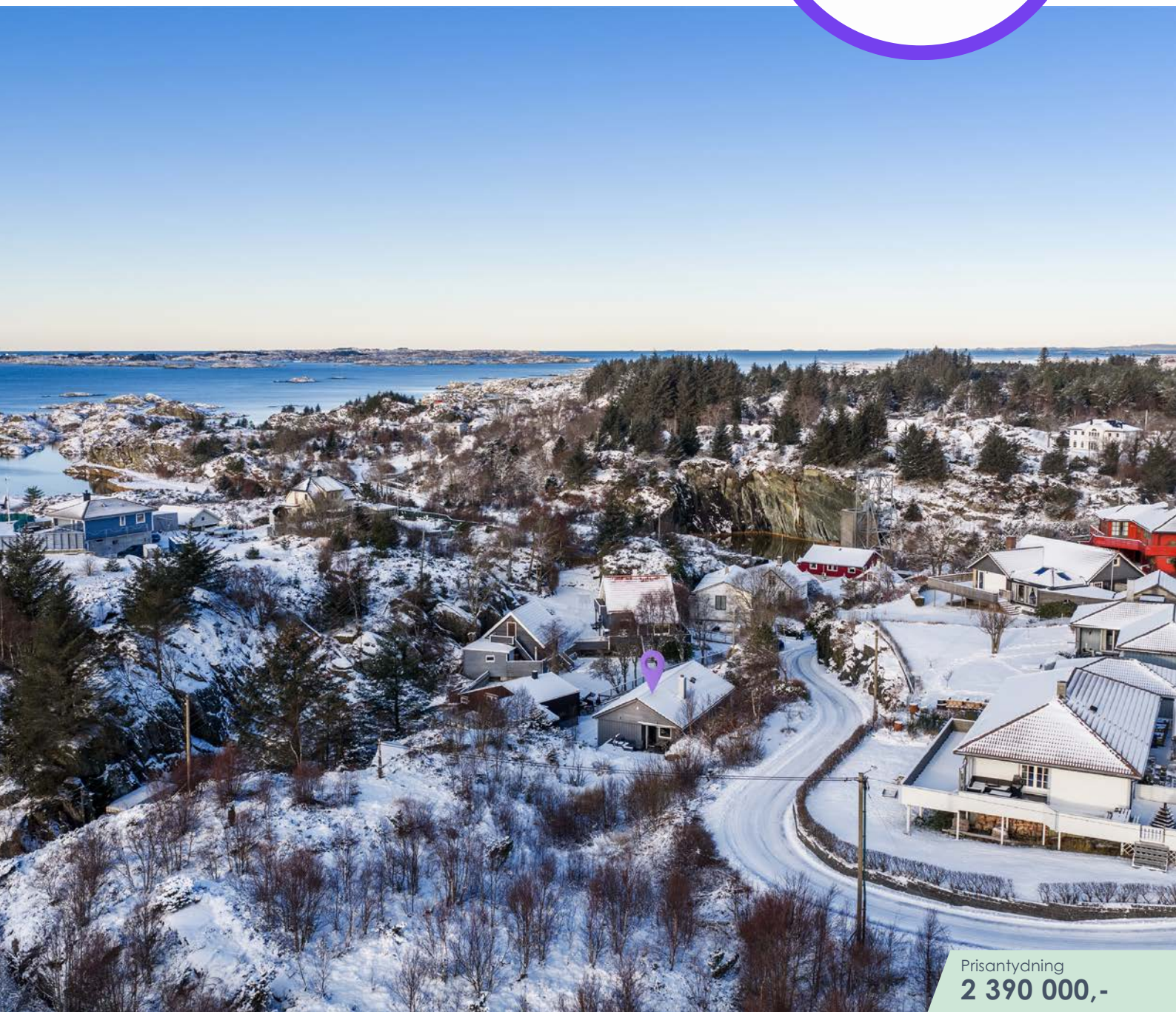


Dyrnesvegen 40, 4262 AVALDSNES



Prisantydning
2 390 000,-

AVALDSNES

Meget innholdsrik enebolig over 2 plan - Skjermet hage og landlig beliggenhet i Visnes

BRA-i/BRA Total: 164/164 m² / Tomt: 678.1m²
Antall soverom: 2 / Byggeår: 1984



Meget innholdsrik enebolig over 2 plan



Tomten er opparbeidet med nygruset gårdsrom.

Nøkkelinfa

Adresse: Dyrnesvegen 40, 4262 AVALDSNES
Nåværende eier: Ole Fredrik Gudbrandsen
Matrikkelnummer: Gnr. 79, bnr. 140 i Karmøy kommune.
Oppdragsnummer: 01250376
Oppdragsansvarlig/
Meglerforetak: Vidar Opheim
Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1984
Bra total: 164m²
BRA-i: 164 m²
Antall soverom: 2
Energimerke: Gul E
Tomtestørrelse: 678.1m²
Eierform: Eiet
Parkering: Parkering på egen tomt.





Lun tomt og solrikt område.



Mot sør har boligen uteområde med terrasse og plen i ulike nivåer.

Økonomi

Prisantydning

Kr 2 390 000

Omkostninger

Kr 79 990

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum

Tinglysing pantedokument kr. 545,-

Tinglysing skjøte kr. 545,-

Gebyr e-tinglysing kr. 250,-

Boligkjøperforsikring(valgfri) kr. 18.900,-

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

Totalt inkl. omk.

Kr 2 469 990

Kommunale avgifter

Kr 16 233 per 2024

Kommunale avgifter dekker avløp, slam, vann, renovasjon, feiing og eiendomsskatt.

Septiktanken er fortsatt i bruk da det er noe med filterkapasiteten på det kommunale nettet som gjør at kommunen fortsatt tømmer slamavskilleren og den må delvis brukes fortsatt. Men beløpet for kloakk er oppdelt i to på denne måten fordi det skal fanges opp i systemet til kommunen at eiendommen skal ha tømning. Beløpet er derfor redusert for den kommunale delen av avløp så lenge man også betaler for slamtømming.

Info formuesverdi

Vi har ikke mottatt ligningsverdi. Ny eier må påregne at ligningsverdien vil bli ca 25% av markedsverdi.





Beskrivelse av bolig

Meget innholdsrik enebolig over 2 plan - Skjermet hage og landlig beliggenhet i Visnes

Beskrivelse

Eiendommen har en tilbaketrukket og landlig beliggenhet i rolig område. Boligen er modernisert de seneste år, og byr på gode løsninger og godt potensial. Tomten er opparbeidet med nygruset gårdsrom. Mot sør har boligen uteområde med terrasse og plen i ulike nivåer. Lun tomt og solrikt område.

Boligen er innredet over to plan og inneholder følgende rom:

1. etasje: Hall, vaskerom, bad, 1 soverom, 4 boder og 2 kott.
2. etasje: Kjøkken/stue, bad, wc og soverom.

Trivelig beliggenhet i Visnes med flotte turmuligheter og natur like utenfor boligen. Eiendommen ligger kjekt til på Avaldsnes, med alt man trenger til det daglige like rundt hjørnet. Her har man barnehage, barneskole og ungdomsskole i tillegg til flere dagligvarebutikker, alt i kort avstand fra boligen.

Innhold

Inngang til gang med laminatgulv og varmekabler samt trapp opp til hovedetasjen. Her er det varmepumpe som sprer varmen godt i begge etasjer. En egen skobod og en klesbod like ved inngangsdøra holder gangen ryddig.

Soverom med laminatgulv, både tapetserte vegger og vegger med panelplater. Trippelt garderobeskap her. Rullegardin i vindu.

Vaskerom med belegg på gulv samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. God plass til både skap og benkeplate. Eget teknisk rom med varmtvannsbereder og røropplegg.

Bad med fliser og varmekabler på gulv, dusjkabinett, wc og servant med dobbelt underskap.

Bod med løst sarnafilbelegg på gulv, tapetserte veger og god plass til ekstra kjøleskap, fryseboks etc.

Rom uten vindu med vedovn og sofagruppe. Fungerer som en kjellerstue for eier, men er bare godkjent som en bod. Det er laminat på gulv.

Soverom (ikke godkjent som soverom, men som bod) med laminatgulv, malt tapet på vegger og dobbelt garderobeskap.

Lite soverom (ikke godkjent som soverom, men som bod) med teppe på gulv og tapetserte vegger.

2. Etasje:

Nyere moderne trapp opp til stue med glassrekkverk rundt trappa. Stue med åpen kjøkkenløsning. Stor kjøkkenøy med godt med skap- og skuffeplass, integrert induksjon koketopp og stor nedfelt vask i laminatbenkeplate. Medfølgende frittstående dobbelt amerikansk kjøleskap. Integrert stekeovn og integrert oppvaskmaskin. Det er vedovn med glassfront. Laminatgulv.

Utgang fra stue/kjøkkenen til romslig terrasse. Kjekke terrasse som sosial samlingsplass. Kjekt utformet med tanke på bålpannefyring og ettermiddagskos med venner og familie.

Åpen løsning fra stue/kjøkken og til gang som leder til soveromsavdeling med wc og hovedsoverom. Fra gangen er det luke med nedtrekkbar stige til kaldloft.

Wc med tapetserte vegger, flislagt gulv, toalett, moderne servant med underskap og speil.

Hovedsoverom med utgang til balkong, laminatgulv, malt tapet på vegger, stor garderobeløsning med dobbel skyvedør og underskuffer.

