

Bøheivegen 18, 4262 AVALDSNES



Prisantydning
4 290 000,-

AVALDSNES

Stor og innholdsrik enebolig med stor skjermet hage, kjøkke terrasseområder og garasje

BRA-i/BRA Total: 216/246 m² /
Tomt: 1256.9m²
Antall soverom: 5 / Byggeår: 1974



Garasje med port og sidedør



Hagen var en gang opparbeidet av gartner, men er overgrodd p.d.d. Trenger litt ny kjærlighet bare. Stort potensiale!

Nøkkelinfa

Adresse: Bøheivegen 18, 4262 AVALDSNES
Nåværende eier: Norwegian Service Team Eiendom AS
Matrikkelnummer: Gnr. 146, bnr. 152 i Karmøy kommune.
Oppdragsnummer: 01260013
Oppdragsansvarlig/
Meglerforetak: Vidar Opheim
Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1974
Bra total: 246m²
BRA-i: 216 m²
Antall soverom: 5
Energimerke: Ikke angitt
Tomtestørrelse: 1256.9m²
Eierform: Eiet
Parkering: Garasje, samt god parkering i eget gårdsrom.





Stor tomt som er godt utnyttet. God plass både på fremsiden og i hagen.



Usjenert tomt som vender mot sør. Stor ubebygget tomt med naturområde på vestsiden.

Økonomi

Prisantydning

Kr 4 290 000

Omkostninger

Kr 127 740

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 4 417 740

Kommunale avgifter

Kr 17 698 per 2025

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

Info formuesverdi

Basert på Skatteetatens boligkalkulator beregnes boligens formuesverdi til kr. 1.013.174 når boligen benyttes som primærbolig.

Formuesverdien er en gitt prosent av den beregnede markedsverdien.

Beregnet markedsverdi er basert på Statistisk sentralbyrå (SSB) sine opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og boligtype.

Det er eier av boligen som fastsetter formuesverdien, men skattemyndighetene kan kontrollere at verdien er satt riktig.

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

Stor og innholdsrik enebolig med stor skjermet hage, kjekke terrasseområder og garasje

Beskrivelse

Velkommen til denne romslige og velholdte eneboligen i et rolig byggefelt ved Bø ungdomsskole, på grensen mellom Avaldsnes og Torvastad. Usjenert sørvendt tomt med flat hage, frukttrær, rhododendron og solrik terrasse med overbygg, utegrill og levegg. Asfaltert innkjørsel med god parkering og garasje.

Innvendig byr boligen på lys stue/kjøkken med åpen løsning, varmepumpe, peisovn og utgang til flislagt terrasse med peis. Moderne kjøkken med integrerte hvitevarer. Flislagt bad fra 2021 med regndusj. Tre soverom i hovedetasje, to store på loftet, og flere rom i kjeller inkl. bad, vaskerom, kjellerstue og soverom (noen rom ikke godkjent). Jevnlig vedlikeholdt med nyere drenering og varmekabler.

Perfekt for familien – kom og se!

Innhold

Takoverbygg over inngangsparti og flislagt trapp opp til inngang.

Gang med belegg på gulvet innenfor ytterdøra og nytt laminatgulv i resten av gangen. Trapp opp til loftsetasje og trapperom ned til kjelleretasje. Dobbelt innebygget skap og to småskap over som også er innebygde.

Stue/kjøkken med delvis åpen løsning. Det er nytt laminatgulv og tapetserte vegger. Skyvedør fra stua og ut til romslig flislagt terrasseområde med peis og levegg. Stua har gode møbleringsmuligheter med plass til TV gruppe, finstue og spisestue. Stua har ellers både varmepumpe og peisovn med innsats.

Kjøkken har integrerte stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap som medfølger kjøpet, halvannen nedfelt vask i laminatbenkeplate og mye skapplass. Gulvbelegg på kjøkken.

Flislagt bad med varmekabler, baderomsinnredning med dobbel underskuff, wc, elektrisk vifte samt dusjnisje med regnvannsdusj og glassvegg. Pusset opp i 2021. Plastsluk med synlig membran under klemring.

Dobbelt soverom med nytt laminatgulv (samme type som i gang og stue), to doble innebygde garderobeskap med fire småskap over.

Soverom med dobbelt innebygget skap med to småskap over. Belegg på gulv og tapetserte vegger.

Loftsetasje:

Trapp opp til gang/lita loftstue med teppelagt gulv. To kott i knevegger.

To store soverom i hver ende. Soverommene har plass til både dobbeltseng, skrivepult og sofagruppe. Belegg på gulv, panel på skråtak og tapetserte vegger.

Kjeller:

Trapperom ned til gang med fliselagt gulv.

Soverom/bod med flislagt gulv og varmekabler. Vinduet her er sprukket. Rullegardin i vindu. Dobbelt garderobeskap. Ikke godkjent som soverom.

Gang med flislagt gulv med egen utgang. Døra kunne ikke åpnes på befaring.

Bad med flislagt gulv med varmekabler, dusjkabinett, wc, liten servant og speilskap. Tapetserte vegger og panel i tak. Det er plastsluk på baderommet. Det er ikke synlig membran i sluk eller ved terskel. Ikke godkjent bad (på tegninger).

Mellomgang inn til soverom og kjellerstueavdeling. Det er flislagt gulv og malte vegger.

Soverom med rullegardin i vindu, flislagt gulv med varmekabler, to doble garderobeskap. Ikke godkjent som soverom.

Kjellerstue med rullegardin i vinduene og flislagt gulv med varmekabler. Pipa kommer ned her, men det er ikke montert vedovn. Ikke godkjent som kjellerstue.

Soverom med flislagt gulv med varmekabler, rullegardin i vindu og malte vegger. Ikke godkjent som soverom.

Vaskerom med betonggulv, utslagsvask, to varmtvannsberedere, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel og malt panel på vegger.

Hulrom under inngangspartiet til huset med jordgulv. Kan inspiseres via luke.

Kummelukk under trappa ser i følge takstmannen ut til å være en del av det nye dreneringssystemet.

Garasje:

Port og sidedørsinngang, innlagt belysning og vinduer for dagslys. Snekkerbenk og oppheng for verktøy. Ett vindu er knust og alle vinduene er i dårlig stand.

Standard

Takstmannen konkluderer "Boligen fremstår som jevnlig vedlikeholdt og i bra stand. Det registreres avvik, men ingen avvik som krever umiddelbar utbedring".

Utvendig vannkrane på huset mot garasjen.

Gulver har laminat, belegg og fliser.

Vegger har malte overflater.

Panel, himlingsplater og malte takoverflater.

Baderom i 1 etasje har fliser på vegg og gulv, slett malt tak.

Baderom i kjeller har fliser på gulv, malt våtromstapet på vegg og malte takoverflater.

Eier har gravd opp, drenert og etterisolert utenpå grunnmur på deler av bygget.

Dette gjelder fra terrasse på vestsida og rundt sørsida til inngangsparti på østsida.

Resterende bygg er det ikke gjort tilsvarende på.

På innsiden har eier åpnet alle yttervegger i underetasje for å sjekke for fukt, isolert og platet på ny. Dette gjelder ikke vaskerom og bad. Samtidig ble elektrisk anlegg gått over og delvis skiftet ut, samtidig som det ble installert varmekabler i de fleste gulv i

underetasje.

Bygningsinformasjon

Bolig satt opp på støpt grunnmur. Ført opp med bindingsverk og utvendig kledning i tre. Saltakskonstruksjon med betongtakstein.

Ett soverom i hovedetasjen er inntatt i stua. Dette kan enkelt tilbakeføres. Det er samme krav for stue og soverom så tiltaket kan anses som godkjent selv om det viser soverom på tegninger.

I underetasjen er det kun vaskerommet og gang som er godkjent. På tegninger er det ellers bare inntegnet og godkjent hobbyrom og boder, men det er innredet 3 soverom, kjellerstue og bad her.

I loftsetasje er det innredet 2 soverom. I kommunens tegninger så er det ikke tegninger av loft så megler har ikke anledning til å sjekke hva som er godkjent her. Erfaringsmessig så ble ikke loft innredet på byggeår, og det antas at dette er utført i senere tid uten at dette er omsøkt kommunen.

