



Hanabrekko 24, 5555 FØRDE I HORDALAND



Prisantydning
2 250 000,-

FØRDE I HORDALAND

Førde - Innholdsrik enebolig i landlige omgivelser. Garasje. Over 3 mål tomt

BRA-i/BRA Total: 191/215 m² / Tomt: 3086m²
Antall soverom: 3 / Byggeår: 1976



Romslig stue med gode lysforhold



Utgang til sørvendt terrasse

Nøkkelinfo

Adresse: Hanabrekko 24, 5555 FØRDE I HORDALAND
Nåværende eier: Bente Natvik Storesund
Matrikkelnummer: Gnr. 121, bnr. 184 Gnr. 121, bnr. 261 i Sveio kommune.
Oppdragsnummer: 01250200
Oppdragsansvarlig/
Meglerforetak: Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1976
Bra total: 215m²
BRA-i: 191 m²
Antall soverom: 3
Energimerke: Ikke angitt
Tomtestørrelse: 3086m²
Eierform: Eiet

Parkering: Enkel garasje med plass til en bil. For øvrig gode parkeringsforhold på egen grunn.





Flott peisovn i stuen



Ene soverommet er omgjort til en del av stuen

Økonomi

Prisantydning

Kr 2 250 000

Omkostninger

Kr 75 090

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum

Tinglysing pantedokument kr. 545,-

Tinglysing skjøte kr. 545,-

Gebyr e-tinglysing kr. 250,-

Boligkjøperforsikring(valgfri) kr. 17.500,-

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

Totalt inkl. omk.

Kr 2 325 090

Kommunale avgifter

Kr 12 378 per 2025

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

Info formuesverdi

Vi har ikke mottatt ligningsverdi. Ny eier må påregne at ligningsverdien vil bli ca 30% av markedsverdi.





Beskrivelse av bolig

Førde - Innholdsrik enebolig i
landlige omgivelser. Garasje. Over
3 mål tomt

Beskrivelse

Innholdsrik enebolig over 2 plan og loft. Hovedplan består av vindfang med garderobeplass. Stort kjøkken - allrom med nyere innredning. Rikelig med skap og benkeplass. Integrerte hvitevarer og god spiseplass. Utgang til en stor solrik terrasse. Soverom. Gjestetoalett med servant. Stor stue med flott peisovn. Det ene soverommet er tatt inn i stuen, enkelt å tilbakeføre om du trenger flere soverom. Store gode vinduer mot sør gir optimale lysforhold. Utgang til en stor terrasse. Loft består av mellomgang og 2 soverom. Kjeller inneholder bi-inngang - hall. Kjellerstue, hobbyrom, garderoberom, 2 boder og et fliselagt bad. Boligen har vært gjenstand for en del oppussing samtidig som noe gjenstår. Her får du en usjenert og landlig bolig med over 3 mål med tumleplass.

Innhold

Innholdsrik enebolig over 2 plan og loft. Hovedplan består av vindfang med garderobeplass. Stort kjøkken - allrom med nyere innredning. Rikelig med skap og benkeplass. Integrerte hvitevarer og god spiseplass. Utgang til en stor solrik terrasse. Soverom. Gjestetoalett med servant. Stor stue med flott peisovn. Det ene soverommet er tatt inn i stuen, enkelt å tilbakeføre om du trenger flere soverom. Store gode vinduer mot sør gir optimale lysforhold. Utgang til en stor terrasse. Loft består av mellomgang og 2 soverom. Kjeller inneholder bi-inngang - hall. Kjellerstue, hobbyrom, garderoberom, 2 boder og et fliselagt bad. Boligen har vært gjenstand for en del oppussing samtidig som noe gjenstår. Her får du en usjenert og landlig bolig med over 3 mål med tumleplass.

Bygningsinformasjon

Bolig satt opp på støpt grunnmur antatt med blokker. Bindingsverk og ytterkledning i tre. Saltakskonstruksjon med stålplater på tak.

Det er foretatt større innvendige endringer i forhold til godkjente tegninger. Det er ikke dokumentasjon i kommunens arkiver på innredning av loftetasjen og at terrasse med hagestue er byggemeldt og godkjent.

