



Bøvegen 22, 4260 TORVASTAD



Prisantydning
1 890 000,-

TORVASTAD

Enebolig med stor tomt på Torvastad. Oppussingsobjekt med stort potensial.

BRA-i/BRA Total: 207/207 m² /
Tomt: 1445.2m²
Antall soverom: 4 / Byggeår: 1948



Velkommen til Bøvegen 22.



Nøkkelinfo

Adresse: Bøvegen 22, 4260 TORVASTAD
Nåværende eier: Edith Marie Sanchez og Ivar Haegeland og Martha Kristine Haegeland
Matrikkelnummer: Gnr. 146, bnr. 37 Gnr. 146, bnr. 100 i Karmøy kommune.
Oppdragsnummer: 01250139
Oppdragsansvarlig/
Meglerforetak: Aud Mona Are Aase
Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1948
Bra total: 207m²
BRA-i: 207 m²
Antall soverom: 4
Etasje: 3
Energimerke: Ikke angitt
Tomtestørrelse: 1445.2m²
Eierform: Eiet
Parkering: Parkering i gårdsrom.





Økonomi

Prisantydning

Kr 1 890 000

Omkostninger

Kr 66 090

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum

Tinglysing pantedokument kr. 545,-

Tinglysing skjøte kr. 545,-

Gebyr e-tinglysing kr. 250,-

Boligkjøperforsikring(valgfri) kr. 17.500,-

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

Totalt inkl. omk.

Kr 1 956 090

Eiendomsskatt

Kr 1 890 per 2024

Kommunale avgifter

Kr 16 976 per 2024

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

Formuesverdi primær

Kr 575 008 per 2023

Info formuesverdi

Opplyst formuesverdi gjelder for bnr. 37 hvor boligen står.





Beskrivelse av bolig

Enebolig med stor tomt på Torvastad. Opppussingsobjekt med stort potensial.

Beskrivelse

Velkommen til denne sjarmerende eldre eneboligen som ligger på en romslig tomt i naturskjønne omgivelser på Torvastad. Boligen har karakter og sjel, men trenger renovering for å gjenskape sitt fulle potensial.

Boligen inneholder.

Kjeller: Vaskerom, butikkrom, lager og toalettrom.

1. Etasje: Kjøkken, gang, vindfang, 2 stuer, 2 soverom og bad.

2. Etasje: Stue, kjøkken, gang og soverom.

Med god plass både inne og ute, er dette en perfekt mulighet for deg som ønsker å skape ditt drømmehjem. Tomten gir rikelig med plass til hagearbeid og lekeområder. Boligen har oppgraderingsbehov og er å regne som et renoveringsobjekt.

Beliggenheten på Torvastad gir deg nærhet til både natur og byliv, med kort vei til det meste.

Velkommen til visning.

Innhold

Boligen inneholder.

Kjeller: Vaskerom, butikkrom, lager og toalettrom.

1. Etasje: Kjøkken, gang, vindfang, 2 stuer, 2 soverom og bad.

2. Etasje: Stue, kjøkken, gang og soverom.

Standard

Solid bygget antatt tømret hus, som i praksis har behov for totalrenovering innvendig og utvendig.

Bolig har belegg og tepper på gulv, malte plater i himling.

Tapet og panel på vegg.

Baderom har våtromsbelegg på gulv og tapet på vegg.

- Det er eldre koselig kjøkkeninnredning i hovedetasje og loftsetasjen.
- Flere romslige stuer.
- Før i tiden hva det butikk i kjelleren, i dag er det grovkjeller.

Bygningsinformasjon

Tømret hus satt opp på teglsteinsmur. Ytterkledning i tre.

Saltakskonstruksjon med skifer på tak.

Kommunen har ikke opprinnlige bygningstegninger i sitt arkiv. Megler har derfor ikke anledning å få sjekket hva som opprinnelig var godkjent innredet i boligen.

Følgende momenter har fått tg 3 i tilstandrapport.

1.3 Terrengforhold

TG2 pga beskrevne avvik

7.1.1 Bad 1 etg Overflate vegger og himling

TG3 pga beskrevne avvik

9.1.1 1 etg delvis under terreng Veggene og himlingens overflater

TG3 pga beskrevne avvik

9.1.2 1 etg delvis under terreng Gulvets overflate

TG3 pga beskrevne avvik

9.1.3 1 etg delvis under terreng Fuktmåling og ventilasjon
TG3 pga avvik på bygningsdel

Følgende momenter har fått tg 2 i tilstandrapport.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
TG2 pga avvik og alder på bygningsdel.

2.1 Yttervegger

TG2 pga beskrevne avvik og alder på bygningsdel.

3.1 Vinduer og ytterdører

TG2 pga beskrevne avvik og at bygningsdelens forventede levetid er passert.

4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

TG2 pga beskrevne avvik og alder på bygningsdel.

4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

TG2 pga beskrevne avvik og alder på bygningsdel

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

TG2 pga alder på bygningsdel

7.1.2 Bad 1 etg Overflate gulv

TG2 pga beskrevne avvik og alder på bygningsdel

7.1.3 Bad 1 etg Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 pga beskrevne avvik i punkt 7.1.2 samt at bygningsdelens forventede levetid er overskredet.