Ihht vedlagt tilstandsrapport fremkommer det ett TG3 avvik:

- 10.2.3 Bad kjeller Membran, tettesjiktet og sluk. Det er plastsluk, men takstmannen kunne ikke se spor av membran.

- I tillegg nevner takstmannen også mangler ved at innvendige rekkverk og håndrekkler ikke er i henhold til dagens forskrifter, men megler ser at dette ikke er nevnt under oversikten over TG3 eller TG2, kun inne i rapporten.

Takstmannens vurdering av TG2:

1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

1.3 Drenering

2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

3.1 Vinduer og ytterdører

4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

4.3 Renner, nedløp og beslag

5.1 Innvendig Loft

7.1 Piper og ildsteder

10.1.2 Bad 1 etasje Overflate gulv. Misfargede fuger.

10.2.1 Bad kjeller Overflate vegger og himling. Eldre overflater.

10.2.2 Bad kjeller Overflate gulv. Løse fliser kan løsne ytterligere.

13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør.

Garasje er kun beskrevet og ikke ytterligere undersøkt av takstmannen.

Areal

BRA - i: 216 m²

BRA - e: 30 m²

BRA totalt: 246 m²

TBA: 15 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasjeKjeller

BRA-i: 89 m² Gang, korridor, 3 soverom, kontor, vaskerom, stue og bad

1. etasje

BRA-i: 96 m² Vindfang, gang, bad, stue/kjøkken og 2 soverom.

2. etasje
BRA-i: 31 m² 2 soverom og gang.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
15 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje 1. etasje
BRA-e: 30 m² Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Gulvareal i loftetasje avvik ifra oppmålt areal pga skråtak.

Antall bad

2

Hvitevarer

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

Ferdigattest

Det foreligger ikke ferdigattest. Midlertidig brukstillatelse datert 14.05.1974 foreligger med følgende anmerkninger:

- Støyping av inngangstrapp. Utført.
- Pussing av grunnmur utvendig. Utført.
- Slemming av innvendig grunnmur. Usikker på om det er 100% fullført.
- Montering av vegg for vaskerom i kjelleren. Utført.

Frist for utbedring utløp: 01.11.1974.

Adgang til utleie

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

Oppvarming

Peisovn med innsats i stua. Varmepumpe. Ellers annen elektrisk oppvarming. I de rom hvor det på visning ikke er montert panelovner, vil det heller ikke medfølge i handelen.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Selger har eid boligen i ca 16 år.
- Bad i hovedetasje er renoverert i 2021 av NST Byggservice as. Ingen kjente lekkasjer før dette. Kun faglært. NST Byggservice as, Bjelland VVS as og Frøyland Elektro as.
- Smøremembran på gulv og vegg utført av NST Byggservice as.
- Ikke tilbakeslag, men det var en tilstopping i avløp for oppvaskmaskin på kjøkken som førte til lekkasje i kjøkken ned til rom under over noe tid. Skaden er utbedret av Bjelland VVS og NST Byggservice as, samt at det ble lagt nytt pvc belegg på kjøkken. Rom under er renoverert sammen med resterende av underetasje.
- Avløp for oppvaskmaskin på kjøkken var tilstoppet av fremmedlegeme, og dette ble utbedret av Bjelland VVS as. Nytt PVC belegg ble lagt på gulv. Kun faglært. Bjelland VVS AS.
- I søndre del ble det oppdaget fukt da yttervegger ble revet for oppgradering og

isolasjon. Det ble da gravd opp fra terrasse i vest, hele sørside og østside til trapp, drenert, satt på grunnmursplate og isolert. Utført av NST Byggservice as. Tidligere eier har i sin egenerklæring opplyst at det hadde vært tilsvarende problemer før de kjøpte eiendommen (ukjent årtall).

- Noen vinduer samt altandør er dårlige, men har ikke sjekket om det er råteskader. Disse bør skiftes.

- Gjennomgang av el. anlegg og utbedring ifbm vår overtakelse i 2010. Varmepumpe installert i 2011. Nytt el anlegg i store deler av underetasje ifbm rehabilitering 2023, og kabler i de fleste gulv. Det samme ifbm renovering av bad i hovedetasje. Kun faglært. Frøyland Elektro as.

- Haugaland Kraft hadde kontroll av elektrisk anlegg i 2019. Haugaland Brann og redning hadde brannforebyggende tilsyn i januar 2025.

- Avrettet og lagt fliser på terrasse på vestsiden, og flis i trapper 2025, noe dårlig treverk skiftet i treterrasse i 2025, og noe dårlig kledning skiftet ifbm maling av bolig og garasje i 2023. Vindu skiftet på bad i hovedetasje 2021. Treterrasse og pergola oljet i 2025. NST Byggservice as.

- Underetasje er oppgradert, utenom bad og vaskerom, i 2023.



Området

Tomt/beskaffenhet

Flat og romslig hage med overgrodd plen, frukttrær, rhododendron og andre busker og trær. Stor terrasseplattning med overbygg og levegger. Fiskedam i hagen har ikke vært i bruk på flere år. Stor solrik terrasse med delvis overbygget utegrill og levegger. På fremsiden av huset ved adkomsten er det fint beplantet med busker og trær. Gruset på bakken ved beplantningen. Utebelysning på huset. Asfaltert innkjørsel og adkomst bort til trappa ved inngangen. Parkering for flere biler på tomta i tillegg til garasje. Det foreligger matrikkebrev med koordinatfestede grensepunkter.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1256.9 kvm

Vei/vann/kloakk

Eiendommen er tilknyttet kommunal vei, vann og kloakk.

Det går en kommunal vannledning over tomta vest for garasjen. Se vedlagt kartskisse som viser hvor denne går.

Beliggenhet

Boligen ligger i et lite byggefelt rett ved Bø ungdomsskole på grensen mellom Avaldsnes og Torvastad. Usjenert tomt som vender mot sør.

Adkomst

Følg RV 44 til rundkjøring ved Bø ungdomsskole og ta inn Torvastadvegen. Ta deretter inn Bøheivegen på høyre side før fotballbane. Da vil nr. 18 komme på venstre hånd som den siste boligen på rekken. Åpner du annonsen på finn.no, finner du en kartskisse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Regulering

Uregulert boligområde. Kommunaplanen gjelder. Ubebygget boligtomt på vestsiden av eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Eiendommen ligger i område kulturmiljø M-kula på Avaldsnes.

Takstmann

Takstmann Harald Ingebrigtsen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig 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 ikke anledning å tegne boligselgerforsikring, da selger er et foretak (juridisk person). Ved en evt. oppløsning/konkurs av selskapet vil det være begrenset anledning for å fremme et mangelskrav.

Boligkjøperforsikring

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

Servitutter

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

1149/146/152:

03.02.1972 - Dokumentnr: 674 - Bestemmelse om gjerde

Meglers kommentar: Eiendommen har grenseplikt fra 1972.

Budgiving

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

Fremgangsmåte ved budgivning

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

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

eiendommen.

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

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

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

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

Vedlegg

Vedlagt følger Takstrapport og selgers Egenerklæring. Om du mener noen av vedleggene mangler, ta kontakt med megler.

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

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

Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver

Prosentprovisjon med 1,3 % av kjøpesum
Markedsføringspakke kr 21 900,-
Oppgjørsgebyr kr 9 900,-
Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-
Fotopakke kr 8 500,-
Dokumentinnhenting og tinglysing kr 6 800,-

Salgsgaranti: inget salg - ingen regning - heller ingen bindingstid

Kontaktperson

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

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet ble lagret 19.02.2026





Stue/kjøkken med delvis åpen løsning. Det er nytt laminatgulv og tapetserte vegger.



Stua har både varmpumpe og peisovn med innsats som deler rommet fint opp i soner for ulike formål.



Stua har gode møbleringsmuligheter med plass til TV gruppe, finstue og spisestue.



Spisestue ved kjøkkenet.



Stue/kjøkken med delvis åpen løsning. Nytt laminat i stua og belegg på kjøkken.



Kjøkkenen har integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap som medfølger kjøpet



Dobbelt soverom med nytt laminatgolv, to doble innebygde garderober med fire småskap over.



Soverom med dobbelt innebygget skap med to småskap over. Belegg på golv og tapetserte vegger.



Bad 1. Etg.: Flislagt bad med baderomsinnredning med dobbel underskuff, wc og dusjnise med regnvannsdusj og glassvegg.