Skyvedør fra hovedsoverom inn til bad med fliser og varmekabler på gulv, panelovn, stor baderomsinnredning med dobbel underskuff, speil med int. lys, høyt sideskap, wc og en veldig stor dusjnise med regnvannsdusj, spotter i tak, flislagt gulv og betongpuss på vegger. Det er villavent i dusj. Viften på veggen i dusjen ble frakoblet etter montering av vilavent.

Standard

Bolig og uteområde har vært gjenstand for vesentlig oppgradering etter at selger kjøpte eiendommen.

Innlagt Altibox.

Kjøper kan også få tilbud om å overta alarmsystemet hos Sector alarm.

Det er fremlagt dokumentasjon på kontroll av elektrisk anlegg.

NB: Medfølger ikke i salget: Lampen over spisebordet og ved kjøkkenbordet følger ikke med salget da dette var gaver/affeksjonsverdi. Disse vil være merket med GUL LAPP på visningen.

Bygningsinformasjon

Boligen er oppført med grunnmur av betong. Yttervegger, etasjeskiller og takkonstruksjon i tre. Taket er tekket med takstein av betong.

- Det er to sett av tegninger som er mottatt av kommunen. Megler har tatt utgangspunkt i de tegningene som er revidert sist 09.09.82.
- Vindfanget er fjernet og inntatt i hallen. Dette er ikke omsøkt.
- Vegger mellom boder er blitt endret på uten å omsøke dette.
- To av soverommene i underetasjen er godkjent som bod på tegninger. Soverommet ved inngangen er godkjent og er ihht tegning.
- Vaskerommet er blitt utvidet i forhold til slik boligen er godkjent. En klesbod er blitt innlemmet i vaskerommet uten at dette er omsøkt.
- Badet er på tegninger godkjent som wc. Dette er ikke omsøkt som bad.
- Kjøkken er plassert i motsatt ende av den åpne stue/kjøkkenløsningen i forhold til slik det er inntegnet på tegninger.
- På tegninger er det inntegnet 2 soverom i 2. etasje, men det er bare ett soverom her nå da det ene soverommet er blitt innlemmet i badet. Derfor er badet blitt en del større nå enn på de godkjente tegningene.
- Fasaden har avvik i stua der et innhukk på ca 2 kvm mot terrasseområdet er blitt bygget inn slik at fasaden nå går i ett her. Denne endringen er ikke omsøkt godkjent. Det kan nevnes at denne løsningen var godkjent på tegninger datert noen måneder før, men det er altså ikke disse tegningene som er revidert sist.

I vedlagt tilstandsrapport fra takstmann fremkommer det 2 stk TG3 avvik:

- Bad 1 etasje Membran, tettesjiktet og sluk. Det anbefales full utbedring av

våtrommet pga manglende membran.

- Vaskerom 1 etasje Overflate gulv. Når gulv har manglende fall mot sluk og våtromsbelegg ikke er ført tilstrekkelig opp på vegg, kan vann trenge inn i overgang mellom gulv og vegg.

Utbedringskostnaden vurderes som lav for begge punktene, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Av TG2 avvik er det funnet følgende:

- Terrengforhold
- Yttervegger
- Vinduer og ytterdører
- Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
- Bad 1 etasje Overflate vegger og himling
- Bad 1 etasje Overflate gulv
- Bad 2 etasje Overflate vegger og himling
- Bad 2 etasje Overflate gulv
- Bad 2 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
- 1 etasje delvis under terreng Fuktmåling og ventilasjon
- WC og innvendige vann- og avløpsrør

Areal

BRA - i: 164 m²

BRA totalt: 164 m²

TBA: 36 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 76 m² Hall, bad, 2 hobbyrom, kontor, 1 soverom, 2 boder og kott.

2. etasje

BRA-i: 88 m² Kjøkken/stue, bad, wc og soverom.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

36 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal er målt opp med laser. Eksakt areal kan være vanskelig å måle pga veggens utforming.

Antall bad

2

Hvitevarer

I tillegg til at integrerte hvitevarer medfølger kjøpet så medfølger også frittstående dobbelt amerikansk kjøleskap. Det gis fra selger ingen garanti.

Ferdigattest

Det foreligger ferdigattest for nybygg datert 18.07.1984.

Adgang til utleie

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

Oppvarming

Det er vedovn med glassfront, i stue. Varmepumpe nedenfor trappa. 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 vil presisere at det er en feilopplysning i tilstandsrapporten. Det er bekjent av selger som til vanlig jobber i Anticimex som har utført tetting og museband. Det var ikke et offisielt oppdrag, men gjort som en vennetjeneste. Selger har dermed ikke dokumentasjon for dette.
- Selger har ikke brukt markisen på terrassen og er usikker på om den er funksjonell.
- Selger har eid eiendommen siden 2021.
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ingen kjente feil. Informasjon fra tidligere eier: Badet i 2. etg. er utført og godkjent av godkjent våtromsfirma. Bad i 1. etg. er utført med egeninnsats. Bygg og mur montering.
- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Ja. Ingen kjente feil. Informasjon fra tidligere eier: Fagfolk i 2. etg. og boligeiere i 2. etg.
- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Ingen kjente feil. Informasjon fra tidligere eier: Endret på noe avløp til toalett i 2. etg. Utført med egeninnsats. Kjøkken er flyttet og vann/avløp er utført med egeninnsats.
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja. Observasjon av fukt i veggghjørne på soverom i 1. etg. som skyldes utløp av takrenne. Dette ble utbedret i 2023. Har ikke vært observert fukt etter det.
- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja. Det er merker i undertak på loftet, dette var slik da jeg kjøpte huset, ikke registrert noe i ettertid.
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? Ja. Feieluke i 1. etg. kan ikke låses. Informasjon fra tidligere eier: Dårlig puss på pipe over tak.
- Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja. Noe ujevnheter på gulv i gang i 1. etg. Dette skyldes ujevnt underlag (murfliser). Utført med egeninnsats i 2025.
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Det har tidligere vært observert mus på loft og under kjøkkenøy. Tiltak er gjennomført (tetting og museband) av Anticimex. Ingen kjente skader.
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Informasjon fra tidligere eier: Varmekabler lagt i gang og på bad. Flyttet enkelte uttak i huset (ufaglært). Utført etter overtakelse: Tavlerenovering. Fjernet gml installasjon, montert lamper. Ferdigstilt installasjon i omtrekking til lys i kjøkkenet og stua, montert nytt takpunkt i kjøkkenet. Trekket tilførsel til og montert lamper. Montert nye dimmere. Skiftet stikk i stua, opplegg til Villavent, montert lampe i kjøkkenet. Skiftet til dimmer i gangen, jordet utestikk, koblet fra kabel ute, ferdigstilt tavla. Villavent ble montert i 2022 ved egeninnsats. Aibel-installasjon.
- Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske

- Kjenner du til om du ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)? Ja. Informasjon fra tidligere eier: Snekkerarbeid er utført med egeninnsats.
- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Renovering av gårdsrom med å lage til en god kjøresterk løsning over slamavskiller. Utført i 2025. Arbeid utført av Anleggsgartner Frode Kvale AS. Informasjon fra tidligere eier: Byttet ut noen vinduer og fjernet/renovert terrasse.
- Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Ja. Informasjon fra tidligere eier: Kjeller er blitt til kjellerstue og soverom. Bad er flyttet. Vegger er fjernet.
- 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)? Ja. Informasjon fra forrige eier: Oppkjørsel til eiendom er utenfor eiendommen. Parkering på oppsiden er planert fyllmasse, ikke meldt inn.
- Gårdsrom ble utbedret av anleggsgartner i 2025. Dette oppdraget innebar å lage til en god kjøresterk løsning over slamavskiller i gårdsrom, samt oppgradering av parkeringsmuligheter.
- I vedlagt egenerklæring har selger krysset NEI på spørsmål om det hadde vært kontroll på el-anlegget. Men etter han fylte den ut har han funnet dokumentasjon på en kontroll som ble utført i 2022. Der ble det funnet en manglen som ble ordnet etterpå. Megler har fått dokumentasjon på begge deler.

- 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)? Ja. Informasjon fra tidligere eier: Snekkerarbeid er utført med egeninnsats.
- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Renovering av gårdsrom med å lage til en god kjøresterk løsning over slamavskiller. Utført i 2025. Arbeid utført av Anleggsgartner Frode Kvale AS. Informasjon fra tidligere eier: Byttet ut noen vinduer og fjernet/renovert terrasse.
- Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Ja. Informasjon fra tidligere eier: Kjeller er blitt til kjellerstue og soverom. Bad er flyttet. Vegger er fjernet.
- 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)? Ja. Informasjon fra forrige eier: Oppkjørsel til eiendom er utenfor eiendommen. Parkering på oppsiden er planert fyllmasse, ikke meldt inn.
- Gårdsrom ble utbedret av anleggsgartner i 2025. Dette oppdraget innebar å lage til en god kjøresterk løsning over slamavskiller i gårdsrom, samt oppgradering av parkeringsmuligheter.
- I vedlagt egenerklæring har selger krysset NEI på spørsmål om det hadde vært kontroll på el-anlegget. Men etter han fylte den ut har han funnet dokumentasjon på en kontroll som ble utført i 2022. Der ble det funnet en manglen som ble ordnet etterpå. Megler har fått dokumentasjon på begge deler.