8.1 Kjøkken 1 etg Kjøkken 1 etg

TG2 pga alder på bygningsdel

8.2 Kjøkken 2 etg Kjøkken 2 etg

TG2 pga alder på bygningsdel

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 pga alder på bygningsdel

10.2 Varmtvannsbereder

TG2 pga forventet levetid på bygningsdel er overskredet.

10.5 Ventilasjon

TG2 pga beskrevne avvik.

Areal

BRA - i: 207 m²

BRA totalt: 207 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 75 m² Vaskerom, butikkrom, lager og toalettrom

2. etasje

BRA-i: 81 m² Kjøkken, gang, vindfang, 2 stuer, 2 soverom og bad

3. etasje

BRA-i: 51 m² Stue, kjøkken, gang og soverom

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppmålt areal avvik noe ifht gulvareal pga skråtak på loft.

Antall bad

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 eller midlertidig brukstillatelse. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Adgang til utleie

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

Oppvarming

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 begrenset kunnskap om boligen da de kun har brukt som feriebolig de siste årene.

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

Faglært - Karmsund rør



Området

Tomt/beskaffenhhet

Stor landlig tomt. Parkering på framsiden av boligen. Resten av tomten har plen.
Eiendommen har to gnr og bnr.
Gnr 146 Bnr 37 har areal på 511 kvm
gnr 146 bnr 100 er på ca 933,5 kvm.

Grensebeskrivelse i matrikkelbrev angis å være unøyaktig angitt. Dette betyr at en ved en evt. ny oppmåling av tomtene må påregne noe avvik i grenser og tomteareal.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1445.2 kvm

Vei/vann/kloakk

Offentlig vann via private stikkledninger. Privat avløp/septik til kommunalt nett.

Beliggenhet

Beliggenheten på Torvestad gir deg nærhet til både natur og byliv, med kort vei til alt du trenger.

Adkomst

Se Finn.no og em-a.no for korrekt veibeskrivelse.

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål.
Deler av tomt bnr 100 er regulert til off. forsamlingslokale.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Selgerne bor i USA og har kun brukt boligen som feriehus. De har begrenset kunnskap om boligens tilstand.

Det meste av inventar vil medfølge i boligen, det vil heller ikke bli ytterlige utvask av boligen.

Overtakelse

Etter avtale.

Takstmann

Takstmann Harald Ingebrigtsen AS

Type takst

Boligsalgsrapport

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Kommentar konsesjon

Ved overdragelse av denne eiendom bnr 100. (som ved alle ubebygde tomter) kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Kjøper bærer ansvaret for at han blir

gitt konsesjonsfrihet til kjøp av eiendommen. Skulle kjøper mot formodning ikke oppnå dette, vil selger være skadesløs og vil utstede blancoskjøte til kjøper mot oppgjør som planlagt. Kjøper forplikter seg til å avhende eiendommen på nytt for egen regning og risiko.

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

Servitutter

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

1149/146/37:

24.07.1951 - Dokumentnr: 1973 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om drift av landhandel.

29.08.1986 - Dokumentnr: 9243 - Erklæring/avtale

LIVSVARIG BRUKS- OG / ELLER DISPOSISJONSRETT

RETTIGHETSHAVER:

STORESUND SIMON OG HUSTRU

Denne vil bli slettet.

14.09.1939 - Dokumentnr: 2017 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:1149 Gnr:146 Bnr:5

Bestemmelse om vannrett

28.07.1962 - Dokumentnr: 2401 - Bestemmelse om gjerde

Budgivning

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

Fremgangsmåte ved budgivning

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

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

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

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

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

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

Vedlegg

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

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

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

Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver

Prosentprovisjon med 1,5 % av kjøpesum
Markedsføringspakke kr 21 900,-
Oppgjørsgjebyr 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

Aud Mona Are Aase
Eiendomsmegler
audmona@em-a.no
Tlf: 469 77 044

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet ble lagret 20.08.2025



Stue i hovedetasje.



