsen

Eiendomstype
Enebolig

Eierform
Fast

Byggeår
1960 iht. matrikkelrapport.

Arealer og fordeling per etasje
Totalt BRA 155,0 kvm består av:
- BRA-i (internt bruksareal): 129,0 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 26,0 kvm

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:
Etasje inneholder
- BRA: 121 kvm
- BRA-i: 118 kvm
- BRA-e: 3 kvm

Loft inneholder
- BRA-i: 11 kvm

Naust inneholder:
- BRA-e: 23 kvm

Kommentar fra takstmann:
- Kun deler av utvendig bod har målbart areal.
- Fra hovedplan er det 2 adkomster til to separerte loftsplan. Det er kun det ene loftsplanet som har målbart areal (innredet som åpent loftsrom).

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagt tilstandsrapport. Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Antall rom
6

Tomtetype / areal
Tomtetype eiet / 844,00 kvm iht. matrikkelrapport og eiendomskart.

Eiendommens areal er fordelt slik:
- 742 kvm iht matrikkelrapport og kommunekart.
- 102 kvm iht. eiendomskart og matrikkelrapport.

Beliggenhet

Beliggenhet / servicetilbud
Eiendommen ligger naturskjønt og fredelig til i Høievegen 457, med landlige omgivelser og gode solforhold. Området byr på nærhet til flott natur med gode muligheter for turer og friluftsliv året rundt. Her kan man nyte rolige omgivelser samtidig som man har enkel tilgang til nødvendige servicetilbud og kommunikasjon.

Beliggenheten passer godt for deg som ønsker en skjermet hverdag med god plass rundt deg, samtidig som du har kort vei til nærliggende tettsteder, skoler, barnehager og dagligvarebutikk. Eiendommen kombinerer landlig idyll med praktiske hverdagsfasiliteter, og gir gode muligheter for både familier, par og andre som verdsetter natur og ro.

Området er kjent for vakre naturomgivelser og et trivelig nærmiljø, med gode rekreasjonsmuligheter i nærområdet.

Se forøvrig vedlagt Nabolagsprofil for flere avstander til mange fasiliteter.

Eiendom / Hage

Tomt
Tomten er eiet og måler 844,00 kvm iht. eiendomskart og matrikkelrapport.

Tomten ligger i bratt skråenende terreng, nært til sjø. Utover bebyggelse er det tun/adkomst, og opparbeidede utearealer. Eiendommen er opparbeidet over 2 nivåer med parkering/adkomst på nedre nivå, og bolig med hovedplan på øvre.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon og til eiendommen. På visningsdagen vil det bli satt opp visningsskilt fra PrivatMegleren.

Fra boligen går det en sti ned til naustet (tinglyst rettighet).

Bebyggelse

Bygninger
Enebolig

Byggemåte
Iht. tilstandsrapport:

Utvendig:
Taktekkingen er av betongtakstein.
Produktet/materialene forutsettes etablert på 90 tallet basert på eiers informasjon. Det er renner, nedløp, og beslager av aluminium. Skorstein har utvendig pipebeslag. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende villmarkskledning.
Produktet/materialene forutsettes etablert på 90 tallet basert på eiers informasjon. Dette gjelder ikke for veggkonstruksjoner tilknyttet opprinnelig del av boligen, disse må anses til å være fra 1960-1970 tallet. Takkonstruksjonen har takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør, og malte balkongdører i tre. Balkongdøren på kjøkken er fra 2012. Det er større terrasse/balkongarealer av bjelkelag i tre tekket med terrassebord. Det er rekkverk i tre.

Innvendig:
Innvendig er det gulv av parkett og skifer. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør (eiers opplysning), og vedovn. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Boligen har 2 lakkerte tretrapper.

Naust:
Tilhørende boligen er det et Naust. Bygget er over murer oppført i trekonstruskjoner. Det er saltakskonstruksjon, taket er tekket med betongstein. Som følge av alder må noe økt vedlikeholdsbehov forventes i tiden fremover.
Bygget er ikke tilstandsvurdert. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Innhold
Boligen er oppført over to plan og inneholder:
1. etasje
(BRA-i): Entré, stue, kjøkken, liten stue, vaskerom, bad med badstue, boder og 2 soverom (hovedsoverom med eget bad og walk-in-closet).
BRA-e: Utvendig bod.

Loft 1: 2 soverom, gang og wc-rom. Etasjen inngår ikke i målbart areal, men soverom er inntegnet hos kommunen.
Loft 2: Loftsrom (ikke omsøkt/ godkjent).

Boligen har itillegg et naust (BRA-e).

Det foreligger ikke byggetegninger fra byggeår. Det foreligger godkjente byggetegninger for tilbygg fra 1992. Godkjent byggetegninger er innhentet og følger vedlagt. Det gjøres oppmerksom på følgende avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens bruk:
Etasje:
- Det er registrert enkelte endringer i planløsningen sammenlignet med mottatte byggetegninger. Blant annet er noen lettvegger flyttet.
Loft 1:
- Det er etablert et WC-rom.
Loft 2:
- Innredet rom som ikke er omsøkt eller godkjent.

Utvendig:
- Det er ikke mottatt tegninger for terrassene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemeldt eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking mv. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.
- Det er utført flere fasadeendringer sammenlignet med de tegningene som er mottatt fra kommunen. Dette omfatter blant annet innsetting av nye vinduer samt endringer av eksisterende vinduåpninger.

Omgjøring av rom som ikke er godkjent for oppholdsrom til oppholdsrom er et søknadspliktig tiltak. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemeldt eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking mv. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Naust:
- Det finnes ikke tegninger av naustet i kommunens arkiv.
- Kommunen opplyser at det ikke finnes tegninger av naustet i kommunens arkiv. Naustet ser ut til å være oppført en gang mellom 1960 og 1970, og muligens før plan- og bygningsloven av 1965 tredde i kraft. Manglende dokumentasjon for bygninger av denne alderen er ikke uvanlig. Disse bygningene anses derfor som lovlig.

Standard
En sjelden mulighet for deg som søker panoramautsikt, fantastiske solforhold og skjermet endebeliggenhet. Her bor du privat og uforstyrret, samtidig som hverdagslogistikken er enkel - med kun 4-5 minutters kjøretur til alt av butikker, skoler og idrettsanlegg på Frakkagjerd.

Boligen ble opprinnelig oppført som en liten hytte, men er utvidet til et innholdsrikt hjem. Solide steingulv og kjøkken i eik fra egen eiendom gir huset både særpreg og karakter.

Innredet naust med kjøkken, badstue og egen brygge - et perfekt utgangspunkt for sosiale lag og et aktivt båt- og sjøliv. Båten har du full oversikt over direkte fra eget stuevindu.

Etasje
Entré med gode muligheter for oppbevaring av yttertøy og sko.

Lys og romslig stue med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys gjennom dagen. Den gode planløsningen gir fleksible møbleringsmuligheter og skaper en innbydende atmosfære. Fra stuen kan du nyte flott og usjenert utsikt mot sjøen.

Lyst og romslig kjøkken med god plass til spisegruppe. Herfra er det flott utsikt og direkte utgang til terrasse, noe som skaper en naturlig forbindelse mellom inne- og utearealene. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og en slitesterk benkeplate i stein. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr, samt ventilator med avtrekk til det fri.

Badet er innredet med toalett, servant og dusjsone, samt egen badstue. Gulvet har våtromsbelegg, mens veggene er kledd med våtromstapet. Rommet fremstår funksjonelt med en praktisk planløsning.

Romslig soverom med god plass til seng, egen walk-in-garderobe og direkte adkomst til tilhørende bad. Badet ligger i tilknytning til soverommet, og eier opplyser at rommet ble renovert for ca. 6-7 år siden. Veggene er kledd med baderomsplater, gulvet er flislagt, og det er installert elektriske varmekabler. Badet er utstyrt med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjhjørne med dusjvegger. Rommet har også elektrisk styrt ventilasjonsvifte

Vaskerommet er romslig og praktisk innredet med skifer på gulvet og tapetserte vegger. Rommet er utstyrt med utslagsvask og har opplegg for vaskemaskin, noe som gir gode fasiliteter for klesvask og rengjøring.

Loft 1 - Etasjen inngår ikke i målbart areal
På loftet er det to soverom. Disse er inntegnet hos kommunen. Det er god plass til både seng og kommode.

På loftet finnes også et toalettrom. Rommet har toalett og servant, samt gulvbelegg og vegger med trepanel.