Takstmann har i sin rapport gitt TG2 på følgende:

- 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur. TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak må vurderes
- 1.3 Drenering. TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak må vurderes.
- 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon. TG2 vurdert utifra alder på ytterkledning. Tiltak som vedlikehold og utskiftninger må påregnes på sikt.
- 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak. TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.
- 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l. TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak som vedlikehold og utskiftninger må påregnes.
- 7.1 Piper og ildsteder. TG2 vurdert utifra at forventet levetid på bygningsdel er overskredet. Tiltak ikke påkrevd.
- 8.1 Etasjeskillere. TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.
- 9.1.3 Kjelleretasje delvis under terreng Fuktmåling og ventilasjon. TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. Tiltak må påregnes.
- 10.1.1 Bad 1 etasje Overflate vegger og himling. TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.

10.1.2Bad 1 etasje Overflate gulv. TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak må påregnes
10.2.1Vaskerom 2 etasje Overflate vegger og himling. TG2 vurdert utifra at halvparten av bygningsdelens forventede levetid er overskredet. Tiltak ikke påkrevd.
10.2.2Vaskerom 2 etasje Overflate gulv. TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak bør vurderes.
13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør. TG2 vurdert utifra at halvparten av bygningsdelens forventede levetid er overskredet. Tiltak ikke påkrevd.

Det er gitt TG3 på følgende:

10.1.3Bad 1 etasje Membran, tettesjiktet og sluk. TG3 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. Tiltak må påregnes. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
10.2.3Vaskerom 2 etasje Membran, tettesjiktet og sluk. TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. Tiltak må påregnes. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
14.1 Garasje – uthus. TG3 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. Tiltak/ utskiftninger må påregnes på kort sikt. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

Areal

BRA - i: 191 m²
BRA - e: 24 m²
BRA totalt: 215 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 76 m²
BRA-e: 24 m² Garasje

2. etasje
BRA-i: 87 m²

3. etasje
BRA-i: 28 m²

Antall bad

2

Hvitevarer

Hvitevarer medfølger ikke handelen.

Ferdigattest

Midlertidig brukstillatelse datert 10.09.1976 foreligger med følgende anmerkninger:

- Inngangstrapp
 - Ein del invendig pussarbeid i kjellar
 - Fullføring av sandfilterkum og avløp frå denne (må gjerast straks)
 - Uvesentlige forandringar er gjort (kjellarinngang)
 - Innvendig nedgang til kjellar skal ha ein høye av 2 meter. Høyden er blitt for liten og dette burde helst vore retta på.
- Frist for utbedring utløp: 01.05.1977.

Adgang til utleie

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

Oppvarming

Varmepumpe i hallen i kjeller og stuen på hovedplan. Vedovn i stuen. Elektrisk oppvarming. I de rom hvor det på visning ikke er montert panelovner, vil det heller ikke medfølge i handelen.



Området

Tomt/beskaffenhet

Tomten består av 2 bruksnummere og er opparbeidet med gruset innkjørsel og gårdsplass. For uten en stor solrik terrasse, gressplener, planter og trær er tomten for øvrig naturtomt. Tomten har noe usikre tomtegrenser og mindre avvik må påregnes ved en eventuell oppmåling.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3086 kvm

Vei/vann/kloakk

Offentlig vann via private stikkledninger. Privat avløp/septik.

Beliggenhet

Velkommen til Hanabrekko 24, en landlig og usjenert eiendom i et lite boligfelt. Her bor du i skogen men har allikevel under 2 kilometer til nærbutikk (Joker), barnehage og Førde skole (1-7 trinn). Ca 10 minutter i bil til Sveio sentrum.

Adkomst

Se kartløsningen på finn.no for nøyaktig veibeskrivelse.