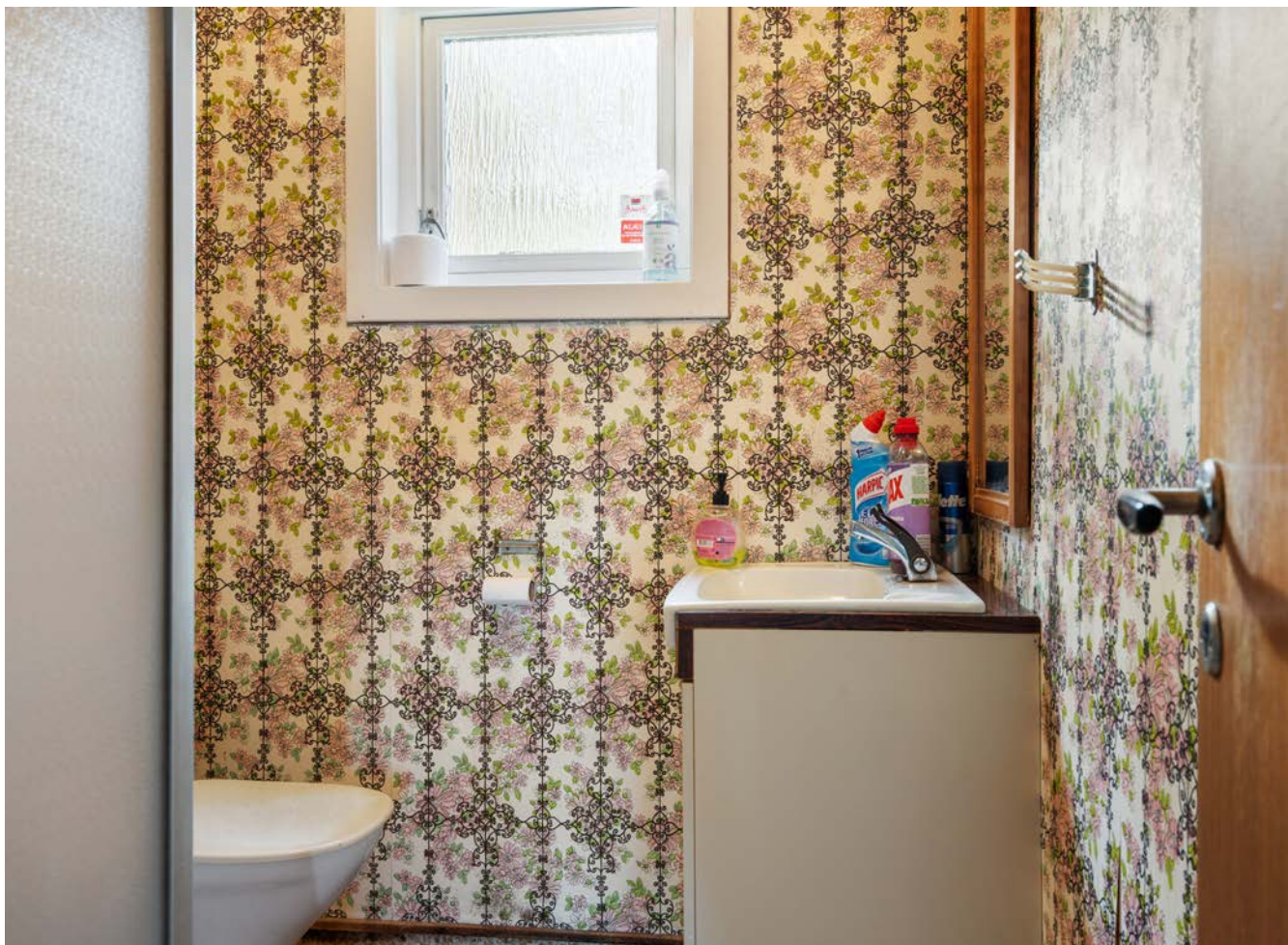
Kjøkken i hovedetasje.



soverom i hovedetasje.



Soverom i hovedetasje.



Baderom i hovedetasje.



Landlig utsikt fra stuen.



Kjøkken i loftetasjen.



