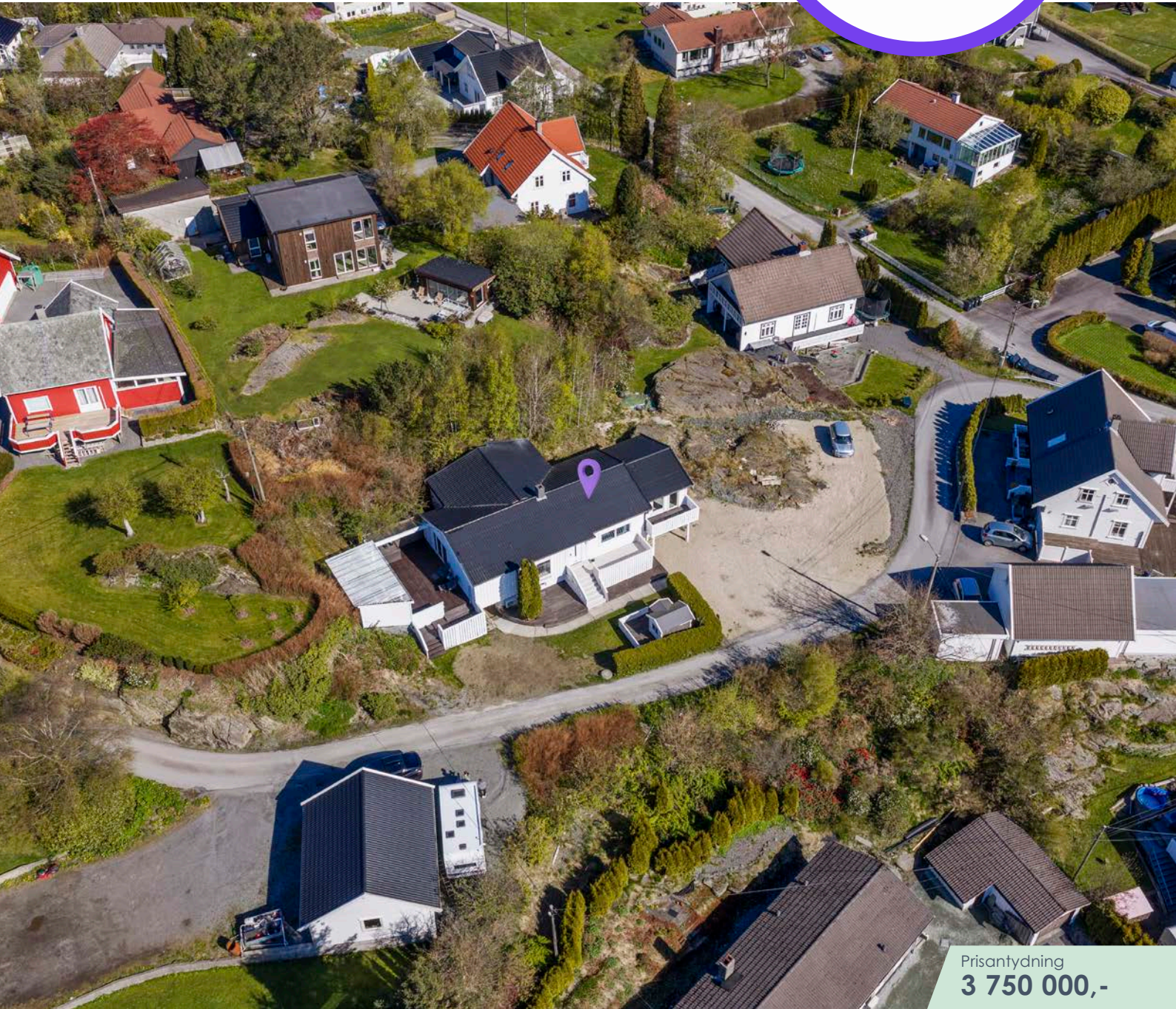




Fiskåvegen 81, 4262 AVALDSNES



Prisantydning
3 750 000,-

AVALDSNES

Avaldsnes - Flott enebolig på stor tomt med fine uteplasser- Fin utsikt - Solrikt og lunt - Garasje

BRA-i/BRA Total: 149/264 m² / Tomt: 1328.6m²
Antall soverom: 3 / Byggeår: 1964



- Boligen har en attraktiv og familievennlig beliggenhet i et etablert og rolig boligområde -



Nøkkelinfo

Adresse: Fiskåvegen 81, 4262 AVALDSNES
Nåværende eier: Pål Edvard Midtbø Mælen og Ingrid Dahl Nornes
Matrikelnummer: Gnr. 90, bnr. 39 i Karmøy kommune.
Oppdragsnummer: 01260075
**Oppdragsansvarlig/
Meglerforetak:** Ben Inge Rasmussen
Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1964
Bra total: 264m²
BRA-i: 149 m²
Antall soverom: 3
Etasje: 2
Energimerke: Ikke angitt F
Tomtestørrelse: 1328.6m²
Eierform: Eiet

Parkering: Gode parkeringsmuligheter på eiendommens tun.





- Boligen fikk nytt yttertak i 2015 -



- Eiendommen har svært gode parkeringsmuligheter samt en romslig tomt med flere muligheter for videre bruk og tilpasninger -

Økonomi

Prisantydning

Kr 3 750 000

Omkostninger

Kr 114 240

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum

Tinglysing pantedokument kr. 545,-

Tinglysing skjøte kr. 545,-

Gebyr e-tinglysing kr. 500,-

Boligkjøperforsikring(valgfri) kr. 18.900,-

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

Totalt inkl. omk.

Kr 3 864 240

Kommunale avgifter

Kr 17 237 per 2025

Annet: 579,-

Eiendomskatt: 4 017,-

Feiing: 767,-

Renovasjon: 5 852,-

Slam: 2 203,-

Vann: 3 818

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

Formuesverdi primær

Kr 937 500

Info formuesverdi

Basert Skatteetatens boligkalkulator beregnes boligens formuesverdi til kr. 937

000,- når boligen benyttes som primærbolig.

Formuesverdien er en gitt prosent av den beregnede markedsverdien.

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

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

Formuesverdi skal ikke overstige:

Primærbolig – 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opp til kr. 10 000 000, og deretter 70 % av den overskytende markedsverdi

Sekundærbolig – 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Formuesverdier som overstiger disse grensene, kan kreves nedjustert av eier.





Beskrivelse av bolig

Flott enebolig på stor tomt med fine uteplasser- Fin utsikt - Solrikt og lunt - Garasje

Beskrivelse

Velkommen til Fiskåvegen 81

Trivelig bolig med rolig og lun beliggenhet på Avaldsnes. Boligen er opprinnelig oppført i 1964 og ble bygget på i perioden ca. 2010/2013 med større stue, påbygd kjøkken/spisestue og hovedsoverom. Eiendommen fremstår som godt vedlikeholdt med flere oppgraderinger utført over tid.

Boligen går over to plan og har i tillegg en delvis innredet kjeller med potensial for ytterligere utnyttelse.

Eiendommen har en stor og opparbeidet tomt med gode parkeringsmuligheter, flotte uteområder og lun terrasse med overbygg.

- Stor tomt på ca. 1 328 m²
- Nytt yttertak fra ca. 2015
- HTH-kjøkken fra ca. 2010
- Badoppgradert i ca. 2010 og 2018
- Romslig og lun terrasse med overbygg fra ca. 2015
- Flere oppgraderinger utført over tid

Innhold

Boligen går over to plan og består av innredet hovedetasje samt separat kjeller som er delvis innredet. Det er mulighet for å etablere intern tilkomst mellom hovedplan og kjeller dersom dette er ønskelig.

Hovedetasjen inneholder stue, kjøkken, bad, vaskerom, 2 soverom, bod og garderobe.

Kjelleretasjen består av soverom, bad, 2 uinnredede rom samt garasje.

Standard

Trivelig og flott enebolig på svært stor tomt med stort potensiale for å kunne sett sitt eget preg, spesielt på en så stor tomt, samt muligheter for å lage til en hyggelig kjelleretasje, dersom man skulle trenge større plass.

Overflater:

- På gulv er det laminat og tepper, overmalte vegger. Slett malt flater og panel i tak.
- Baderom har fliser på vegg og gulv samt malt tak.
- Vaskerom har fliser på gulv og panel på vegger og i tak.

Våtrom:

Bad og vaskerom ligger vegg i vegg på hovedplan. Stort og romslig baderom med god plass. Baderom fra 2010 med fliser på vegger og malt panel i himling. Rommet er innredet med dusjkabinett, seksjon med servant og vegghengt toalett. Ventilasjonen skjer via elektrisk avtrekksvifte og tilluft under dørbled. Det registreres noe ufagmessig utførelse av mykfug, samt en ørliten sprekk i flis under det vegghengte toalettet.

Bad i kjeller er også av den romslige sorten med fliser på bad og gulv.

Vaskerommet har malt panel på vegger og i himling. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin samt seksjon med servant. Rommet er ventilert via elektrisk avtrekksvifte og tilluft under dørbled. Kun gulvet i rommet er definert som våtsone.

Bad i kjeller har fliser på vegger og slett, malt himling. Rommet inneholder vegghengt toalett, seksjon med servant og dusjnise med glassvegg. Ventilasjon skjer via elektrisk

avtrekksvifte og tilluft under dørblad. Badet var nytt i 2018.

Kjøkken:

Kjøkkenet har prefabrikkert innredning med folierte fronter og benkeplate i laminat. Ventilasjon skjer via mekanisk avtrekk i ventilator. Fuktkontroll utført med fuktindikator ga ikke unormale verdier i områder med risiko for fuktvandring, herunder underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og gulv ved sokkellist.

VVS:

Vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Det opplyses at vann- og avløpsrør jevnlig er oppgradert i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken. Varmtvannsbereder fra år 2000, lokalisert i kjelleretasje.

Bygningsinformasjon

I følge fra Karmøy kommune foreligger det følgende informasjon:

- Tegning over planløsning av hovedetasje og fasade (syd og vest) datert 1975 med teksten "tilbygg til stue 14,4m²".
- Tegning av fasade og planløsning til påbygg. Datert 08.06.2009. Ifølge matrikelkart er dette registrert som "bygging avlyst".
- Tegning av etasjeplan og planløsning til tilbygg hvor nåværende kjøkken på 32m² er oppført, datert 24.06.2009 med teksten "tilbygg til stue 32m²".
- Tegning av oppdatert fasade og tilbygg (soverom og balkong) over garasje, datert 02.04.2013 med teksten "Tilbygg over garasje på 25,35m²".

Det foreligger enkelte avvik mellom godkjente tegninger og boligens faktiske utførelse slik boligen fremstår i dag.

- Flere vinduer på sørvendt fasade stemmer ikke overens med fasadetegninger datert 2013.
- Planløsningen i hovedetasjen er endret i forhold til tegninger fra 2009. Tidligere soverom mot nord er omgjort til walk-in closet, og det er etablert trapp videre opp til soverom over garasjetak.
- Det foreligger ikke tegninger over kjelleretasje. Megler har derfor ikke anledning å få sjekket hva som opprinnelig er godkjent. Ut i fra byggeår må det antas innredning av kjeller ikke ble byggemeldt i opprinnelig byggesøknad. Derav er ikke soverom og bad i kjelleretasje godkjent som rom til varig opphold.

Enebolig oppført i 1964, påbygget i 2010/2013.

Oppført på grunnmur i betong, betonggulv.

Yttervegger ovenpå grunnmur i tradisjonelt bindingsverk som er utvendig kledd med trepaneler.

Etasjeskiller i tre.

Saltakskonstruksjon i tre som er utvendig tekket med stålplater

Takstmannens vurderinger ved TG2:

1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet:
- Delvis drenering, mangelfull fuktsikring og registrert fukt i murverk gir forhøyet risiko for fuktskader og behov for tiltak på sikt.

1.3 Terrengforhold:

- Terrengfall mot bolig gir økt risiko for fuktbelastning og bør utbedres for å redusere risiko for skader på grunnmur og kjeller.

2.1 Yttervegger:

- Mindre sprekker i kledning og manglende musebånd gir økt risiko for fukt og skadedyr, og bør utbedres for å sikre konstruksjonens levetid.

3.1 Vinduer og ytterdører:

- Vinduer og dører har varierende alder og restlevetid. Eldre enheter, særlig i kjeller, gir økt risiko for slitasje og behov for tiltak på sikt.

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen):

- Taket ble renoveret i 2015 og fremstår som funksjonelt, men manglende takrenne og ødelagt nedløp gir redusert avrenning og økt risiko for fuktbelastning på fasade og grunnmur.

5.1 Loff (konstruksjonsoppbygging):

- Manglende diffusjonssperre, fravær av dokumentert lufting og begrenset inspeksjonsmulighet gir økt risiko for fuktproblematikk i kaldloftskonstruksjonen.

6.1 Balkonger, verandaer og lignende:

- Terrassene fremstår som solide, men lav høyde mellom terrassebord og terskel på balkong gir økt risiko for fuktbelastning og bør følges opp.

7.1.1 Bad 1 etasje Overflate vegger og himling:

- Baderommet fremstår i hovedsak funksjonelt, men ufagmessig mykfug og sprekke i flis gir økt risiko for fuktpåvirkning over tid og bør følges opp.

7.1.2 Bad 1 etasje Overflate gulv:

- Omkant på fliser og utilstrekkelig fall gir redusert funksjon og økt risiko for vannansamling.

7.1.3 Bad 1 etasje Membran, tettesjiktet og sluk:

- Våtrommet fungerer som forutsatt, og hulltaking viser ingen fuktavvik.

Tilstandsgraden settes på grunn av alder og forventet levetid for membran og slukløsning.

7.2.1 Vaskerom 1 etasje Overflate vegger og himling:

- Rommet har begrenset fuktsikring med malt panel på vegger. Funksjonelt som vaskerom, men sårbart ved lekkasje eller vannsøl.

7.2.2 Vaskerom 1 etasje Overflate gulv:

- Manglende fall og fravær av membranoppbrett ved terskel gir forhøyet risiko for vannskader, og overmalte fliser begrenser vurderingsmuligheten

7.2.3 Vaskerom 1 etasje Membran, tettesjiktet og sluk:

- Tilstandsgraden settes på grunn av ukjent alder og udokumentert membranutførelse, selv om fuktindikator ikke påviste avvik.

8.1 Kjøkken Kjøkken:

- Innredningen er eldre med synlig slitasje, men fuktkontroll viser ingen avvik i utsatte områder.

9.1.1 Kjelleretasje Veggene og himlingens overflater:

- Fukt i åpne betongflater og forhøyede fuktmålinger indikerer økt risiko for fuktskader, selv om innredede rom fremstår uten synlige avvik.

9.1.2 Kjelleretasje Gulvets overflate:

- Synlig fukt og kalkutslag på åpne betonggulv, samt fukt fra inngangspartiet, indikerer forhøyet risiko for fuktskader, selv om innredede rom fremstår uten synlige avvik.

9.1.3 Kjelleretasje Fuktmåling og ventilasjon:

- Hulltaking viser forhøyet fukt i innkledd konstruksjon, og veggen er oppbygget som en risikokonstruksjon med isopor mot mur. Dette gir grunnlag for TG2 selv om det ikke er registrert synlige skader på overflaten i innkledd overflate.

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør:

- Rørsystemet er delvis oppgradert, men usikkerhet rundt alder på resterende rørstrekk gir grunnlag for TG2.

10.2 Varmtvannsbereder:

- Berederen er fra 2000 og har passert forventet levetid, med økt risiko for lekkasje og driftstans

Areal

BRA - i: 149 m²

BRA - e: 115 m²

BRA totalt: 264 m²

TBA: 61 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 95 m² Soverom og bad og 2 uinnredet rom. Garasje

1. etasje

BRA-i: 149 m² Stue, kjøkken, bad, vaskerom, 2 soverom, bod og garderobe.

BRA-e: 20 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

61 m² Terrasse

Antall bad

1

Moderniseringer og påkostninger

Påbygd i 2010 og 2013.

Skiftet de fleste vinduer, terrassedør og ytterdør.

Varmtvannstank fra 2000

Delvis ny kledning 2010/2013/2016

Nytt kjøkken fra HTH fra 2010 og kjøkken-øy fra 2020.

Nytt bad i hovedetasje fra 2010

Bygget terrasse 2015

Nytt yttertak fra 2015

Nytt bad i kjeller 2018

Pusset opp stue med downlights og listefritt tak i 2019

Diverse malingsarbeid av enkelte rom i 2025/2026.

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet fiber.