Området

Tomt/beskaffenhet

Mot sør har boligen uteområde med terrasse og plen i ulike nivåer. Terrassen har lite innsyn på sommerstid med trær og busker opp til veien. Noe plen og naturtomt. Nygruset og romslig parkeringsplass for flere biler på tomta.

I følge grunnkartet går det ene hjørnet av boligen over grensa mot naboen i nord. Det er ingen avtaler omkring dette. I følge selger har han heller aldri hørt noen klager. Det foreligger matrikkelbrev på eiendommen, men her er grenser registrert med mindre nøyaktighet på +/-200cm. Skylddeling er innhentet og grensebeskrivelse stemmer noenlunde med slik matrikkel viser. en må likevel påregne noe avvik i grenser og areal ved en evt. ny oppmåling av eiendommen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

678.1 kvm

Vei/vann/kloakk

I følge kommunen er eiendommen tilknyttet offentlig vann og avløp. Og har septiktank i tillegg (se punkt om kommunale avgifter).

Det er offentlig vei frem til det aller siste krysset før man ankommer eiendommen. Det er ca. 30 meter med privat vei siste stykket frem til tomtegrensa. Det foreligger ikke tinglyst veirett, men eiendommen har alltid brukt veien uten at selger har opplevd noen problemer med det.

Beliggenhet

En av de beste fordelene med eiendommen er i følge selger at tomta er veldig vindstille. Har ikke vært nødvendig å sikre møbler, søppelspann osv. til tross for stormer. Solrikt område. Sol på terrassen/hagen på morgen/formiddag og kveldssol fra altan.

Om boligfeltet:

Det skal flytte inn et ungt par (starten av 20-årene) i det nærmeste brune huset. Selger informerer om at det er flere unge (i 20-årene) som har bosatt seg i Visnes. Hvorfor bo på Visnes?

Kort vei til Rema/Kiwi/Coop (5 min med bil). Fint turområde.

Kort vei til Oasen (10 min med bil).

Visnes tilbyr en vakker park med turstier, zipline, lekeplass og grillområde.

Visnes ligger idyllisk til med flott kystnatur, turmuligheter, skog og sjø rett utenfor døra.

Aktiviteter i Visnes: Treningspark, frisbee golf, skatepark, sandvolleyball, basketbane m.m.

Andre aktiviteter: Visnes kobbergruve, Visnes gruvemuseum, julemarked, rebus, sommermarked, nærbutikk (Vårt Lykkested).

Mat/sosialt: Fransehaven Café Bistro.

Adkomst

Følg Visnesvegen utover forbi Nordre Visnesvatnet og følg Visnesvegen til høyre. Etter 500m, ved Magasingården leirskole, tar man av til venstre inn Dyrnesvegen. Ta så veien rett frem og følg innkjørsel på skrått til venstre. Boligen er merket med "Til Salgs" skilt.

Regulering

Eiendommen ligger i område avsatt til boligformål i kommuneplanen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Takstmann

Takstmann Harald Ingebrigtsen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Sentrale lover

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

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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 Grunnkart, 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 2,5 % 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 13.01.2026





Utgang fra stue/kjøkken til romslig terrasse. lite innsyn på sommerstid med trær og busker opp til veien.



Nyere moderne trapp opp til stue med glassrekkverk rundt trappa.



Lesekroken



Sofakroken



Stue med åpen kjøkkenløsning - romslig spisestue



Stor stue/kjøkken med åpen løsning



Vedfyring og varmepumpe i boligen



Stor kjøkkenøy med godt med skap- og skuffeplass



Hovedsoverom med stor garderobeløsning med dobbel skyvedør og underskuffer.



Bad med fliser og varmekabler på gulv og en veldig stor dusjnisje med regnvannsdusj.



1. Etg. - Bad med fliser og varmekabler på gulv, dusjkabinett, wc og servant med dobbelt underskap.



Vaskerom med belegg på gulv samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Mulighet for vask.



En egen skobod og en klesbod til høyre like ved inngangsdøra holder gangen ryddig.



Inngang til gang med varmekabler. Her er det varmepumpe som sprer varmen godt i begge etasjer.



1. Etg.: Lite soverom (ikke godkjent) med teppe på gulv og tapetserte vegger.



Soverom (ikke godkjent) med laminatgulv, malt tapet på vegger og dobbelt garderobeskap.



1. etg.: Soverom med laminatgolv og trippelt garderobeskap.

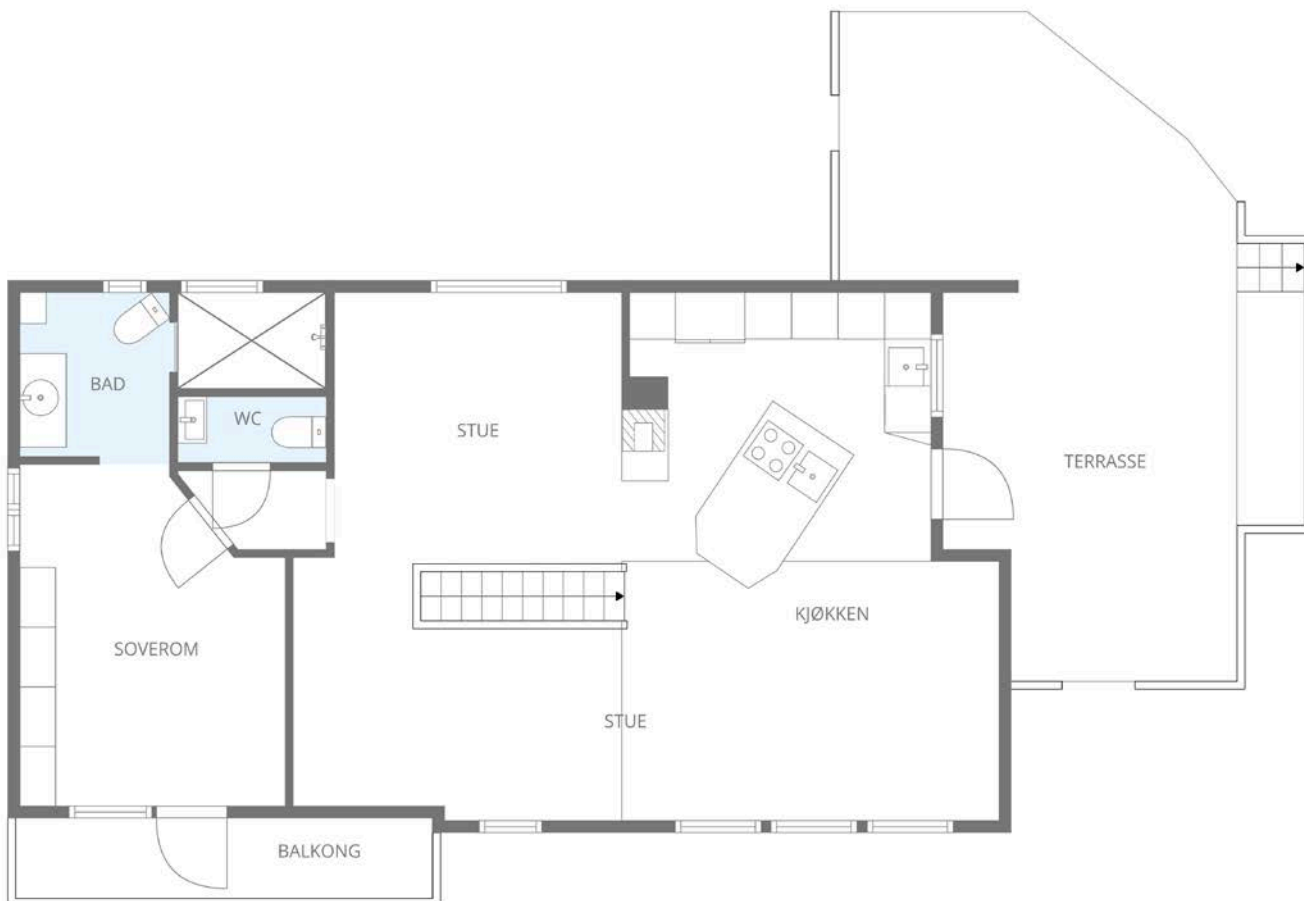


Innkjørsel til eiendommen med solrik og lunt uteområde på baksiden av den korte siden av huset.



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





VESTBRIS

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.