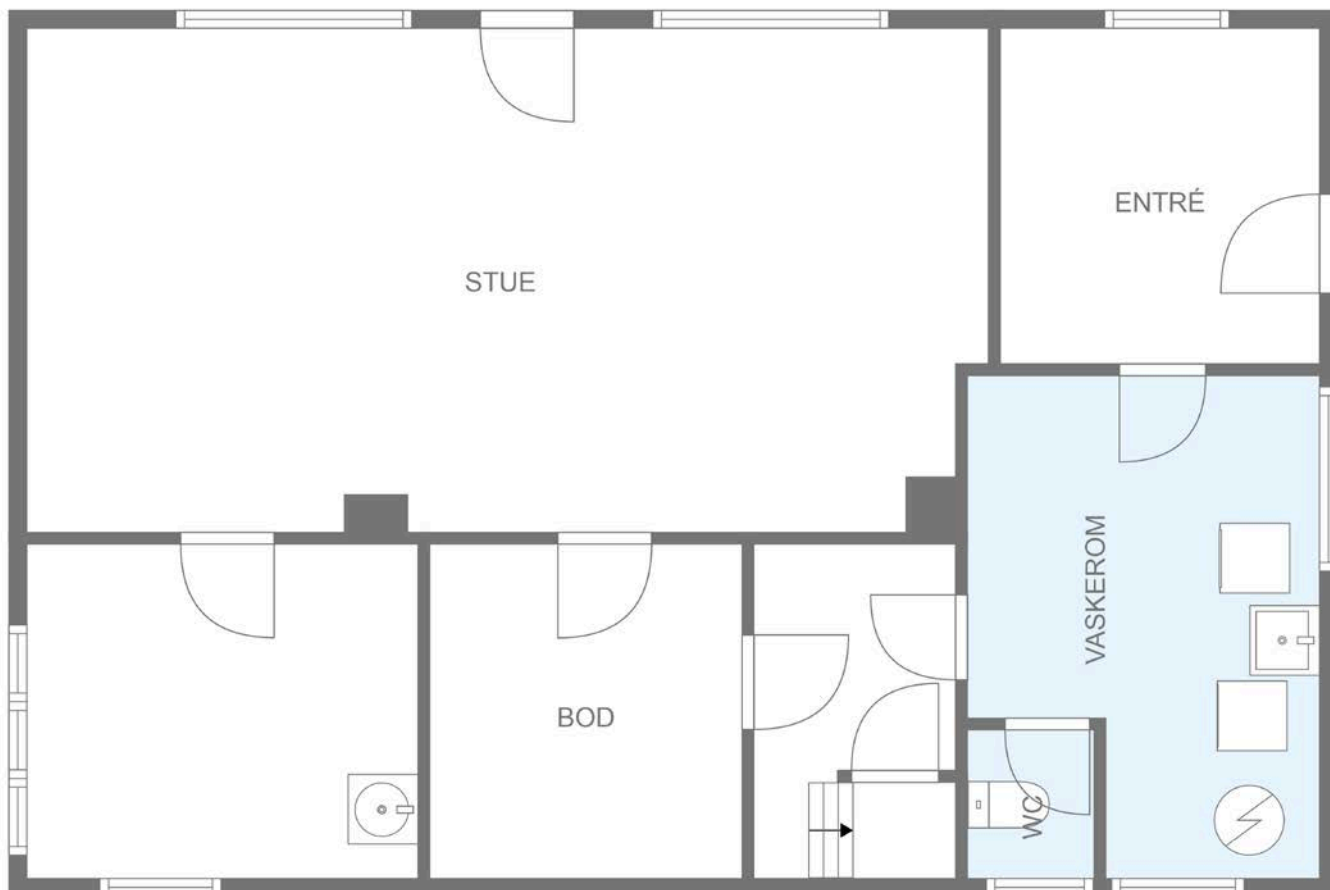
stue i loftetasje



Stue i loftetasje.



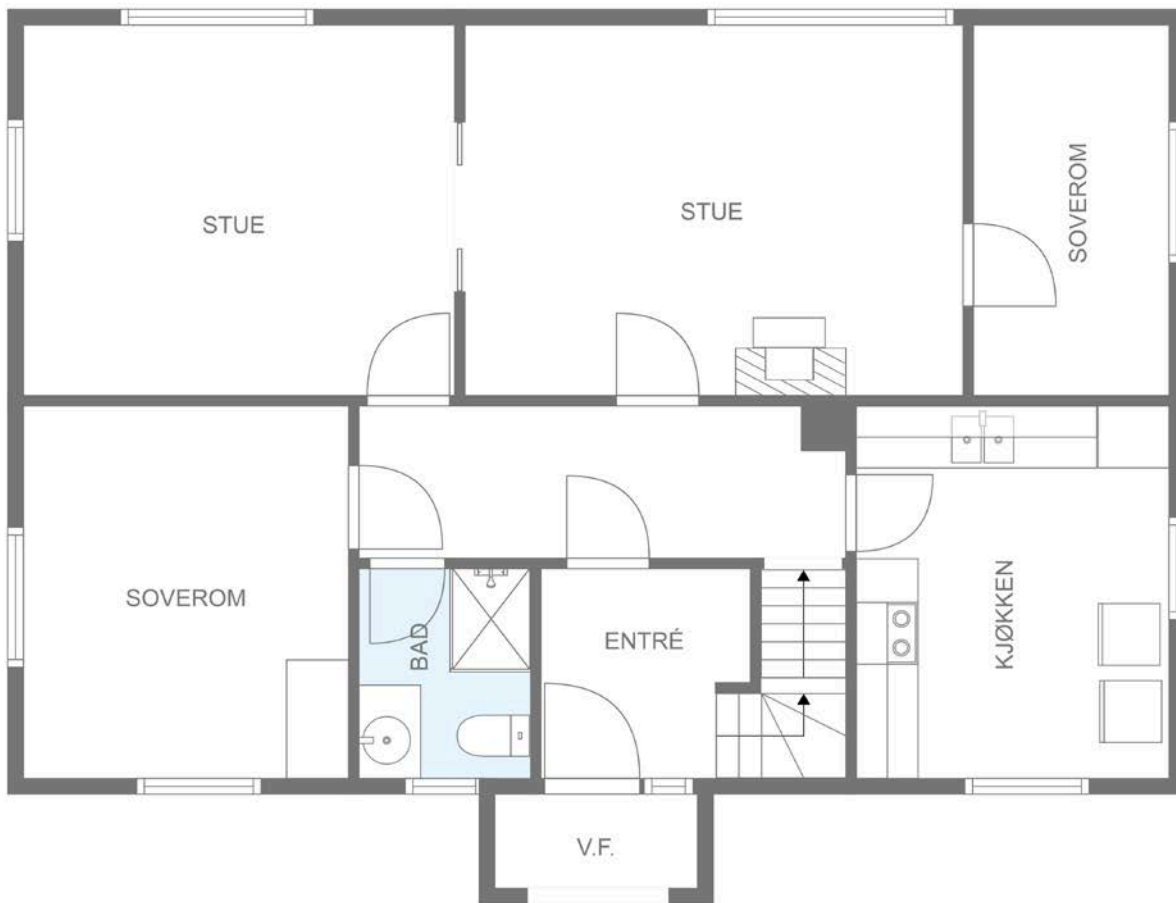
Soverom i loftetasjen.