Loft 2
Loftsrom bruk som soverom (ikke godkjent/omsøkt).

Innbo og løsøre
Vedlagt i salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen. Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Bord og to benker i naust medfølger.

Oppvarming / Teknisk
Elektrisk og vedovn.

Tekniske installasjoner iht. tilstandsrapport:
Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Elektrisk anlegg er fra 90 tallet opplyser eier.

Parkering / Garasje
På eiendommen.

Tilstandsgrader (TG2 og TG3) hentet fra tilstandsrapporten

Sammendrag av tilstandsrapport
Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport fra Anders Molland med dato: 29.06.2026.

Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende. Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen:

TG3:
Utvendig > Vinduer
Avvik: Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Det er avvik: TG2 er gitt da vinduer nå har passert over 50% av forventet levetid, samt at noe elde registreres for vinduer i de mest værutsatte fasader. Det er registrert vindu med råteskade i trevirke på kjøkken. Vinduer har oppsumert noe ulik tilstand, men i hovedsak må en forvente behov for økt vedlikehold, og ekstra overvåking i tiden fremover. Flere vinduer har punkterte glass som må skiftes, som følge av tilstand/alder for karmer bør en skifte hele vinduet. Vindu med råteskader i karm/trevirke må skiftes. Eier opplyser at flere av de punkterte vinduene skal skiftes før salg, takstmann gjør oppmerksom på at karmer for disse vinduene har en del elde og bør også skiftes. Det ene vinduet som skal få nytt glass har direkte råteskade i nedre del av karmen.
Konsekvens/tiltak: Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene. Tiltak: Vinduer har forventet elde vurdert mot alder og lokale klimatiske forhold, dette innebærer nå at behov for ekstra vedlikehold, og utskiftinger må forventes. Med alder og elde følger nå også en økt sannsynlighet for at avvik tilknyttet pakninger, omramming og andre funksjoner vil kunne oppstå. Alder medfører også en forhøyet risiko for lekkasje og fuktinntrenging til konstruksjoner, en bør derfor overvåke bygningsdelen ekstra i tiden fremover. Som følge av tilstand ved befaring må det forventes økt vedlikeholdsbehov for vinduer, dette gjelder spesielt værutsatte fasader. Flere vinduer har behov for utskifting i noe nær fremtid. Som følge av flere punkterte glass, og ett vindu med bekreftet råteskade i karm gis TG3. Boligen har flere vinduer som gis TG2, disse fremstår med noe gjenstående levetid. Kostnadsestimat gjelder for full utskifting av alle vinduer med punkterte glass, samt utskifting av råteskadet vindu. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000.

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell
Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Dette rommet er ikke utført med tettesjikt på gulv (ikke helt bekreftet, men fremstår slik). Et våtrom skal ihht forskrift ha tettesjikt innenfor rommets våtsoner, altså anses avviket av alvorlig betydning, da bruks eller lekkasjevann kan trenge inn i konstruksjoner og påføre skader. Gulvet har motfall bort fra sluk mot dør, vann som kommer på gulvet vil altså bevege seg til døren og videre til tilstøtende rom. Når et våtrom oppnår en viss alder har vesentlige bygningsdeler en slik alder at disse ikke lenger anses til å kunne ivareta sin funksjon. TG3 vil i slike situasjoner gis uavhengig av om det er avdekket direkte avvik eller ikke, dette fordi risikoen ved bruk av rommet som et våtrom anses stor.
Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Da rommet fremstår til ikke å ha tettesjikt anses dette ikke utført som et våtrom. Rommet vil altså ha behov for totalrenovering for å imøtekomme moderne krav til

rom med funksjon som et våtrom. Ved lekkasje på dette rommet er det betydelig risiko for skader til tilstøtende konstruksjoner, slikt vann vil bevege seg mot kjøkken og ikke til sluk. Dette avviket gir alene TG3 for våtrommet, og krever utbedring av fallforhold. Påpeker at takstmann ikke er helt sikker på om tettesjikt mangler, flere undersøkelser eller innhenting av dokumentasjon anbefales for å avklare dette forholdet. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000.

Våtrom > Etasje > Bad > Generell
Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Når et våtrom oppnår en viss alder har vesentlige bygningsdeler en slik alder at disse ikke lenger anses til å kunne ivareta sin funksjon. TG3 vil i slike situasjoner gis uavhengig av om det er avdekket direkte avvik eller ikke, dette fordi risikoen ved bruk av rommet som et våtrom anses stor.
Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Ved befaring er det ikke registrert skader, rommet fremstår sånn sett i funksjonell tilstand. Det er alder for vesentlige bygningsdeler som tettesjikt som gir TG3, forventet levetid anses passert og en bør da utføre fornyelser for våtrom da risiko ved bruk øker betraktelig. Da det er gulvbelegg på gulvet kan en sånn sett overvåke tilstanden ekstra da tettesjikt er synlig. Frem til renoveringer utføres anbefales det innsetting av dusjkabnett. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000.

TG2:
Utvendig > Taktekking
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Basert på visuelle observasjoner fremstår taktekkingen i ok tilstand, elde/tilstand samsvarer med alder.

Utvendig > Nedløp og beslag
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder og registrert elde må en forvente noe behov for vedlikehold, og/eller utskiftinger i tiden fremmover. Beslager, renner, og nedløp har en viktig funksjon som tetting, og skjerming mot vann i vesentlige overganger, en god tilstand er svært viktig for å kunne skjerme konstruksjoner mot fuktpåvirkning. Registrert tilstand samsvarer med oppgitt alder. Det avdekkes ikke vesentlige avvik ved befaring.

Utvendig > Veggkonstruksjon
Avvik: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det registreres noe værslitt kledning, samt sprette råteskader med behov for lokale utskiftinger. Kledningen har en del tørkesprekker. Kledning er behandlet mørk, noe som gir større varmeopptak og derfor raskere uttørking med fare for at sprekker vil oppstå, kombinert med manglende spalte i kasser (takutstikk) som gir begrenset utlufting av kledningen kan dette ha medvirket en del til tilstanden. Med dette sagt så er kledningen nå noe eldre, noe fukt og tørkeskader med sprekker i denne anses derfor ikke veldig uventet. Det er etablert luftesjikt for kledningen, sjiktet er derimot blokkert i topp av denne, noe som

gir begrenset utventilering og derfor tregere uttørking av fukt som er kommet inn bak kledningen.
Konsekvens/tiltak: Råteskadet trekledning må skiftes ut. Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak. Kjøper må forvente behov for noe ekstra vedlikehold i tiden fremover. Kjøper må forvente behov for utskifting av enkelte råteskadede paneler i utsatte deler av konstruksjonen. I takutstikk ved topp av kledningen etableres det normalt en spalte blant annet for bedre utlufting av sjikt bak kledningen, slik spalte er ikke etablert, se også punkt tilknyttet takkonstruksjon/loft. Løsningen anbefales utbedret for å påse bedre ventilering av kledningen/veggkonstruksjon, og lufting for takkonstruksjon tilknyttet del av boligen med mønt himling.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Det er avvik: Takstmann er svært i tvil tilknyttet den totale vurderingen angående lufting/ventilering av takonstruksjoner. Det registreres noe ulik utførelse, dette har nok med ulik alder for bygget å gjøre. I del av loft uten målbart areal registreres det at sutaksplater/undertak er lagt feil vei. Dette anses derimot ikke til å være av spesiell betydning da leverandør av slike plater har bekreftet at dette kan fungere. I nyere del av konstruksjoner over kjøkken/vaskeromsdelen av boligen registreres det spalter for ventilering ved takfot, dette mangler for loftsdel over entre. Platene som er brukte er diffusjonsåpne og kan brukes på loftskonstruksjoner uten at luftesjikt etableres, altså et såkalt forenklet undertak. Platene skal derimot ved slik utførelse brukes som del av et skinnesystem som tetter overganger i disse. Slik utførelse anses ikke etablert, og løsningen gir derfor noe økt risiko for kondensproblematikk tilknyttet skjøter/overganger mellom platene, der kald luft trekker inn over isolasjonen. Det er ikke registrert indikasjoner på avvik som følge av dette ved befaring, men her må en påpeke at tilfredsstillende kontroll krever destruktive tiltak.
Tiltak: Takstmann kan ikke konkludere uten at ytterliggere undersøkelser utføres. Løsninger fremstår til å ha fungert og det avdekkes ikke indikasjoner på skader. Manglende ventilering kan være noe som ikke gir synlige/vesentlige skader over mange år, men tidvis noe forhøyet fuktinnhold/kondens som gir sverting av materialer, og gode forhold for skadedyr. Anbefaler og overvåke situasjonen nærmere, nærmere undersøkelser anbefales utført. Takstmann er som følge av begrensede undersøkelser i tvil angående den totale løsningen, og om denne er tilfredsstillende etablert. Ved fornyelse av boligens taktekking bør en fult ut avklare løsninger, og vurdere hvilke tiltak som skal utføres. Ved slik utskifting er det også normalt å bytte undertaket, altså vil man da uansett etablere en tilfredsstillende løsning.