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01250376	

Selger 1 navn
Ole Fredrik Gudbrandsen

Gateadresse	
Dyrnesvegen 40	

Poststed	Postnr
AVALDSNES	4262

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 01250376

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Ingen kjente feil. Informasjon fra tidligere eier: Badet i 2. etg. er utført og godkjent av godkjent våtromsfirma. Bad i 1. etg. er utført med egeninnsats.
Arbeid utført av	Bygg og mur montering

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ingen kjente feil. Informasjon fra tidligere eier: Fagfolk i 2. etg. og boligeiere i 2. etg.
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Ingen kjente feil. Informasjon fra tidligere eier: Endret på noe avløp til toalett i 2. etg. Utført med egeninnsats. Kjøkken er flyttet og vann/avløp er utført med egeninnsats.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Observasjon av fukt i veggghjørne på soverom i 1. etg. som skyldes utløp av takrenne. Dette ble utbedret i 2023. Har ikke vært observert fukt etter det.
-------------	--

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det er merker i undertak på loftet, dette var slik da jeg kjøpte huset, ikke registrert noe i ettertid.
-------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Feiluke i 1. etg. kan ikke låses. Informasjon fra tidligere eier: Dårlig puss på pipe over tak.
-------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Noe ujevnheter på gulv i gang i 1. etg. Dette skyldes ujevnt underlag (murfliser). Utført med egeninnsats i 2025.
-------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det har tidligere vært observert mus på loft og under kjøkkenøy. Tiltak er gjennomført (tetting og museband) av Anticimex. Ingen kjente skader.
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Informasjon fra tidligere eier: Varmekabler lagt i gang og på bad. Flyttet enkelte uttak i huset (ufaglært). Utført etter overtakelse: Tavlerenovering. Fjernet gml installasjon, montert lamper. Ferdigstilt installasjon i omtrekking til lys i kjøkkenet og stua, montert nytt takpunkt i kjøkkenet. Trekket tilførsel til og montert lamper. Montert nye dimmere. Skiftet stikk i stua, opplegg til Villavent, montert lampe i kjøkkenet. Skiftet til dimmer i gangen, jordet utestikk, koblet fra kabel ute, ferdigstilt tavla. Villavent ble montert i 2022 ved egeninnsats.
Arbeid utført av	Aibel-installasjon

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

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

Beskrivelse

Informasjon fra tidligere eier: Snekkerarbeid er utført med egeninnsats.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Renovering av gårdsrom med å lage til en god kjøresterk løsning over slamavskiller. Utført i 2025. Informasjon fra tidligere eier: Byttet ut noen vinduer og fjernet/renovert terrasse.

Arbeid utført av

Anleggsgartnermester Frode Kvale 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

Informasjon fra tidligere eier: Kjeller er blitt til kjellerstue og soverom. Bad er flyttet. Vegger er fjernet.

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

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

Beskrivelse

Informasjon fra forrige eier: Oppkjørsel til eiendom er utenfor eiendommen. Parkering på oppsiden er planert fyllmasse, ikke meldt inn.

Gårdsrom ble utbedret av anleggsgartner i 2025. Dette oppdraget innebar å lage til en god kjøresterk løsning over slamavskiller i gårdsrom, samt oppgradering av parkeringsmuligheter.

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.

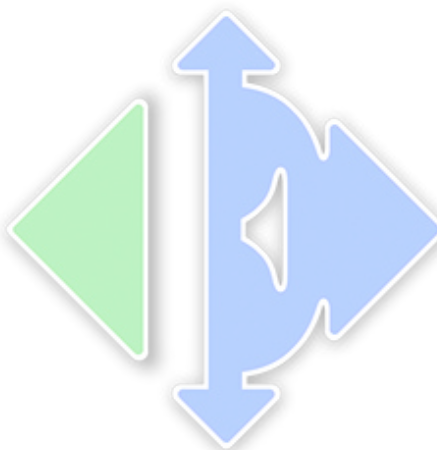
Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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.

TILSTANDSRAPPORT

Dyrnesvegen 40
4262 AVALDSNES



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Harald Ingebrigtsen

Dato: 08/01/2026

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 gjennomsnittlige 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:79, Bnr: 140
Hjemmelshaver:	Ole Fredrik Gudbrandsen
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	PRIVAT
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1984

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

7.1.2026

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.

Oppdragsgiver:

Ole Fredrik Gudbrandsen

Tilstede under befaringen:

Ole Fredrik Gudbrandsen

Fuktmåler benyttet:

Protimeter

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med gruset gårdsrom. Mot sør har boligen uteområde med terrasse og plen i ulike nivåer.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig med to etasjer fra 1984. Boligen er antatt bygget etter datidens byggeskikk og forskrifter.

Boligen er oppført med grunnmur av betong. Yttervegger, etasjeskiller og takkonstruksjon i tre. Taket er tekket med takstein av betong.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår som i bra stand ihht alder. Det registreres avvik som har behov for utbedring.

Noe skjevheter i etasjeskiller og i andre bygningsdeler er påvist.

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1984 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført.

Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

ANNET:

Oppvarming:

- elektrisk
- varmepumpe
- vedovn

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt dokumentasjon på kontroll av elektrisk anlegg.

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

Bolig har laminat på gulv.

Malte vegger og himlingsplater i tak.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Baderom har fliser på gulv.

Vegger med sparklet og malt utførelse.

Ferdigmalte plater i tak.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Originale tegninger er ikke fremvist og disse kan avvike med rominndeling.

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 etasje	76			
2 etg	88			36
SUM BYGNING	164			36
SUM BRA	164			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

1. etasje: Hall, bad, 2 hobbyrom, kontor, 1 soverom, 2 boder og kott.

2. etasje: Kjøkken/stue, bad, wc og soverom.

BRA-e:**MERKNADER OM AREAL:**

Areal er målt opp med laser. Eksakt areal kan være vanskelig å måle pga veggens utforming

GARASJE / UTHUS:

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

08/01/2026

Harald Ingebrigtsen

1. Grunn og fundamenter**TG 1** 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 ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Byggegrunnens beskaffenhet er ikke kjent. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige og synlige flater på befaringstidspunktet. Det er ikke registrert synlige skader, setninger eller skjevheter i fundamentet. Grunnmur fremstår uten synlige riss, sprekker eller andre tegn til skade. Synlig knotteplast mot mur på deler av hus. Det er ikke registrert forhold som indikerer svikt i drenering eller sikring mot vann og fukt. Skjulte konstruksjoner og forhold under terreng er ikke undersøkt

Merknader:**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er registrert mangelfullt fall på terreng mot grunnmur. Terreng heller stedvis inn mot bygningen.

Vurdering:

Feil fall på terreng kan medføre at overflatevann ledes mot grunnmur. Dette gir økt fuktbelastning på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner og kan føre til fuktinntrengning og skader over tid. Forholdet avviker fra anbefalt løsning.

Konsekvens:

Økt risiko for fuktpåvirkning av grunnmur og underliggende konstruksjoner. Redusert funksjon og levetid for dreneringssystemet kan ikke utelukkes.

Tiltak:

Det anbefales å justere terreng slik at det etableres tilfredsstillende fall bort fra bygningen, i tråd med gjeldende anbefalinger (minimum ca. 1:50 de første meter fra grunnmur, der dette er mulig).

Merknader: På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente avvik ved terrengforhold, det var heller ingen umiddelbare tegn til større avvik. Det ble ikke observert store vannansamlinger eller lignende inntil grunnmuren.

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

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

Yttervegger – Utvendig trekledning (stående og liggende)**Tilstand og avvik**

Det er registrert oppsprekking i kledningsbord, slitt og avflasket maling samt begynnende råteskader på enkelte bord. Skadene er mest fremtredende i nedre del av vegg og på værutsatte fasader. Overflatebehandlingen fremstår stedvis nedbrutt, med redusert beskyttelse mot fukt.

Årsak

Skadene vurderes å skyldes aldring, mangelfullt vedlikehold, samt langvarig fuktpåvirkning fra nedbør og sprutvann. Naturlig bevegelser i treverk har bidratt til oppsprekk.

Kledningen har skader som overstiger normal slitasje, men er fortsatt funksjonell. Det er påregnelig med utbedringer innen relativt kort tid.

Konsekvens / Risiko

Risiko for videre utvikling av råteskader

Økt fare for fuktinntrengning til bakliggende konstruksjoner

Redusert levetid på ytterkledning

Økte vedlikeholds- og utbedringskostnader dersom tiltak utsettes

Anbefalte tiltak

Utskifting av kledningsbord med begynnende eller etablert råte

Forbedring/fornyelse av overflatebehandling

Kontroll av lufting og detaljer i nedre del av vegg

Generelt vedlikehold må påregnes

Merknader: Det er påbegynt med noe utskifting av kledningsbord på bakside av hus.

Det er også registrert noe musebørste i nedre del av kledning, men ikke i øvre del. Det opplyses om at anticimex har vært på kontroll og at råd fra disse er fulgt.

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.

Boligen har i all hovedsak vinduer fra ca. 1984. Vinduer fremstår med alderstypisk slitasje. Det er registrert slitt og avflasket maling, samt begynnende råteskader i treverk, særlig i nedre del av karm/ramme og bunnfals på enkelte vinduer. Skadene er typiske for eldre trevinduer med langvarig fuktpåvirkning.

Isolerglass er av eldre type og har lavere isolerende egenskaper enn moderne vinduer. Tetthet og funksjon vurderes som redusert sammenlignet med dagens standard.

Vinduer er fortsatt i brukbar stand, men har passert forventet teknisk levetid og har redusert funksjon og levetid

Årsak

Naturlig elde og høy alder

Mangelfull eller utgått overflatebehandling

Fuktpåvirkning fra nedbør og kondens i bunnfals

Konstruksjonsløsninger og materialvalg fra byggeperiode.