VESTBRIS

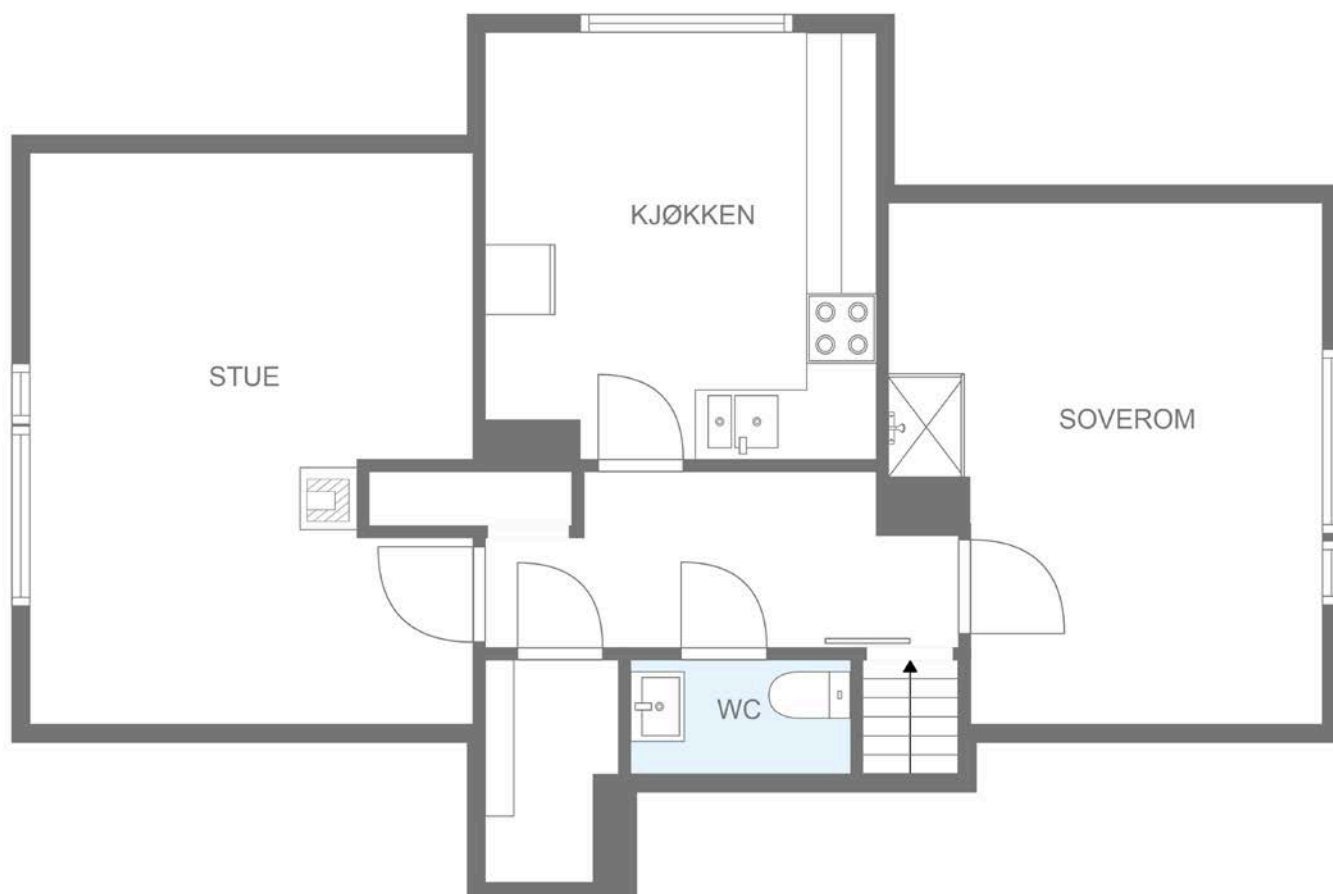
Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke målbar, og kan inneholde feil.





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.



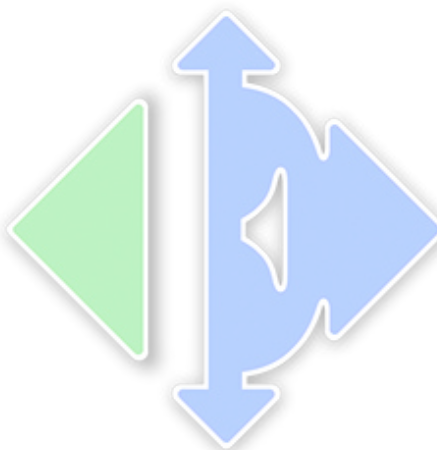


Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke målbar, og kan inneholde feil.



TILSTANDSRAPPORT

Bøvegen 22
4260 TORVASTAD



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Harald Ingebrigtsen

Dato: 14/05/2025

Skjelavikvegen 47B

Haugesund 5515

91189172

parkettmannen@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 bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:146, Bnr: 37
Hjemmelshaver:	Edith Marie Sanchez
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1948

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	12.5.2025
Forutsetninger:	Vindstille og sol på befaringstidspunkt.
Oppdragsgiver:	Edith Marie Sanchez
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:

Skrånende tomt. Noe opparbeidet med parkering i egen gårdsplass.

OM BYGGEMETODEN:

Tømret hus satt opp på teglsteinsmur. Ytterkledning i tre.
Saltakskonstruksjon med skifer på tak.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Solid bygget antatt tømret hus, som i praksis har behov for totalrenovering innvendig og utvendig.