Bad 1. Etg.



Trapperom ned til gang med fliselagt gulv.



Bad U. Etg.: Bad med fliselagt gulv, dusjkabinett, wc, liten servant og speilskap. Tapetserte vegger og malt panel i tak.



Kjellerstue med fliselagt gulv med varmekabler. Pipa kommer ned her, men det er ikke montert vedovn.



Soverom/bod med flislagt gulv og varmekabler. Vinduet her er sprukket. Rullegardin i vindu. Dobbelt garderobeskap.



Trapp opp til lita loftstue med teppelagt gulv. To kott i knevegger.



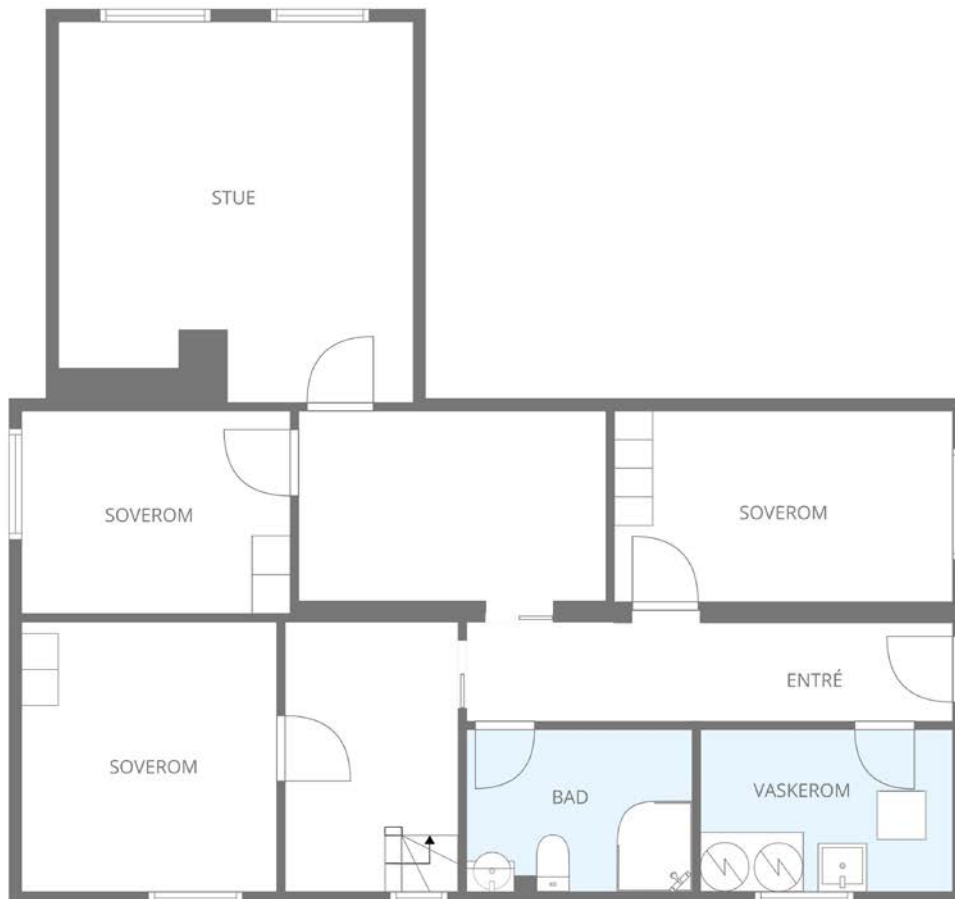
Stort soverom med plass til både dobbeltseng, skrivepult og sofagruppe. Belegg på gulv.



Terrassen har brei og god trapp ned til hagen



Stor terrasseplating med overbygg og levegger.



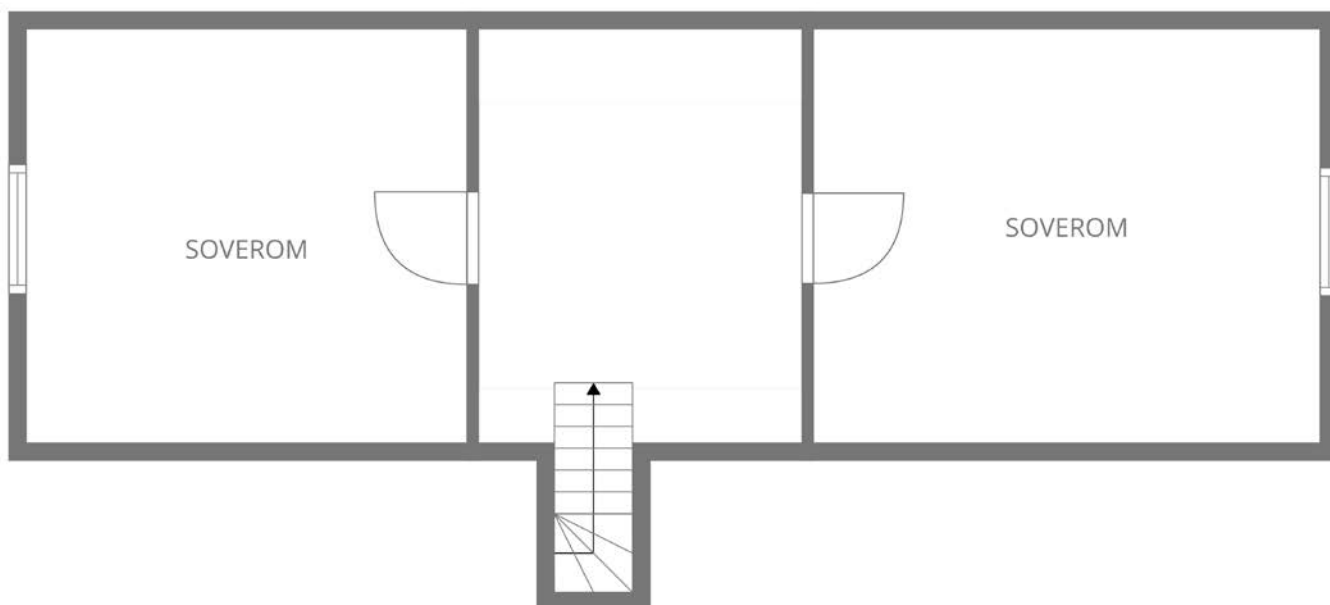
Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke målbar, og kan inneholde feil.





Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke målbar, og kan inneholde feil.



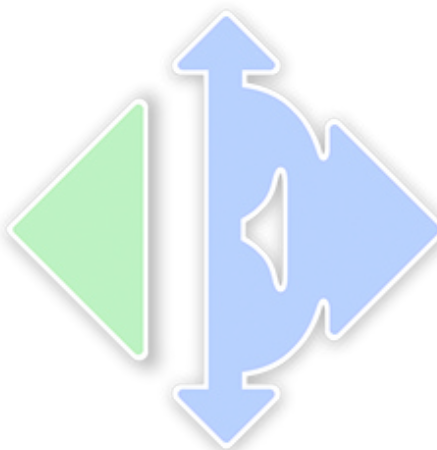


Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke målbar, og kan inneholde feil.



TILSTANDSRAPPORT

Bøheivegen 18
4262 AVALDSNES



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
12	TG 1	Ingen vesentlige avvik
12	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Harald Ingebrigtsen

Dato: 06/02/2026

Skjelavikvegen 47B

Haugesund 5515

91189172

takstmannhi@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3:

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

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:146, Bnr: 152
Hjemmelshaver:	Norwegian Service Team Eiendom As
Tomt:	m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1974
Fnr:	

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

27.1.2026

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

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

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

Normal slit og elde beskrives ikke.

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

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

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

Arealene er oppmålt innvendig (BRA)

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

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

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

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

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

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

Dersom 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 (hindringer):**Oppdragsgiver:**

Norwegian Service Team Eiendom As

Tilstede under befaringen:**Fuktmåler benyttet:**

Protimeter

OM TOMTEN:

Opparbeidet tomt med plen og beplantning. Parkering i egen gårdsplass

OM BYGGEMETODEN:

Bolig satt opp på støpt grunnmur. Ført opp med bindingsverk og utvendig kledning i tre. Saltakskonstruksjon med betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår som jevnlig vedlikeholdt og i bra stand. Det registreres avvik, men ingen avvik som krever umiddelbar utbedring.