Hvitevarer

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

Innbo og løsøre

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

Ferdigattest

Boligen blir opplyst å være opprinnelig oppført i 1947. I kommunens arkiv foreligger det kun ferdigattest datert 26.02.2000 vedrørende tilbygg/enebolig. Det foreligger

ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for opprinnelig bolig fra byggeår.
Ettersom det ikke foreligger noe mer konkret fra kommunen, må det derfor påregnes at oppgitt byggeår kan avvike noe.

Adgang til utleie

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

Oppvarming

Oppvarming består av:

- varmepumpe
- vedfyring
- varmekabler på begge bad.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.
- La dreneringsrør som ble koblet til overvannsrør, arbeid er gjort iht. forskrifter.

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

- Ja
- Det rant vann inn kjellerdør pga. dårlig drenering rundt inngangsparti i kjeller, dette er ordnet opp i nå, montert sluk med rør med korrekt fall, rist er støpt fast med armert B30 Betong, har bilder av hele jobben. Når det rant inn vann i kjeller så var kjeller allerede revet, så ingen vannskader innvendig pga dette.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Ja
- Det er koblet opp til lading til el bil i garasjen, Tesla laderen er demontert og solgt for lenge siden, men det er mulig å koble seg på ledningene i garasjen, det er strøm koblet på.

15. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

- Ja



Området

Tomt/beskaffenhhet

Skrånende og opparbeidet tomt på ca. 1 328,6 m² med parkering i egen gårdsplass. Eiendommen er i hovedsak opparbeidet med hage, hekk og stort gruset område som gir gode parkeringsmuligheter.

Fra stuen er det direkte utgang til terrasse som ligger lunt og fint til med gode solforhold og skjermet beliggenhet i forhold til vind. Eiendommen byr på gode uteområder og rikelig med boltreplass for hele familien.

I følge eiendomskart er deler av tomtegrensen i retning sør/vest (herunder grense punkt 5-8) og nord/øst (herunder grensepunkt 9 og 10) noe usikker. Det vises til til vedlagt eiendomskart for nærmere detaljer.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1328.6 kvm

Vei/vann/kloakk

Offentlig vann via private stikkledninger. Privat avløp/septik.

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv og familievennlig beliggenhet. Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde.

Avaldsnes er et populært område for både barnefamilier og pendlere, med gode bussforbindelser og enkel tilkomst til hovedveinettet. Nærområdet byr på et trygt og trivelig bomiljø med lite gjennomgangstrafikk og gode oppvekstvilkår.

Adkomst

Fra rundkjøringen ved flyplassvegen: følg RV-47 sørover. Ta første til høyre når en kjører inn i 50 sonen innpå Fiskåvegen. Ta umiddelbart første til høyre for så å ta vei til venstre. Hold veien til venstre opp bratt bakke. Boligen kommer så på høyre side.

Regulering

Kommuneplaner:

Boligen er regulert til bolig.

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 670

Navn Kommuneplan 2014-2023

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 16.06.2015

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/5046/>

670_korr_bestemmelser.pdf

Delarealer Delareal 1 329 m

ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid:

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

I

d 672

Navn Kommuneplanens arealdel 2022 - 2031

Status Planlegging igangsatt

Plantype Kommuneplanens arealdel



Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Selger har ikke teget avtale om Norgespris på strøm.

Overtakelse

Etter avtale med selger

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 bygningsfagkyndig 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 f

ør 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

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæringsskjema
- Ferdigattest og byggetegninger
- Eiendomskart
- Matrikkelrapport

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

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

Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver

Prosentprovisjon med 1,2 % av kjøpesum
Markedsføringspakke kr 21 900,-
Oppgjørsgebyr kr 9 900,-
Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-
Fotopakke kr 8 500,-
Dokumentinnhentning og tinglysing kr 6 800,-

Salgsgaranti: inget salg - ingen regning - heller ingen bindingstid

Kontaktperson

Ben Inge Rasmussen
Eiendomsmegler
ben.inge@em-a.no
Tlf: 947 82 005

Ansvarlig megler

Ben Inge Rasmussen
Eiendomsmegler
ben.inge@em-a.no
Tlf: 947 82 005

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet ble lagret 15.05.2026



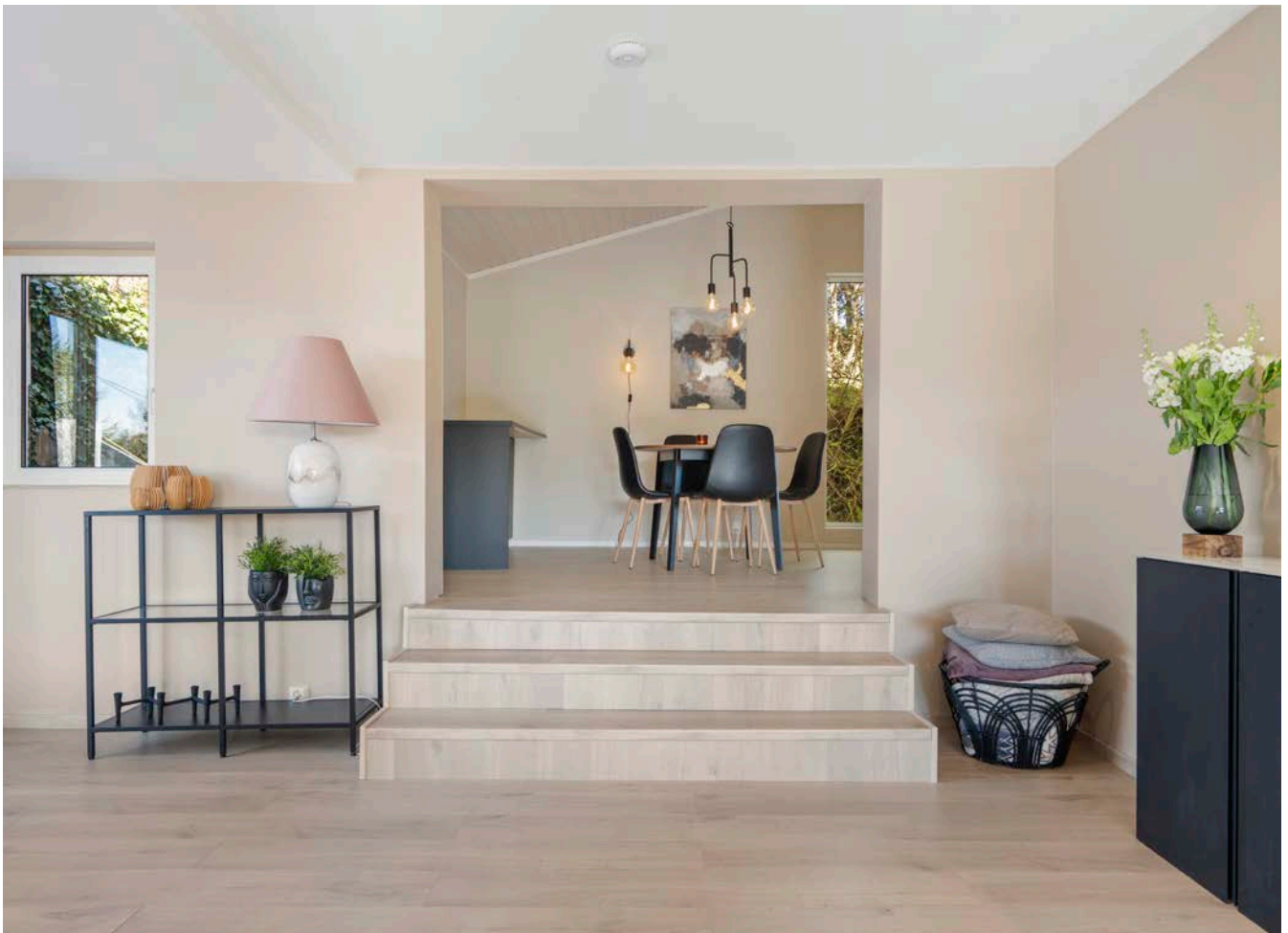
- Kjøkken fra HTH med kjøkken-øy som kan skyves rundt -



- Her er det god plass til spisegruppe -



- Boligen har både peis og varmepumpe til oppvarming -



- Åpen overgang videre til spisestue og kjøkken, noe som gir en sosial og funksjonell planløsning -



- Moderne og romslig stue med god plass for møblering -



- Stuen er bygget på mot vest, noe som gir en romsligere og mer åpen oppholdsdel-



- Tidligere soverom er omgjort til walk-in closet. Her er det også teppe på gulv -



- Fra walk-in-rommet er det videre adkomst til hovedsoverrommet, noe som gir en praktisk og skjermet løsning -



- Hovedsoverom med god plass, holdt i lyse og nøytrale farger. Teppe på gulv og utgang til balkong -



- Flott utsikt fra soverommets balkong -



- Badet var nytt i 2010 -



- Helfliset baderom av god størrelse -



- Bad i kjeller fra 2018 -



- Praktisk vaskerom vegg i vegg med bad -



- Trivelig barnerom med teppe på gulv og duse, behagelige farger på veggene -



- Rom i kjeller -



- Uinnredet rom i kjeller med muligheter for videre utvikling. Kjelleren er adskilt fra resten av boligen og har egen inngang -



- Adkomst til kjeller -



- Flott og lun terrasse bygget i 2015 -



- Garasje under hovedsoverom -

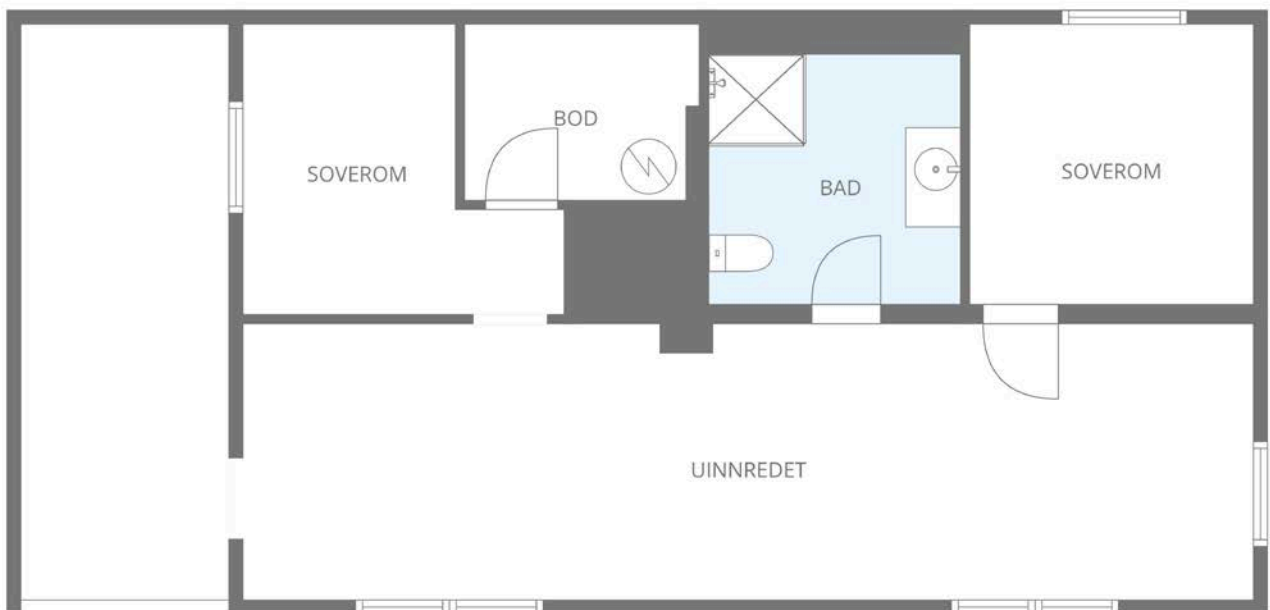


VESTBRIS

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.



- Plantegning hovedetasje -

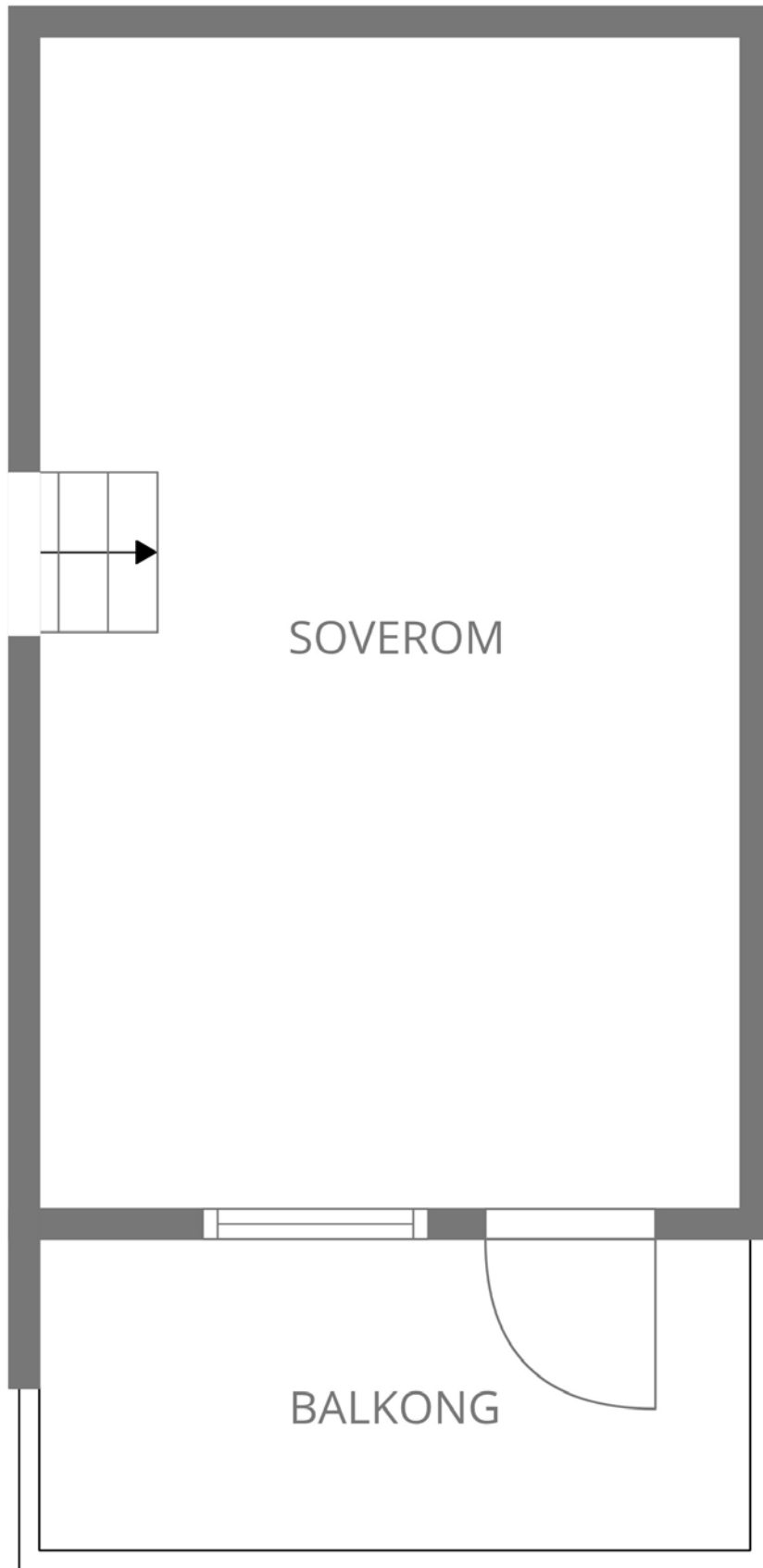


VESTBRIS

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.