Utvendig > Dører
Det er avvik: TG2 er gitt da ytterdører nå har passert over 50% av forventet levetid, samt at noe naturlig elde registreres for dørene. (Avviket gjelder ikke for balkongdør på kjøkken) Balkongdør på kjøkken har behov for justering da denne tar noe i karm.
Tiltak: Ytterdører har normalt elde vurdert mot alder, dette innebærer nå at behov for ekstra vedlikehold må forventes. Med alder og elde følger nå også en økt sannsynlighet for at avvik tilknyttet pakninger, omramming og andre funksjoner vil kunne oppstå. Alder medfører også en noe forhøyet risiko for lekkasje og fuktinntrenging til konstruksjoner, en bør derfor overvåke bygningsdelen ekstra i tiden fremover.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Det er avvik: Terrasser fremstår overordnet i ok tilstand vurdert mot alder. Alder og registrert elde tilsier at en må forvente noe økt behov for vedlikehold, og noe utskiftinger i tiden fremover. Del

av terrassen har plater i bjelkelaget for at vann ikke skal dryppe ned. Disse platene har i dag større fukt/råteskader og behov for fornyelser må forventes. PLatene er ikke av produkt som tåler å jevnlig være påvirket av vann (trefiberplater/sutaksplater).
Tiltak: Forvent behov for noe fornyelser og ekstra vedlikehold i tiden fremover. Se også punkt for HMS, rekkverk har svært lav høyde over dekke (Eier opplyser at dette skal utbedres før salg).

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Det må forventes noe knirk og bevegelse i eldre bjelkelag i tre, noe nedbøyninger utover tolleransekrav er registrert. Dette anses derimot ikke veldig uventet vurdert mot alder/konstruksjon. Påpeker at etasjeskillere er gjenbygde konstruksjoner som ikke tilfredsstillende kan vurderes uten at destruktive tiltak utføres.

Innvendig > Krypkjeller
Avvik: Det er påvist andre avvik: I krypkjellere registreres det noe forhøyde fuktverdier i trevirke, forhøyet fuktinnhold i trevirke kan over tid gi sverting av materialer, og gode forhold for skadedyr. Grunn i krypkjeller er noe fuktig, noe som ikke anses veldig uforventet da dette er åpent fjell under boligen. God ventilering er kjempeviktig for å holde lav luftfuktighet i rommet. Det er registrert ventiler, men ofte blir sirkulasjonen for dårlig, tiltak bør utføres for å oppnå bedre ventilering. Det er adskilte krypkjellere under bygget med forskjellig alder. En må altså forvente utførelse og tilstand som er ulik. Det avdekkes ikke skader av betydning ved befaring. I eldre krypkjeller registreres det høyt fuktinnhold i trevirke mot natursteinsmurer, tilstand indikerer for høy luftfuktighet i rommet, denne delen har heller ikke tilfredsstillende ventilering og forholdet må utbedres. Det registreres tiltak utført for sikring mot smågnagere. Gjør oppmerksom på at det i denne boligen er avdekket forholdet som tilsier at her har vært noe smågnagere. Det kan ikke utelukkes, og bør forventes at det er noe skader etter smågnagere i skjulte konstruksjoner, for å avklare dette må det utføres destruktive tiltak.
Andre tiltak: Det avdekkes ikke alvorlige avvik ved befaring. No behov for utbedringer, og ekstra overvåking må forventes, eldre krypkjellere som denne er en konstruksjonsdel som er ekstra utsatt for fuktproblematikk. I første omgang bør en betydelig bedre ventileringen for å få bedre luftgjennomstrømning i krypkjellere, dette vil senke fuktinnhold i trevirke og dermed redusere risikoen for skade

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. I krypkjeller er det føringer for vann og avløpsrør. I dette området kan løsningen anses som frostsikker. Takstmann har derimot anbefalt betydelig utbedring av ventilering for krypkjeller, gjør derfor oppmerksom på at slike tiltak vil senke temperaturen betydelig, noe som i svært kalde perioder kan medføre til at vann, og avløpsrør i krypkjeller kan bli noe utsatt for frost. Som følge av dette bør det gjøres flere undersøkelser i samråd med fagmann for VVS, behov for noe tiltak kan ikke utelukkes.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Det er avvik: Det fremstår som at vaskerommet ikke har tettesjikt, TG2 settes fordi tilliggende konstruksjoner ikke anses sikret mot fuktpåvirkning fra rommet.
Tiltak: For å få TG0 må det etableres tilfredsstillende tettesjikt, eller bekreftes at slikt sjikt eksisterer i dag. For å få TG0 må det også utføres hulltaking for å kontrollere etter fukt/lekkasjer.

Våtrom > Etasje > Bad ved soverom > Overflater vegger og himling
Avvik: Våtromsplater er ikke montert fagmessig. I nedre kant av platene er det etablert an aluprofil. Profilen som er brukt fremstår derimot ikke korrekt vurdert mot formålet. Bunnprofil for baderomsplater skal gi en spalte/klaring som kan fylles med silikon, dette for å beskytte/forsegle mot bunn av platen som består av åpent eksponert trevirke. I dette tilfellet stikker profilen bittelitt utenfor platekanten, dette gjør at vann bremses noe opp ved bunn av denne og gir derfor økt risiko for fuktsvelling. Det registreres ikke skader ved befaring, men noe mugg og såperester i overgangen ved profilen. Dette kan gjerne oppstå som følge av begrenset ventilering nederst mot gulvet, men at profilen stikker noe utenfor platekanten gjør at vannet renner tregere av platen i et område av denne som er ekstra utsatt for fukt. Under servant med innredning er det en åpning i platen nederst mot gulv. Området ligger innenfor rommets våtsone og skal være vanntett, vann som følger veggen ned kan trenge inn i konstruksjonen på dette punkt. Utførelse bak kassen som vannrør går i bør også kontrolleres nærmere ved å ta bort denne.
Konsekvens/tiltak: Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer. Avvik i platene under innredning/servant må utbedres med tetting. Dette er ganske enkelt og utbedre å krever ikke større tiltak. Takstmann er noe usikker på konsekvensen tilknyttet bruk av aluprofil i dusjen som jeg anses til å ikke ha korrekt utførelse til formålet. Profilen bidrar i for stor grad til å øke fuktpåkjenning til bunnen av platen. Kombinert med avviket er platene ikke montert i tilstrekkelig klaring til topp flis/gulv (6 cm krav), utførelsen gir økt sprut opp fra gulvet til bunn av platen, noe som anses uheldig, og i strid med monteringsanvisning. Som følge av utførelser/registrerte forhold anbefales innsetting av dusjkabinett slik at platene ikke jevnlig utsettes for fukt. Baderomsplater er et svært godt produkt forutsatt 100% korrekt utførelse, takstmann

er svært usikker i dette tilfellet om det registrerte avviket vil gi skader over tid, eller om løsningen kan fungere ok. Ved videre bruk i dagens tilstand er det vesentlig at platene er blitt fullsilikonert i bunn av disse før montering, dette kan ikke bekreftes/avkreftes uten at det fremlegges dokumentasjon. Mørke partier i bunn av platene i overgang til profilen viser at løsningen er uheldig.

Våtrom > Etasje > Bad ved soverom > Overflater Gulv
Avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Gulv utenfor dusjsone er tilnærmet flatt, det er noe fall der gulvet nærmer seg dusjens sone. Ved terskel er det ikke etablert forskriftsmessig oppkant av membran (flomkant) på min 15mm over topp flis. Flatt gulv kombinert med manglende oppkant av membran gir betydelig økt risiko for at spessielt lekkasjevann vil kunne gå ut av rommet ved døren. I en lekkasjesituasjon er det altså betydelig forhøyet risiko for fuktsader til tilliggende konstruksjoner. Lokalt fall i dusj fungerer tilfredsstillende, vann ledes til sluk.
Konsekvens/tiltak: Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen. Rommet fungerer med registrerte avvik, men en må være ekstra årvåken. Anbefaler og kontakte en murer for og se om en kan koble seg på membran ved dør for og etablere enn tilfredsstillende oppkant/flomkant ved døren.