ANNET:

Oppvarming:

- varmpumpe
- vedovn
- elektrisk
- varmekabler

DOKUMENTKONTROLL:

Det er ikke lagt frem noen dokumentasjon på bolig for takstmann på befaringstidspunkt.

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

Gulver har laminat, belegg og fliser.

Vegger har malte overflater.

Panel, himlingsplater og malte takoverflater.

Baderom i 1 etasje har fliser på vegg og gulv, slett malt tak.

Baderom i kjeller har fliser på gulv, malt våtromstapet på vegg og malte takoverflater.

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:

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om målereglene:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1 etg	96			15
Kjeller	89			
Loft	31			
SUM BYGNING	216			15
SUM BRA	216			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje		30		
SUM BYGNING		30		
SUM BRA	30			

AREAL UTHUS/ANNEKS:

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

BRA-i:

1 etasje:

Vindfang, gang, bad, stue/kjøkken og 2 soverom.

Kjeller:

Gang, korridor, 3 soverom, kontor, vaskerom, stue og bad

Loft:

2 soverom og gang.

BRA-e:

Garasje

MERKNADER OM AREAL:

Gulvareal i loftetasje avvik ifra oppmålt areal pga skråtak.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**ANDRE MERKNADER:**

Garasje er kun beskrevet og ikke ytterligere undersøkt.

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

06/02/2026

Harald Ingebrigtsen

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Grunnmur er oppført som støpt konstruksjon og lettklinkerblokker med utvendig puss. Fundamenteringen antas å være på fast fjell og/eller komprimerte masser basert på byggets alder og lokale forhold.

Avvik:

Det registreres noe riss i mur, men i mindre omfang.

Årsak:

Mindre riss i pusset grunnmur er vanlig i eldre konstruksjoner og skyldes ofte naturlige bevegelser, svinn eller temperaturpåvirkning. Rissene vurderes som overfladiske og uten tegn til konstruksjonssvikt. Det er ikke observert forhold som indikerer redusert bæreevne eller pågående setninger.

Risiko og konsekvens:

Riss kan over tid gi økt risiko for fuktinntrengning dersom de utvikler seg.

Frostpåvirkning kan forverre skader i puss og overflate dersom vann trenger inn.

Skjulte forhold kan ikke utelukkes uten nærmere undersøkelser, men det er ingen indikasjoner på alvorlige skader.

Anbefalt tiltak:

Overvåk rissene for eventuell utvikling.

Lokal utbedring av puss kan vurderes som del av normalt vedlikehold.

Dersom rissene øker i omfang eller det oppstår fuktmerker, bør konstruksjonen vurderes nærmere.

Merknader:**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 2** 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Ifølge dagens eier er det etablert ny drenering fra terrasse på vestsiden, hele sørveggen og frem til inngangsparti mot øst. Der det ny drenering er det isolert under bakkenivå mot grunnmur. Isolasjon og knotteplast/fuktsperre er synlig på deler av konstruksjonen. Det meste av utførelsen ligger skjult under terreng, og vurderingen forutsetter at arbeidene er utført fagmessig og i henhold til gjeldende praksis.

Avvik:

Toppliste over isopor langs mur mangler i enkelte områder. Det gjøres oppmerksom på at deler av dreneringen er fra byggeår.

Årsak:

Manglende toppliste skyldes normalt ufullstendig avslutning av isolasjon/fuktsperre ved tilbakefylling. Eldre drenering vil naturlig ha redusert funksjon over tid.

Risiko/konsekvens:

Manglende toppliste kan gi økt risiko for at vann og masser trenger ned bak isolasjonen, noe som kan redusere effekten av fuktsikringen. Eldre dreneringsdeler kan ha begrenset kapasitet og gi økt risiko for fuktbelastning mot grunnmur.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere manglende topplister der dette mangler for å sikre korrekt avslutning av isolasjon og knotteplast. Eldre dreneringsdeler bør følges opp med jevnlig kontroll og vurderes for utskifting dersom det oppstår tegn til fuktinntrengning.

Merknader: Risiko/konsekvens:

Manglende topplister kan gi økt risiko for at vann og masser trenger ned bak isolasjonen, noe som kan redusere effekten av fuktsikringen. Eldre dreneringsdeler kan ha begrenset kapasitet og gi økt risiko for fuktbelastning mot grunnmur.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere manglende topplister der dette mangler for å sikre korrekt avslutning av isolasjon og knotteplast. Eldre dreneringsdeler bør følges opp med jevnlig kontroll og vurderes for utskifting dersom det oppstår tegn til fuktinntrengning.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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

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 ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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.

Boligen har stående trekledning, hovedsakelig fra byggeår, med enkelte bord skiftet ved behov. Fasaden fremstår generelt som godt vedlikeholdt og i bra stand. Det er imidlertid registrert forhold som avviker fra dagens anbefalte løsninger.

Avvik:

Det er ikke montert museband i nedre del av kledningen.

Musesikring er utført med klosser under kledningen, men dette hindrer nødvendig lufting av konstruksjonen.

Vurdering:

Manglende museband gir risiko for inntrengning av smådyr. Bruk av klosser som sperre reduserer luftgjennomstrømningen i luftespalten, noe som kan svekke veggens uttørkingsevne. God ventilasjon bak kledningen er viktig for å hindre fuktoppbygging og forlenge levetiden til både kledning og bakliggende konstruksjon.

Risiko og konsekvens:

Redusert lufting kan føre til økt fuktbelastning og risiko for råte, muggvekst og nedbrytning av materialer.

Manglende museband kan gi risiko for smådyr i konstruksjonen dersom klossene ikke tetter tilstrekkelig.

Over tid kan dette gi behov for mer omfattende reparasjoner dersom forholdene ikke utbedres.

Anbefalt tiltak:

Etablere museband i nedre del av kledningen.

Fjerne eller erstatte klosser med løsninger som både sikrer mot smådyr og ivaretar nødvendig lufting i luftespalten.

Følge opp kledningens tilstand som del av normalt vedlikehold.

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.

Vinduer og dører i tre med 2 lags glass hovedsaklig fra byggeår.

Avvik:

Det registreres noe råteskader utvendig på terrassedør og enkelte vinduer.

Noen vinduer lar seg ikke åpne

Vurdering:

Vinduer og dører av denne alderen har normalt begrenset levetid, og råteskader er et typisk alderstegn. Råte i karm eller ramme kan svekke både funksjon og tetthet. Vinduer som ikke lar seg åpne kan skyldes svelling i treverk, skjevheter, beslag som har satt seg eller generelt slitasje. Begge forholdene indikerer at deler av vindus- og dørkonstruksjonene har redusert funksjon.

Det er ikke åpnet i tilstøtende konstruksjoner for å avdekke eventuelle fuktinntrengning her, men søk med fuktindikator i aktuelle områder ga inge utslag.

Risiko og konsekvens:

Råteskader kan utvikle seg og føre til luftlekkasjer, varmetap og redusert levetid.

Vinduer som ikke lar seg åpne gir redusert ventilasjonsmulighet og kan være en sikkerhetsrisiko ved rømningsbehov.

Økt risiko for vanninntrengning og videre nedbrytning dersom skadene ikke utbedres.

Mulig behov for utskifting av enkelte vinduer/dører på kort til mellomlang sikt.

Anbefalt tiltak:

Råteskadede vinduer og terrassedør bør utbedres eller skiftes.

Vinduer som ikke lar seg åpne bør justeres, repareres eller vurderes utskiftet dersom funksjon ikke kan gjenopprettes.

Videre oppfølging av øvrige vinduer anbefales som del av normalt vedlikehold.

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 råteskade eller skadedyr.

Det er påvist ventilerings/lufting.

Boligen har saltakskonstruksjon i tre. Bygningsdelen er befart visuelt fra bakkenivå og fra knevegger/lagringsloft.

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, og det er ikke registrert konstruksjonssvikt som indikerer behov for tiltak.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

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

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.

Boligen har taktekking med betongtakstein fra byggeår. Taket er befart visuelt fra bakkenivå, og detaljer som slitasje, steinbrudd, mosevekst og undertakets tilstand er derfor kun vurdert ut fra tilgjengelig observasjon.