- Plantegning kjelleretasje -



SOVEROM

BALKONG

Er Kun Ment For å Gi Inntrykk Av Planløsning. Megler/Selger Tar Ikke Ansvar For Evt. Feil. Plantegningen Er Ikke Målbar, Og Kan Inneho

- Plantegning hovedsoverom over garasje -



EIERSKIFTERAPPORT™

TILSTANDSRAPPORT

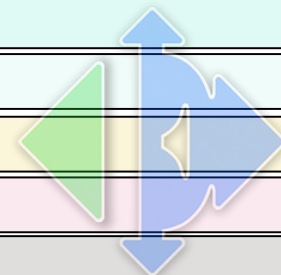
Fiskåvegen 81, 4262 AVALDSNES



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
5	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
19	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
0	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
0	TG iu	IKKE UNDERSØKT



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

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



EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:90, Bnr: 39
Hjemmelshaver:	Ingrid Dahl Nornes og Edvard Midtbø Mælen
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	PRIVAT
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1964

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	26.3.2026
----------------	-----------

Referansenivå er forskrifter og byggeskikk som var gjeldende da bygget ble oppført.
Alle brukte boliger har slitasje, åpenbare og synlige feil og mangler behøver ikke å være beskrevet.
Normal slit og elde beskrives ikke.
Ved besiktigelsen blir det gjort stikkprøver med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte plasser som våtsoner m.m. dersom disse er tilgjengelige. Eventuelle mangler blir da kommentert. Utstyr og innredninger er ikke funksjonstestet.
Opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m.
er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.
Arealene er oppmålt innvendig (BRA)
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser. Yttertak inspiseres normalt fra innsiden og utvendig fra bakken.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon vedr. tetthet i bygget eller vedr. termografering av bygget.
Dersom ikke annet er nevnt har det ikke vært foretatt radonmåling i boligen.
Det er ikke foretatt kontroll om bygget er endret i forhold til byggesøknad.
Det kan generelt finnes materialer på eiendom som defineres som spesialavfall.
Ved besiktigelsen er det ikke mulig å dokumentere hvor mye isolasjon som er i gulv, yttervegger og tak.
Dersom isolasjonstykkelse er oppgitt i rapporten er dette på grunnlag av opplysninger ved besiktigelsen eller på grunnlag av normal byggeskikk fra byggeår.
Fuktsikring på våtrom er vurdert ut fra evt. dokumentasjon samt observasjoner i rommet og inntilliggende konstruksjon.
Innebygget/skjult fuktsikring vil uansett være uoversiktlig.
Arealene er beregnet og beskrevet iht. rommenes faktiske bruk selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Forutsetninger:

Oppdragsgiver:	Ingrid Dahl Nornes og Edvard Midtbø Mælen
----------------	---

Tilstede under befaringen:	Edvard Midtbø Mælen
----------------------------	---------------------

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

OM TOMTEN:

Skrånende opparbeidet tomt med parkering i egen gårdsplass.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig oppført i 1964, påbygget i 2010/2013.
Oppført på grunnmur i betong, betonggulv.
Yttervegger ovenpå grunnmur i tradisjonelt bindingsverk som er utvendig kledd med trepaneler.
Etasjeskiller i tre.
Saltakskonstruksjon i tre som er utvendig tekket med stålplater

EIERSKIFTERAPPORT™

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår som i god teknisk stand. Det registreres avvik, men få avvik som har umiddelbar behov for utbedring. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

ANNET:

Oppvarming:
- varmpumpe
- vedfyring
- varmekabler
- elektrisk

DOKUMENTKONTROLL:

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på fritidsbolig for takstmann på befaringstidspunkt.

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

Bolig har laminat og tepper på gulv, overmalte vegger. Slett malt flater og panel i tak.
Baderom har fliser på vegg og gulv, malte tak.
Vaskerom har fliser på gulv og panel på vegger og i tak

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

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Boligen er påbygget med nytt kjøkken og soverom over garasje.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1 etasje	149	20		61
Kjeller		95		
SUM BYGNING	149	115		61
SUM BRA	264			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

1 etasje:
Stue, kjøkken, bad, vaskerom, 2 soverom, bod og garderobe.

BRA-e:

Kjeller:
Soverom og bad og 2 uinnredede rom.
Garasje

MERKNADER OM AREAL:**GARASJE / UTHUS:**

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Harald Ingebrigtsen

Byggmester og Takstmann

07/04/2026

Harald Ingebrigtsen

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Beskrivelse:

Fundamenteringen er ikke vurdert i sin helhet da den ligger under bakkenivå. Grunnmuren består av pussede blokker, og nyere tilbygg er fundamentert på søyler. Det registreres noe mindre sprekke og malingsavflassing i mur. Det er synlig knotteplast mot deler av muren, men ikke rundt hele boligen. Dreneringen er delvis fornyet, men ikke komplett rundt hele huset. Innvendig er det registrert noe fukt i åpne murflater samt inne i innkledd konstruksjon. Det ble målt fukt i innvendige murvegger og på gulv i kjeller.

Vurdering:

Grunnmurens tilgjengelige flater viser normal aldring, men registrert fukt i mur og gulv indikerer at dreneringen ikke fungerer optimalt. Delvis knotteplast og ufullstendig drenering gir varierende beskyttelse mot fuktinntrengning. Fukt i innkledd konstruksjon er et risikomoment da skadeomfanget ikke kan vurderes uten åpning. Fuktmålinger bekrefter forhøyede verdier enkelte steder, noe som er typisk for eldre konstruksjoner med mangelfull drenering.

Årsak:

Drenering som kun er delvis fornyet og ikke ført rundt hele boligen.
Eldre grunnmurskonstruksjon med begrenset fuktsikring etter dagens standard.
Manglende eller ufullstendig knotteplast og drensbeskyttelse.
Naturlig kapillær oppsuging og fuktvandring i eldre murverk.
Innkledd konstruksjon som hindrer uttørking og inspeksjon.

Risiko:

Vedvarende fukt i mur og gulv kan gi økt risiko for mugg, lukt og materialnedbrytning.
Skjulte skader i innkledd konstruksjon kan utvikle seg uten synlige tegn.
Redusert levetid på murverk og tilstøtende konstruksjoner.
Risiko for at fuktproblematikk forverres ved nedbør, tele eller økt grunnvannsnivå.

Konsekvens:

Potensiell skade på murverk, puss og innvendige overflater.
Økte kostnader ved fremtidig utbedring dersom drenering og fuktsikring ikke forbedres.
Risiko for dårligere innklima i kjellerrom.
Mulig behov for åpning av innkledd konstruksjon for å avdekke skadeomfang.

Anbefalt tiltak:

Vurdere full utskifting eller komplettering av drenering rundt hele boligen.
Etablere helhetlig knotteplast/fuktsikring mot grunnmur.
Åpne innkledd konstruksjon ved behov for å avdekke eventuelle skjulte skader.
Forbedre ventilasjon og uttørkingsmuligheter i kjeller.
Følge med på utviklingen av fuktverdier over tid.

Merknader:**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Terrenget på baksiden av boligen heller ned mot grunnmuren. Dette medfører at overflatevann naturlig ledes i retning av bygningen.

Vurdering:

Terrengfall mot bolig er et kjent risikoforhold som kan gi økt fuktbelastning på grunnmur og dreneringssystem. Når terrenget heller inn mot konstruksjonen, øker sannsynligheten for at nedbør og smeltevann samler seg langs muren. Dette kan forsterke eksisterende dreneringsutfordringer og bidra til fuktinntrengning, spesielt i eldre konstruksjoner eller der dreneringen ikke er komplett.

Årsak:

Naturlig terrengformasjon eller senere terrengendringer.
Manglende terrengtilpasning ved tidligere arbeider.
Dreneringssystem som ikke er dimensjonert for vannmengden som ledes mot boligen.

Risiko:

Økt fuktbelastning på grunnmur og kjellervegger.
Risiko for fuktinntrengning ved kraftig nedbør eller snøsmelting.
Forverring av eksisterende fuktproblematikk i kjeller dersom dreneringen er mangelfull.
Potensiell påvirkning på inneklima og materialkvalitet over tid.

Konsekvens:

Skader på puss, murverk og innvendige overflater.
Økt behov for dreneringstiltak og terrengjustering.
Mulig utvikling av mugg, lukt eller forhøyet fukt i kjellerrom.
Redusert levetid på konstruksjoner som står i konstant fuktbelastning.

Anbefalt tiltak:

Justere terreng slik at fall ledes bort fra boligen (minimum 1:50 de første 3 meter).
Vurdere etablering av drenggrøft eller overflatevannshåndtering på baksiden.
Kontrollere og eventuelt forbedre eksisterende drenering dersom fuktproblematikk vedvarer.
Sørge for at nedløp og takvann ledes bort fra grunnmur.

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

- Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.
- Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.
- Det er påvist 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.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Boligen har liggende ytterkledning i tre. Det registreres mindre sprekker i enkelte kledningsbord. Det er ikke montert musebånd der dette er kontrollert.

Vurdering:

Ytterkledningen fremstår i hovedsak funksjonell, men mindre sprekker i bordene indikerer normal aldring og værpåvirkning. Slike sprekker kan over tid gi økt fuktinntrengning dersom overflatebehandling ikke vedlikeholdes. Manglende musebånd er et avvik fra anbefalt utførelse og kan gi åpninger for smådyr og insekter inn i konstruksjonen. Det er ikke registrert tegn til råte eller omfattende skader.

Årsak:

Naturlig aldring og uttørking av treverk.
Klimapåvirkning som sol, nedbør og temperaturvariasjoner.
Musebånd ikke montert ved opprinnelig utførelse eller fjernet ved senere arbeider.

Risiko:

Sprekker kan utvikle seg og gi økt fuktbelastning på kledning og bakliggende konstruksjon.
Manglende musebånd kan gi tilgang for mus, smådyr og insekter.
Over tid kan fukt og skadedyr føre til skader i kledning, vindsperre og isolasjon.

Konsekvens:

Redusert levetid på kledningen.
Potensielle skader på konstruksjon ved fuktinntrengning.
Risiko for skadedyrangrep i veggkonstruksjonen.
Økte vedlikeholdskostnader dersom tiltak ikke utføres.

Anbefalt tiltak:

Overflatebehandle og vedlikeholde kledningen for å redusere videre sprekkdannelse.
Montere musebånd langs grunnmuren der dette mangler.
Følge med på utviklingen av sprekker og vurdere utskifting av enkeltbord ved behov.
Kontrollere at lufting bak kledning fungerer som forutsatt.

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Boligen har vinduer og dører i tre av ulike alder. Det er registrert 2-lags isolerglass med produksjonsår fra 2005–2018. I kjelleretasjen finnes enkelte eldre vinduer.

Vurdering:

Vinduer og dører i tre med isolerglass fra perioden 2005–2018 vurderes som delvis innenfor og delvis utenfor normal forventet levetid. Treverkets tilstand avhenger av vedlikehold, og eldre vinduer i kjelleretasjen har generelt høyere risiko for slitasje, redusert tetthet og punktering av glass. Det ble ikke registrert konkrete avvik som råte eller punkterte glass, men variasjon i alder og kvalitet gir et anlegg med ujevn restlevetid.

Årsak:

Naturlig aldring av treverk, pakninger og isolerglass.

Ulike alder som følge av utskiftinger over tid.

Eldre vinduer i kjeller har vært utsatt for større fukt- og temperatursvingninger.

Risiko:

Punktering av isolerglass, spesielt i eldre enheter.

Redusert tetthet og varmetap ved slitte pakninger og beslag.

Økt vedlikeholdsbehov for treverk, særlig på værutsatte fasader.

Eldre kjellervinduer kan ha kort restlevetid.

Konsekvens:

Økte energikostnader ved redusert isolasjonsevne.

Behov for utskifting av enkeltvinduer ved punktering eller råte.

Redusert komfort ved trekk eller kondensproblemer.

Ujevn visuell kvalitet og funksjon mellom vinduer av ulike alder.

Anbefalt tiltak:

Jevnlig kontroll og vedlikehold av treverk, pakninger og beslag.

Følge med på eventuelle tegn til punktering (dugg mellom glasslag).

Vurdere utskifting av eldre kjellervinduer ved behov.

Overflatebehandle treverk for å forlenge levetiden.

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

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Beskrivelse:

Takkonstruksjonen er innsisert fra bakkenivå og via luke til kaldloft. Konstruksjonen består av tradisjonell sperre- eller takstolkonstruksjon.

Vurdering:

Konstruksjonen fremstår som stabil og uten synlige konstruksjonsmessige deformasjoner. Det ble ikke registrert nedbøyninger, skjevheter eller andre tegn til svekkelser i bærende deler. Visuell kontroll fra kaldloft gir begrenset innsyn, men tilgjengelige flater viser ingen avvik som tyder på strukturelle problemer.

Merknader:**TG 2** 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

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

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Beskrivelse:

Utvendig tak er tekket med lakkerte stålplater. Takrenner er av plast. Pipe over tak er heltekket. Det opplyses at taket ble renoveret i 2015. Det registreres avvik på takrennesystemet: nedløp på baksiden er delvis ødelagt, og deler av takrennen mangler.

Vurdering:

Taktekkingen med lakkerte stålplater vurderes som relativt ny og normalt funksjonell etter renovering i 2015. Heltekket pipe gir god beskyttelse mot vanninntrengning i overgang mellom pipe og tak. Avvikene på takrenner og nedløp er derimot forhold som påvirker avrenningen fra taket. Manglende takrenne og ødelagt nedløp kan føre til at vann ledes direkte ned langs fasaden og grunnmuren, noe som øker risikoen for fuktbelastning og skader på konstruksjonene under.

Årsak:

Mekanisk skade eller slitasje på plastnedløp.

Manglende vedlikehold eller tidligere demontering av takrenne.

Materialvalg (plast) som har kortere levetid og tåler mindre belastning enn metall.

Risiko:

Vann kan renne ukontrollert ned langs fasade og grunnmur.

Økt risiko for fuktinntrengning i grunnmur og kjeller.

Forringet levetid på fasade og kledning ved gjentatt vannbelastning.

Konsekvens:

Potensielle fuktskader i yttervegg og grunnmur.

Økte vedlikeholds- og reparasjonskostnader.

Redusert funksjon på takavvanningssystemet.

Anbefalt tiltak:

Utbedre eller skifte ut ødelagt nedløp på baksiden.

Montere ny takrenne der denne mangler.

Kontrollere øvrige renner og nedløp for skader eller deformasjoner.

Rengjøre og vedlikeholde takrennesystemet jevnlig for å sikre god avrenning.

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

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Boligen har kaldtloftskonstruksjon med tilkomst via luke. Bygningsdelen er kun befart fra luke grunnet manglende tilkomstmuligheter – stige er for kort og det er ikke etablert gangbane eller gulv på loftet. Det er ikke montert diffusjonssperre mot 1. etasje. Det registreres lagring av isolasjonsmateriale på loftet. Lufting av konstruksjonen kan ikke påvises, da det ikke er synlige luftespalter ved takfot og heller ikke ventiler i gavlvegger.

Vurdering:

Begrenset tilkomst gjør at inspeksjonen kun omfatter synlige flater fra luke. Manglende diffusjonssperre mot underliggende etasje kan gi økt risiko for fuktvandring fra inneluft til kaldtloft. Lagring av isolasjonsmateriale kan hindre eventuell lufting og påvirke fukttransport. Fravær av synlige luftespalter ved takfot og manglende gavlventiler indikerer at loftet kan ha utilstrekkelig ventilasjon. Dette øker risikoen for kondens, spesielt i vinterhalvåret. Det ble ikke registrert synlige skader fra luke, men vurderingen er sterkt begrenset.

Årsak:

Opprinnelig konstruksjon uten diffusjonssperre.
Manglende etablering av luftespalter ved takfot.
Ingen gavlventiler montert.
Lagring av materialer som kan blokkere luftstrømmer.
Begrenset inspeksjonsmulighet på grunn av manglende adkomst.

Risiko:

Kondensdannelse på undertak og konstruksjon ved utilstrekkelig lufting.
Fuktvandring fra inneluft til kaldtloft uten diffusjonssperre.
Skjulte skader som ikke kan avdekkes uten bedre tilkomst.
Muggvekst og nedbrytning av treverk ved langvarig fuktbelastning.
Redusert levetid på takkonstruksjonen.

Konsekvens:

Potensielle fuktskader på undertak, sperrer og isolasjon.
Økte kostnader ved fremtidig utbedring dersom ventilasjonen ikke forbedres.
Risiko for at skader utvikler seg uten synlige tegn.
Mulig påvirkning på inneklimate dersom fuktproblematikk forverres.

Anbefalt tiltak:

Etablere bedre tilkomst til kaldloft for fullstendig inspeksjon.
Vurdere etablering av diffusjonssperre mot 1. etasje ved fremtidige arbeider.
Etablere lufting ved takfot og/eller gavlventiler for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Fjerne lagrede materialer som hindrer luftstrømmer.
Følg med på eventuelle tegn til kondens eller fukt ved senere inspeksjoner.

Merknader:**6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 2** 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 ikke som tilstrekkelig.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Boligen har terrasser oppført i solid tremateriale. Terrassene fremstår generelt som solide og i god stand. Ved balkong utenfor soverom over garasje er det registrert lav høyde mellom terrassebord og topp terskel. I overgang mot terskel er det montert beslag.

Vurdering:

Terrassene vurderes som konstruktivt gode og uten tegn til svekkelser. Den lave høyden mellom terrassebord og terskel på balkongen er et avvik fra anbefalt utførelse. Redusert høydeforskjell øker risikoen for vannsprut og fuktbelastning mot terskel og dørkonstruksjon. Beslaget i overgang mot terskel gir en viss beskyttelse, men kompenserer ikke fullt ut for manglende høydeforskjell. Det ble ikke registrert synlige skader, men forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov.