ANNET:

Det registreres noen uvanlige installasjoner ifbm dusj og toalett. Dusjkabinett på soverom og toalett i kneveggskott. I 1 etg er deler av innvendig himling rast ned og dette kan ha en sammenheng med dusjkabinett som står rett over. Det måles ikke noe forhøyede fuktverdier her, men må undersøkes ytterligere.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på bolig for takstmann på befaringstidspunkt. Det er ikke vurdert lovlighet ifht bruk.

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

Bolig har belegg og tepper på gulv, malte plater i himling. Tapet og panel på vegg.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Baderom har våtromsbelegg på gulv og tapet på vegg.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye målereglene, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1 etg	75					
2 etg	81				81	
Loft	51				51	
SUM BYGNING	207				132	
SUM BRA	207					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

1 etg:
Vaskerom, butikkrom, lager og toalettrom.
1 etg:
Kjøkken, gang, vindfang, 2 stuer, 2 soverom og bad.
Stue, kjøkken, gang og soverom
Loft:

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

Oppmålt areal avvik noe ifht gulvareal pga skråtak på loft.

GARASJE / UTHUS:

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

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

14/05/2025

Harald Ingebrigtsen

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon. Grunnforholdene er ikke dokumentert. Boligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, sand og grus.

Grunnmur av murt teglstein.

Merknader: Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile.

Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det ble kun foretatt utvendig inspeksjon av boligen

Det ble avdekket noe pussavskallinger, riss og frostsprengning. Noe saltutslag/mugg på mur innvendig.

Bygningsdel må undersøkes grundig i sin helhet.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Merknader:

TG 3 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det antas at boligen mangler drenering/sviktende eldre drenering.

Merknader: På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredsstillende fuktsikring, ved bruk av knotteplast og drenerør, lik dagens byggeskikk tilsier.

Dreneringen ble kontrollert med fuktindikator på innside av yttervegger under terreng der det ble avdekket forhøyede verdier både på gulv og på vegg.

Tiltak må påregnes.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

Bolig har ytterkledning i tre antatt fra byggeår.

Merknader: Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. Det registreres noen myke punkter og sprekker i treverk.

Utvendig fasade bærer preg av etterslep på vedlikehold.

Utskiftninger må påregnes.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

Det er 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 fra ukjent årstall.

Noen med datostempling, men de fleste av eldre årgang.

Merknader: Vinduer fremstår som tette, men har et snarlig behov for utskiftning.
 Pga. alder er enkelte pakninger harde med påfølgende nedsatt tettefunksjon.
 En del begynnende råteskader i enkelte av vinduskarmer i 1etg, TG3, Estimert kostnad 50 000,-
 De øvrige vinduene må påregnet skiftet innenfor en relativ kort tidshorisont.
 Bygningsdelen vurdert utifra beskrevne avvik og at forventet levetid er passert med god margin.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

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

Saltak av trekonstruksjoner

Merknader: Takkonstruksjonen ble inspisert fra kaldloft og ved besiktigelse fra bakkeplan.
 Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert synlig konstruksjonsvikt med behov for tiltak.
 Ytterligere undersøkelser må utføres.
 Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstillers dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.
 Noe mott registrert.
 Tilstandsvurderes utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1948
 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.
 Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.
 Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med skifer antatt fra byggeår.
 Stålplater over lite utbygg over inngangsdør.

Merknader: Taket er besiktiget fra bakken. Det registreres ingen løse takskifer, men dette kan ikke utelukkes.
 Tak over inngangsparti er rustet og må påregnes skiftet.
 Visuell kontroll og fuktsøk på tilfeldigvalgte valgte områder fra innvendige himlinger på loftetasje ga ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Noe begynnende råte i et sutaksbord obeservert i luke til knevegg. Det registreres også noen fuktskjolder Lite nedbør de siste dagene før befaring og med tanke på alder på ytterteking så må bygningsdel undersøkes ytterligere.
 Omlegging av tak med tilhørende beslag må påregnes innen kort tid.
 Bygningsdel er vurdert utifra beskrevne avvik og alder.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploff.
 Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.
 Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.
 Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft befart ifra luker.

Merknader: Loftet er visuelt undersøkt og kontrollert med fuktindikator. Loftet fremstår som tørt og fint under befaringen.

Bygningsdel må undersøkes i sin helhet.

Tilstandsvurdert utifra alder på bygningsdel.

6. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad 1 etg

TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom har tapet på vegg og plater i tak.

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

Ventilert via ventil i vegg

Merknader: Rommet er godt brukt og godt over forventet levetid.

Det registreres en del sprekk i tapet og noe svertesopp i tak.

Rommets vegger og tak må utbedres i sin helhet.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Baderom har våtromsbelegg på gulv.

Merknader: Våtromsbelegg av eldre årgang fremstår som helt og tett.

Med tanke på alder, så må bygningsdel overvåkes og utskiftning må påregnes.

Fall målt med laser og det er ingen fall på gulv mot sluk.

Tilstandsvurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent årstall

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

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

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

Belegg fungerer som membran i rommet og er beskrevet i forrige punkt.