Risiko / konsekvens

Videre utvikling av råteskader i karm og ramme

Risiko for fuktinntrengning til tilstøtende bygningsdeler

Økt varmetap og redusert komfort

Behov for omfattende utbedring eller utskifting på sikt

Anbefalte tiltak

Lokal utbedring der skader er begrensede (utskifting av råteskadet treverk og ny overflatebehandling)

Påregne utskifting av vinduer på sikt grunnet alder, slitasje og energimessige forhold

Regelmessig vedlikehold inntil utskifting gjennomføres

Merknader: Det er påbegynt utskifting av vinduer(4-5 stk) og disse har datostempling 2019. Disse fremstår som i bra stand

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

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

Saltakskonstruksjon i tre.
 Bygningsdel er befart fra bakkenivå og fra kaldt loftskonstruksjon.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1984
 Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
 Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.
 Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.
 Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taktekking består av takstein fra byggeår. Taket er visuelt inspisert fra tilgjengelige flater. Det er ikke utført demontering eller nærgående kontroll.
 Det var snø på befaringstidspunkt, så befaring noe begrenset fra utsiden.
 Taksteinens alder tilsier at forventet teknisk levetid i stor grad er oppbrukt. Det er registrert normal aldersslitasje. Det kan ikke utelukkes skader som følge av slitasje, frostpåvirkning eller forskyvninger i takstein.
 Risiko
 Eldre takstein med redusert restlevetid gir økt risiko for lekkasjer, spesielt ved kraftig nedbør, snøsmelting og vindpåvirkning.
 Konsekvens
 Eventuelle lekkasjer kan føre til fuktskader i undertak, takkonstruksjon og tilstøtende bygningsdeler.
 Anbefalt tiltak
 Det anbefales jevnlig kontroll av taket. Vedlikehold og utskifting av skadet takstein bør utføres. Påregnet behov for fornyelse av taktekkingen innen overskuelig tid.

Merknader:

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

Tilgang til kaldt loftskonstruksjon fra luke i gang.
 Kaldt loftskonstruksjon er befart fra de deler der det er gulv.
 Det som er undersøkt ser tørt og bra ut. Tilstrekkelig lufting er påvist med synlig luftespalte ved takfot og ventiler i begge gavlevegger

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

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

Merknader:**7. Våtrom****7.1 Bad 1 etasje****TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Det er brukt malt sparkelmasse av med ukjent utførelse og manglende dokumentasjon i våtsone. Ferdigmalte himlingsplater i tak.

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

Rommet er ventilert med ventil i tak.

Avvik:

Malt sparkelmasse i våtsone har begrenset fuktmodstand. Registrerte avvik i overflaten kan medføre at vann og fukt trenger inn i underliggende konstruksjon. Dette gir økt risiko for skjulte fuktskader og redusert levetid på tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvens/Risiko:

Ved fortsatt bruk uten utbedring kan fuktinntrengning føre til skade på underliggende materialer, herunder nedbrytning av konstruksjon, mugg- og soppdannelse samt behov for mer omfattende og kostbare utbedringer på et senere tidspunkt.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avklare konstruksjonens oppbygning og omfang av eventuell fuktpåvirkning. På sikt bør overflater i våtsone oppgraderes til en mer robust og godkjent løsning, for eksempel med dokumentert tettesjikt og egnet overflatebehandling.

Merknader: Løsningen på vegg vurderes som funksjonell på befaringstidspunkt, men avvik gir økt risiko for fremtidige fuktskader.

TG 2 7.1.2 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 ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Baderom har fliser på gulv.

Både flisearbeider og fugging fremstår som noe ufagmessig utført.

Risiko:

Ufagmessig utført flisarbeid med ujevne fliser og fuger, kombinert med mangelfullt fall til sluk, gir økt risiko for at vann blir stående på gulvet og trenger inn i konstruksjonen. Membran som ikke er ført tilstrekkelig opp på terskel øker risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom.

Konsekvens:

Forholdene kan over tid føre til fuktinntrengning i underliggende konstruksjon, med risiko for skjulte fuktskader, mugg- og soppdannelse samt skade på tilstøtende bygningsdeler. Det kan oppstå behov for mer omfattende utbedringer dersom forholdene ikke korrigeres.

Anbefalt utbedring:

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avklare omfang og konsekvenser av de registrerte avvikene. På sikt bør gulv og vegger utbedres med korrekt fallforhold, dokumentert og egnet membranløsning samt fagmessig utført flisarbeid. Membran bør føres tilstrekkelig opp på terskel.

Merknader:**TG 3** 7.1.3 Membran, tettesjikt og sluk

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

Gulv og/eller vegger i våtrom er flislagt. Plastsluk uten synlig tettesjikt. Det foreligger ingen dokumentasjon på at det er etablert membran/tettesjikt under flisene. Ved visuell kontroll er det ikke mulig å bekrefte at konstruksjonen er tilstrekkelig fuktsikret.

Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer.

Det er blitt gjennomført hulltaking fra bod mot dusj. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

Målingen viste vektprosent på 0%.

Under 16 % anses å være normalt/tørt.

Vedr. fuktkontroll: Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Risiko

Manglende membran i våtrom medfører høy risiko for at vann og fukt trenger direkte inn i underliggende konstruksjon. Fliser og fuger er ikke vanntette, og uten membran er konstruksjonen ikke sikret mot fuktbelastning.

Konsekvens

Forholdet kan føre til fukt- og råteskader i bakenforliggende materialer, mugg- og soppdannelse samt skade på tilstøtende bygningsdeler. Skadene kan utvikle seg skjult og medføre omfattende og kostbare utbedringer.

Anbefalt utbedring

Det anbefales full utbedring av våtrommet. Fliser og underliggende konstruksjon bør fjernes og våtrommet bygges opp på nytt med dokumentert og godkjent membranløsning i samsvar med gjeldende krav før ny overflate etableres.

Merknader:

7.2 Bad 2 etasje

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

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

Det er ventiler som kan åpnes.

Det er brukt malt sparkelmasse av med ukjent utførelse og manglende dokumentasjon i våtsone. Ferdigmalte himlingsplater i tak.

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

Rommet er ventilert med ventil i tak og ventil i vegg.

Avvik:

Malt sparkelmasse i våtsone har begrenset fuktmotstand. Registrerte avvik i overflaten kan medføre at vann og fukt trenger inn i underliggende konstruksjon. Dette gir økt risiko for skjulte fuktskader og redusert levetid på tilstøtende bygningsdeler.

Himling i våtrom er utført med malte plater. Det er registrert skjolder, misfarging og ujevnheter i overflaten, forenlig med fuktpåvirkning/kondens. Det er montert innfelte downlights i himlingen.

Konsekvens/Risiko:

Ved fortsatt bruk uten utbedring kan fuktinntrengning føre til skade på underliggende materialer, herunder nedbrytning av konstruksjon, mugg- og soppdannelse samt behov for mer omfattende og kostbare utbedringer på et senere tidspunkt. Registrerte skjolder og misfarging i takplater indikerer mulig fuktpåvirkning, enten fra kondens, mangelfull ventilasjon eller lekkasje fra overliggende konstruksjon. Gjennomføringer i himling øker risikoen for fuktinntrengning dersom tetting ikke er korrekt utført.

Videre fuktpåvirkning kan føre til svekkelse av platematerialet, mugg- og soppdannelse samt behov for utskifting av himling. Skjulte fuktskader i bakenforliggende konstruksjon kan ikke utelukkes.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avklare konstruksjonens oppbygning og omfang av eventuell fuktpåvirkning. På sikt bør overflater i våtsone oppgraderes til en mer robust og godkjent løsning, for eksempel med dokumentert tettesjikt og egnet overflatebehandling. Videre fuktpåvirkning kan føre til svekkelse av platematerialet, mugg- og soppdannelse samt behov for utskifting av himling. Skjulte fuktskader i bakenforliggende konstruksjon kan ikke utelukkes.

Merknader: Løsningen på vegg vurderes som funksjonell på befaringstidspunkt, men avvik gir økt risiko for fremtidige fuktskader.

Det er påvist forhold i takplater som indikerer fuktpåvirkning. Kjøper må påregne behov for tiltak

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

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 ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Baderommet har tett dusjnisse. Gulvet fremstår med svakt fall mot sluk. Det er registrert mindre skade i kanten på én flis samt ujevne fuger enkelte steder.

Risiko

Forholdene gir noe økt belastning på overflater og fuger, og kan over tid medføre økt fuktpåvirkning lokalt. Avvikene vurderes som begrensede og uten klare tegn til pågående fuktskade på befaringstidspunktet.

Konsekvens

Ved fortsatt bruk kan mindre fuktpåvirkning oppstå lokalt, noe som kan føre til behov for vedlikehold eller mindre utbedringer. Risiko for skjulte skader vurderes som lav til moderat.

Anbefalt utbedring:

Det anbefales å utbedre skadet fliskant og lokale fuger som et forebyggende tiltak. Fallforhold mot sluk bør kontrolleres, og overvåkes over tid. Videre tiltak kan vurderes ved endret bruk eller ved fremtidig rehabilitering.

Merknader: Det er registrert avvik av begrenset omfang. Forholdet bør følges opp ved normalt vedlikehold.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjikt og sluk

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.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med synlig membran av ukjent utførelse under klemring.

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelse.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. 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.

Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er blitt gjennomført hulltaking fra stue mot dusj. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

Målingen viste vektprosent på 0%.

Under 16 % anses å være normalt/tørt.

Vedr. fuktkontroll: Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Risiko:

Manglende dokumentasjon gir noe usikkerhet knyttet til membranens utførelse og levetid. Det er imidlertid ikke registrert tegn til fukt eller lekkasjer på befaringstidspunktet.

Konsekvens:

Dersom membranen over tid har redusert funksjon, kan dette føre til fuktpåvirkning i konstruksjonen. Risikoen vurderes som lav til moderat basert på tilgjengelige observasjoner.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å følge med på forholdet gjennom normalt vedlikehold. Nærmere undersøkelser eller etablering av ny membran bør vurderes i forbindelse med fremtidig oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Merknader:

7.3 Vaskerom 1 etasje

TG 1 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom har panel på vegg og plater i tak.