Årsak:

Konstruksjonsmessig utforming med lav høyde mellom terrasse og terskel.
Mulig senere oppgradering av terrasse uten tilpasning av høyder.
Beslag montert som kompenserende tiltak.

Risiko:

Økt fuktbelastning på terskel og dørkonstruksjon.
Risiko for vanninntrengning ved kraftig nedbør eller snøsmelting.
Redusert levetid på terskel og tilstøtende materialer.
Potensielle skader dersom beslag eller overflatebehandling svekkes.

Konsekvens:

Mulige råteskader i terskel og dørkarmen over tid.
Behov for hyppigere vedlikehold og kontroll av beslag.
Økte kostnader ved fremtidig utbedring dersom forholdet ikke følges opp.

Anbefalt tiltak:

Følge opp og vedlikeholde beslag i overgang mot terskel.
Vurdere tiltak for å øke høydeforskjellen mellom terrasse og terskel ved fremtidig rehabilitering.
Kontrollere terskel og dørkonstruksjon jevnlig for tegn til fuktpåvirkning.
Sikre god avrenning fra terrasseoverflaten.

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

- Det er påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ventiler som kan åpnes.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Baderom fra 2010 med fliser på vegger og malt panel i himling. Rommet er innredet med dusjkabinett, seksjon med servant og vegghengt toalett. Ventilasjonen skjer via elektrisk avtrekksvifte og tilluft under dørblad. Det registreres noe ufagmessig utførelse av mykfug, samt en ørliten sprekk i flis under det vegghengte toalettet.

Vurdering:

Overflater og innredning fremstår i hovedsak funksjonelle, men enkelte forhold avviker fra anbefalt utførelse. Mykfug med ujevn eller ufagmessig påføring kan redusere tetthet i utsatte soner. Den lille sprekken i flis under toalettet vurderes som kosmetisk, men kan over tid utvikle seg dersom underlaget beveger seg eller fukt trenger inn. Dusjkabinett reduserer belastningen på øvrige flater. Ventilasjonen vurderes som tilfredsstillende.

Årsak:

Naturlig aldring og bruksslitasje siden etablering i 2010.

Ujevn utførelse av mykfug ved tidligere arbeid.

Sprekk i flis kan skyldes punktbelastning, bevegelser i underlaget eller produksjonsfeil.

Risiko:

Ujevn mykfug kan gi redusert tetthet og økt risiko for fuktinntrengning i overganger.

Sprekk i flis kan utvikle seg og gi fuktvandring dersom vannbelastning øker.

Over tid kan små avvik føre til større vedlikeholdsbehov dersom de ikke følges opp.

Konsekvens:

Potensiell fuktpåvirkning i underlag dersom fug eller flis svekkes ytterligere.

Økt behov for reparasjon eller utskifting av enkeltfliser eller fuger.

Redusert estetisk kvalitet og mulig forkortet levetid på enkelte overflater.

Anbefalt tiltak:

Utbedre ufagmessig mykfug for å sikre god tetthet i overganger.

Følge med på sprekken i flisen og vurdere utskifting dersom den utvikler seg.

Videreføre normalt vedlikehold av ventilasjon og overflater.

Ingen akutte tiltak vurderes som nødvendige.

Merknader:**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.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Baderom fra 2010 med fliser på gulv. Det registreres noe omkant på fliser, og fall vurderes ikke å være tilstrekkelig i henhold til dagens krav.

Vurdering:

Flislagt gulv fra 2010 har normal alder og bruksslitasje. Omerkant på fliser indikerer mindre ujevnheter i underlaget eller bevegelser over tid. Fallforholdene er ikke tilfredsstillende etter dagens krav, noe som kan gi redusert avrenning mot sluk. Det ble ikke registrert synlige skader som følge av forholdet, men avviket innebærer økt risiko ved høy vannbelastning.

Årsak:

Opprinnelig utførelse med fall som ikke tilfredsstillter dagens krav.
Naturlige bevegelser i konstruksjonen over tid.
Punktvis ujevnheter i gulvoppbyggingen.

Risiko:

Vann kan bli stående på gulvet ved dusjing eller vannsøl.
Økt risiko for fuktpåvirkning i fuger og underliggende konstruksjon.
Potensiell utvikling av skader dersom avviket forverres.

Konsekvens:

Redusert funksjon på våtromsgulvet.
Økte vedlikeholdsbehov og risiko for fuktskader over tid.
Mulig behov for rehabilitering ved fremtidige oppgraderinger.

Anbefalt tiltak:

Følge med på eventuelle tegn til fukt eller svekkelser i fuger.
Unngå unødvendig vannbelastning på gulv utenfor dusjsonen.
Vurdere tiltak for å forbedre fallforhold ved fremtidig rehabilitering.

Merknader:**TG 2** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2010

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.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Baderommet har plastsluk. Membran er ikke synlig ved befaring, men det er fremvist bilder fra utførelsen i 2010 som viser membran i alle våtsoner, samt membranduk i overganger og rundt sluk. Det er tatt hull i tilstøtende konstruksjon for fuktmåling, og det ble ikke registrert avvik.

Vurdering:

Dokumentasjonen viser at membranarbeidet ble utført fagmessig i 2010, og hulltaking bekrefter at det ikke foreligger fukt i tilstøtende konstruksjoner. Likevel vurderes våtrommet til TG2 på grunn av alder, da våtrom fra denne perioden nærmer seg eller har passert anbefalt teknisk levetid. Skjulte membraner kan ikke inspiseres visuelt, og risikoen for svekkelser øker med tiden selv om det ikke foreligger konkrete avvik i dag.

Årsak:

Våtrommet er fra 2010 og nærmer seg forventet levetid for membran og slukløsning. Skjulte konstruksjoner kan ikke vurderes uten destruktive inngrep. Aldring av materialer over tid.

Risiko:

Økt risiko for lekkasje etter hvert som membran og slukløsning eldes. Eventuelle skader kan være skjulte og utvikle seg før de oppdages. Potensielle fuktskader i underliggende konstruksjoner ved membransvikt.

Konsekvens:

Behov for rehabilitering innen rimelig tid basert på alder. Økte kostnader dersom lekkasje oppstår før tiltak gjennomføres. Risiko for sekundærskader i tilstøtende rom og konstruksjoner.

Anbefalt tiltak:

Følge med på fuger, overganger og sluk for tegn til slitasje. Rengjøre sluk jevnlig og kontrollere klemring. Planlegge rehabilitering av våtrommet på sikt basert på alder og forventet levetid.

Merknader:**7.2 Vaskerom 1 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 ventiler som kan åpnes.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Vaskerommet har malt panel på vegger og i himling. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin samt seksjon med servant. Rommet er ventilert via elektrisk avtrekksvifte og tilluft under dørbled. Kun gulvet i rommet er definert som våtsone.

Vurdering:

Overflater av malt panel er ikke en vanntett løsning og er kun egnet i rom hvor vannbelastningen er begrenset. At kun gulvet er definert som våtsone er i tråd med vanlig praksis for vaskerom uten dusj. Ventilasjonen vurderes som tilfredsstillende med mekanisk avtrekk og tilluft under dør. Det ble ikke registrert avvik ved befaring, men rommets materialvalg gir økt sårbarhet ved eventuelle lekkasjer eller vannsøl.

Årsak:

Rommet er opprinnelig utført som vaskerom uten krav til full våtromsstandard. Malt panel er valgt som overflate i tørre soner. Mekanisk avtrekk gir normal ventilasjon for romtypen.

Risiko:

Vannsøl eller lekkasje fra vaskemaskin kan skade vegger og konstruksjon. Manglende fuktsikring på vegger gir økt risiko ved uforutsett vannbelastning. Over tid kan fukt påvirke panel og underliggende konstruksjon dersom lekkasje ikke oppdages raskt.

Konsekvens:

Potensielle fuktskader i vegger og gulv ved lekkasje. Økte vedlikeholds- og reparasjonskostnader dersom skader oppstår. Redusert levetid på overflater ved gjentatt fuktbelastning.

Anbefalt tiltak:

Installere lekkasjestopper eller vannalarm ved vaskemaskin. Unngå vannsøl på vegger og sikre at avtrekksviften fungerer som forutsatt. Vurdere tiltak for bedre fuktsikring ved fremtidig oppgradering.

Merknader:**TG 2** 7.2.2 Overflate gulv

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Vaskerommet har overmalte fliser på gulv. Det er ikke tilfredsstillende fall i henhold til dagens krav, og det er ikke påvist membranoppbrett ved terskel.

Vurdering:

Overmalte fliser gjør det vanskelig å vurdere tilstanden på opprinnelig overflate og fuger. Manglende fall mot sluk kan gi redusert avrenning og økt risiko for vannansamling. Fravær av membranoppbrett ved terskel er et avvik fra anbefalt våtromsutførelse og gir økt sårbarhet ved lekkasje eller oppstuvning av vann. Det er ikke registrert synlige skader, men vurderingen begrenses av overflatebehandlingen.

Årsak:

Overmaling av fliser som estetisk oppgradering uten full rehabilitering.
Opprinnelig gulvoppbygging med fall som ikke tilfredsstillers dagens krav.
Manglende membranoppbrett skyldes ofte eldre utførelse eller manglende fagmessig oppbygging.

Risiko:

Vann kan bli stående på gulvet ved utilstrekkelig fall.
Økt risiko for fuktinntrengning ved terskelområdet ved lekkasje eller oppstuvning.
Overmalt flis kan skjule sprekker eller svekkelser i fuger.
Potensielle skjulte skader kan utvikle seg uten synlige tegn.

Konsekvens:

Mulig fuktpåvirkning i gulvkonstruksjon og tilstøtende rom.
Økte kostnader ved reparasjon dersom lekkasje oppstår.
Redusert levetid på gulv og membranoppbygging.
Behov for full rehabilitering dersom avvik utvikler seg.

Anbefalt tiltak:

Vurdere rehabilitering av gulvet for å etablere korrekt fall og membranoppbrett ved terskel.
Følge med på eventuelle tegn til fukt eller avskalling i overmalt flis.
Kontrollere sluk og tilslutninger jevnlig for å sikre funksjon.
Planlegge full oppgradering ved neste større vedlikehold.

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

- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Vaskerommet har plastsluk. Det er ingen synlig membran ved befaring. Tidligere eier opplyser at rommet tidligere ble brukt som baderom, og at det skal være membranløsning i konstruksjonen. Alder og utførelse på membranen er ukjent, og det foreligger ingen dokumentasjon. Det er ikke foretatt hulltaking i tilstøtende konstruksjoner, da området vender mot yttervegg og tilstøtende våtrom. Søk med fuktindikator i aktuelle områder påviste ingen avvik.

Vurdering

Plastsluk er en vanlig løsning, men fravær av synlig membran og manglende dokumentasjon gjør at membranens oppbygning og tilstand ikke kan verifiseres. Opplysninger fra tidligere eier kan ikke erstatte faglig dokumentasjon. Når alder og utførelse er ukjent, øker usikkerheten rundt konstruksjonens funksjon og levetid. Fuktindikator viste ingen avvik, noe som er positivt, men dette gir ikke sikker informasjon om membranens tilstand. Samlet vurderes rommet til TG2 på grunn av ukjent alder og udokumentert membranutførelse.

Årsak:

Membran ligger skjult og kan ikke inspiseres visuelt.
Ingen dokumentasjon på utførelse eller alder.
Tidligere bruk som baderom uten tilgjengelig historikk.
Ingen hulltaking mulig i aktuelle områder.

Risiko:

Økt risiko for lekkasje ved ukjent membrantilstand.
Eventuelle skader kan være skjulte og utvikle seg før de oppdages.
Potensielle fuktskader i gulv og vegger ved membransvikt.
Usikkerhet rundt om membranen er utført etter datidens krav.

Konsekvens:

Mulige fuktskader i underliggende konstruksjoner.
Behov for rehabilitering tidligere enn normalt dersom membranen er eldre enn antatt.
Økte kostnader ved fremtidig utbedring dersom lekkasje oppstår.

Anbefalt tiltak:

Følge med på eventuelle tegn til fukt rundt sluk og rørføringer.
Rengjøre sluk jevnlig og kontrollere klemring.
Installere vannalarm eller lekkasjesikring ved vaskemaskin.
Vurdere full rehabilitering ved fremtidig oppgradering, spesielt dersom rommet skal brukes som våtrom igjen.

Merknader:**7.3 Bad kjeller****TG 1** 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse:

Baderommet har fliser på vegger og slett, malt himling. Rommet inneholder vegghengt toalett, seksjon med servant og dusjnische med glassvegg. Ventilasjon skjer via elektrisk avtrekksvifte og tilluft under dørbblad.

Vurdering:

Overflater og innredning fremstår som funksjonelle. Fliser på vegg og malt himling er vanlig løsning for våtrom uten dusj direkte mot himling. Dusjnischen er avgrenset med glassvegg, noe som reduserer vannbelastningen på øvrige flater. Ventilasjonen vurderes som tilfredsstillende med mekanisk avtrekk og etablert tilluft. Det ble ikke registrert avvik ved befaring.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 1

7.3.2 Overflate gulv

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

Beskrivelse:

Baderommet har fliser på gulv. Fall er målt med laser i henhold til dagens krav, og det registreres fall på hele gulvflaten samt lokalt fall i slukområdet.

Vurdering:

Målingene viser at gulvet har dokumentert fall mot sluk både generelt og i sluksonen. Dette er i tråd med dagens krav til fallforhold i våtrom og indikerer at gulvet er utført med god avrenningsevne. Det ble ikke registrert motfall eller områder med vannansamling ved befaring. Løsningen vurderes som funksjonell og tilfredsstillende.

Merknader:

TG 1

7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2018
- 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.

Beskrivelse:

Baderommet har plastsluk med synlig membran ved klemring. Det er tatt hull i tilstøtende rom for fuktmåling. Det ble ikke registrert avvik.

Vurdering:

Synlig membran ved klemring er et positivt tegn og indikerer at slukløsningen er korrekt oppbygget. Hulltaking i tilstøtende konstruksjon uten fuktavvik styrker vurderingen av at membranen fungerer som forutsatt. Løsningen vurderes som teknisk tilfredsstillende, og det foreligger ingen indikasjoner på lekkasje eller svekkelser i våtromskonstruksjonen.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2

8.1 Kjøkken

- Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
- Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
- Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
- Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
- Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Kjøkkenet har prefabrikkert innredning med folierte fronter og benkeplate i laminat. Det registreres noe slitasje og bruksmerker på folien. Ventilasjon skjer via mekanisk avtrekk i ventilator. Fuktkontroll utført med fuktindikator ga ikke unormale verdier i områder med risiko for fuktvandring, herunder underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og gulv ved sokkellist.

Vurdering:

Innredningen fremstår som funksjonell, men alder og synlig slitasje på folierte fronter indikerer redusert teknisk levetid. Laminat benkeplate er et robust materiale, men sårbart for fukt i skjøter og ved utsparinger. Ventilasjonen vurderes som tilfredsstillende med mekanisk avtrekk. Fuktindikator viste ingen avvik i utsatte områder, noe som er positivt. Tilstandsgrad settes likevel til TG2 på grunn av alder og slitasje på innredningen.

Årsak:

Normal aldring og bruksslitasje på folierte fronter.
Eldre prefabrikkert innredning med begrenset restlevetid.
Laminat benkeplate med naturlig slitasje rundt utsparinger.

Risiko:

Videre slitasje på folierte fronter kan føre til avskalling.
Fukt kan trenge inn i benkeplate ved utsparinger dersom overflater svekkes.
Økt risiko for lekkasjerelaterte skader ved eldre rørføringer og tilkoblinger.

Konsekvens:

Redusert estetisk og teknisk standard.
Potensielle fuktskader i benkeplate eller underskap ved lekkasje.
Behov for utskifting av innredning på sikt.

Anbefalt tiltak:

Følge med på utsatte områder rundt vask og oppvaskmaskin.
Vedlikeholde og eventuelt utbedre skader på folierte fronter.
Vurdere utskifting av innredning ved fremtidig oppgradering.
Kontrollere at ventilatoren fungerer som forutsatt.

Merknader:**9. Rom under terreng****9.1 Kjelleretasje****TG 2** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Kjelleretasjen består av to innredede rom (baderom og kontor/stue). Øvrige rom er uinnredet med åpne betongvegger. Det er ikke registrert synlige fuktmerker i de innredede rommene, men på åpne betongflater i uinnredede deler er det synlig fukt og kalkutslag. Det ble målt fukt i innvendige murvegger og på gulv i kjeller.