Regulering

Eiendommen ligger i LNFR-område (landbruk, natur og friluft samt reindrift). I dette området er det nødvendig med søknad om dispensasjon for eventuelle fremtidige endringer/byggetiltak.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Grenselinjer på bilder montert av fotograf er for å gi et inntrykk av hvor grensene går, men er ikke nøyaktig angitt. Avvik må påregnes ut fra disse illustrasjoner.

En nyere (fra tidlig 2025) jacuzzi følger med i handelen, det gis dog ingen garanti fra selger på denne.

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke. Partene er inneforstått med at ovennevnte forbehold må være avklart innen overtagelse kan finne sted og at overtagelse i så fall må utsettes til ovennevnte er avklart.

Takstmann

Takstmann Harald Ingebrigtsen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Dødsbo

Kjøper er gjort kjent med at eiendommen selges på vegne av dødsbo og at selger er arvinger. Kjøper er dermed inneforstått med at selger har begrenset kunnskap om eiendommen generelt.

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 eiendomsmeidler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Kommentar konsesjon

Ved overdragelse av denne eiendom kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Dette fordi tomten på huset er over 2 mål og at tilleggstomten er ubebygget. Kjøper bærer ansvaret for at han blir gitt konsesjonsfrihet til kjøp av eiendommen. Skulle kjøper mot formodning ikke oppnå dette, vil selger være skadesløs og vil utstede blancoskjøte til kjøper mot oppgjør som planlagt. Kjøper forplikter seg til å avhende eiendommen på nytt for egen regning og risiko.

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

Budgiving

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

Fremgangsmåte ved budgivning

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

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

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

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

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

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

Vedlegg

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

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

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

Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver

Prosentprovisjon med 2,0 % 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

Fred Lippens
Eiendomsmegler
fred@em-a.no
Tlf: 905 59 049

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet ble lagret 28.08.2025



Nyere pen innredning. God skap og benkeplass.



Stort allrom kjøkken med optimale lysforhold. Utgang til terrassen også herfra



Soverom på hovedplan



Soverom på loft



Stort fliselagt bad



Det andre soverommet på loftet



Inngangsparti



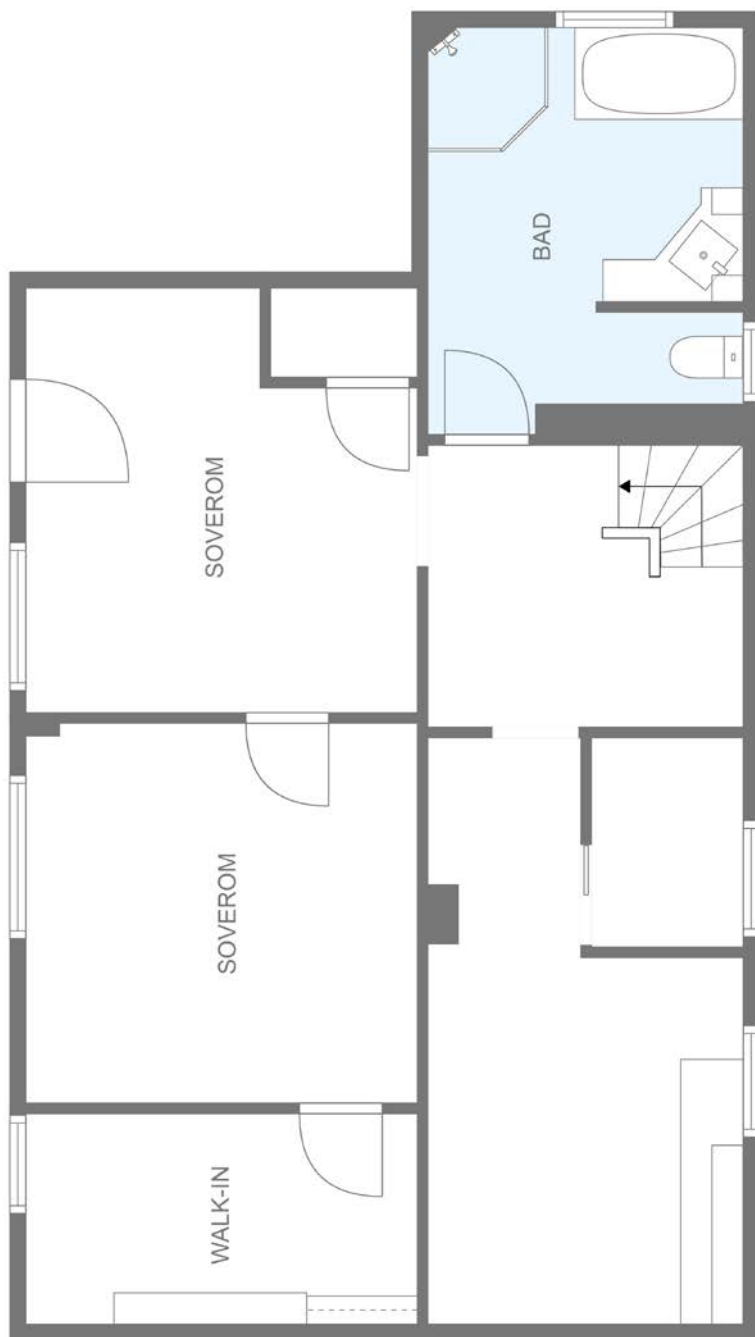
Hall nede med bi inngang. Varmepumpe også i denne etasjen