Vurdering:

Betongtakstein fra byggeår har normalt passert forventet levetid. Selv om taket visuelt kan fremstå helt og funksjonelt, vil alder i seg selv innebære økt risiko for slitasje, porøsitet og redusert tetthet. Undertak og beslag kan også være svekket etter lang tids bruk.

Vindskier i tre er slitt.

Risiko og konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer ved kraftig nedbør eller snøsmelting.

Mulig svekkelse av undertak, sløyfer og lekter som ikke kan vurderes uten nærmere inspeksjon.

Eldre takstein kan være sprø og lettere knekke ved belastning.

Potensielt behov for utskifting på kort til mellomlang sikt.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales en nærmere kontroll av taktekking og undertak fra taknivå.

Eventuelle skader eller svakheter bør utbedres.

Utskifting av taktekking bør vurderes som del av planlagt vedlikehold gitt alder og forventet restlevetid.

Merknader:

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag er fra byggeår. Avløpsrennene er ført ned i bakken, og det er derfor begrenset mulighet til å vurdere tilstanden på nedre del av nedløp og eventuelle tilkoblinger til dreneringssystemet.

Vurdering:

Takrenner og nedløp av denne alderen har normalt redusert funksjon sammenlignet med nyere løsninger. Aldring kan gi slitasje, deformasjoner, lekkasjepunkter og redusert kapasitet ved kraftig nedbør. Når nedløp er ført direkte ned i bakken, er det vanskelig å avdekke eventuelle blokkeringer eller lekkasjer i overgangen mellom nedløp og drensssystem.

Risiko og konsekvens:

Risiko for lekkasjer fra renner og nedløp ved kraftig nedbør.

Mulig oppstuvning av vann dersom nedløp eller tilkobling i bakken er delvis tettet.

Vann som ikke ledes bort kan gi økt fuktbelastning på grunnmur og terreng.

Skjulte skader i nedløp under bakkenivå kan ikke vurderes uten nærmere undersøkelser.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å kontrollere renner og nedløp jevnlig for tetting, slitasje og lekkasjer.

Oppgradering av renner og nedløp kan vurderes som del av planlagt vedlikehold gitt alder.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Innvendig Loft

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

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

Kaldt/lagringsloft har tilkomst fra knevegg i loftetasje. Det er ikke gulv og bygningsdel er derfor kun befart fra innside av luke.

Avvik:

Det registreres fuktskjolder i sutaksbord ved pipe.

Det ble målt forhøyede fuktverdier i dette området, ca. 18,3 %

Årsak:

Fuktskjolder og forhøyede fuktverdier rundt pipegjennomføringen indikerer at det har vært fuktinntrengning, enten som følge av kondens, lekkasje i overgang pipe/tak eller tidligere hendelser. Selv om konstruksjonen fremstår stabil, viser målingene at området har vært utsatt for fuktpåvirkning som bør følges opp. Overganger rundt pipe er typiske risikopunkter på eldre tak.

Risiko og konsekvens:

Vedvarende fukt kan føre til råteutvikling i sutaksbord og nærliggende trekonstruksjoner. Risiko for lekkasje ved kraftig nedbør eller snøsmelting dersom tetting rundt pipe ikke er tilfredsstillende.

Skjulte skader kan ikke utelukkes uten nærmere undersøkelser.

Fukt kan påvirke undertakets funksjon og redusere levetiden på takteking og konstruksjon.

Anbefalt tiltak:

Overgangen rundt pipe bør kontrolleres nærmere fra utsiden for å avdekke årsak til fuktinntrengning.

Eventuelle skader i beslag, tetting eller takstein rundt pipe bør utbedres.

Området med fuktskjolder bør følges opp for å sikre uttørking og for å avdekke eventuell utvikling.

Ved vedvarende forhøyede verdier anbefales åpning av konstruksjonen for å kontrollere skadeomfang.

Merknader:

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 1 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Bolig har nyere støpt terrassedekke med fliser.

Rekkverk i tre.

Terrasse fremsto som solid og i bra stand

Merknader:

7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Boligen har elementpipe i lettklinker fra byggeår. Bygningsdelen er visuelt befart fra bakkenivå og fra tilgjengelige innvendige overflater. Ifølge eiers representant foreligger det ingen anmerkninger fra feiervesenet.

Vurdering:

Pipen fremstår uten synlige avvik i overflater. Det er ikke registrert sprekker, misfarging eller andre tegn som indikerer lekkasje eller svekket funksjon. Elementpiper av denne typen har normalt god brannmotstand og stabilitet, men skjulte forhold i løp og skjøter kan ikke vurderes uten kamerainspeksjon. Feiervesenet er tilsynsmyndighet for piper og ildsteder, og deres vurderinger er styrende for sikkerhetsmessig tilstand.

Risiko og konsekvens:

Skjulte sprekker eller utettheter i pipeløp kan ikke utelukkes uten nærmere inspeksjon.

Eventuelle endringer i bruk, nye ildsteder eller økt belastning kan stille krav til ny vurdering.

Manglende regelmessig feiing og tilsyn kan øke risiko for sotbrann eller røyklekkasje

Anbefalt tiltak:

Ordinær feiing og tilsyn bør opprettholdes i henhold til kommunens rutiner.

Ved installasjon av nye ildsteder eller endret bruk anbefales vurdering av fagperson/feier.

Kamerainspeksjon kan vurderes dersom det oppstår tegn til dårlig trekk, sotlukt eller misfarging.

Merknader:

8. Etasjeskillere

TG 1 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskille av trebjelkelag.
Støpte gulvoverflater i kjeller.
Konstruksjonene er vurdert visuelt fra tilgjengelige flater.
Det er ingen tegn til konstruksjonsvikt med behov for tiltak.
Normale skjevheter ihht alder må påregnes.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Kjelleretasje delvis under terreng

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.
Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.
Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.
Det er ventiler i vegger og/eller vinduer.
Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Kjelleretasje med utlektede og platebeslåtte vegger.
Vegger og tak er relativt nylig oppusset.
Vaskekjeller uinnredet og har betongflater på vegg
Det registreres ingen skader på platebeslåtte vegger som følge av fukt.
På uinnredet rom, så registreres det kalkutslag på vegg. Dette i veldig lite omfang.

Merknader:

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist setninger.
Det er ikke påvist sprekker i fuger
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Boligens kjeller etasje har i all hovedsak fliser på gulv.
Gulver er lagt i senere tid og representant for eier opplyser om at det er montert varmekabler i de fleste gulv.
Vaskekjeller betonggulv.
Overflater fremstår som i bra stand.

Merknader:

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmålevertøy.
Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Etasjen er ventilert via vinduer og noen ventiler i yttervegg.
Inneklima fremsto som bra og etasjen som tilstrekkelig ventilert.
Det er tatt fuktmålinger inne i konstruksjon mot yttervegger under terreng. Ingen avvik
Mot vegger og gulv i uinnredet vaskerom, så ble det målt forhøyede verdier i overgang gulv og vegg. Disse var så vidt over grensenivå på 16%. Vurderes til å være restfukt i betong og vurderes som et mindre avvik.

Merknader: Det opplyses om at det på innside er åpnet alle yttervegger i underetasje for å sjekke for fukt, isolert og platet på ny. Dette gjelder ikke vaskerom og bad.

10. Våtrom

10.1 Bad 1 etasje

TG 1 10.1.1 Overflate vegger og himling

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

Baderom har fliser på vegg og malt takoverflate.
Rommet inneholder dusj med glassvegg, toalett på sokkel og seksjon med servant.
Rommet er tilstrekkelig ventilert via elektrisk vifte i yttervegg og via tilluft under dørblad.
Baderommet fremstår som i bra stand med normale bruksmerker.

Merknader:**TG 2** 10.1.2 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.

Baderom har fliser på gulv med nedsenket sone i dusj.
Tilstrekkelig fall målt med laser.

Avvik:

Noe misfarging i fug inne i dusj

Misfarging i fuger oppstår ofte som følge av fuktbelastning, såperester eller begynnende soppvekst. Dette er et vanlig alderstegn i dusjoner og indikerer at overflaten har vært utsatt for jevnlig fuktpåvirkning. Misfarging i seg selv gir ikke nødvendigvis tegn til skade i underliggende konstruksjon, men bør følges opp for å hindre videre utvikling.