Vurdering:

Innredede rom fremstår tørre ved visuell kontroll, men fukt i uinnredede deler av kjelleren indikerer at konstruksjonen er utsatt for fuktvandring fra terreng eller kapillært oppsug. Kalkutslag er et typisk tegn på fuktbelastning over tid. Fuktmålinger bekrefter forhøyede verdier i mur og gulv, noe som er vanlig i eldre kjellere uten moderne fuktsikring. Innkledde konstruksjoner i kjeller representerer et risikoforhold da eventuelle skader kan være skjult.

Årsak:

Naturlig fuktvandring i eldre kjellermurer uten moderne drenering eller fuktsperre.
Delvis eller mangelfull drenering rundt boligen.
Kapillært oppsug fra grunnen.
Innredning av kjellerrom uten fullstendig fuktsikring.

Risiko:

Skjulte fuktskader i innkledde konstruksjoner.
Økt risiko for mugg, lukt og dårlig inneklime i kjellerrom.
Gradvis nedbrytning av murverk og puss.
Risiko for at fuktproblematikk forverres ved nedbør eller sesongvariasjoner.

Konsekvens:

Potensielle skader på materialer og overflater i innredede rom dersom fukt øker over tid.
Kostbare utbedringer dersom skjulte skader avdekkes.
Redusert brukskvalitet og komfort i kjellerrom.
Risiko for at innredede rom ikke fungerer som varige oppholdsrom.

Anbefalt tiltak:

Vurdere forbedring eller komplettering av drenering og fuktsikring rundt boligen.
Øke ventilasjon og uttørkingsmuligheter i kjeller.
Unngå ytterligere innkledning av kjellervegger uten dokumentert fuktsikring.
Følge med på utviklingen av fuktverdier over tid.
Vurdere åpning av innkledde konstruksjoner ved mistanke om skjulte skader.

Merknader:

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Kjelleretasjen består av to innredede rom (baderom og kontor/stue). Øvrige rom er uinnredet med åpne betonggulv. Det er ikke registrert synlige fuktmerker i de innredede rommene, men på åpne betonggulv i uinnredede deler er det synlig fukt og kalkutslag. Det er også synlig fukt fra inngangspartiet i 1. etasje som påvirker kjellerområdet.

Vurdering:

Innredede rom fremstår tørre ved visuell kontroll, men fukt i uinnredede deler av kjelleren viser at konstruksjonen er utsatt for fuktvandring fra terreng eller overliggende konstruksjoner. Kalkutslag og synlig fukt på betonggulv er typiske tegn på vedvarende fuktbelastning. Fukt fra inngangspartiet i etasjen over indikerer at vann kan trenge ned langs konstruksjonen, noe som øker risikoen for fuktskader. Kjellere i eldre bygg mangler ofte moderne fuktsperre, og innredede rom kan skjule skader som ikke er synlige uten inngrep.

Årsak:

Naturlig fuktvandring i eldre betongkonstruksjoner uten moderne fuktsikring.
Delvis eller mangelfull drenering rundt boligen.
Kapillært oppsug fra grunnen.
Vanninntrengning eller lekkasje fra inngangspartiet i 1. etasje.

Innredning av kjellerrom uten fullstendig fuktsikring.

Risiko:

Skjulte fuktskader i innredede rom og innkledde konstruksjoner.
Økt risiko for mugg, lukt og dårlig inn klima.
Gradvis nedbrytning av betong, puss og materialer i kjeller.
Forverring av fuktproblematikk ved nedbør, snøsmelting eller sesongvariasjoner.
Risiko for at innredede rom ikke fungerer som varige oppholdsrom.

Konsekvens:

Potensielle skader på materialer og overflater i innredede rom dersom fukt øker.
Kostbare utbedringer dersom skjulte skader avdekkes.
Redusert brukskvalitet og komfort i kjellerrom.
Risiko for strukturelle skader over tid dersom fuktbelastningen vedvarer.

Anbefalt tiltak:

Undersøke og utbedre årsaken til fukt fra inngangspartiet i 1. etasje.
Vurdere forbedring eller komplettering av drenering og fuktsikring rundt boligen.
Øke ventilasjon og uttørkingsmuligheter i kjeller.
Unngå ytterligere innkledning av kjellervegger og gulv uten dokumentert fuktsikring.
Følge med på utviklingen av fuktverdier over tid.
Vurdere åpning av innredede konstruksjoner ved mistanke om skjulte skader.

Merknader:**TG 2** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Det er tatt hull i innkleddede overflater på kontor/stue for fuktmåling. Bak kledningen består konstruksjonen av utlektet vegg isolert med isopor mot bakside. Det ble målt høy fukt inne i konstruksjonen.

Vurdering:

Hulltakingen avdekket forhøyede fuktverdier i en innkledd konstruksjon som allerede er en kjent risikokonstruksjon etter NS 3600. Isopor mot mur hindrer uttørking og kan føre til opphopning av fukt. Måleresultatene indikerer at fukt har akkumulert bak kledningen, selv om overflaten fremstår tørr.

Årsak:

Fuktvandring fra terreng og grunnmur.
Manglende eller svekket utvendig fuktsikring/drenering.
Isopor mot mur som hindrer diffusjon og uttørking.
Innkledning uten lufting eller kapillærbrytende sjikt.

Risiko:

Skjulte fuktskader i treverk og isolasjon.
Risiko for muggvekst og dårlig inneklime.
Gradvis nedbrytning av materialer og redusert bæreevne.
Økende skadeomfang over tid dersom tiltak ikke gjennomføres.

Konsekvens:

Potensielt omfattende skader som krever åpning og utskifting av materialer.
Kostbare utbedringer ved utsatt tiltak.
Rommet kan miste forutsetningene for varig oppholdsrom.
Risiko for luktproblemer og helseplager.

Anbefalt tiltak:

Åpne større deler av konstruksjonen for å avdekke skadeomfang.
Fjerne isopor og etablere fuktsikring etter dagens anbefalinger.
Vurdere forbedring av drenering og utvendig fuktsikring.
Unngå ny innkledding uten dokumentert fuktsikring og lufting.
Øke ventilasjon og uttørkingmuligheter i kjeller/rom under terreng.

Merknader:**10. VVS****TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget systerne.
Det er spalte på innebygget systerne for WC.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Boligen har vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Det opplyses at vann- og avløpsrør jevnlig er oppgradert i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken.

Vurdering:

Kobberrør og avløpsrør i plast er vanlige og funksjonelle løsninger. Opplysninger om jevnlig oppgraderinger i forbindelse med renoverte våtrom og kjøkken indikerer at deler av rørsystemet kan være av nyere dato. Det foreligger likevel ikke fullstendig dokumentasjon på om hele anlegget er oppgradert, og det må derfor antas at enkelte deler kan være eldre. Samlet vurderes anlegget som funksjonelt, men med normal aldring og usikker restlevetid på eventuelle eldre rørstrekk.

Årsak:

Opprinnelig røropplegg supplert med nyere rør ved oppgraderinger.
Naturlig aldring av kobberrør over tid.
Plastavløp har normalt lang levetid, men skjøter og overganger kan være sårbare.

Risiko:

Eldre kobberrør kan være utsatt for tæring, spesielt i skjøter.
Overganger mellom nytt og gammelt røropplegg kan være potensielle lekkasjepunkter.
Ufullstendig dokumentasjon gir usikkerhet rundt total alder og tilstand.

Konsekvens:

Potensielle lekkasjer ved eldre rørstrekk eller skjøter.
Økte kostnader ved fremtidig utskifting dersom deler av anlegget nærmer seg teknisk levetid.
Risiko for sekundærskader ved lekkasje.

Anbefalt tiltak:

Videreføre jevnlig kontroll av synlige rørføringer og skjøter.
Vurdere tilstandsvurdering av eventuelle eldre rørstrekk.
Dokumentere fremtidige oppgraderinger for å sikre oversikt over anleggets alder.
Installere lekkasjesikring i rom med vanninstallasjoner der dette ikke allerede er etablert.

Merknader:**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Varmtvannsbereder fra år 2000, lokalisert i kjelleretasje.

Vurdering:

Berederen er av eldre dato og har passert forventet teknisk levetid. Selv om den kan fungere som normalt, øker risikoen for lekkasje og driftsstans betydelig med alder. Det foreligger ingen opplysninger om tidligere utskifting eller service. Plassering i kjeller reduserer skadepotensialet noe, men lekkasje kan likevel medføre fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Årsak:

Naturlig aldring av bereder fra 2000.

Ingen dokumentert service- eller utskiftingshistorikk.

Risiko:

Økt risiko for lekkasje fra tank eller tilkoblinger.

Risiko for plutselig havari og tap av varmtvann.

Potensielle fuktskader i kjeller ved lekkasje.

Konsekvens:

Mulige skader på gulv og konstruksjoner i kjeller.

Uforutsette kostnader ved akutt utskifting.

Redusert energieffektivitet sammenlignet med nyere modeller.

Anbefalt tiltak:

Anbefales utskiftet grunnet alder og økt risiko for lekkasje.

Installere lekkasjesikring dersom dette ikke allerede er etablert.

Vurdere energieffektiv modell ved utskifting.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Boligen er ventilert via klaffventiler i yttervegger og vinduer, elektriske vifter i våtrom samt mekanisk avtrekk i ventilator på kjøkken.

Vurdering:

Ventilasjonsløsningen består av naturlig ventilasjon kombinert med mekanisk avtrekk i våtrom og kjøkken. Dette er en vanlig løsning i boliger av eldre og nyere dato uten balansert ventilasjon. Systemet vurderes som funksjonelt, forutsatt at ventiler holdes åpne og avtrekksvifter fungerer som forutsatt. Løsningen gir normalt luftskifte, men er mer avhengig av brukeradferd og værforhold enn moderne balanserte systemer.

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.

Bolig har i all hovedsak skjult elektrisk anlegg, noe åpent i kjeller.

Sikringskaper er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

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

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

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

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Delvis drenering, mangelfull fuktsikring og registrert fukt i murverk gir forhøyet risiko for fuktskader og behov for tiltak på sikt.
1.3	Terrengforhold
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Terrengfall mot bolig gir økt risiko for fuktbelastning og bør utbedres for å redusere risiko for skader på grunnmur og kjeller.
2.1	Yttervegger
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Mindre sprekker i kledning og manglende musebånd gir økt risiko for fukt og skadedyr, og bør utbedres for å sikre konstruksjonens levetid.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Vinduer og dører har varierende alder og restlevetid. Eldre enheter, særlig i kjeller, gir økt risiko for slitasje og behov for tiltak på sikt.
4.2	Undertak, lekter og yttertækking (taktekkingen)
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Taket ble renoveret i 2015 og fremstår som funksjonelt, men manglende takrenne og ødelagt nedløp gir redusert avrenning og økt risiko for fuktbelastning på fasade og grunnmur.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Manglende diffusjonssperre, fravær av dokumentert lufting og begrenset inspeksjonsmulighet gir økt risiko for fuktproblematikk i kaldtloftskonstruksjonen.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Terrassene fremstår som solide, men lav høyde mellom terrassebord og terskel på balkong gir økt risiko for fuktbelastning og bør følges opp.
7.1.1	Bad 1 etasje Overflate vegger og himling
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Baderommet fremstår i hovedsak funksjonelt, men ufagmessig mykfug og sprekk i flis gir økt risiko for fuktpåvirkning over tid og bør følges opp.
7.1.2	Bad 1 etasje Overflate gulv

FIERSKIFTERAPPORT™

	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Omkant på fliser og utilstrekkelig fall gir redusert funksjon og økt risiko for vannansamling.
7.1.3	Bad 1 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Våtrommet fungerer som forutsatt, og hulltaking viser ingen fuktavvik. Tilstandsgraden settes på grunn av alder og forventet levetid for membran og slukløsning.
7.2.1	Vaskerom 1 etasje Overflate vegger og himling
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Rommet har begrenset fuktsikring med malt panel på vegger. Funksjonelt som vaskerom, men sårbart ved lekkasje eller vannsøl.
7.2.2	Vaskerom 1 etasje Overflate gulv
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Manglende fall og fravær av membranoppbrett ved terskel gir forhøyet risiko for vannskader, og overmalte fliser begrenser vurderingsmuligheten
7.2.3	Vaskerom 1 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Tilstandsgraden settes på grunn av ukjent alder og udokumentert membranutførelse, selv om fuktindikator ikke påviste avvik.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Innredningen er eldre med synlig slitasje, men fuktkontroll viser ingen avvik i utsatte områder.
9.1.1	Kjelleretasje Veggene og himlingens overflater
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Fukt i åpne betongflater og forhøyede fuktmålinger indikerer økt risiko for fuktskader, selv om innredede rom fremstår uten synlige avvik.
9.1.2	Kjelleretasje Gulvets overflate
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Synlig fukt og kalkutslag på åpne betonggulv, samt fukt fra inngangspartiet, indikerer forhøyet risiko for fuktskader, selv om innredede rom fremstår uten synlige avvik.
9.1.3	Kjelleretasje Fuktmåling og ventilasjon
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Hulltaking viser forhøyet fukt i innkledd konstruksjon, og veggen er oppbygget som en risikokonstruksjon med isopor mot mur. Dette gir grunnlag for TG2 selv om det ikke er registrert synlige skader på overflaten i innkledd overflater.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Rørsystemet er delvis oppgradert, men usikkerhet rundt alder på resterende rørstrekk gir grunnlag for TG2.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Berederen er fra 2000 og har passert forventet levetid, med økt risiko for lekkasje og driftsstans.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01260075	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ingrid Dahl Normes	Pål Edvard Midtbø Mælen
Gateadresse	
Fiskåvegen 81	
Poststed	Postnr
AVALDSNES	4262
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
Beskrivelse
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 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
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?
 Nei Ja
- 15.2 Er tanken plombert?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Kreditor

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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).

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingrid Nornes	0341b3ac8fada426b2166 ceda4c41460e1f34009	13.05.2026 16:03:23 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Pål Edvard Midtbø Mælen	a9f1240c171acbf321239f3 e0b7b745230527eaa	13.05.2026 12:34:47 UTC	Signer authenticated by One time code

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



Endré Olai Lind
Fiskåvegen 81

4262 AVALDSNES

Dato: 26.02.2020
Saksbeh: Evy Johannessen
Saksnr: 13/1368-7
Løpenr: 13146/20
Arkivkode: GNR 90/39
Deres ref:

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

<i>Gjelder:</i>	<i>Tilbygg. Enebolig</i>
<i>Byggested:</i>	<i>Fiskåvegen, Fiskå</i>
<i>Gnr./Bnr.</i>	<i>90/39</i>
<i>Tiltakshaver:</i>	<i>Endré Olai Lind</i>
<i>Ansvarlig søker:</i>	
<i>Saken er behandlet som delegert sak nr.</i>	<i>361/13</i>

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket.

Med hilsen

Runar Lunde
areal og byggesakssjef

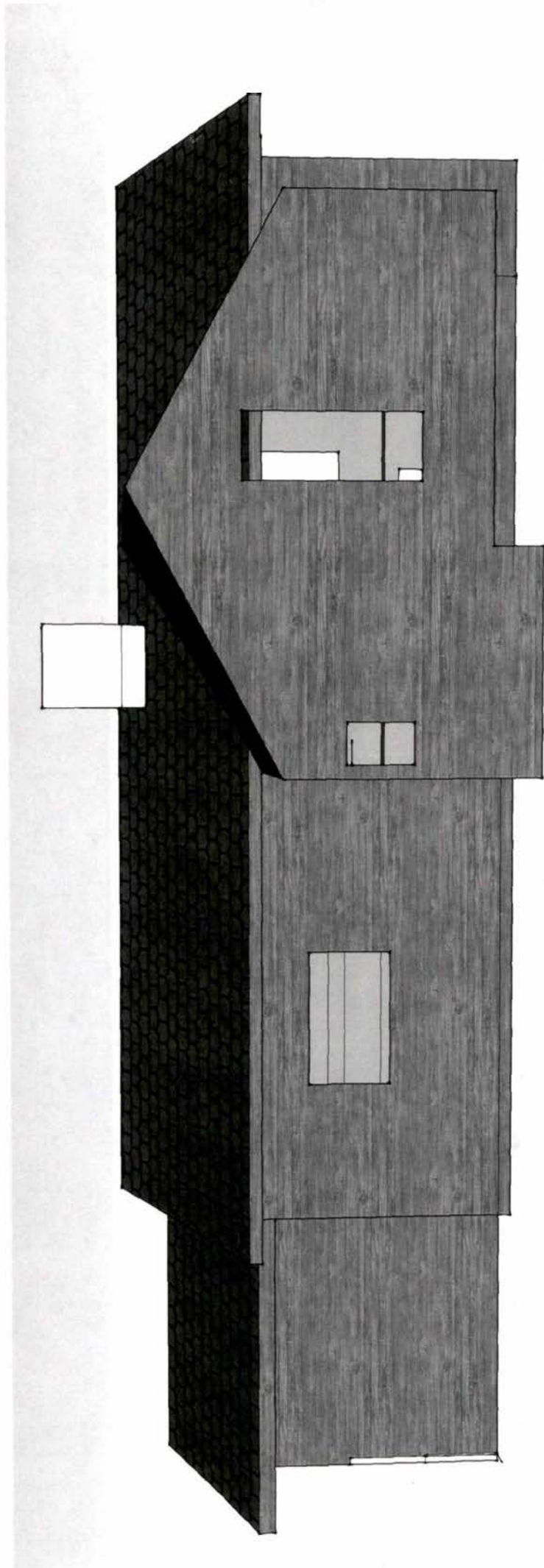
Evy Johannessen
saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og krever derfor ingen signatur.