Stor h rlig terrasse







VESTBRIS

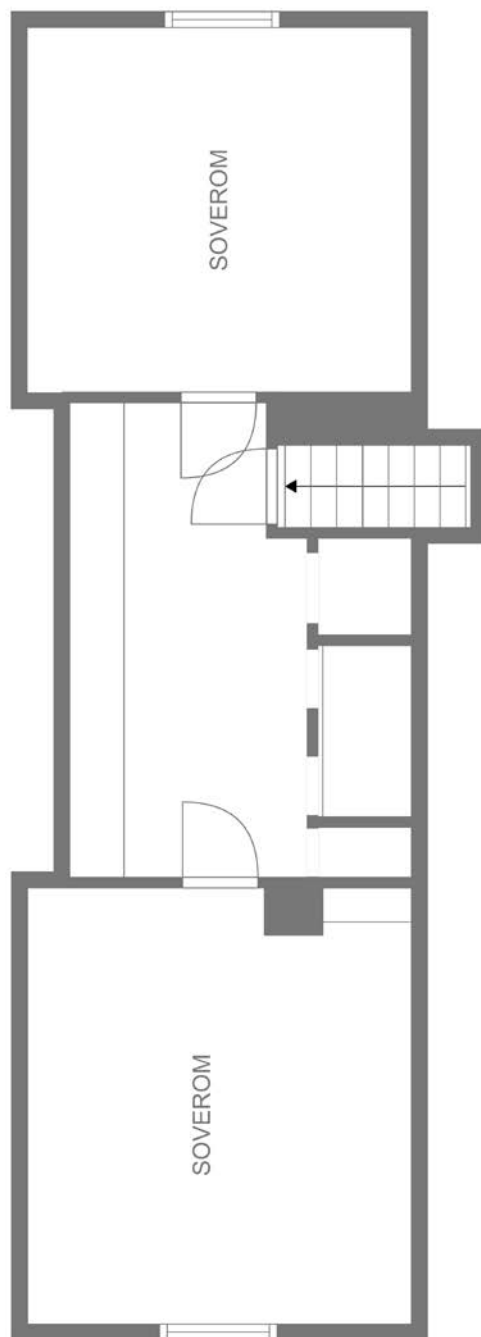
Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke målbart, og kan inneholde feil.