Spesialrom > Loft del med adkomst fra entre > Innredet som Toalettrom (ikke målbart areal) > Overflater og konstruksjon
Avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Døren til rommet tar i gulvet som følge av skjevt gulv. Dørene i etasjen er blitt skåret noe ned for å kunne passe til den lave himlingshøyden.
Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. En må forvente behov for noe tiltak tilknyttet døren da denne subber i gulvet.

TGIU:
Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette. (Eier er tydelig forklart hvorfor hulltaking utføres, og hvorfor hindring av slik kontroll anses som en betydelig svekkelse av takstmans mulighet til å avdekke eventuelle fuktpåvirkninger i tilliggende konstruksjoner. Manglende hulltaking gjør at rapporten har et avvik vurdert mot krav i avhendingsloven/forskrift til tryggere bolighandel). Ved andre kontroller registreres det ikke indikasjoner på fuktpåvirkning.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
Avvik: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Eiendommen har utførelser og terrengforhold som krever god sikring. Kjøper må være forberedt på behov for noe utbedringer.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav. Det bør gjennomføres radonmålinger. Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Det anbefales og utbedre høyden på utvendig rekkverk, eier opplyser at slike arbeider er bestilt og skal utføres.

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

Servitutter/rettigheter
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer som f eks rett for kommunen til å vedlikeholde rørsystemer for vann- og kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg. Kontakt megler for nærmere informasjon.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Heftelser:
1964/2338-2/47 30.05.1964
BESTEMMELSE OM GJERDE
VEDLIKEHOLD AV VEG
Kommentar fra megler: Tomtens eier skal ha veirett frem til gårdsveien med rett til å bruke denne frem til hovedveien og dessuten veirett til nausttomten sammen med hovedbruket. Gjerdeplikten rundt tomten påhviler dens eier.

1993/7982-1/47 12.10.1993
BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
Vegvesenets betingelser vedtatt

Eiendommens rettigheter:
1964/2338-1/47 30.05.1964
BESTEMMELSE OM VEG
Rettighet hefter i: KNR: 1146 GNR: 69 BNR: 3
Kommentar fra megler: Tomtens eier skal ha veirett frem til gårdsveien med rett til å bruke denne frem til hovedveien og dessuten veirett til nausttomten sammen med hovedbruket.

1967/2583-1/47 02.06.1967
BEST OM GARASJE/PARKERING
Rettighet hefter i: KNR: 1146 GNR: 69 BNR: 3
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kommentar fra megler: Gnr. 62 bnr. 30, 32 og 34. Gnr. 69 bnr. 41 har rett til å opparbeide og alene disponere hver sin parkeringsplass med tilhørende snuplass på det opparbeidede området.

1993/9853-1/47 29.11.1993
BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN
Rettighet hefter i: KNR: 1146 GNR: 69 BNR: 3
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kommentar fra megler: Undertegnede eier av gnr. 69 bnr. 3, gir med dette gnr. 69 bnr. 32, rett til å anlegge og ha liggende kloakkledning over eiendommen fra gnr. 69 bnr. 32 og til sjøen. Dette omfatter også rett til fremtidig vedlikehold og eventuell utbedring av ledningen. Omtrentlig trase fremgår av kart merket Tysvær 18.05.92. Undertegnede eier av gnr. 69 bnr. 3, gir eier av gnr. 69 bnr. 32 rett til å anlegge, ha liggende og bruke som adkomst, veg over gnr. 69 bnr. 3 med omtrentlig trase slik det fremgår av kart merket Tysvær 18.05.92.

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Offentlige forhold

Vei / Vann / Avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og privat avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.

Eiendommen er tilknyttet privat septikanlegg.

Adkomst via privat vei. Deler kostnad ved brøyting av vei på det som er felles. Det har vært en felles veikonto, men selger er usikker på hvor mye som står på denne.

Ferdigattest eller midl. brukstillatelse
Kommunen opplyser at det ikke finnes brukstillatelse/ferdigattest for bygningene på eiendommen.

Fra kommunen: Naustet ser ut til å være oppført en gang mellom 1960 og 1970, og muligens før plan- og bygningsloven av 1965 tredde i kraft. Manglende dokumentasjon for bygninger av denne alderen er ikke uvanlig. Disse bygningene anses derfor som lovlig.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jf. plan og bygningsloven § 21-10 femte ledd.

Det foreligger vedtak på bruksendring og tilbygg fra 1992. Her fremkommer det søknad om bruksendring og byggemelding for tilbygg til hytte på gnr. 69 bnr. 32 i Tysvær. Vedtaket går ut på godkjenne omdisponering av hytta til heilårsbustad og godkjenna omsøkt tilbygg.

Formuesverdi
Formuesverdien som primærbolig er kr 677 211,00 pr. 2024, og som sekundærbolig kr 2 708 843,00 pr. 2024.

Reguleringsforhold
Eiendommen er ikke regulert.

Eiendommen er underlagt kommuneplan "Kommuneplan for Tysvær 2015 - 2027", ved id: 201510. LNRF. Vedtatt: 25.09.2018. Eiendommen ligger i LNFR-område (landbruk, natur, friluftsliv og reindrift). Det betyr at det kan kreve særskilte tillatelser om man ønsker å gjøre endringer/ tilbygg/ nybygg etc. Dersom slike tiltak er ønskelig, bør kommunen kontaktes.

Energimerking
Boligen har energikarakter G.

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har ikke ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Økonomi

Energiforbruk og strømkostnad
Selger opplyser om et årlig energiforbruk på ca. 7 711 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Forbruket har tilsvart kr 6 332. Dette vil avhenge av faktorer som leverandør, type avtale og strømpriser i markedet.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger boligens målepunkt, og kjøper vil overta avtalen med gjenværende bindingstid. Bindingstiden varer ut 2026.

Faste kostnader
Andre faste kostnader:
- Kommunale avgifter kr 12 931,- pr. år. Beløpet gjelder for 2025. Dette inkluderer: Vann, branntilsyn, feiing, tilsyn av slamanlegg og renovasjon. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.
- Forsikring gjennom Gjensidige (polisenummer 91568673). Kostand: kr 12 444 pr. år.

Oppgjør
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to

virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Finansiering
Kontakt megler for avklaring av finansielle forhold, herunder lån til kjøp av eiendom. PrivatMegleren har avtale med Nordea om formidling av lån og andre finansielle tjenester. PrivatMegleren mottar godtgjørelse for dette.

Totale kostnader
Prisantydning kr 6 990 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

Dokumentavgift kr 174 750,00

Boligkjøperforsikring Tryg kr 18 500,00

Tingl.gebyr pantedokument kr 545,00

Tingl.gebyr skjøte kr 545,00

Totalpris inkl. omkostninger og ev. fellesgjeld kr 7 184 340,-.

Boligkjøperforsikring er valgfritt. Dokumentavgiften er på 2,5 % av salgssum. Regnestykket over forutsetter salg til prisantydning.

Diverse

Sammendrag fra selgers egenerklæring
2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært. Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem: Lagt fliser på gulv, varmekabler, ny membran, våtromsplater etc. Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Ja. Forklar Husker ikke hvem som utførte arbeid, og er usikker på hva jeg har av dokumentasjon.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?
Svar: Ja. Beskriv arbeidet som er utført: Det ble gjort.

4. Ble sluk skiftet?
Svar: Ja. Beskriv arbeidet som er utført: Ja.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?
Svar: Ja, kun av faglært. Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem: Det ble lagt varmekabler. Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Nei. Forklar: Husker ikke hvem som utførte arbeid, og er usikker på hva jeg har av dokumentasjon.

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?
Svar: Ja, kun av faglært. Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem: Opprinnelig var det en mindre hytte. Denne er påbygd og omgjort til helårsbolig. I den forbindelse ble det lagt inn kommunalt vann på 1990-tallet. Det ble også etablert septik i denne perioden. Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Nei. Forklar: Husker ikke hvem som utførte arbeidet, og usikker på hva jeg har av dokumentasjon.

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Svar: Ja Beskrivelse: Septik-tank som tømmes annen hvert år. De kommer automatisk (sender varsel i forkant om at kummen må gjøres synlig) og det betales gjennom kommunale avgifter.