Det er kun gulvet i rommet som defineres som våtsone

Merknader:

TG 3 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv i våtrom er belagt med våtromsbelegg. Belegget er ikke trukket forskriftsmessig opp på vegg eller ved terskel. Det er i tillegg registrert lokal slitasje/skade i overflaten. Øvrige flater fremstår uten tydelige avvik ved visuell kontroll.

Fall mot sluk ikke ihht dagens krav.

Risiko

Når gulv har manglende fall mot sluk og våtromsbelegg ikke er ført tilstrekkelig opp på vegg, kan vann trenge inn i overgang mellom gulv og vegg. Dette gir økt risiko for fuktpåvirkning av underliggende konstruksjon, særlig ved søl, lekkasje eller mangelfull avrenning.

Konsekvens

Forholdet kan ved lekkasje føre til fuktinntrengning i konstruksjonen bak vegg eller gulv, med risiko for skjulte fuktskader og behov for utbedringer. Risikoen vurderes som moderat basert på skadeomfang og bruk.

Anbefalt tiltak

Det anbefales å utbedre overgang mellom gulv og vegg slik at belegget føres forskriftsmessig opp på vegg, alternativt etablere en annen egnet og dokumentert tettesjikt løsning. Forholdet bør vurderes nærmere i forbindelse med en eventuell fremtidig oppgradering av våtrommet.

Merknader:

Ingen 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Våtromsbelegg fungerer som tettesjikt i rommet og er beskrevet i forrige punkt.

Det er målt for fukt i synlige tilstøtende konstruksjoner. Ingen avvik.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

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

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

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

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

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

Prefabrikkert innredning med benkeplate i laminat.

Servant med blandebatteri.

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

Teknisk tilstand på hvitevarer eller ventilator 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.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 1 etasje 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 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 tilfredsstillende.
 Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Vegger og tak i rom under terreng er i all hovedsak utlektet og platebeslått/panel.
 Rom er innredet og det er umulig å fastslå tilstand på alle overflater.
 Det som er synlig ser bra ut med normale bruksmerker.
 Ingen synlige merker som følge av fukt.

Merknader:

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.
 Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.
 Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Overflater gulv i innredede rom under terreng beslått med ulike overflater.
 Det som er synlig ser helt og bra ut, men noen skjevheter i gulver registreres. Tilstand på bygningsdel er umulig å vurdere i sin helhet pga noe manglende tilkomst og møblering. Bygningsdel må undersøkes nærmere i sin helhet for å kunne fastslå tilstand

Merknader:

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er registrert noe forhøyet fuktinnhold(20,6%) i innkledd konstruksjon i rom under terreng. Konstruksjonen er ikke synlig bak innkledning, og tilstanden kan derfor ikke vurderes fullt ut ved visuell kontroll. Det er ikke observert synlige skader eller indikasjoner på mugg eller råde på befaringstidspunktet.

Risiko

Forhøyet fuktinnhold i innkledd konstruksjoner under terreng gir økt risiko for fuktrelaterte skader over tid, særlig dersom fuktbelastningen vedvarer. Manglende innsyn i konstruksjonen gir noe usikkerhet knyttet til faktisk tilstand.

Konsekvens

Dersom fuktforholdene endrer seg eller forverres, kan dette føre til skjulte fuktskader med behov for utbedringer.
 Risikoen vurderes som moderat basert på tilgjengelige observasjoner.

Anbefalt tiltak

Det anbefales å følge med på forholdet over tid. Nærmere undersøkelser kan vurderes for å avklare årsak til forhøyede fuktverdier. Eventuelle tiltak bør ses i sammenheng med fremtidig oppgradering eller vedlikehold.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

Bolig har vannrør i kobber og avløpsrør i plast.

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.

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

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

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

Merknader: Røranlegget fungerer normalt, men er av eldre dato og bør følges opp over tid.

TG iu 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder ikke lokalisert og derfor ikke undersøkt.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

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

Mekanisk avtrekk til villavent avtrekksvifte i ventilator og på baderom.

Inneklima fremsto som bra og bolig som tilstrekkelig ventilert på befaringstidspunkt.

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

Merknader:

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 lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2022

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

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 foreligger dokumentasjon på gjennomført tilsyn og dokumentasjon etter gjennomført tilsyn

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 alltid på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

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

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

1 etasje har flere disponible rom som er brukt og innredet med soveromsinnredning. Rom er antatt ikke godkjent til varig opphold (soverom) da de ikke oppfyller dagens rømningskrav.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik. Risiko/Konsekvens: Økt risiko for fuktpåvirkning av grunnmur og underliggende konstruksjoner. Redusert funksjon og levetid for dreneringssystemet kan ikke utelukkes. Tiltak: Det anbefales å justere terreng slik at det etableres tilfredsstillende fall bort fra bygningen, i tråd med gjeldende anbefalinger (minimum ca. 1:50 de første meter fra grunnmur, der dette er mulig).
2.1	Yttervegger
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdelKonsekvens / Risiko Risiko for videre utvikling av råteskader Økt fare for fuktinntrengning til bakliggende konstruksjoner Redusert levetid på ytterkledning Økte vedlikeholds- og utbedringskostnader dersom tiltak utsettes Anbefalte tiltak Utskifting av kledningsbord med begynnende eller etablert råde Forbedring/fornyelse av overflatebehandling Kontroll av lufting og detaljer i nedre del av vegg Generelt vedlikehold må påregnes
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik. Risiko / konsekvens Videre utvikling av råteskader i karm og ramme Risiko for fuktinntrengning til tilstøtende bygningsdeler Økt varmetap og redusert komfort Behov for omfattende utbedring eller utskifting på sikt Anbefalte tiltak Lokal utbedring der skader er begrensede (utskifting av råteskadet treverk og ny overflatebehandling) Påregne utskifting av vinduer på sikt grunnet alder, slitasje og energimessige forhold Regelmessig vedlikehold inntil utskifting gjennomføres
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. Risiko Eldre takstein med redusert restlevetid gir økt risiko for lekkasjer, spesielt ved kraftig nedbør, snøsmelting og vindpåvirkning. Konsekvens Eventuelle lekkasjer kan føre til fuktskader i undertak, takkonstruksjon og tilstøtende bygningsdeler. Anbefalt tiltak Det anbefales jevnlig kontroll av taket. Vedlikehold og utskifting av skadet takstein bør utføres. Påregn behov for fornyelse av taktekkingen innen overskuelig tid.
7.1.1	Bad 1 etasje Overflate vegger og himling
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. Konsekvens/Risiko: Ved fortsatt bruk uten utbedring kan fuktinntrengning føre til skade på underliggende materialer, herunder nedbrytning av konstruksjon, mugg- og soppdannelse samt behov for mer omfattende og kostbare utbedringer på et senere tidspunkt. Skjulte fuktskader i bakenforliggende konstruksjon kan ikke utelukkes. Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avklare konstruksjonens oppbygning og omfang av eventuell fuktpåvirkning. På sikt bør overflater i våtsone oppgraderes til en mer robust og godkjent løsning, for eksempel med dokumentert tettesjikt og egnet overflatebehandling.
7.1.2	Bad 1 etasje Overflate gulv

	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. Risiko: Ufagmessig utført flisarbeid med ujevne fliser og fuger, kombinert med mangelfullt fall til sluk, gir økt risiko for at vann blir stående på gulvet og trenger inn i konstruksjonen. Membran som ikke er ført tilstrekkelig opp på terskel øker risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom. Konsekvens: Forholdene kan over tid føre til fuktinntrengning i underliggende konstruksjon, med risiko for skjulte fuktskader, mugg- og soppdannelse samt skade på tilstøtende bygningsdeler. Det kan oppstå behov for mer omfattende utbedringer dersom forholdene ikke korrigeres. Anbefalt utbedring: Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avklare omfang og konsekvenser av de registrerte avvikene. På sikt bør gulv og vegger utbedres med korrekt fallforhold, dokumentert og egnet membranløsning samt fagmessig utført flisarbeid. Membran bør føres tilstrekkelig opp på terskel.
7.2.1	Bad 2 etasje Overflate vegger og himling TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. Konsekvens/Risiko: Ved fortsatt bruk uten utbedring kan fuktinntrengning føre til skade på underliggende materialer, herunder nedbrytning av konstruksjon, mugg- og soppdannelse samt behov for mer omfattende og kostbare utbedringer på et senere tidspunkt. Registrerte skjolder og misfarging i takplater indikerer mulig fuktpåvirkning, enten fra kondens, mangelfull ventilasjon eller lekkasje fra overliggende konstruksjon. Gjennomføringer i himling øker risikoen for fuktinntrengning dersom tetting ikke er korrekt utført. Videre fuktpåvirkning kan føre til svekkelse av platematerialet, mugg- og soppdannelse samt behov for utskifting av himling. Skjulte fuktskader i bakenforliggende konstruksjon kan ikke utelukkes. Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avklare konstruksjonens oppbygning og omfang av eventuell fuktpåvirkning. På sikt bør overflater i våtsone oppgraderes til en mer robust og godkjent løsning, for eksempel med dokumentert tettesjikt og egnet overflatebehandling. Videre fuktpåvirkning kan føre til svekkelse av platematerialet, mugg- og soppdannelse samt behov for utskifting av himling. Skjulte fuktskader i bakenforliggende konstruksjon kan ikke utelukkes.
7.2.2	Bad 2 etasje Overflate gulv TG2 vurdert utifra beskrevne avvik. Risiko: Forholdene gir noe økt belastning på overflater og fuger, og kan over tid medføre økt fuktpåvirkning lokalt. Avvikene vurderes som begrensede og uten klare tegn til pågående fuktskade på befaringstidspunktet. Konsekvens Ved fortsatt bruk kan mindre fuktpåvirkning oppstå lokalt, noe som kan føre til behov for vedlikehold eller mindre utbedringer. Risiko for skjulte skader vurderes som lav til moderat. Anbefalt utbedring: Det anbefales å utbedre skadet fliskant og lokale fuger som et forebyggende tiltak. Fallforhold mot sluk bør kontrolleres, og overvåkes over tid. Videre tiltak kan vurderes ved endret bruk eller ved fremtidig rehabilitering.
7.2.3	Bad 2 etasje Membran, tettesjiktet og sluk TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. Risiko: Manglende dokumentasjon gir noe usikkerhet knyttet til membranens utførelse og levetid. Det er imidlertid ikke registrert tegn til fukt eller lekkasjer på befaringstidspunktet. Konsekvens: Dersom membranen over tid har redusert funksjon, kan dette føre til fuktpåvirkning i konstruksjonen. Risikoen vurderes som lav til moderat basert på tilgjengelige observasjoner. Anbefalt tiltak: Det anbefales å følge med på forholdet gjennom normalt vedlikehold. Nærmere undersøkelser eller etablering av ny membran bør vurderes i forbindelse med fremtidig oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
9.1.3	1 etasje delvis under terreng Fuktmåling og ventilasjon