VESTBRIS

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

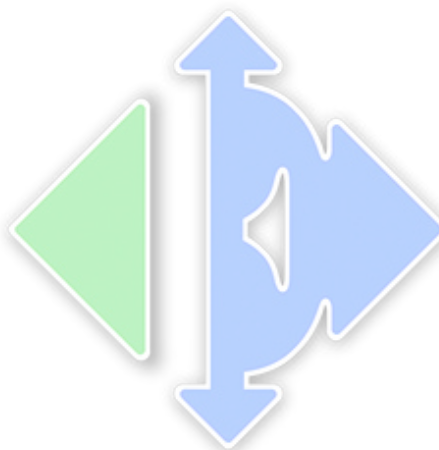


VESTBRIS

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



TILSTANDSRAPPORT
Hanabrekko 24
5555 FØRDE I HORDALAND



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Harald Ingebrigtsen

Dato: 21/08/2025

Skjelavikvegen 47B

Haugesund 5515

91189172

parkettmannen@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3:

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:121, Bnr: 184
Hjemmelshaver:	Bente Natvik Storesund
Tomt:	m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG/PRIVAT
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1976
Fnr:	

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	20.8.2025
Forutsetninger (hindringer):	Sol og vindstille på befaringstidspunkt
Oppdragsgiver:	Bente Natvik Storesund
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:

Opparbeidet tomt med plen og beplantning. Parkering i egen gårdsplass.

OM BYGGEMETODEN:

Bolig satt opp på støpt grunnmur antatt med blokker. Bindingsverk og ytterkledning i tre.
Saltakskonstruksjon med stålplater på tak.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i bra stand. Det registreres avvik, men få av slik art at krever umiddelbar utbedring

ANNET:

Oppvarming:

- vedovn
- elektrisk
- varmekabler
- varmepumpe

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

Boligen har gulvoverflater med parkett, laminat belegg og fliser.

Malte himlingsplater og panel i tak.

Panel, tapet og malte plater på vegg.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

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

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1 etg	76				61	
2 etg	87			47	87	
Loft	28				28	
SUM BYGNING	191			47	176	
SUM BRA	191					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		24				
SUM BYGNING		24				
SUM BRA	24					

AREAL UTHUS/ANNEKS:

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

BRA-i:

- 1 etg:
Gang, 2 boder, bad, hobbyrom, stue og garderobe.
- 2 etg:
Kjøkken, soverom, toalett, gang og stue
- Loft:
Gang og 2 soverom

BRA-e:

- Garasje

MERKNADER OM AREAL:

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Bad har fliser på vegg og gulv.

Toalettrom har fliser på gulv og våtromspanel på vegg.

ANDRE MERKNADER:

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Harald Ingebrigtsen

Byggmester og Takstmann

21/08/2025

Harald Ingebrigtsen

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Støpt grunnmur antatt fundamentert på fjell og komprimerte masser av sand og grus.

Merknader: Det registreres noe avskallet puss på grunnmur under terrasse. Ukjent årsak. Forøvrig så ble det ble ikke observert tegn til større setninger i bygget. Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile.

Beskrevne avvik og alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering

**Ingen** 1.2 Krypekjeller**Merknader:****TG 2** 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Drenering fra byggeåret, noen sider nyere. Vurdering av funksjonalitet er basert på symptom, da det er en skjult konstruksjon. Synlig knotteplast på grunnmur under terrasse.

Merknader: Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Utvendig fuktsikring/drenering er i fra byggeår, det registreres ingen synlige tegn til fukt innsig/opptrekk i gulvkonstruksjonen.

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering

Ingen 1.4 Støttemurer**Merknader:****2. Yttervegger****TG 2** 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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

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

Det er ikke påvist 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.

Bolig har stående kledning fra byggeår. Bygningsdel er visuelt befart fra bakkenivå.

Merknader: I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene. Utover noe etterslep på vedlikehold så fremstår kledningen i god stand. Det ble observert musebånd i nedre del av kledningen der dette ble kontrollert. Normalt periodisk vedlikehold og utskiftninger på sikt må påregnes.



3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og dører i tre og pvc av ulik alder og kvalitet.

Nyere vinduer med 3 lags glass, eldre med 2 lags glass.

2 vinduer med blyinnfatning i stue

Merknader: Bolig har i all hovedsak vinduer fra 2011, men noen eldre(TG2)

Det ble ikke registrert noen punkterte glass på befaringstidspunkt, men dette kan ikke utelukkes da avdekking av dette krever rett lys og temperatur.