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?
Svar: Ja, kun av faglært. Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem: All taktekking ble skiftet på 1990-tallet. Han som utførte arbeidet er byggmester, men det ble gjort i privat regi på egen bolig. Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Nei.

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?
Svar: Ja. Beskrivelse: Har hatt besøk av glassmester som skal sette nye glass i 3 store vinduer på kjøkken. Det er to små vinduer i stue som også skal skiftes. Det ene vil bli lukkevindu.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?
Svar: Ja, kun av faglært.

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem: Vi fikk etablert villmarkspanel i forbindelse med utbygging/ omgjøring til helårsbolig. Det ble også lagt isolasjon i den forbindelse. Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Ja. Forklar: Utført av byggmester i privat regi (på egen bolig).

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?
Svar: Ja, kun av faglært. Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem: Bygd på og etablert en gang på 1990-tallet. Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Nei. Forklar: Det meste som ble gjort ifm. ombygging er utført av byggmester (på egen bolig). Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja.

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?
Svar: Ja, kun av faglært. Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem: Det er etablert automatsikringer i nyere tid. Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Nei. Forklar: Usikker på hva jeg har av dokumentasjon.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?
Svar: Ja. Av hvem?: Husker ikke når, men el-anlegget har vært kontrollert og godkjent.

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?
Svar: Ja. Beskrivelse: Det har vært mus i krypkjeller, men har aldri observert noe inne i huset.

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?
Svar: Ja. Beskrivelse: Tror det ble gjort på 90-tallet, men megler kontrollerer dokumentene som foreligger hos kommunen.

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Svar: Ja. En gang under ekstremvær forsvant litt av veien, men den ble reparert.

Tilleggskommentar: Det er ikke lov å overnatte i naustet. Pipen til badstuen ble erstattet for noen år siden.

Skadedyr
Se selgers egenerklæringsskjema pkt. nr. 34.

Adgang til utleie
Eiendommen kan i sin helhet fritt leies ut til boligformål.
Det vil normalt være anledning til utleie av hele eiendommen eller enkeltrom så fremt arealet er godkjent for varig opphold iht. plan- og bygningsloven og har forsvarlig radonnivå.

Konsesjon / Odel
Det er ikke krav til konsesjon ved erverv av eiendommen.
Det hefter ikke odel på eiendommen.

Sikkerhetsstillelse
Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Øvrige kjøpsforhold

Boligkjøperforsikring
I produktark om boligkjøperforsikring bak i salgsoppgaven, finner du informasjon samt priser på produktene.

Overtagelse
Etter nærmere avtale. Angi ønsket overtagelse i forbindelse med budgivning.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring, og interessenter oppfordres til å sette seg inn i selgers egenerklæring før det inngis bud på eiendommen.

Forsikring
Frem til overtagelse vil eiendommen være forsikret av selger. Det er kjøpers ansvar å påse at eiendommen er fullverdiforsikret etter overtagelse.

Budgiving
Bud kan legges inn trygt og enkelt via Privatmeglerens "gi bud-knapp" som finnes på Privatmegleren.no/eiendommens hjemmeside og i nettannonsen. Trykk "gi bud" og følg instruks med innlogging/opprettelse av bruker. For mer informasjon om budgivning, se "Viktig informasjon" i salgsoppgaven.

Lovanvendelse
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.

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 forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon 1,500 % av salgssummen inkl. mva (minimum 45 000 inkl. mva)

Markedspakke standard inkl. Finn.no, hjem.no, presisjon, privatmegleren.no og h-avis.no: 21 000,00
Tilrettelegging: 16 900,00
Oppgjør: 7 900,00
Innhenting kommunale opplysninger og forretningsfører: 4 900,00
Factoring/ Betalingsutsettelse: 2 450,00
Servicegebyr: 2 900,00
Visninger pr. stk: 2 900,00
Overtagelse: 2 900,00

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et rimelig honorar stort kr 19 000,- + utlegg.

Vedlegg til salgsoppgaven
Selgers egenerklæringsskjema
Tilstandsrapport
Meglers verdivurdering
Tegning
Ferdigattest
Matrikkelrapport
Reguleringskart og bestemmelser
Energiattest
Kommunale opplysninger
Nabolagsprofil
Løsøre og tilbehørsliste
Budskjema


hings
ng to happer


NORDISHAVET
INDISKE
HAV
Verden


BEKO


Good things
are going to happen





Uteområde







Uteområde










verisure
ALARM
































PLANES























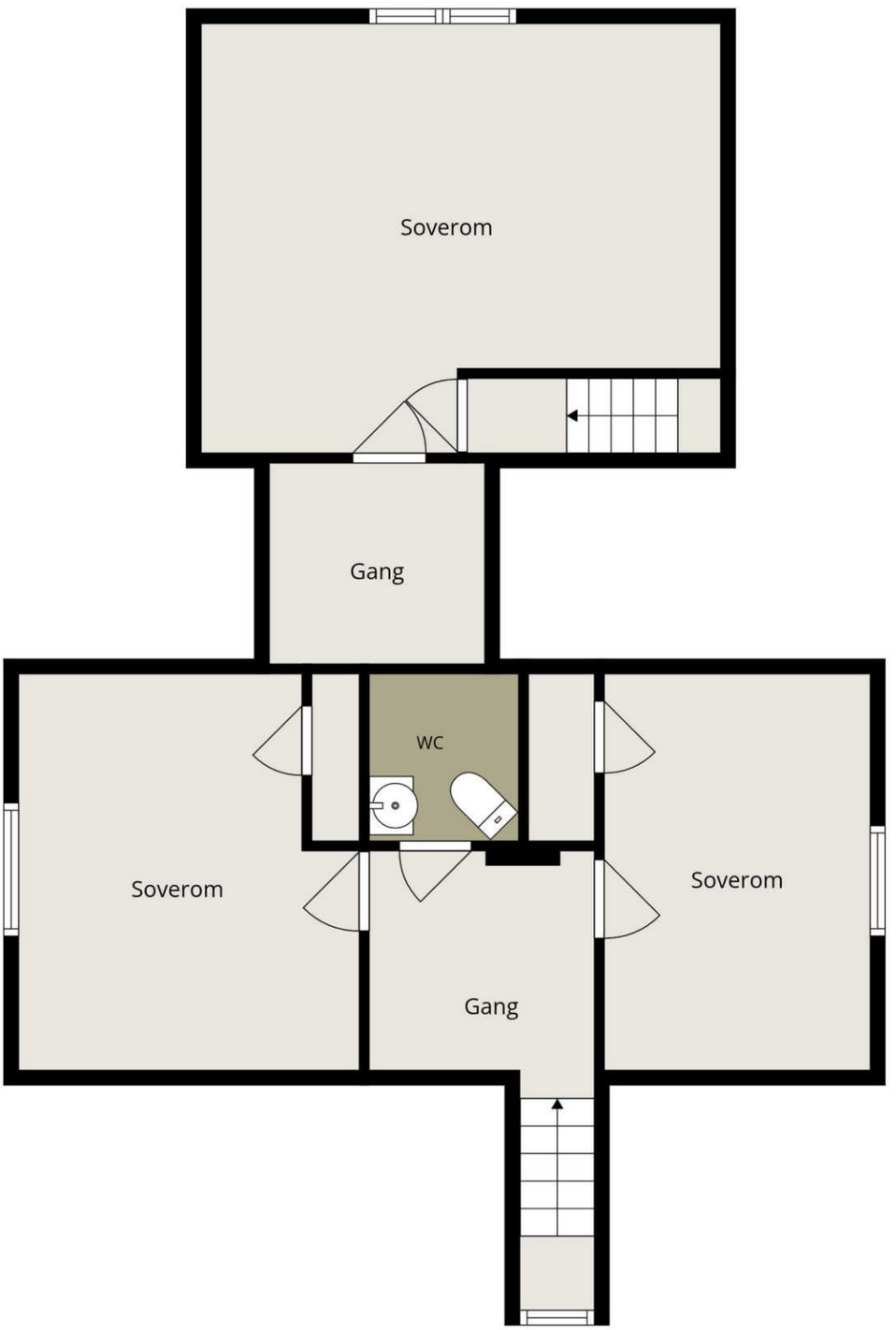
Høievegen 457 / 1.Etg



Planskisser kan ikke benyttes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