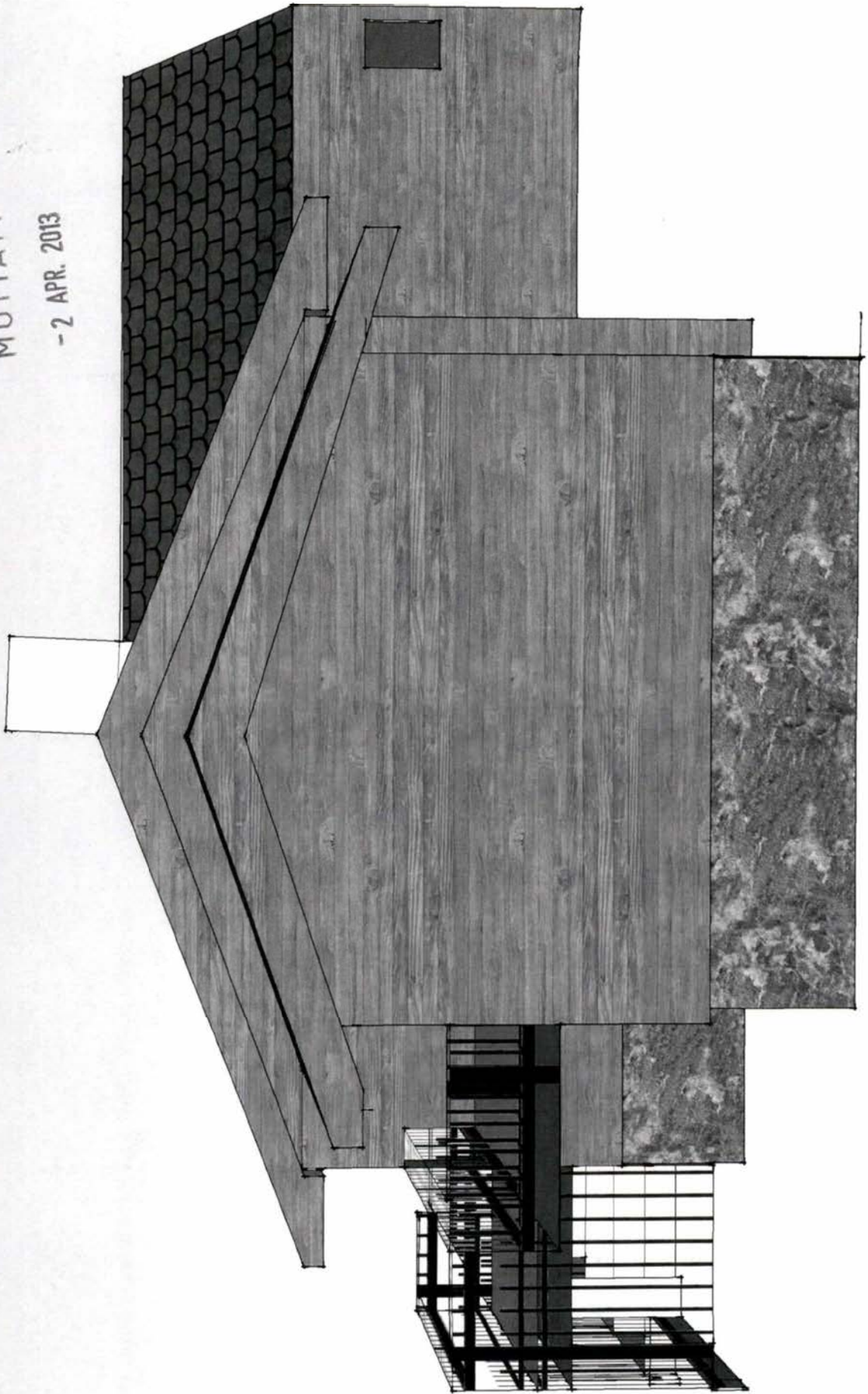
MOTTATT

- 2 APR. 2013



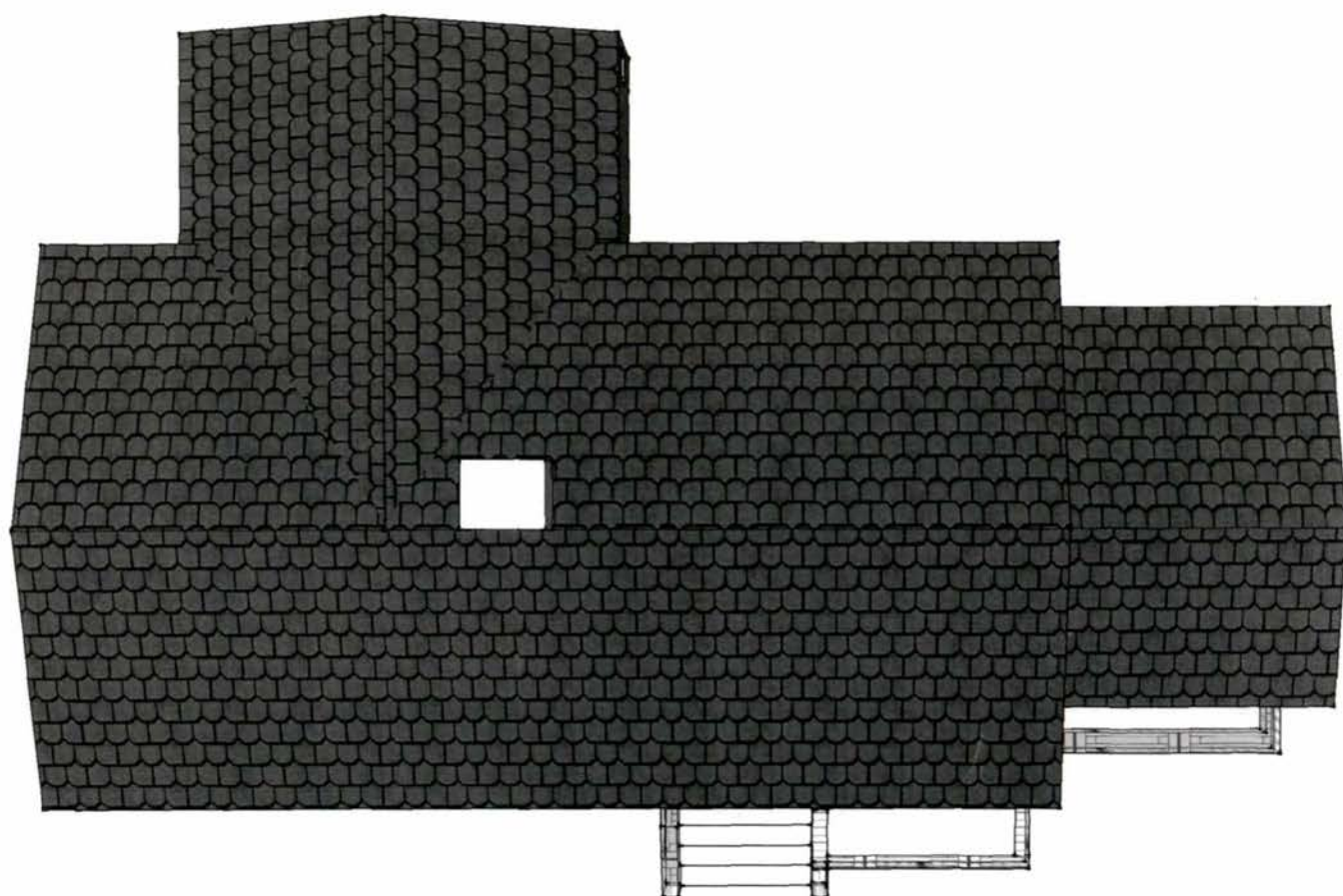
MOTTATT

-2 APR. 2013



MOTTATT

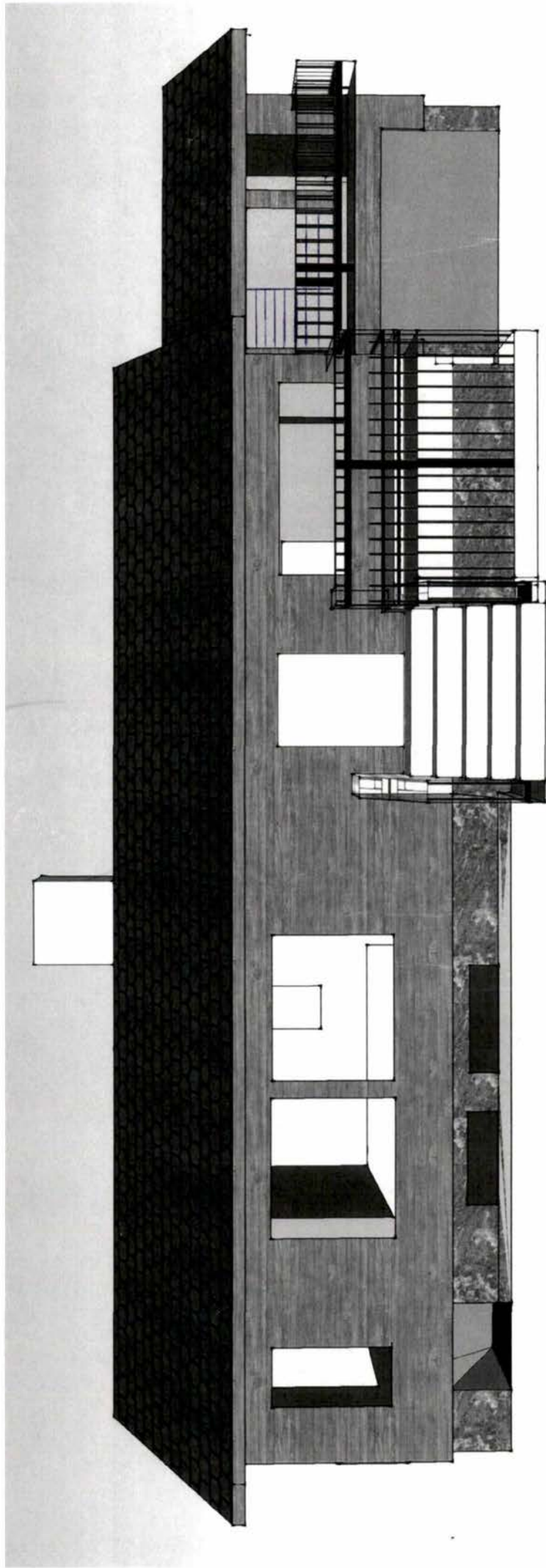
-2 APR. 2013



Dokid: 13024359 (13/1366-1)
Tegninger

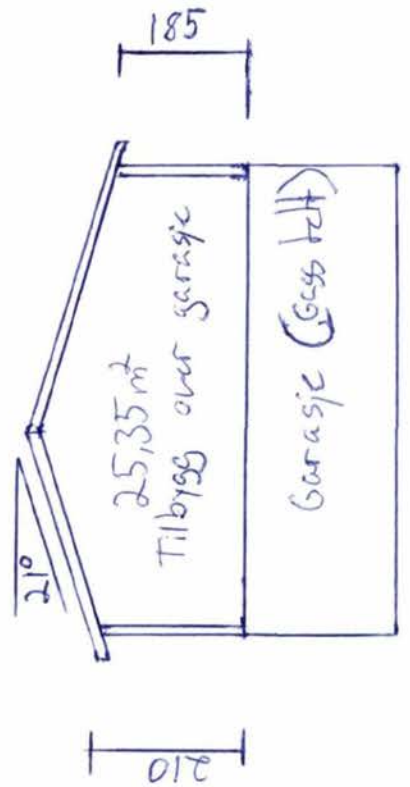
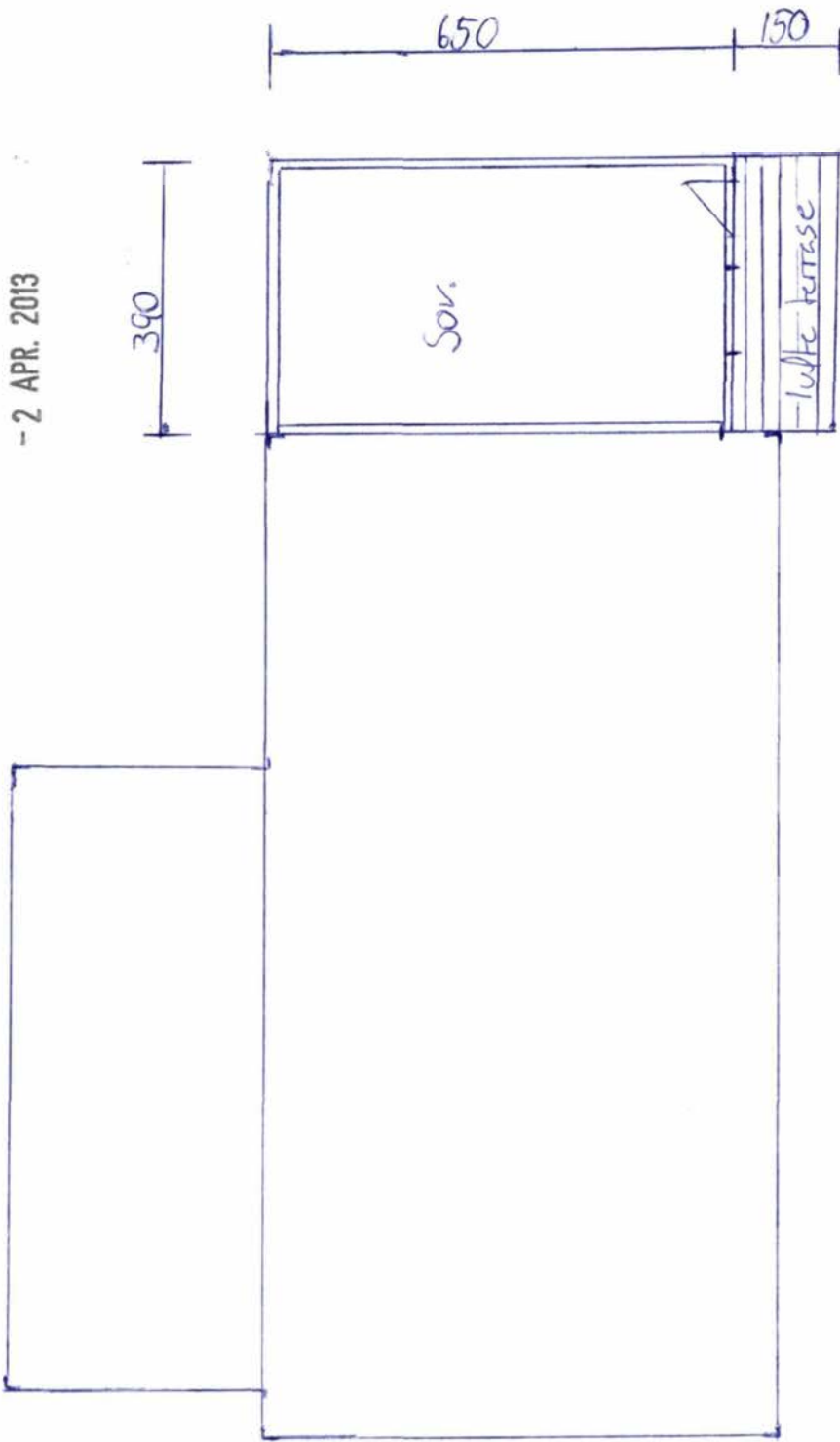