Det er foretatt en visuell kontroll. Tilfeldig valgte

vinduer og dører ble funksjonstestet. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Taket ble besiktiget fra bakken. Bygget opp som saltak.

Merknader: Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert konstruksjonsvikt med behov for tiltak. Lufting av konstruksjon ikke påvist

Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstillers dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

TG 1 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Yttertekking med stålplater antatt fra 2011

Merknader: Fra utvendig bakkenivå ble det ikke observert tegn til svikt eller skader i tekkingen. Tekkingen er vurdert ut ifra alder og observasjoner gjort i innvendige himlinger i loftetasje. Visuell kontroll og fuktsøk på tilfeldigvalgte valgte områder fra innvendige himlinger i loft-etasje ga ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Taktekkingen vurderes å være i god stand.

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i plast

Merknader: Det antas at takrenner ble skiftet samtidig med yttertak. Ut over normal aldersmessig slitasje registreres ingen skader. Tetthet og fall er ikke kontrollert, da dette best utføres ved nedbør.

5. Loft

TG iu 5.1 Innvendig Loft

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

Lagringsloft med tilkomst fra luker i knevegg

Merknader: Kaldtloftskonstruksjon er innkledd i sin helhet og tilstand må sees i sammenheng med punkt 4.1 og 4.2. der alder er lagt til grunn for vurdering.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

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

Veranda i fra stue i 2 etasje er oppført i normalt solide materialer av tre.

Merknader: Terrassedekke og rekkverk i tre bærer noe preg av etterslep på vedlikehold. Rekkverkshøyde på rekkverk ikke iht dagens krav. Utskiftninger og vedlikehold må påregnes. Beskrevne avvik og alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.



7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Innpusset elementpipe. Feieluke i kjeller

Merknader: . Det ble ikke registrert symptomer på skader eller tilstandssvekkelser. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen. Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskille og trapper i tre

Merknader: Det opplyses at etasjeskillere og vegger ikke ble målt med instrument for å finne eventuelt avvik og retning på overflate. På visuelt grunnlag er vegger og etasjeskillere i tilfredsstillende stand utover det som kan forventes av alder. Innvendige trapp mellom kjeller og 1.etasje og 1 og 2.etasje er utført i lakkert/malt tre. Trappene vurderes å være i funksjonell stand, men mangler håndløper på ei side. Beskrevne avvik og alder ligger til grunn for vurdering.

9. Rom under terreng

9.1 Kjelleretasje delvis under terreng

TG 1 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det anbefales flere ventiler i vegger/vinduer.
Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.
Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.
Det er ikke ventiler i vegger og/eller vinduer.
Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Utlektet kjelleryttervegg, kledd med panel og plater.

Merknader: Innvendige vegger er lukket igjen. Vegger under bakkenivå er alltid å betegne som en risikokonstruksjon da det ved eventuelt svikt i utvendig fuksikring vil kunne oppstå magasinering av fukt. Det ble imidlertid ikke indikert fukt i vegger med stikkindikator, der dette var mulig. For full forvisning om tilstand må åpninger av konstruksjonen foretas, noe som ikke ble utført.

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

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

Gulver belagt med flis i gang og i all hovedsak laminat på resterende gulvoverflater

Merknader: Ingen skader, riss eller sprekker observeres. Overflatene fremstår i normalt god stand med normal slitasjegrاد ihht alder

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

1 etasje/kjeller er delvis innredet til rom for varig opphold. Det er søkt med fuktindikator på vegg og gulvoverflater for søk etter fukt. Inneklima og ventilasjon er også vurdert

Merknader: Det ble tatt hull i konstruksjon på befaring og fuktmåling i utforet kjellervegg viser noe forhøyede verdier. Ukjent årsak, men kan være kondens eller svikt/manglende drenering. For fullstendig kartlegging så må vegger åpnes opp og bygningsdel undersøkes ytterligere. Bekrevet avvik ligger til grunn for vurdering.