Merknader: Det er ikke tatt hull i tilstøtende rom for fuktmåling, da vann installasjoner er frest inn i tømmervegg og det av den grunn ingen tilkomst til aktuelt område.

Heller ingen tilkomst fra underside.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 1 etg

TG 2 8.1 Kjøkken 1 etg

Vanninstallasjonen er fra 1948

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.

Kjøkken har plassbygd innredning der det meste er antatt fra byggeår.

Dobbel servant og mekanisk avtrekk i ventilator

Merknader: Skaper tilsynelatende hele, men innredning preges av elde og er godt brukt.

Utskiftninger må påregnes

8.2 Kjøkken 2 etg

TG 2 8.2 Kjøkken 2 etg

Vanninstallasjonen er fra 1948

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.

Plassbygd kjøkken, antatt fra byggeår.

Dobbelkummet servant med blandebatteri

Merknader: Skaper tilsynelatende hele, men innredning preges av elde og er godt brukt.

Utskiftninger må påregnes

9. Rom under terreng

9.1 1 etg delvis under terreng

TG 3 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er påvist setninger eller jordtrykk.

Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

1 etg ligger delvis under terreng.

Vegger er delvis utlektet og platebeslått

Merknader: Det måles høy fukt mot yttervegger og deler av platebeslåtte vegger er fjernet.

Mugg og kalkutslag på murvegger

Etasjen må totalrenoveres og må sees i sammenheng med utvendig fuktsikring/drenering

TG 3 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

Det er påvist setninger.

Det er påvist avvik overganger og skjøter.

Det er påvist sopp, råteskade og skadedyr.

1 etg har delvis opplettede tregulv.

Merknader: Tregulv er mer eller mindre gått i oppløsning.

1 etg har behov for totalrenovering og må sees i sammenheng med forrige punkt.

TG 3

9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Synlig fuktopptrekk fra grunn og kalkutslag på vegger og gulv. Dette skyldes manglende fuktsperre på utsiden og i grunn

Merknader: Punktet må sees i sammenheng med og er kostnadsestimert med punkt 9.1.2 og 9.1.3

10. VVS**TG 2**

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 19548

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Vannrør i kobber og avløpsrør i støpegods.

Merknader: Vann og avløpskapasitet fungerte tilfredsstillende på befaringstidspunkt.

Med tanke på alder, så må utskiftninger av vann og avløpsledninger påregnes.

Alder på bygningsdell ligger til grunn for vurdering.

TG 2

10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2009

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannstank ca 200 liter lokalisert i 1 etg

Merknader: Varmtvannstank fremsto som hel fungerte som tiltenkt.

Ingen

10.3 Vannbåren varme

Merknader:

Ingen

10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Merknader:

TG 2

10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Bolig er ventilert via ventiler i yttervegger og via vinduer.

Mekanisk avtrekk i ventilator 1 etg.

Merknader: Inneklima i 2 etg og loft fremsto som bra.

1 etasje noe mangelfull ventilert.

Tilstandsvurdert utifra beskrevne avvik

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

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1948

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.

Bolig har skru og automatsikringer i sikringsskap.

Merknader: Det elektriske anlegget er visuelt befart. Utvalgte brytere og stikk kontakter er funksjonstestet.

Det elektriske anlegget fremsto uten større avvik på befaringstidpunkt.

Det er utført forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Det kan ikke sammenlignes med kontroll utført av offentlig myndighet(el-tilsyn) eller autorisert elektrovirksomhet.

Bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov å foreta en slik kontroll. El anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Det anbefales å få det elektriske anlegget undersøkt av autorisert elektriker.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 pga avvik og alder på bygningsdel.
2.1	Yttervegger
	TG2 pga beskrevne avvik og alder på bygningsdel.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 pga beskrevne avvik og at bygningsdelens forventede levetid er passert.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	TG2 pga beskrevne avvik og alder på bygningsdel.
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	TG2 pga beskrevne avvik og alder på bygningsdel
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 pga alder på bygningsdel
7.1.2	Bad 1 etg Overflate gulv
	TG2 pga beskrevne avvik og alder på bygningsdel
7.1.3	Bad 1 etg Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 pga beskrevne avvik i punkt 7.1.2 samt at bygningsdelens forventede levetid er overskredet.
8.1	Kjøkken 1 etg Kjøkken 1 etg
	TG2 pga alder på bygningsdel
8.2	Kjøkken 2 etg Kjøkken 2 etg
	TG2 pga alder på bygningsdel
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 pga alder på bygningsdel
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 pga forventet levetid på bygningsdel er overskredet.
10.5	Ventilasjon
	TG2 pga beskrevne avvik.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.3	Terrengforhold
	TG2 pga beskrevne avvik
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.1.1	Bad 1 etg Overflate vegger og himling
	TG3 pga beskrevne avvik
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
9.1.1	1 etg delvis under terreng Veggenes og himlingens overflater
	TG3 pga beskrevne avvik
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
9.1.2	1 etg delvis under terreng Gulvets overflate
	TG3 pga beskrevne avvik
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
9.1.3	1 etg delvis under terreng Fuktmåling og ventilasjon
	TG3 pga avvik på bygningsdel