	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik. Risiko: Forhøyet fuktinnhold i innkledde konstruksjoner under terreng gir økt risiko for fuktrelaterte skader over tid, særlig dersom fuktbelastningen vedvarer. Manglende innsyn i konstruksjonen gir noe usikkerhet knyttet til faktisk tilstand. Konsekvens Dersom fuktforholdene endrer seg eller forverres, kan dette føre til skjulte fuktskader med behov for utbedringer. Risikoen vurderes som moderat basert på tilgjengelige observasjoner. Anbefalt tiltak Det anbefales å følge med på forholdet over tid. Nærmere undersøkelser kan vurderes for å avklare årsak til forhøyede fuktverdier. Eventuelle tiltak bør ses i sammenheng med fremtidig oppgradering eller vedlikehold.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel 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 Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendig. Det anbefales normalt vedlikehold, jevnlig visuell kontroll av tilgjengelige rør samt å ta høyde for fremtidig oppgradering i forbindelse med rehabilitering. Utvalgte vann og avløpsinstallasjoner er funksjonstestet. Ingen avvik og ingen tegn til pågående lekkasjer.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.1.3	Bad 1 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. Risiko Manglende membran i våtrom medfører høy risiko for at vann og fukt trenger direkte inn i underliggende konstruksjon. Fliser og fuger er ikke vanntette, og uten membran er konstruksjonen ikke sikret mot fuktbelastning. Konsekvens Forholdet kan føre til fukt- og råteskader i bakenforliggende materialer, mugg- og soppdannelse samt skade på tilstøtende bygningsdeler. Skadene kan utvikle seg skjult og medføre omfattende og kostbare utbedringer. Anbefalt utbedring Det anbefales full utbedring av våtrommet. Fliser og underliggende konstruksjon bør fjernes og våtrommet bygges opp på nytt med dokumentert og godkjent membranløsning i samsvar med gjeldende krav før ny overflate etableres.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.3.2	Vaskerom 1 etasje Overflate gulv
	TG3 vurdert utifra beskrevne avvik. Risiko Når gulv har manglende fall mot sluk og våtromsbelegg ikke er ført tilstrekkelig opp på vegg, kan vann trenge inn i overgang mellom gulv og vegg. Dette gir økt risiko for fuktpåvirkning av underliggende konstruksjon, særlig ved søl, lekkasje eller mangelfull avrenning. Konsekvens Forholdet kan ved lekkasje føre til fuktinntrengning i konstruksjonen bak vegg eller gulv, med risiko for skjulte fuktskader og behov for utbedringer. Risikoen vurderes som moderat basert på skadeomfang og bruk. Anbefalt tiltak Det anbefales å utbedre overgang mellom gulv og vegg slik at belegget føres forskriftsmessig opp på vegg, alternativt etablere en annen egnet og dokumentert tettesjikt-løsning. Forholdet bør vurderes nærmere i forbindelse med en eventuell fremtidig oppgradering av våtrommet.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.



Karmøy kommune

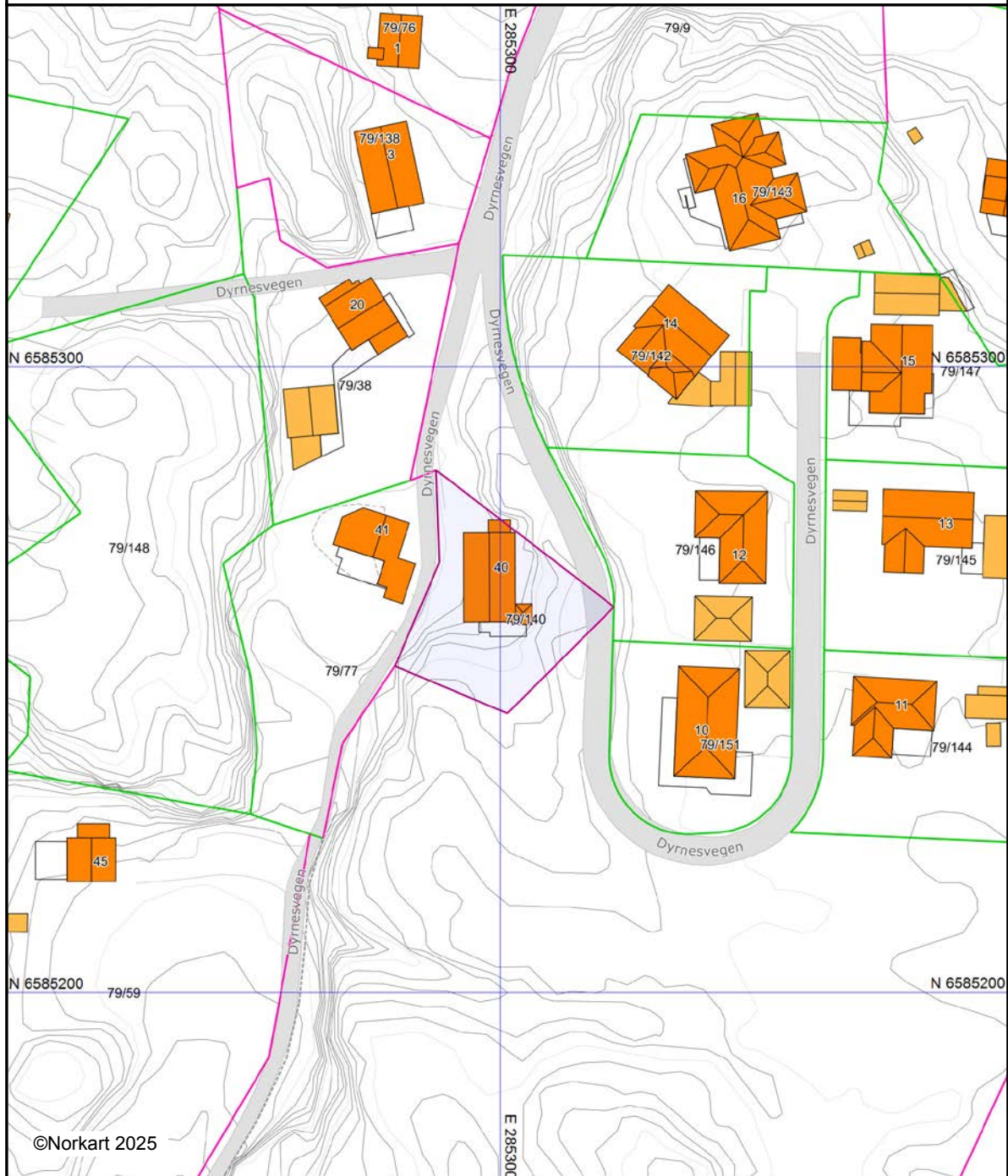
Grunnkart

Eiendom: 79/140
Adresse: Dyrnesvegen 40
Dato: 19.12.2025
Målestokk: 1:1000



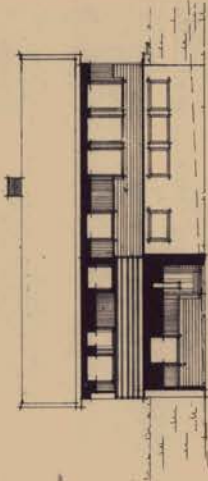
UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig ≤ 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig $>10 \leq 30$ cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig ≥ 500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>30 \leq 200$ cm	Eiendomsgr. usikker nøyaktighet	Hjelpelinje punktfaste	



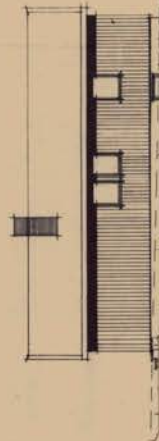
©Norkart 2025

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.