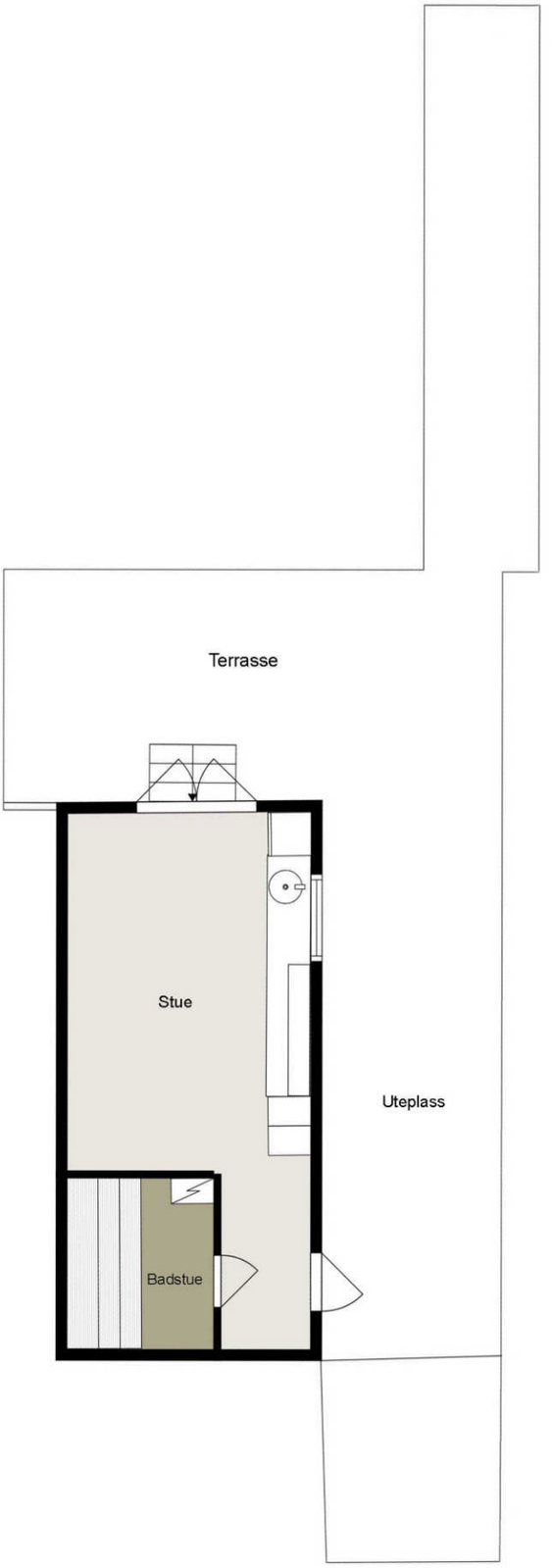
Høievegen 457 / 2.Etg



Planskisser kan ikke benyttes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Høievegen 457 / Sjøhus



Planskisser kan ikke benyttes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Viktig informasjon
til kjøper og selger av eiendom

Sist oppdatert 13. mai 2026.

Interessenter oppfordres til å lese grundig gjennom all tilgjengelig informasjon om eiendommen før bud inngis, og til å ta kontakt med ansvarlig megler dersom noe er uklart. Som interessent må du forsikre deg om at du er registrert som interessent til eiendommen og at du har gitt nødvendige samtykker til å bli kontaktet, slik at du får opplysninger om bud.

Lov om avhending av fast eiendom
Avhendingsloven ble endret med virkning fra 1. januar 2022. Kjøper kan ikke påberope seg som mangel noe som er beskrevet i tilstandsrapporten til eiendommen. Det er derfor viktig at all dokumentasjon tilknyttet boligsalget, herunder tilstandsrapporten, leses grundig.

Spør megler dersom noe er uklart.

Omsetning av brukt bolig
En brukt bolig vil som regel ikke være i samme stand som om den var ny. Tekniske krav, alminnelig håndverksskikk og byggteknikk endres over tid. Slitasje etter bruk, vær og vind og tiden som har gått gjør at tilstanden etter hvert blir dårligere. Dette er ikke alltid synlig. Det som oppleves som feil ved boligen, er derfor ikke nødvendigvis en mangel i rettslig forstand. Det er viktig å sette seg grundig inn i tilstanden på den eiendommen man vil kjøpe.

Tilstandsrapport og eTakst
Tilstandsrapporter/boligsalgsrapporter er utvidede tekniske rapporter utarbeidet av autoriserte takstmenn. Rapportene gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som normalt vil være av betydning ved salg av eiendom.

Tilstandsgrader (TG): TG 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. TG 1 gis når bygningsdelen har kun mindre avvik (normal slitasje). TG 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik (feil utførelse, skade/symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon, krever tiltak i nær fremtid). TG 3 gis når bygningsdelen har betydelige/ alvorlige avvik som krever utbedring straks.

Meglers eTakst inneholder opplysninger knyttet til eiendommens antatte markedsverdi.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for boliger fra 2026
Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunkt for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret. For primærboliger utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi (salgssum) opp til 10 millioner kroner, og 70% av verdien som overstiger 10 millioner. For sekundærboliger er formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi (salgssum).
For ytterligere informasjon og kalkulator: https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/formuesverdi/

Løsøre og tilbehør
Med mindre selger eller kjøper tar forbehold om annet, gjelder «Liste over løsøre og tilbehør» som skal følge med eiendommen ved salg. Listen er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Eiendomsadvokatenes Servicekontor i fellesskap. Selger og kjøper oppfordres til å formidle forbehold i henholdsvis salgsoppgave og bud dersom det er gjenstander de ønsker ikke skal, ev. skal, følge med handelen.

Energimerking av eiendom
Ved salg eller utleie av boliger og andre bygninger, har selger/utleier som hovedregel plikt til å fremskaffe energiattest. Energimerket vil fremgå av salgsoppgaven. For ytterligere informasjon om energimerking, se www.energimerking.no.

Norgespris på strøm
Norgespris på strøm innføres fra 1. oktober 2025. Norgespris innebærer at husholdninger får tilbud om strøm til en fast pris. Avtalene har bindingstid. Norgespris følger målepunktet. Dersom en bolig med Norgespris bytter eier eller leietaker, vil boligen fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Dette innebærer at kjøper/leietager overtar forpliktelsene etter avtale om Norgespris ut bindingstiden. For mer informasjon, se https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/

Radon
Radonnivået i boliger bør være så lavt som mulig. Ved radonnivå over 100 Bq/m3 i boliger bør radonreduserende tiltak iverksettes.

Strålevernforskriften stiller krav til at årsmiddelverdien av radon i oppholdsrom i utleid bolig må være under 200 becquerel per m3. Dette er viktig å merke seg dersom man kjøper bolig som helt eller delvis skal leies ut. Kravet gjelder ikke for fritidsboliger som leies ut, med mindre disse benyttes som boliger av leietager. For ytterligere informasjon om radon, se www.nrpa.no/radon.

Salgs - og betalingsvilkår
Eiendom selges på de vilkår som fremgår av salgsoppgave og annonse. Budgiver som ønsker å inngå avtale på andre vilkår enn de som følger av salgsoppgave og annonse, må ta forbehold om de ønskede vilkår i bud. Det er opp til selger å vurdere om forbeholdene kan aksepteres.

Med mindre kjøper tar forbehold om annet, forutsettes det at skjøte eller andel i borettslag tinglyses på kjøper. Ved overdragelse av aksjeleilighet noteres ny eier i aksjeeierboken.

Kjøper må innbetale hele kjøpesummen med tillegg av omkostninger til meglers klientkonto før overtagelse av eiendommen kan skje.

Oppgjør i kontanter og bankremisser aksepteres ikke. Ved forsinket betaling har selger krav på forsinkelsesrenter. Ved vesentlig forsinket betaling kan selger heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Med mindre annet er avtalt, er 30 dagers forsinkelse å regne som vesentlig.

Det tas forbehold om at omkostninger som kjøper skal dekke, for eksempel tinglysingsgebyr og omkostninger i forbindelse med eierskifte i sameier og boligaksjeselskaper, kan øke i perioden fra markedsføring av boligen og frem til overtagelse.

Fremgangsmåte ved budgivning
Bud må inngis skriftlig og minst inneholde budgivers navn og kontaktinformasjon, budets størrelse, frist for selger til å akseptere budet (akseptfrist), finansieringsplan samt eventuelle forbehold. Akseptfrist må settes til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, eller senere. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist. Heller ikke bud som kun er formidlet muntlig, samt bud som har forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter, kan formidles.