Risiko og konsekvens:

Misfargede fuger kan over tid svekkes og miste noe av sin vannavvisende funksjon.

Økt risiko for soppvekst dersom forholdet ikke håndteres.

Dersom fugene forvitrer, kan vann trenge dypere inn i konstruksjonen og gi risiko for fuktskader.

Anbefalt tiltak:

Rengjøring og eventuell behandling av fuger anbefales.

Dersom misfarging vedvarer eller fugene viser tegn til slitasje, bør fugene skrapes ut og legges på nytt.

Videre oppfølging av overflater i dusjonen anbefales som del av normalt vedlikehold.

Merknader:**TG 1** 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2021

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.

Plastsluk med synlig membran under klemring

Dokumentasjon ikke fremvist, men det legges til grunn i vurdering at dagens eier er utførende i flisefaget

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere

fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Det er ikke tatt hull i tilstøtende rom bak vanninstallasjonene, da disse vender mot yttervegg.

Merknader:

10.2 Bad kjeller**TG 2** 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom i kjeller er av eldre dato.

Vegger har overmalt våtromstapet og malte overflater i tak.

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

Rommet er ventilert via elektrisk vifte i vegg

Vurdering/avvik:

Overflater og løsninger er av eldre standard og tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom. Tett dusjkabinett reduserer fuktbelastningen på rommet, men overmalt våtromstapet og eldre materialer har begrenset fuktmotstand. Ventilasjonen vurderes som funksjonell, men tilfredsstillende ikke dagens krav. Rommets alder tilsier at teknisk levetid for flere bygningsdeler nærmer seg eller er passert.

Risiko og konsekvens:

Eldre overflater kan ha redusert evne til å motstå fukt over tid.

Overmalt våtromstapet kan skjule svakheter eller tidligere fuktpåvirkning.

Økt risiko for slitasje, lekkasjer eller skjulte skader i konstruksjonen ved langvarig bruk.

Rommet kan ha behov for oppgradering for å tilfredsstillende dagens våtromsnormer.

Anbefalt tiltak:

Videre bruk av tett dusjkabinett anbefales for å begrense fuktbelastningen.

Oppgradering eller totalrenovering bør vurderes på sikt for å sikre forskriftsmessig utførelse og bedre fuktsikring.

Jevnlig kontroll av overflater og ventilasjon anbefales som del av normalt vedlikehold.

Merknader:**TG 2** 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er 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 ikke tilfredsstillende.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Baderom har fliser på gulv med sokkelflis langs vegg.

Tilstrekkelig fall målt med laser.

Enkel bomtest foretatt.

Avvik:

Det registreres bom under en del fliser og enkelte fremstår som løse

Årsak:

Bom i fliser og løse fliser indikerer mangelfull vedheft mellom flis og underlag. Dette kan skyldes alder, bevegelse i underlaget, utilstrekkelig limdekning eller fuktpåvirkning over tid. Selv om fallet er tilfredsstillende, kan løse fliser gi økt risiko for vanninntrengning dersom fuger eller fliser sprekker. Tilstanden vurderes som et tegn på svekket gulvflate som bør følges opp.

Risiko og konsekvens:

Løse fliser kan løsne ytterligere og skape skader i fuger og overflate.

Økt risiko for vanninntrengning i underlaget ved brudd i flis eller fug.

Potensiell risiko for fuktskader i konstruksjonen dersom forholdet utvikler seg.

Gulvet kan få redusert levetid og funksjon.

Anbefalt tiltak:

Løse fliser bør festes på nytt eller skiftes ut.

Ved utbredt bom anbefales vurdering av om større deler av gulvet bør utbedres.

Videre oppfølging av gulvets tilstand anbefales som del av normalt vedlikehold.

Merknader:**TG 3** 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er plastsluk på badetrommet. Det er ikke synlig membran i sluk eller ved terskel.

Det er ikke mulig å ta hull i tilstøtende rom for fuktmåling, da aktuelt område vender mot yttervegg.

Vurdering:

Manglende synlig membran i sluk og ved terskel gjør det vanskelig å verifisere at membran er korrekt ført og tilstrekkelig klempt i sluk. Dette er et kritisk punkt i våtrom, da feil eller mangler i overgang mellom membran og sluk er en vanlig årsak til fuktskader. Fravær av synlig membran betyr ikke nødvendigvis at membranen mangler, men at utførelsen ikke kan dokumenteres visuelt.

Risiko og konsekvens:

Økt risiko for lekkasje dersom membran ikke er korrekt montert eller ikke er ført til sluk.

Potensiell fare for fuktskader i konstruksjonen ved lekkasje over tid.

Manglende dokumentasjon kan gi usikkerhet rundt våtrommets tekniske oppbygning og levetid.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å innhente dokumentasjon dersom tilgjengelig (f.eks. fra tidligere renovering).

Ved manglende dokumentasjon og usikker utførelse bør våtrommet vurderes oppgradert på sikt.

Ved symptomer på fukt eller lekkasje bør konstruksjonen åpnes for kontroll.

Merknader:**11. Kjøkken****11.1 Kjøkken 1 etasje****TG 1** 11.1 Kjøkken 1 etasje

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

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

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

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

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

Prefabrikkert innredning med benkeplate i laminat.

Servant med blandebatteri.

Kjøkkeninnredning fremstår som hel og i god bruksstand. Normale bruksmerker ihht alder.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Det opplyses om at det har vært lekkasje fra oppvaskmaskin for få år siden. Eksisterende gulv ble da utbedret og det ble lagt nytt våtromsbelegg i hele rommet.

Merknader:**12. Andre rom****TG 1** 12.1 Andre rom

Øvrige rom i boligen fremstår som jevnlig vedlikeholdt og fremstår i normalt god stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold.

Merknader:**13. VVS****TG 2** 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1974
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
 Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Røropplegg av ukjent alder.
 Det som er synlig av rør fremstår i normal god stand. Det meste av anlegg er for øvrig skjult og uten dokumentasjon og det er derfor begrenset undersøkelses muligheter.

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

Risiko

Installasjonene er av eldre dato og har passert normal forventet levetid. Det er imidlertid ikke observert forhold som indikerer pågående svikt. Risikoen vurderes som lav ved normal bruk og jevnlig oppfølging.

Konsekvens

Ved normal bruk forventes fortsatt funksjon, men alderen tilsier at behov for vedlikehold eller utskifting kan oppstå over tid. Eventuelle lekkasjer kan medføre vannskader dersom de ikke oppdages tidlig.

Anbefalt tiltak

Forøvrig ingen umiddelbare tiltak som anses nødvendig. Det anbefales normalt vedlikehold, jevnlig visuell kontroll av tilgjengelige rør samt å ta høyde for fremtidig oppgradering i forbindelse med rehabilitering.

Merknader:

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2009

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Boligen har 2 stk varmtvannsberedere lokalisert i uinnredet vaskerom.

Varmtvannsberedere fremsto som hele og i bra stand. Fungerte som tiltenkt.

Merknader:

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Bolig er naturlig ventilert via ventiler i vegger og via vinduer.

Mekanisk avtrekk i ventilator.

Elektriske vifter på baderom.

Inneklima fremsto som bra og bolig som tilstrekkelig ventilert.

Datidens krav til inneklima må ikke forveksles med dagens krav i nyere boliger.

Merknader:

Ingen

13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**14. Garasje – uthus****TG iu** 14.1 Garasje – uthus

Garasje oppført i tre.

Støpt dekke.

Saltakskonstruksjon med betongtakstein på tak.

Eldre treport og dør.

Garasje er ikke ytterligere undersøkt.