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01250139	
Selger 1 navn	
Edith Marie Sanchez	
Gateadresse	
Bøvegen 22	
Poststed	Postnr
TORVASTAD	4260
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1986
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	39
Antall måneder	06
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	IF
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Jan Frode Halvorsen

Arbeid utført av

Karmsund Rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er mulig å leie ut, men nå leies det ikke ut.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ingenting er endret

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Edith Marie Sanchez	07c857e83885cbda8b4762 2dc8e9d3af48ffc332	10.05.2025 20:46:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 01250139

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



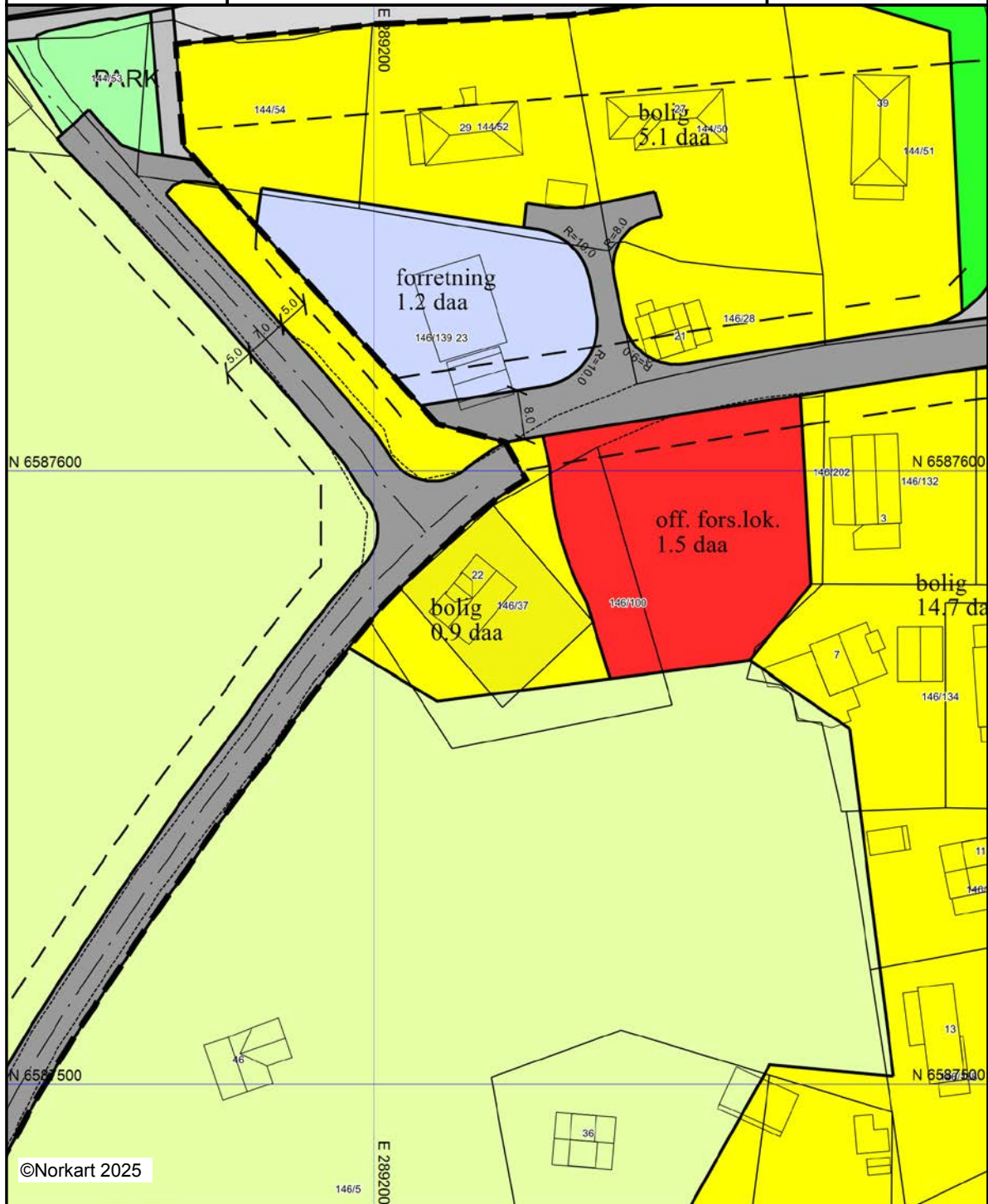
Karmøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 146/37
Adresse: Bøvegen 22
Dato: 06.05.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



Norges Eiendomsforbund
firmapost@nef.no
nef.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene an-

befaler benyttet 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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.



Söderberg
& Partners

Eiendom

Til deg som
kjøper bolig



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

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen
du trenger!



Unngå
bekymring
og stress



Spar
verdifull
tid



Få
advokatkostnadene
dekket

NÅR

Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

HVOR

Du kjøper forsikringen via en digital bestillingsløsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

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.

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 8 000

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 11 500

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 17 500

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

**Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.*

Les alt om boligkjøperforsikring på
soderbergpartners.no/eiendom



BUDSKJEMA

BØVEGEN 22, 4260 TORVASTAD

Gnr. 146, Bnr. 37 i Karmøy kommune.
Oppdragsnr: 01250139 Aud Mona Are Aase, +47 469 77 044

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