Bud sendes til meglerforetaket. Den sikreste måten å inngi bud på er via eiendommenes nettannonser hvor det finnes en «Gi bud»-knapp. Interessenter kan også få tilsendt link fra megler. Budgiver legitimerer seg ved hjelp av BankID, og fyller ut alle detaljer budet.

Dersom bud ikke gis via nettannonser eller tilsendt link som nevnt over, må budgiver sende eller overlevere kopi av gyldig legitimasjon sammen med budet. Budet må signeres. Vi fraråder alle å sende kopi av ID i ukrypterte e-poster eller på SMS.

Når det første budet er lagt inn vil budgiver motta en bekreftelse på SMS, som også kan benyttes til budforhøyelser. Hvis bud legges inn på annen måte enn via nettannonser, for eksempel i SMS eller e-post, må budgiver forsikre seg om at budet kommer frem til megler.

Megler vil kontrollere budgivers finansiering før handel mellom partene sluttes. Dersom det ikke har vært mulig for megler å foreta kontroll av finansiering, får selgeren en orientering om dette og om mulige konsekvenser av at kontroll ikke er gjennomført.

Budgivere oppfordres til å inngi bud med minst 30 minutters akseptfrist. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper, for å sikre at megler får formidlet budet til selger før selger eventuelt aksepterer et konkurrerende bud. Budgiver må sørge for at klokke på enheten budet sendes fra (PC, telefon, nettbrett eller lignende), viser korrekt tid.

Selger har rett til å ignorere eller avslå ethvert bud, uten begrunnelse. Megler kan formidle avslag eller aksept på vegne av selger.

Kjøper og selger vil få tilsendt utskrift av budjournal etter at bindende handel er inngått. Budgivere kan kreve å få utskrift av budjournal i anonymisert versjon.

Det vises for øvrig til «Forbrukerinformasjon om budgivning», utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den norske Advokatforening v/eiendomsmeglingsgruppen, Norges Eiendomsmeglerforbund og Eiendom Norge i fellesskap. Forbrukerinformasjon om budgivning er tilgjengelig på nett, og kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

Salg og kjøp «off market»
Salg «off market», dvs. uten at eiendommen er annonsert i det åpne markedet, innebærer at ikke alle potensielle interessenter og budgivere får kjennskap til at eiendommen er for salg. Dette kan

medføre at markedets høyeste pris ikke oppnås. Salg «off market» kan på den annen side medføre at kjøper betaler en høyere pris for eiendommen enn det som ville vært resultatet av en åpen budrunde.

Bindende avtale
Bindende avtale er inngått når bud er akseptert, dvs. før kjøpekontrakt er undertegnet av partene. Det eksisterer ingen angrerett ved kjøp og salg av fast eiendom i Norge.

Kjøper er utenlandsk statsborger
Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Rett til fritt å velge megler
Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

Det gjøres oppmerksom på at eiendomsmeglingsforetaket kan motta provisjon fra Nordea dersom det utbetales lån til kjøp av denne boligen.

Hvitvasking
I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre ID-kontroll og andre nødvendige kundetiltak. Videre skal megler sjekke finansiering samt om vedkommende kunde er en politisk eksponert person, PEP. Dersom kunden er et foretak, skal megler kartlegge hvem som er reelle rettighetshavere i foretaket, og ev. gjennomføre ID-kontroll m.m. av disse. Kjøper og selger har plikt til å bidra til at megler får gjennomført nødvendige kundetiltak.

Megler har i enkelte tilfeller, herunder tilfeller hvor megler ikke får gjennomført kundetiltak av kjøper før overtagelse og oppgjør, plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Overtagelse og oppgjør kan ikke gjennomføres før nødvendige kundetiltak er utført. Når kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og oppgjør til selger derfor blir forsinket, utløser dette rettigheter for selger etter avhendingsloven. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, f.eks. dersom det etter oppdragsinngåelsen har vært endring av hvem som er reelle rettighetshavere i foretaket som selger, må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. I disse tilfellene er det selger som misligholder sine forpliktelser etter avtalen. Kjøpers rettigheter ved selgers mislighold følger av avhendingsloven.

Eiendomsmeglingsforetaket har også andre prosedyrer knyttet til hvitvaskingsregelverket.

Megler har plikt til å melde fra til Økokrim om eiendomshandler som fremstår som mistenkelige. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles.

Personopplysninger
Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3),

er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset.
Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.privatmegleren.no.

Samarbeidspartnere
PrivatMegleren har samarbeid med eller tilknytning til:

- Nordea – banktjenester, herunder finansiering av eiendom
- Søderberg & Partners AS – tilbyder av boligselger- og boligkjøperforsikringer
- Tryg Forsikring – leverandør av boligkjøperforsikring via Søderberg & Partners AS
- Bomega AS – annonseplattformen Hjem.no, hvor noen av våre tilknyttede kontorer og meglere har mindre eierposter.
- Broker AS (f.d. Visma Real Estate AS) – tilbyder av flyttetjenester, strøm m.m.

Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester
Nemnda behandler klage fra forbrukere som har behov for å få avklaring i tvister mot eiendomsmeglingsforetak.
Alle eiendomsmeglingsforetak i PrivatMegler-kjeden er tilknyttet Reklamasjonsnemnda.
Les mer om Reklamasjonsnemnda på www.eiendomsmeglingsnemnda.no.

Ord og uttrykk
Arealbegreper i boliger/fritidsboliger:

BRA-I (internt bruksareal): Boligens bruksareal, målt innenfor omsluttende vegger.

BRA-E (eksternt bruksareal): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som likevel tilhører denne. Dette omfatter for eksempel kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten, og har adgang utenfra eller fra fellesarealer.

BRA-B (innglasset balkong m.v.): Bruksareal av innglasset balkong, altan, veranda e.l.)

BRA er summen av boligens BRA-I, BRA-E og BRA-B.

TBA (terrasse- og balkongareal) Arealer av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten, målt på innsiden av rekkverk, skillevegg o.l. dersom slike finnes.

GUA = boligens gulvareal. GUA kan være større enn BRA, fordi måling av gulvareal også kan omfatte areal som på grunn av lav takhøyde o.l. ikke er målverdig.

P-rom: primære rom, oppholdsrom som stue, kjøkken, bad, vaskerom, vindfang, hall og soverom. Det er i hovedsak bruken av rommet som er avgjørende for om rommet defineres som P-rom.

S-rom: sekundære rom som boder, kott mv.

Hvorvidt et rom regnes som P-rom eller S-rom, baseres til en viss grad på skjønn.

Kilde: www.norsktakst.no : Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling, 2. utgave.

PRIVATMEGLEREN | KJØP

STÅ STERKERE

KJØP er en tjeneste for deg som skal kjøpe bolig.

La en av Norges beste eiendomsmeglere bistå deg med strategi og taktikk når du skal kjøpe bolig. Vi vurderer aktuelle boliger sammen med deg og er din rådgiver helt frem til overtakelse.

Les mer om tjenesten på privatmegleren.no/kjop



Gode råd til deg på boligjakt

1. Før boligjakten starter

Før boligjakten starter, bør du ha gjort deg opp en formening om hvor du vil bo, hvor langt du kan strekke deg økonomisk og hvilke krav eller ønsker du har til boligen. Hold fast ved dine vurderinger, også om budrunden blir hektisk. Ikke alle av oss får alle ønsker oppfylt når vi handler bolig. Du bør derfor prioritere ønskene; Er terrasse viktigere enn garasjeplass? Er peis viktigere enn et ekstra baderom?

2. Møt forberedt på visning

Innhent salgsoppgave og boligsalgsrapport på forhånd, og les nøye gjennom denne informasjonen før visningen. Notèr gjerne ned spørsmål du ønsker å stille megler og selger, slik at spørsmålene dine ikke går i glemmeboken. Er det utstedt ferdigattest på boligen? Er alle P-rom godkjent for varig opphold? Vent med å legge inn bud til du har fått svar på spørsmålene.

3. Gjør deg kjent i området rundt eiendommen

Gjør deg kjent i området der eiendommen ligger, slik at du finner ut om det er langt til skole, barnehave, offentlig kommunikasjon, matbutikk mm. Sett deg videre godt inn i eventuelle vedtekter og husordensregler som gjelder for den boligen du kanskje skal kjøpe. Er det tillatt å leie ut? Er det lov å flytte inn med kjæledyr?