1
FASADE NOT: NORD

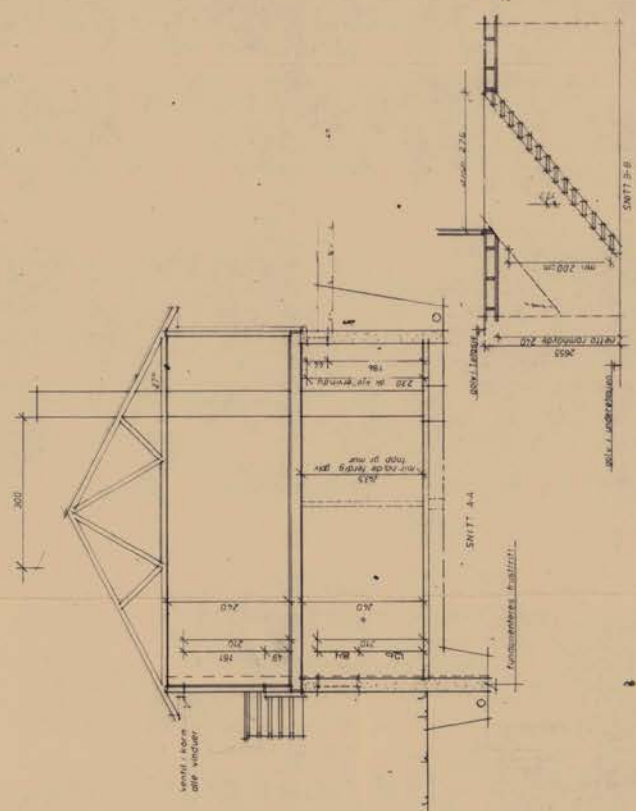
FAS.0E WOT VEST



FASALIE MUT: 065T

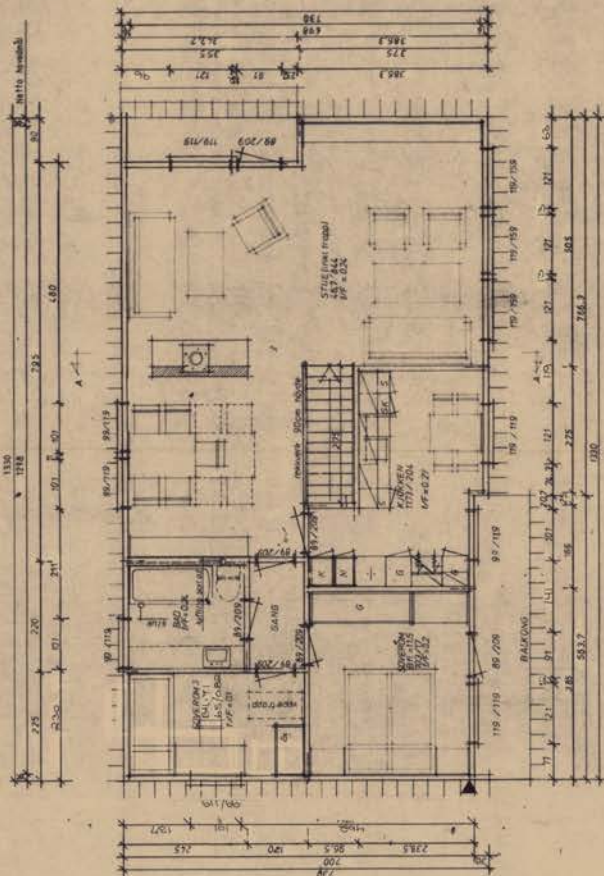
ASACDE M07 5002

Advantage: Perennial
Disadvantage: Perennial

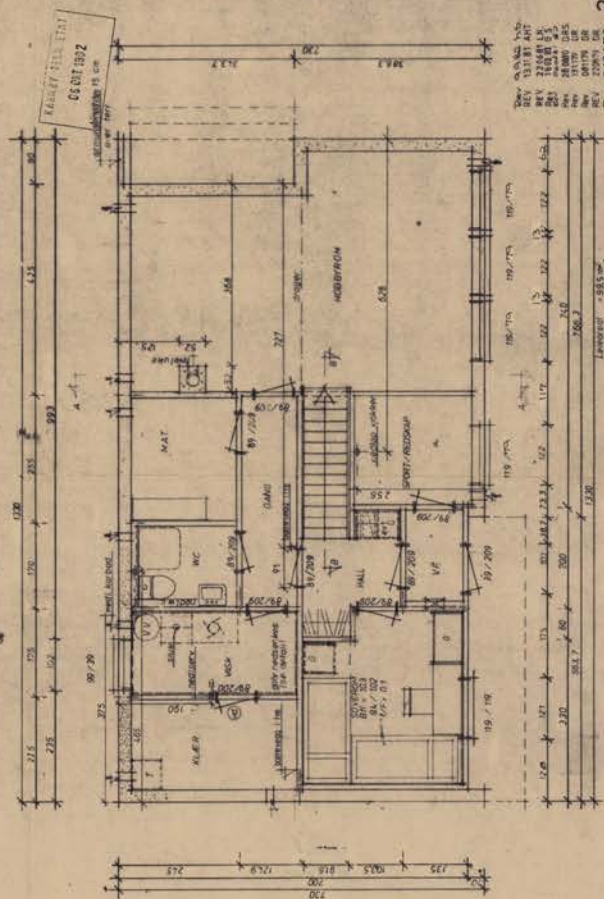


ØKØKKEN MC OG VÅTNOM ER
BASERT PÅ MEK. VENTILASJON

KANTMÅL
SENTERMÅL



PLAN 1 ETASSE



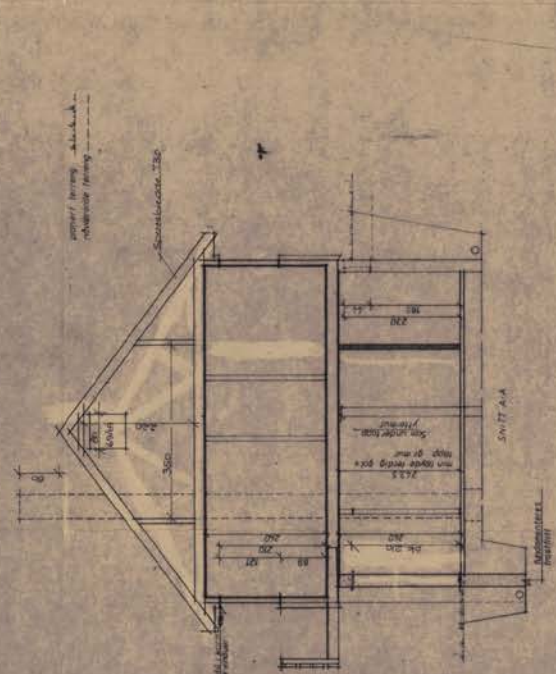
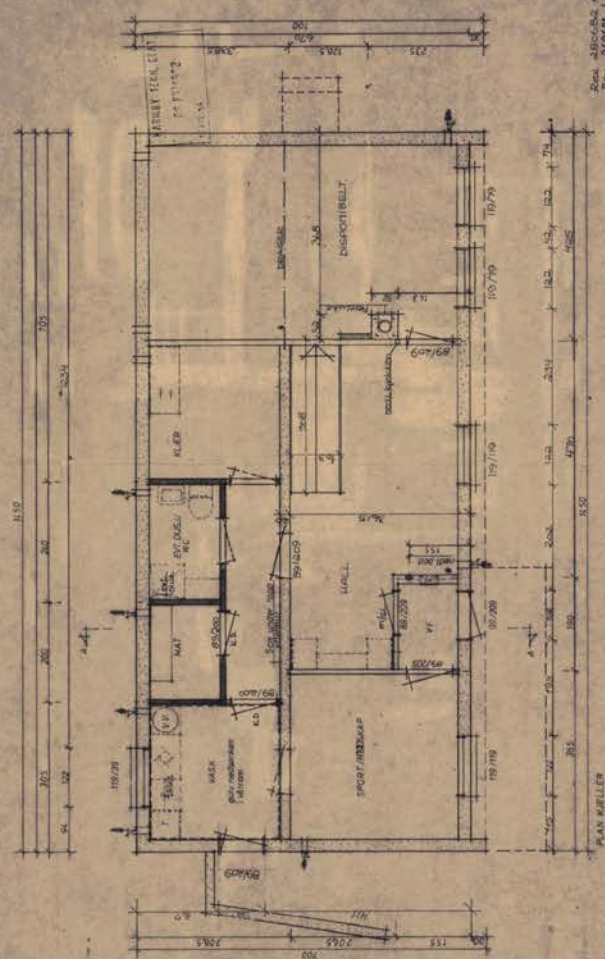
PLAN UNDER TASSE

[illegible]

NB! NY STANDARD
Utvendig vegg: 15 cm



Entered on



RÖKKNEN, WC OG VÄRDM ER
BASERT PÅ MEX VENTILASJON
KANAL
SENTERÅL ---

Rev. 280651 AL
Rev. 260651 LN
Rev. 130379 DR
Rev. 220879 DR
Rev. 010478

97.16 m³
95.0 m³



NBI NY STANDARD
Utvendig vegg: 15 cm

100 Probel i statisskivsten 1:1 er dectre inngått 100 mm
Dansk Sleming AS

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.

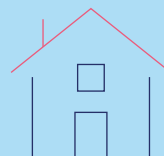
Hva koster forsikringen?

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

DYRNESVEGEN 40, 4262 AVALDSNES

Gnr. 79, Bnr. 140 i Karmøy kommune.
Oppdragsnr: 01250376 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