Merknader:**15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

El. Anlegget er skjult og 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 sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Merknader: Det opplyses om at elektrisk anlegg er gått over og delvis skiftet ut, samtidig som det ble installert varmekabler i de fleste gulv i underetasje. Disse arbeidene er utført for kort tid siden. Samsvarserklæring ikke fremvist

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke 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:

Rom er beskrevet ihht dagens bruk. Lovlighet er ikke vurdert.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. Risiko og konsekvens: Riss kan over tid gi økt risiko for fuktinntrengning dersom de utvikler seg. Frostpåvirkning kan forverre skader i puss og overflate dersom vann trenger inn. Skjulte forhold kan ikke utelukkes uten nærmere undersøkelser, men det er ingen indikasjoner på alvorlige skader. Anbefalt tiltak: Overvåk rissene for eventuell utvikling. Lokal utbedring av puss kan vurderes som del av normalt vedlikehold. Dersom rissene øker i omfang eller det oppstår fuktmerker, bør konstruksjonen vurderes nærmere.
1.3	Drenering
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Risiko og konsekvens: Redusert lufting kan føre til økt fuktbelastning og risiko for råte, muggvekst og nedbrytning av materialer. Manglende museband kan gi risiko for smådyr i konstruksjonen dersom klossene ikke tetter tilstrekkelig. Over tid kan dette gi behov for mer omfattende reparasjoner dersom forholdene ikke utbedres. Anbefalt tiltak: Etablere museband i nedre del av kledningen. Fjerne eller erstatte klosser med løsninger som både sikrer mot smådyr og ivaretar nødvendig lufting i luftespalten. Følge opp kledningens tilstand som del av normalt vedlikehold.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. Risiko og konsekvens: Råteskader kan utvikle seg og føre til luftlekkasjer, varmetap og redusert levetid. Vinduer som ikke lar seg åpne gir redusert ventilasjonsmulighet og kan være en sikkerhetsrisiko ved rømningsbehov. Økt risiko for vanninntrengning og videre nedbrytning dersom skadene ikke utbedres. Mulig behov for utskifting av enkelte vinduer/dører på kort til mellomlang sikt. Anbefalt tiltak: Råteskadede vinduer og terrassedør bør utbedres eller skiftes. Vinduer som ikke lar seg åpne bør justeres, repareres eller vurderes utskiftet dersom funksjon ikke kan gjenopprettes. Videre oppfølging av øvrige vinduer anbefales som del av normalt vedlikehold.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Risiko og konsekvens: Økt risiko for lekkasjer ved kraftig nedbør eller snøsmelting. Mulig svekkelse av undertak, sløyfer og lekter som ikke kan vurderes uten nærmere inspeksjon. Eldre takstein kan være sprø og lettere knekke ved belastning. Potensielt behov for utskifting på kort til mellomlang sikt. Anbefalt tiltak: Det anbefales en nærmere kontroll av taktekking og undertak fra taknivå. Eventuelle skader eller svakheter bør utbedres. Utskifting av taktekking bør vurderes som del av planlagt vedlikehold gitt alder og forventet restlevetid.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel og forventet levetid. Risiko og konsekvens: Risiko for lekkasjer fra renner og nedløp ved kraftig nedbør. Mulig oppstuvning av vann dersom nedløp eller tilkobling i bakken er delvis tettet. Vann som ikke ledes bort kan gi økt fuktbelastning på grunnmur og terreng. Skjulte skader i nedløp under bakkenivå kan ikke vurderes uten nærmere undersøkelser. Anbefalt tiltak: Det anbefales å kontrollere renner og nedløp jevnlig for tetting, slitasje og lekkasjer. Oppgradering av renner og nedløp kan vurderes som del av planlagt vedlikehold gitt alder.
5.1	Innvendig Loft

	TG2 vurdert utifra beskrevne avvi på bygningsdel. Risiko og konsekvens: Vedvarende fukt kan føre til råteutvikling i sutaksbord og nærliggende trekonstruksjoner. Risiko for lekkasje ved kraftig nedbør eller snøsmelting dersom tetting rundt pipe ikke er tilfredsstillende. Skjulte skader kan ikke utelukkes uten nærmere undersøkelser. Fukt kan påvirke undertakets funksjon og redusere levetiden på takteking og konstruksjon. Anbefalt tiltak: Overgangen rundt pipe bør kontrolleres nærmere fra utsiden for å avdekke årsak til fuktinntrengning. Eventuelle skader i beslag, tetting eller takstein rundt pipe bør utbedres. Området med fuktskjolder bør følges opp for å sikre uttørking og for å avdekke eventuell utvikling. Ved vedvarende forhøyede verdier anbefales åpning av konstruksjonen for å kontrollere skadeomfang.
7.1	Piper og ildsteder
	TG2 vurdert utifra alder og forventet levetid på bygningsdel. Risiko og konsekvens: Skjulte sprekker eller utettheter i pipeløp kan ikke utelukkes uten nærmere inspeksjon. Eventuelle endringer i bruk, nye ildsteder eller økt belastning kan stille krav til ny vurdering. Manglende regelmessig feiing og tilsyn kan øke risiko for sotbrann eller røyklekkasje Anbefalt tiltak: Ordinær feiing og tilsyn bør opprettholdes i henhold til kommunens rutiner. Ved installasjon av nye ildsteder eller endret bruk anbefales vurdering av fagperson/feier. Kamerainspeksjon kan vurderes dersom det oppstår tegn til dårlig trekk, sotlukt eller misfarging.
10.1.2	Bad 1 etasje Overflate gulv
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. Risiko og konsekvens: Misfargede fuger kan over tid svekkes og miste noe av sin vannavvisende funksjon. Økt risiko for soppvekst dersom forholdet ikke håndteres. Dersom fugene forvitrer, kan vann trenge dypere inn i konstruksjonen og gi risiko for fuktskader. Anbefalt tiltak: Rengjøring og eventuell behandling av fuger anbefales. Dersom misfargingen vedvarer eller fugene viser tegn til slitasje, bør fugene skrapes ut og legges på nytt. Videre oppfølging av overflater i dusjonen anbefales som del av normalt vedlikehold.
10.2.1	Bad kjeller Overflate vegger og himling
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og forventet levetid på bygningsdel. Risiko og konsekvens: Eldre overflater kan ha redusert evne til å motstå fukt over tid. Overmalt våtromstapet kan skjule svakheter eller tidligere fuktpåvirkning. Økt risiko for slitasje, lekkasjer eller skjulte skader i konstruksjonen ved langvarig bruk. Rommet kan ha behov for oppgradering for å tilfredsstille dagens våtromsnormer. Anbefalt tiltak: Videre bruk av tett dusjkabinett anbefales for å begrense fuktbelastningen. Oppgradering eller totalrenovering bør vurderes på sikt for å sikre forskriftsmessig utførelse og bedre fuktsikring. Jevnlig kontroll av overflater og ventilasjon anbefales som del av normalt vedlikehold.
10.2.2	Bad kjeller Overflate gulv
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. Risiko og konsekvens: Løse fliser kan løsne ytterligere og skape skader i fuger og overflate. Økt risiko for vanninntrengning i underlaget ved brudd i flis eller fug. Potensiell risiko for fuktskader i konstruksjonen dersom forholdet utvikler seg. Gulvet kan få redusert levetid og funksjon. Anbefalt tiltak: Løse fliser bør festes på nytt eller skiftes ut. Ved utbredt bom anbefales vurdering av om større deler av gulvet bør utbedres. Videre oppfølging av gulvets tilstand anbefales som del av normalt vedlikehold.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel og forventet levetid.

Risiko:

Installasjonene er av eldre dato og har passert normal forventet levetid. Det er imidlertid ikke observert forhold som indikerer pågående svikt. Risikoen vurderes som lav ved normal bruk og jevnlig oppfølging.

Konsekvens

Ved normal bruk forventes fortsatt funksjon, men alderen tilsier at behov for vedlikehold eller utskifting kan oppstå over tid. Eventuelle lekkasjer kan medføre vannskader dersom de ikke oppdages tidlig.

Anbefalt tiltak:

Forøvrig ingen umiddelbare tiltak som anses nødvendig. Det anbefales normalt vedlikehold, jevnlig visuell kontroll av tilgjengelige rør samt å ta høyde for fremtidig oppgradering i forbindelse med rehabilitering.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:**10.2.3 Bad kjeller Membran, tettesjiktet og sluk**

TG3 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel.

Risiko og konsekvens:

Økt risiko for lekkasje dersom membran ikke er korrekt montert eller ikke er ført til sluk.

Potensiell fare for fuktskader i konstruksjonen ved lekkasje over tid.

Manglende dokumentasjon kan gi usikkerhet rundt våtrommets tekniske oppbygning og levetid.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å innhente dokumentasjon dersom tilgjengelig (f.eks. fra tidligere renovering).

Ved manglende dokumentasjon og usikker utførelse bør våtrommet vurderes oppgradert på sikt.