4. Finansiering

Finn ut hvor grensen går for hva du kan finansiere, og sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden! Husk at du, ved siden av å betjene lån og eventuelle fellesutgifter, også har løpende utgifter til forsikring, mat, klær, oppvarming, barnehave, reiseutgifter mm. Du bør også avsette et beløp hver måned til å dekke uforutsette utgifter og løpende vedlikehold.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Dersom vilkårene for å tegne slike forsikringer er oppfylt, kan kjøper og selger tegne forsikring gjennom megler. Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler, dvs. mangler som selger ikke kjente. Når du selger bolig, vil megleren din spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Kjøpsforsikring inneholder boligkjøperforsikring, innboforsikring med superdekning og husforsikring med superdekning (enebolig/hytte). Boligkjøperforsikring er kjøpersmotvekt til selgers boligselgerforsikring. Med boligkjøperforsikring trenger du verken tenke på hvor mange advokattimer du bruker, eller hvor mye det koster med nødvendig skadedokumentasjon.

Vi i PrivatMegleren anbefaler, med få unntak, kjøpere å tegne Kjøpsforsikring. Dette gjør du gjennom eiendomsmegleren når du kjøper bolig.

Boligkjøper – forsikring

Med boligkjøperforsikring får du juridisk bistand dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt	kr 18 500

Alle forsikringene leveres av Tryg forsikring.

Tryg

Söderberg & Partners | Eiendom

PRIVATMEGLEREN

Ha alt klart i banken før du byr på denne eiendommen

PrivatMegleren er Nordeas eiendomsmegler. Dette samarbeidet gir deg flere fordeler, både når du skal kjøpe og selge eiendom, men også i tiden du bare bor.

Snakk med oss før visning.

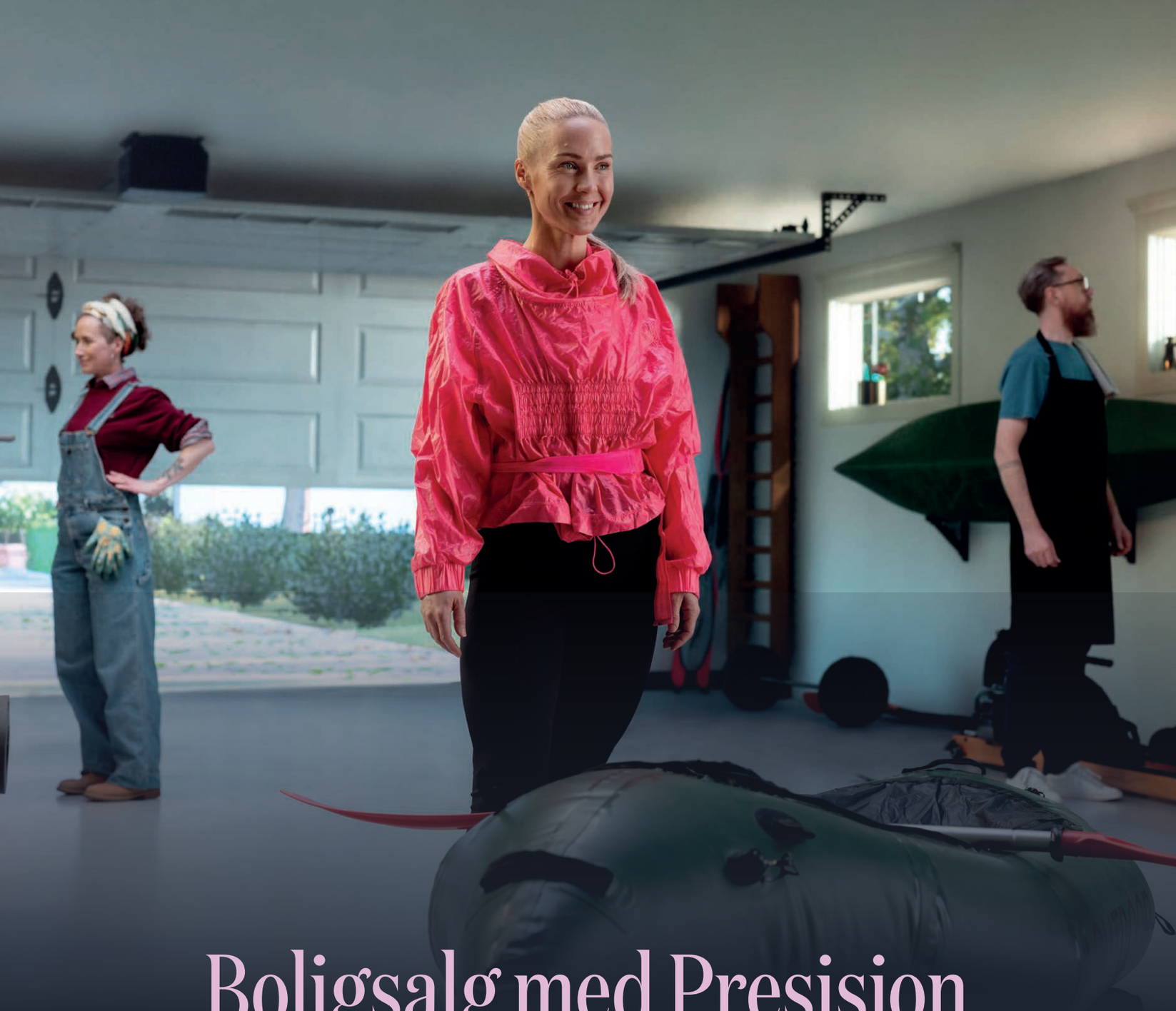
Vi i Nordea har et team av rådgivere spesielt dedikert til PrivatMeglerens boligsalg. Sammen gir vi deg som boligkjøper mulighet for skreddersydd veiledning mot et riktig kjøp og et godt salg, som passer ditt behov og økonomiske situasjon.

Scan QR-koden for å komme i kontakt med Nordea

nordea.no/privatmegleren

Nordea

PRIVATMEGLEREN



Boligsalg med Presisjon

Ingen boligkjøpere er like, derfor bør ingen boligannonser være det heller. Vår tjeneste Presisjon tilpasser annonsene etter folks interesser slik at hobbykokken får se kjøkkenet, de som vet å utnytte fritiden får se fritidsrommet og de som liker hagestell får se annonser av hagen.

For vi forelsker oss i den samme boligen av ulike grunner.

PRIVATMEGLEREN

Denne salgsoppgaven er miljøvennlig

Du er kanskje ikke klar over det, men papir er en miljøvennlig ressurs som kan resirkuleres og brytes ned naturlig, noe som reduserer avfall og miljøpåvirkning. PrivatMeglerens samarbeidspartner, trykkeriet LOS Digital er Svanemerket. Trykkeriet tar miljøansvar ett skritt videre ved å produsere med solcellestrøm, noe som reduserer utslipp og fremmer bærekraftig produksjon. For oss er det viktig å støtte slike initiativer som bidrar i vår leveranse. Vi er stolte av å støtte slike initiativer som fremmer en grønnere fremtid.

◆

Vårt trykkeri tar miljøhensyn til et nytt nivå ved å sørge for alltid ha den nyeste teknologien. Avanserte maskiner og miljøvennlige trykkfarger bidrar til å minimere miljøpåvirkningen, samtidig opprettholde høy kvalitet på våre produkter. Dette er et eksempel på hvordan bærekraft og innovasjon går hånd i hånd for å levere miljøvennlige løsninger.

◆

Ved å utføre all produksjon internt, oppnår LOS Digital vesentlig lavere CO2-utslipp. Denne integrerte tilnærmingen reduserer transportbehovet og gir en mer effektiv og miljøvennlig produksjonsprosess. Trykkeriet er forpliktet til å redusere sin miljøpåvirkning og bevise at bærekraftige løsninger er mulige i moderne produksjon.

Vi er stolte av at alle trær som brukes til vår papirproduksjon kommer fra FSC godkjente produsenter. Dette sikrer til at vi bidrar til å opprettholder bærekraftige skoger og skaper en balanse ved å plante nye trær for hvert som høstes. Skandinaviske skoger er kjent for sin raske vekst, og dette fangstpotensialet for CO2 hjelper med å redusere klimaendringer. I tillegg til dette, klimakompenseres papiret vårt for å dekke klimagassavtrykket for transport.
Vi ønsker på å ta vare på planeten ved å bruke ressurser klokt og bærekraftig.

Denne salgsoppgaven er derfor miljøvennlig og bærekraftig, det skulle bare mangle!

PRIVATMEGLEREN

LOS