MOTTATT
-2 APR. 2013

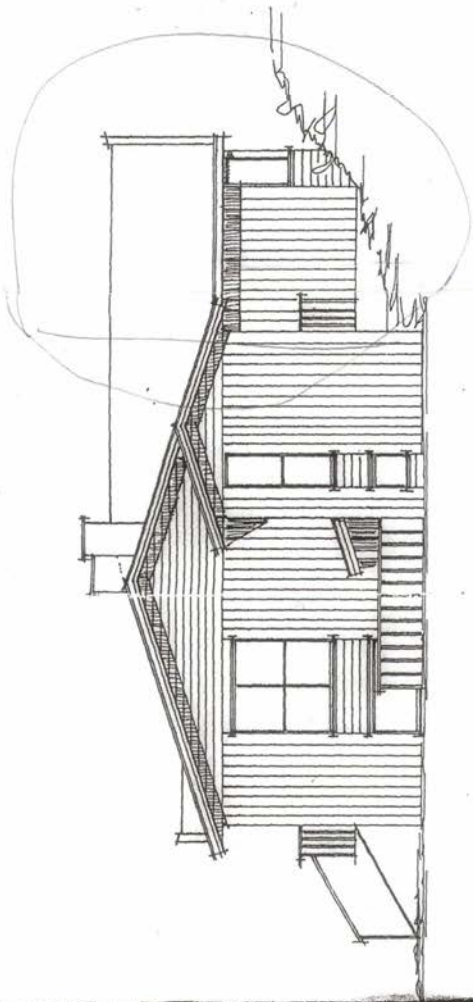


MOTTATT

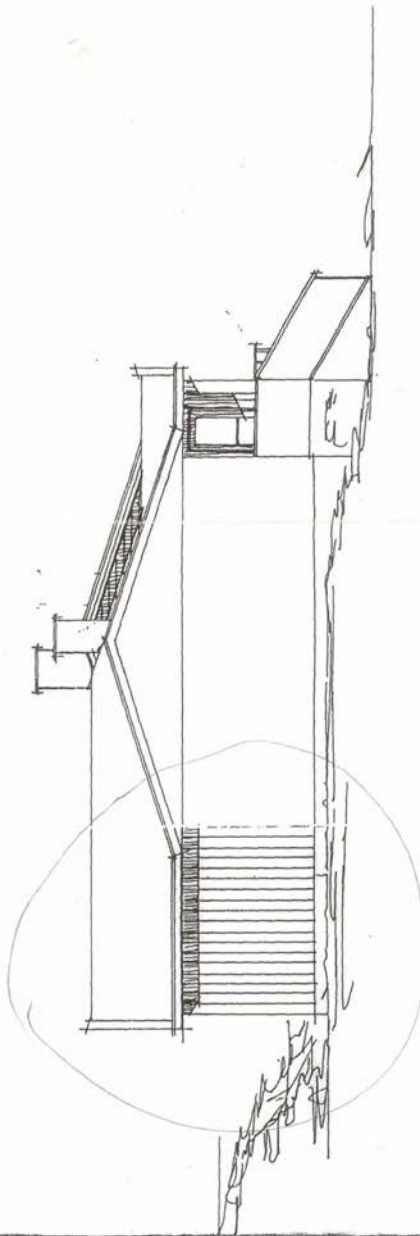
-2 APR. 2013



Tilbygg over garage p. 25,35 m²	M=1:100
Fistevogen 81 4161 Krabbesnes	gnr 90 bnr 39

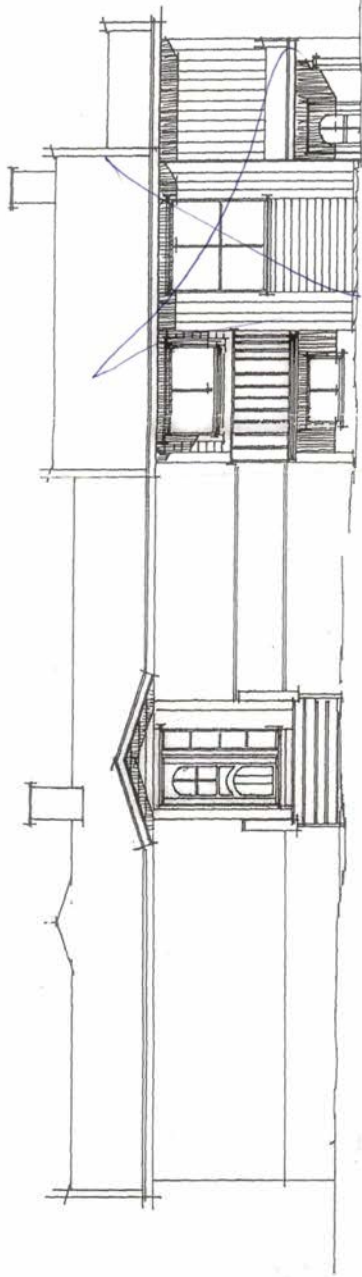


ØST

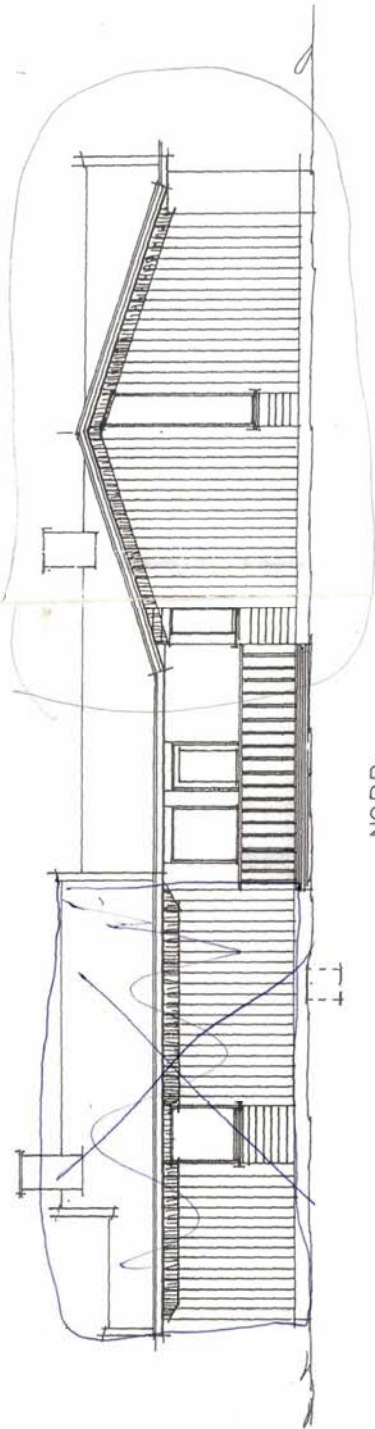


Degge kortsidene er lite

KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat
0 8 JUN 2009
Ark. sak nr.
L.nr.
Ark. kode
Saksbeh.
Kont. til.



SØR



NORD

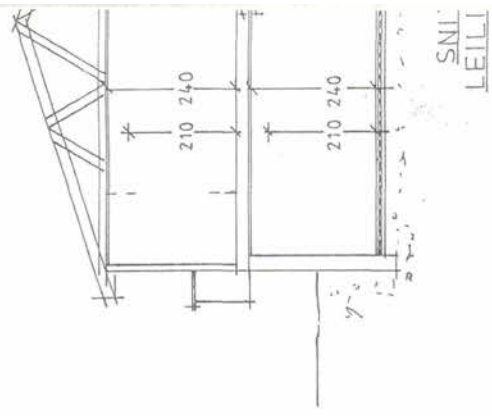
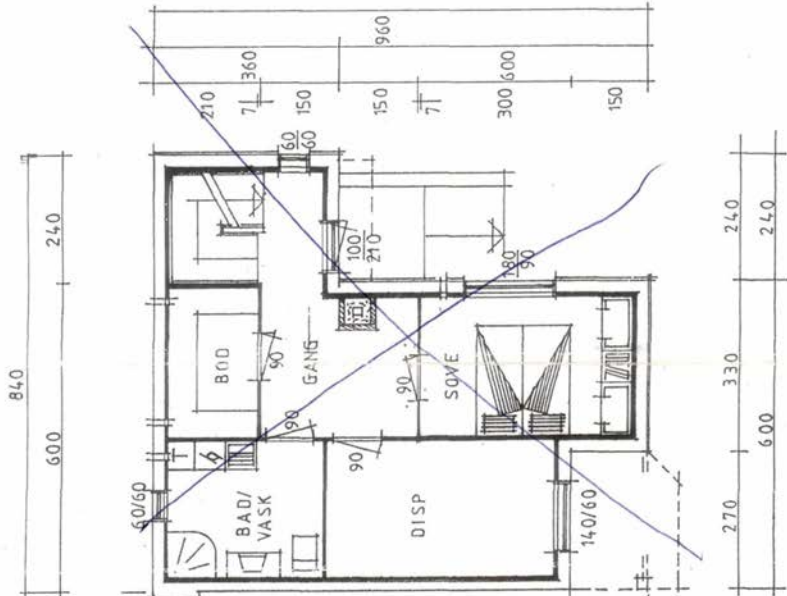
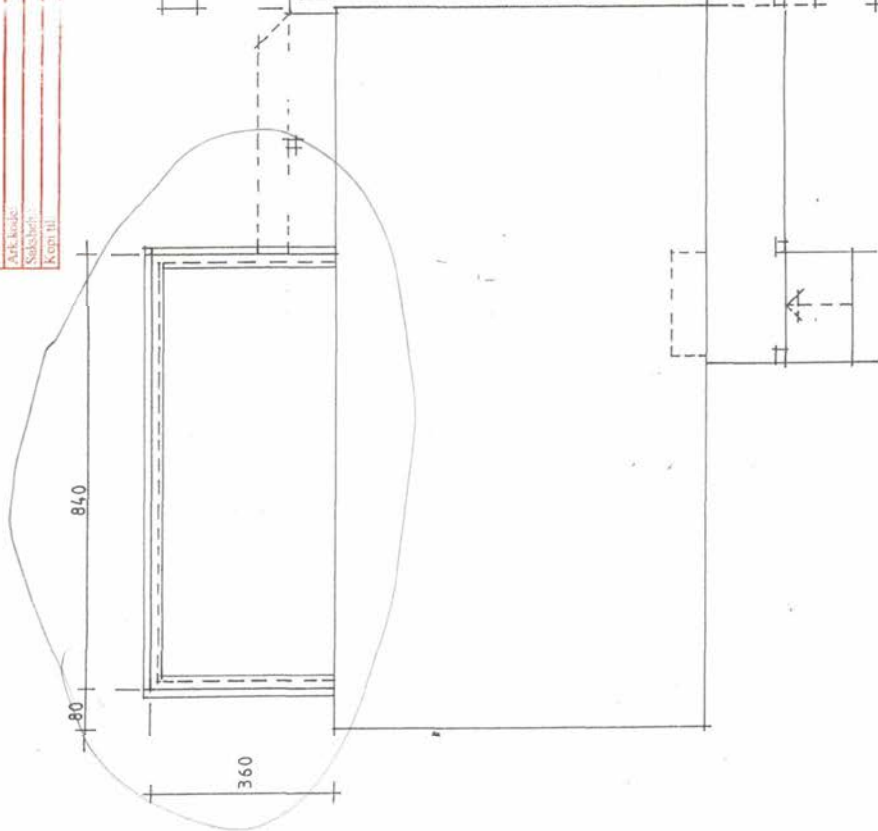
KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat

08 JUN 2009

Ark. sak nr.
L. nr.
Ark. kode:
Saksbeh.
Kont. til.

KARMØY KOMMUNE
 Teknisk etat
 08 JUN 2009

Ark.sak nr.
 L.nr.
 Ark.kode
 Sakshet
 Kern til



Dato	Regn
30/09-2009	24
ERLEND MYR	
Fiskdvn 81	
4262 AVALD	

UNDERTASJE/FUNDAMENTPLAN

KARMØY KOMMUNE

Teknisk etat

24 JUL 2009

Ark.sak nr:

09/1434-5

L.nr.:

25572/09

Ark.kode:

142

Saksbeh.:

OR

Kopi til:

Tilbygg
til stue

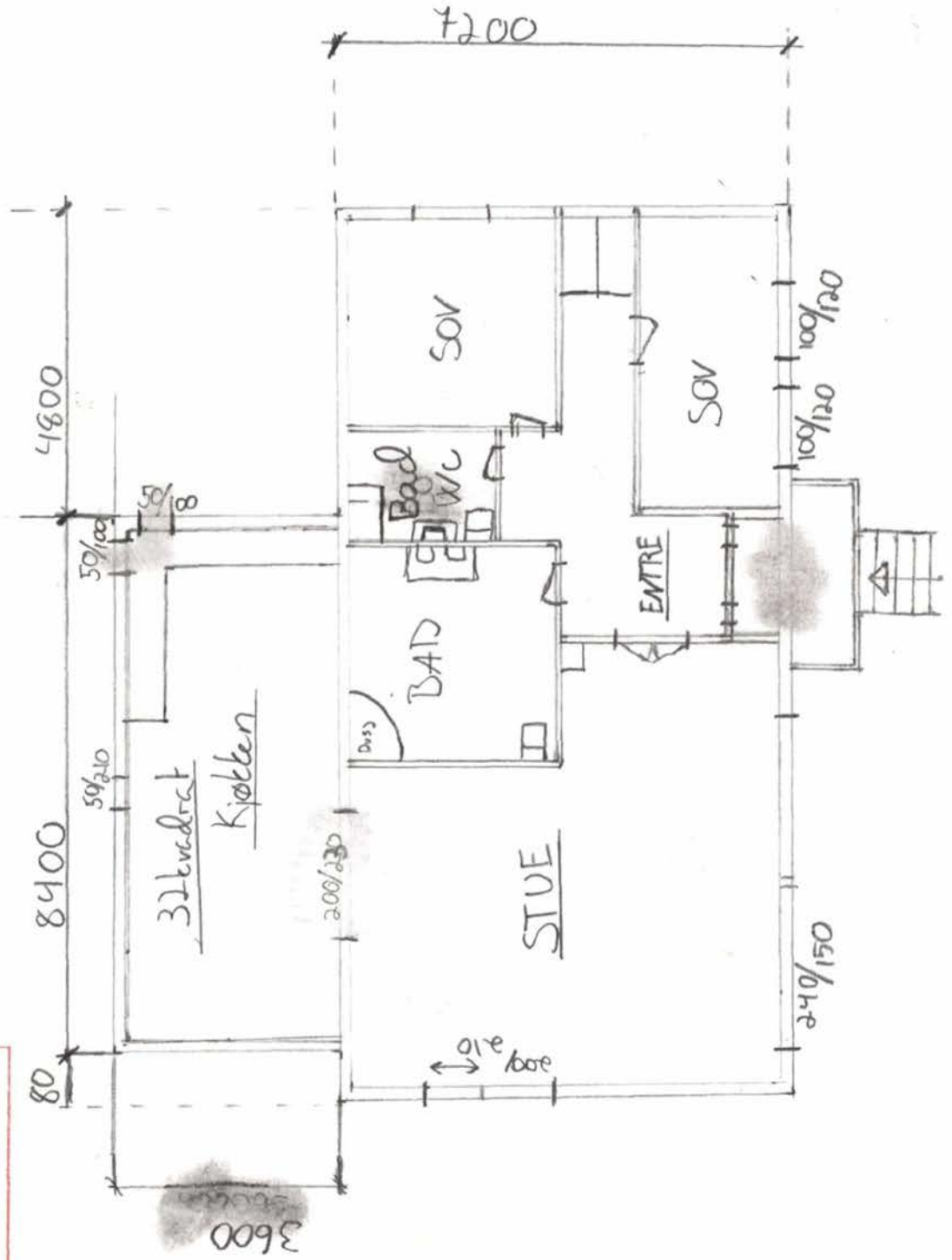
32 m²

M=1:100

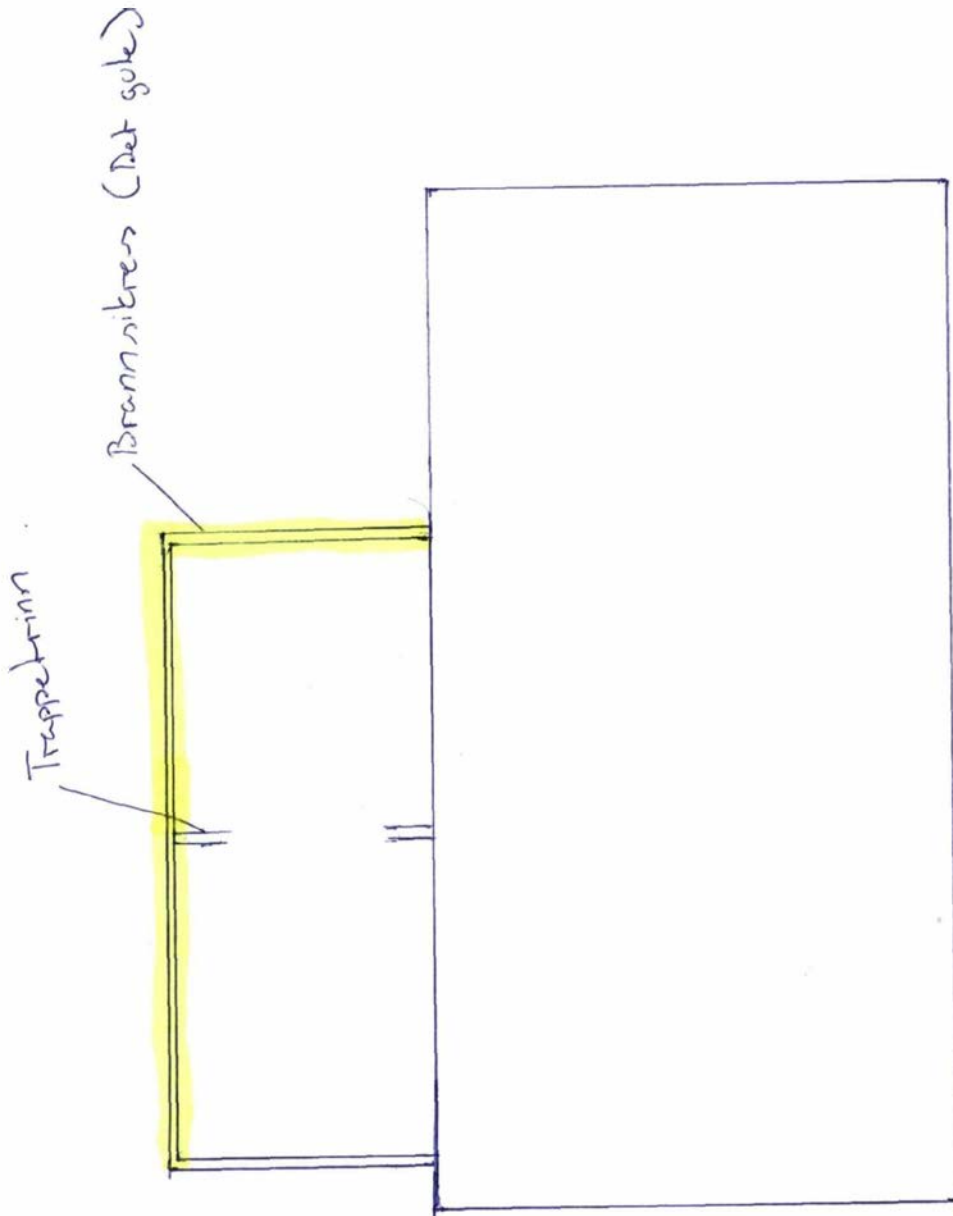
24/7-09

Fiskaregen 81
gnr.90 bnr.39

Bygn Ove
Søvik

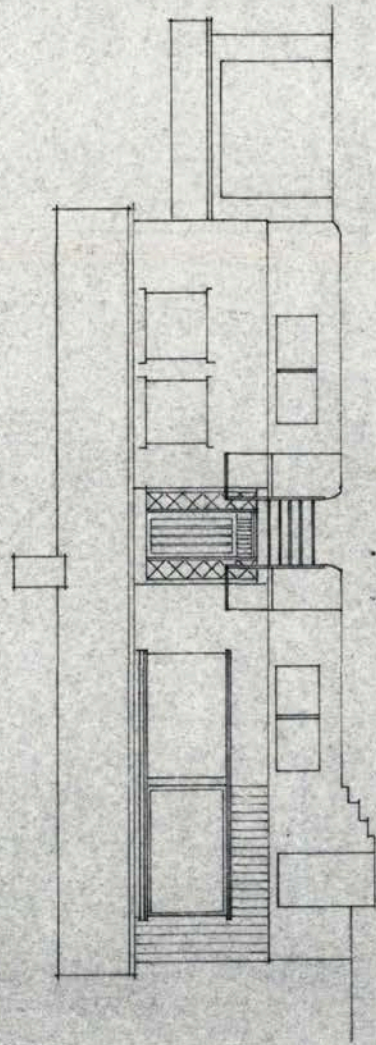


Kopi til:	
Saksbeh.:	AK
Ark.kode:	L72
L.nr.:	22709/09
Ark.sak.nr.:	09/1431-3
24 JUN 2009	
Teknisk etat	
KARMØY KOMMUNE	

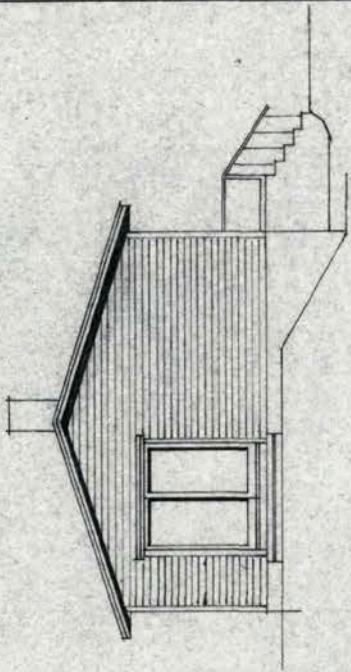


Etagjeplan

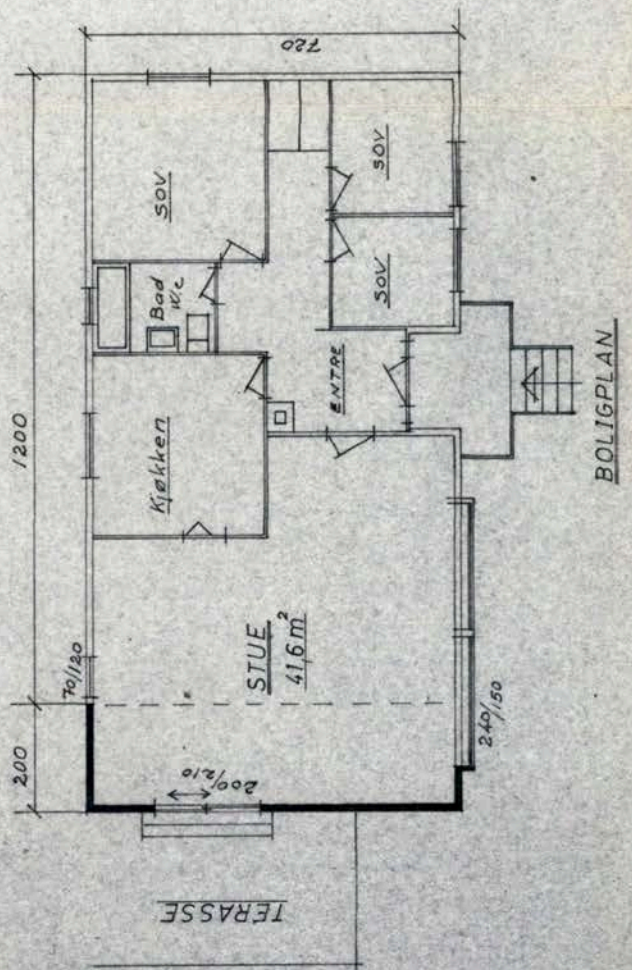
Målestokk 1:100
 Bjørn Ole Sævik
 Fingerveiing 81
 4200 Trondheim



SYD



VEST



TILBYGG til stue 14,4 m ²	M. 1:100	Tegn 82
		1947-75
SIGV. WEIVÅG Fiskaa gnr.90 bnr.39	A. UTVIK A.S. Avaldsnes	

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	FJELLY	Beregnet areal	1328.6
Etablert dato	25.09.1946	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	10.09.2025	Historisk arealkilde	Annen arealkilde (9)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Forretning over eksist. matrikkelenhet Oppmålingsforr.	07.05.2010 16.06.2010	52/10 93-065		90/4, 90/16, 90/39, 90/100, 90/111, 90/149
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	21.08.2008 21.08.2008			90/16, 90/30, 90/39
Grensejustering Kartforretning med grensejustering	21.08.2008 21.08.2008	90/08 91080		90/39 (-28,5), 90/164 (28,5) 90/149
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	07.08.2008 07.08.2008			90/29, 90/39, 90/43, 90/164
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	17.07.2008 17.07.2008			90/30, 90/39, 90/164
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	17.07.2008 17.07.2008			90/30, 90/39, 90/164
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	17.07.2008 17.07.2008			90/30, 90/39, 90/164
Skylddeling Skylddeling	25.09.1946			90/26, 90/39

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6583686.08	288113.11	0	Ja	1328.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NORNES INGRID DAHL F010700*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Finklavegen 6 4270 ÅKREHAMN	Bosatt (B)
MÆLEN EDVARD MIDTBØ F250296*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Fiskåvegen 81 4262 AVALDSNES	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Fiskåvegen 81

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4262 AVALDSNES	Kirkesogn	06100101 Avaldsnes
----------	----------------	-----------	--------------------

Grunnkrets	805 Fiskå	Tettsted	4708 Avaldsnes
Valgkrets	5 Avaldsnes		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	11896774		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	11896774	1	Tilbygg	Bygging avlyst (BA)	
3	11896774	3	Tilbygg	Meldingssak tiltak fullført (MF)	24.11.2009
4	11896774	4	Påbygg	Tatt i bruk (TB)	26.02.2020

1: Bygning 11896774: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	255
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	255
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	280
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	280
Avløp		Bebygd areal	143
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		11.12.2003	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Fiskåvegen 81	H0101	90/39	255	5	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	131	0	131	143	0	143
K01	0	124	0	124	137	0	137

2: Bygningsendring 11896774-1: Tilbygg, Bygging avlyst

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	140
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	140
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei

Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1
------------------	--	------------------	---

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	04.12.2001	11.01.2002	
Igangsettingstillatelse	07.12.2001	11.01.2002	
Bygging avlyst		31.03.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig		H0102	90/39	112	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	88	0	88	0	0	0
U01	0	52	0	52	0	0	0

3: Bygningsendring 11896774-3: Tilbygg, Meldingssak tiltak fullført 24.11.2009

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	32
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	32
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Meldingssak registrer tiltak	24.07.2009	25.01.2010	
Meldingssak tiltak fullført	24.11.2009	25.01.2010	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	90/39	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	32	0	32	0	0	0

4: Bygningsendring 11896774-4: Påbygg, Tatt i bruk 26.02.2020

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	25
---------------	-----------	-----------	----

Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	25
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	26
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	26
Avløp		Bebyggd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Meldingssak registrer tiltak	12.04.2013	16.04.2013	
Tatt i bruk	26.02.2020	28.02.2020	

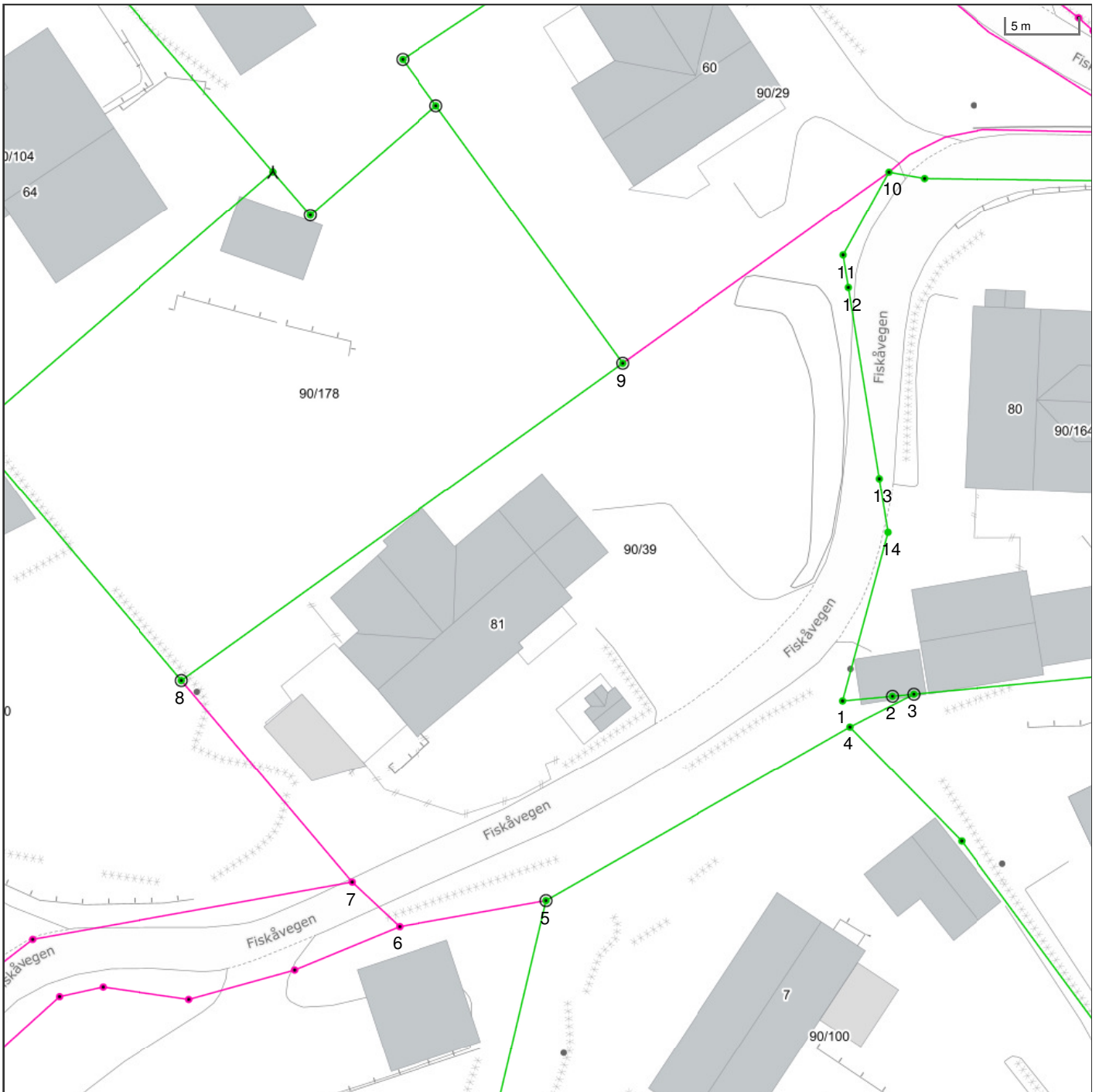
Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Fiskåvegen 81	H0101	90/39	25	1	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	25	0	25	26	0	26

Eiendomskart for eiendom 1149 - 90/39//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- | | | | |
|---|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ----- Eiendomsgr omtvistet - - - - - Hjelpelinje vegkant Hjelpelinje fiktiv Hjelpelinje punktfaste ----- Hjelpelinje vannkant | <ul style="list-style-type: none"> ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet | <ul style="list-style-type: none"> ● Grensepunkt lite nøyaktig ● Grensepunkt mindre nøyaktig ● Grensepunkt mindre nøyaktig ● Grensepunkt middels nøyaktig ● Grensepunkt nøyaktig | <ul style="list-style-type: none"> ○ Grensepunkt - offentlig godkjent ⊙ Grensepunkt - bolt ⊗ Grensepunkt - kors ⊠ Grensepunkt - rør ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet ● Grensepunkt - uten klassifisering |
|---|---|---|---|

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 328,60 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6583686,08	Øst	288113,11	
Grensepunkter							Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius	
1	6583672,26	288126,29	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,18		
2	6583672,39	288129,79	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,50		
3	6583672,45	288131,29	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,50		
4	6583670,41	288126,7	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,02		
5	6583659,48	288104,79	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,48		
6	6583658,24	288094,45	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,41		
7	6583661,53	288091,3	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,55		
8	6583676,27	288080,18	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,46		
9	6583696,67	288112,24	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	38,00		
10	6583708,97	288131,59	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,93		
11	6583703,35	288128,07	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,63		
12	6583701,06	288128,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,30		
13	6583687,62	288129,72	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,51		
14	6583683,82	288130,12	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	3,82		

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

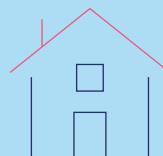
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



BUDSKJEMA

FISKÅVEGEN 81, 4262 AVALDSNES

Gnr. 90, Bnr. 39 i Karmøy kommune.
Oppdragsnr: 01260075 Ben Inge Rasmussen, +47 947 82 005

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