Ved symptomer på fukt eller lekkasje bør konstruksjonen åpnes for kontroll.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01260013	
Selger 1 navn	
Jan Torstensen	
Gateadresse	
Bøheivegen 18	
Poststed	Postnr
AVALDSNES	4262
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
NST Eiendom as	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2010
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	15
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	lf
Polise/avtalenr.	SP704006

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	Bad i hovedetasje er renoveret i 2021 av ovenstående selskaper. Ingen kjente lekkasjer før dette.
Arbeid utført av	NST Byggservice as, Bjelland VVS as og Frøyland Elektro as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Smøremembran på gulv og vegg utført av NST Byggservice as
-------------	---

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

Beskrivelse	Ikke tilbakeslag, men det var en tilstopping i avløp for oppvaskmaskin på kjøkken som førte til lekkasje i kjøkken ned til rom under over noe tid. Skaden er utbedret av Bjelland VVS as og NST Byggservice as, samt at det ble lagt nytt pvc belegg på kjøkken. Rom under er renoveret sammen med resterende av underetasje.
-------------	---

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Avløp for oppvaskmaskin på kjøkken var tilstoppet av fremmedlegeme, og dette ble utbedret av Bjelland VVS as. Nytt PVC belegg ble lagt på gulv. Se over
Arbeid utført av	Bjelland VVS AS

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	I søndre del ble det oppdaget fukt da innside yttervegger ble revet for oppgradering og isolasjon. Det ble da gravd opp fra terrasse i vest, hele sørside og østside til trapp, drenert, satt på grunnmursplate og isolert. Utført av NST Byggservice as. Tidligere eier har i sin egenerklæring opplyst at det hadde vært tilsvarende problemer før de kjøpte eiendommen (ukjent årtall)
-------------	---

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	Noen vinduer samt altandør er dårlige, med antakelige råteskader, uten at vi har sjekket utover å konstatere at de er dårlige. Disse bør skiftes.
-------------	---

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	Gjennomgang av el. anlegg og utbedring ifbm vår overtakelse i 2010. Varmepumpe installert i 2011. Nytt el anlegg i store deler av underetasje ifbm rehabilitering 2023, og kabler i de fleste gulv. Det samme ifbm renovering av bad i hovedetasje.
Arbeid utført av	Frøyland Elektro 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

Haugaland Kraft hadde kontroll av elektrisk anlegg i 2019. Haugaland Brann og redning hadde brannforebyggende tilsyn i januar 2025.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Avrettet og lagt fliser på terrasse på vestsiden, og flis i trapper 2025, noe dårlig treverk skiftet i treterrasse i 2025, og noe dårlig kledning skiftet ifbm maling av bolig og garasje i 2023. Vindu skiftet på bad i hovedetasje 2021. Treterrasse og pergola oljet i 2025

Arbeid utført av

NST Byggservice as

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

Beskrivelse

Underetasje er oppgradert, utenom bad og vaskerom, i 2023 med kabler i gulv og nye overflater.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ 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

Beskrivelse

Tilstandsrapport ifbm dette salg.

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

☒ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☒ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.



Eiendom: 146/152
Adresse: Bøheivegen 18
Utskriftsdato: 20.01.2026
Målestokk: 1:1000

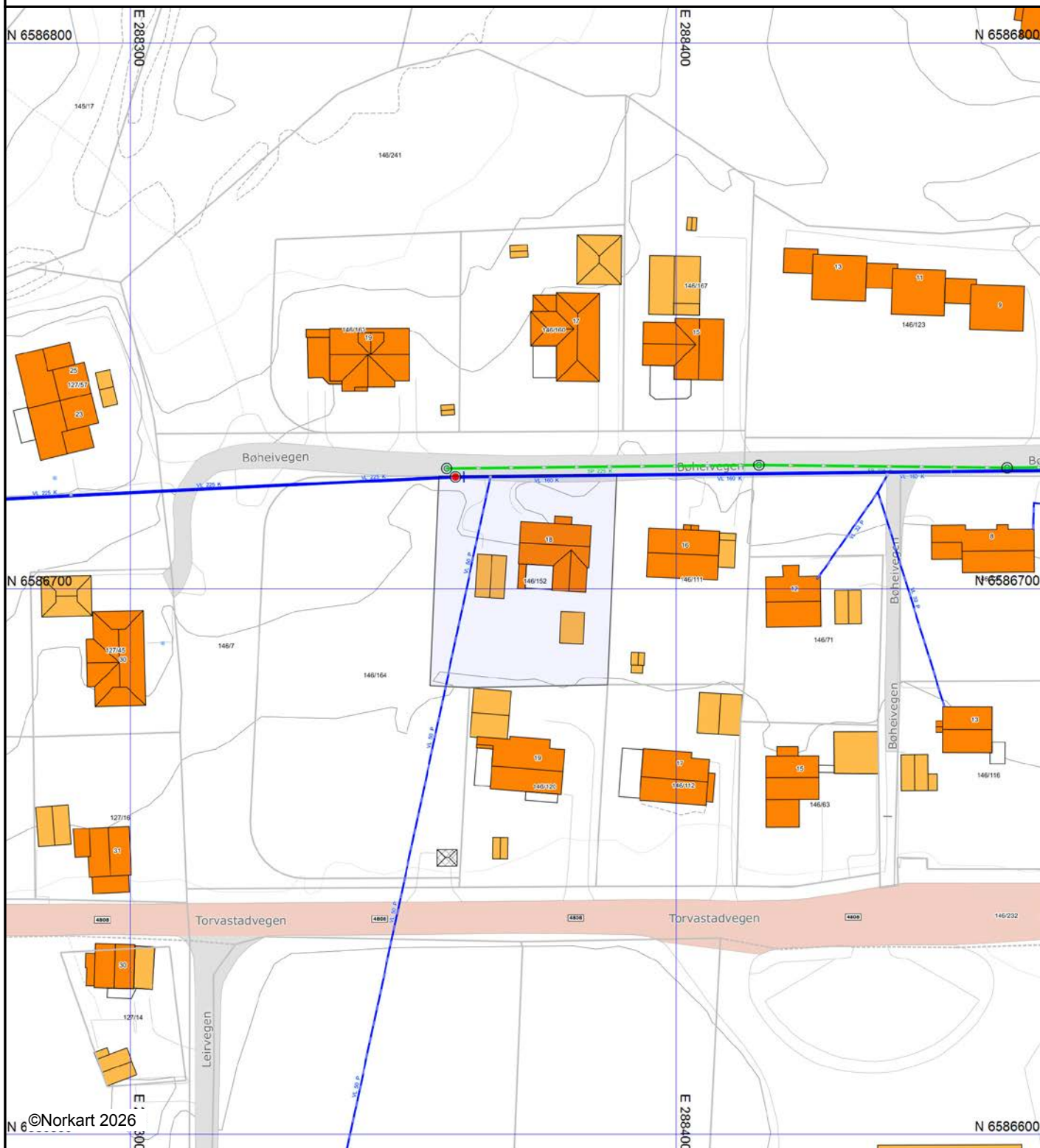


UTM-32

 Vannledning
  Overvannsledning
 Kum
 Hydrant

 Spillvannsledning
 Avløp felles
 Sluk

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



NB: Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet.
Vann og avløpsledninger har usikker plassering. Noen eiendomsgrenser er usikre.

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

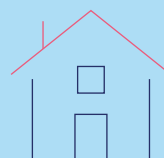
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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

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

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



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



BUDSKJEMA

BØHEIVEGEN 18, 4262 AVALDSNES

Gnr. 146, Bnr. 152 i Karmøy kommune.
Oppdragsnr: 01260013 Vidar Opheim, +47 926 62 816

UNDERTEGNEDE INNGIR FØLGENDE BUD PÅ OVERNEMNTE EIENDOM:

Kjøpesum kr

FINANSIERINGSPLAN

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller å forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det kommer til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at bud kan kreves fremlagt av kjøper ref. regler for budgivning.

Låneinstitusjon

Referanse

Ønsket
overtagelsesdato

Nåværende bud er bindende for undertegnede til og med den overtagelsesdato
(Budet er bindende til kl 16.00 denne dag, hvis annet klokkeslett ikke er angitt).

kl

Eventuelle
forbehold

Kopi av legitimasjon

Navn

Adresse

Postnr/sted

E-post

Telefon

Personnr.

Signatur/
sted/dato



Boligmegling til toppkarakter