10. Våtrom

10.1 Bad 1 etasje

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom har fliser på vegg og malte himlingsplater i tak.
rommet inneholder tett dusjkabinett, badekar, seksjon med vask og toalett på sokkel.
Rommet er ventilert via elektrisk vifte i yttervegg og spalte i terskel

Merknader: Baderom av eldre dato fremstår som helt og i bra stand med normale bruksmerker.
Alder på bygningsdel lagt til grunn for vurdering.



TG 2

10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er 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.

Baderom har fliser på gulv.

Merknader: Fliser fremstår som hele og i bra stand.

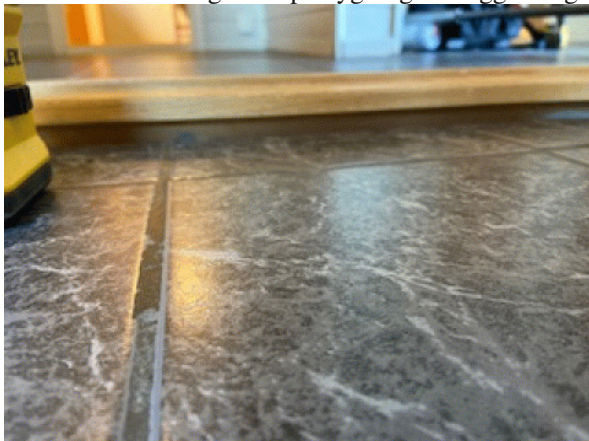
Enkel bomtest avdekket ingen løse fliser.

Fall er målt med laser og det registreres motfall på gulv mot sluk.

Det er heller ikke påvist membran som går opp på terskel.

Rommet kan fungere med avvik, men ved en eventuell lekkasje så kan vann trenge inn i tilstøtende rom og gi følgeskader.

Beskrevne avvik og alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering



TG 3

10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Dagens fuktsikring er trolig fra da baderommet sist ble oppgradert. Ved inspeksjon i sluk ble det ikke registrert noen synlig fuktsikring.

Merknader: En eventuell fuktsikring på baderommet vurderes til å være oversteget forventet levetid på 10 -20 år. Det er ikke tatt hull i tilstøtende rom for fuktmåling, da aktuelt område vender mot betong og yttervegg.

Beskrevne avvik ligger til grunn for vurdering og utbedringer må påregnes.

Prisestimat er beregnet utifra renovering av badet i sin helhet.

10.2 Vaskerom 2 etasje

TG 2

10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

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

Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom har våtromspanel på bad og malte plater i tak.

Rommet inneholder toalett på sokkel, opplegg for vaskemaskin og seksjon med vask.

Merknader: Rommets vegger, tak og innredning fremsto i bra stand med normale bruksmerker. Utifra design på våtromspanel er dette vaskerommet av eldre dato og det er alder som ligger til grunn for vurdering



TG 2 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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.

Vaskerom/toalett har keramiske fliser på gulv. Sokkelflis langs vegg.

Merknader: Fliseoverflater fremstår sm hele og i bra stand.

Enkel bomtest avdekket ingen løse fliser.

Det registreres noe fall på gulv mot sluk, men ikke ihht dagens krav 1:100

Membran ved terskel ikke påvist.

Beskrevne avvik og alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

TG 3 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Membran ikke synlig i sluk eller ved terskel.

Merknader: En eventuell fuktsikring på baderommet vurderes til å være oversteget forventet levetid på 10 -20 år.

Beskrevne avvik ligger til grunn for vurdering og utbedringer må påregnes.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken 2 etasje

TG 1 11.1 Kjøkken 2 etasje

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

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

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

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

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

Nyere kjøkkeninnredning med hvite fronter og sort benkeplate i laminat.

Frittstående hvitevarer.

Enkelkummet servant med blandebatteri.

Mekanisk avtrekk i ventilator.

Merknader: Innredning fremstår som hel og i bra stand med normale bruksmerker.

12. Andre rom

TG 1 12.1 Andre rom

Øvrige rom har normal slitasje iht alder. Overflater er kontrollert visuelt.

Merknader: Det registreres noe slitasje på overflater som følge av alder i enkelte rom og noen oppgraderinger og oppussing må påregnes. Utover dette har boligen for det meste normal bruksslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1979

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

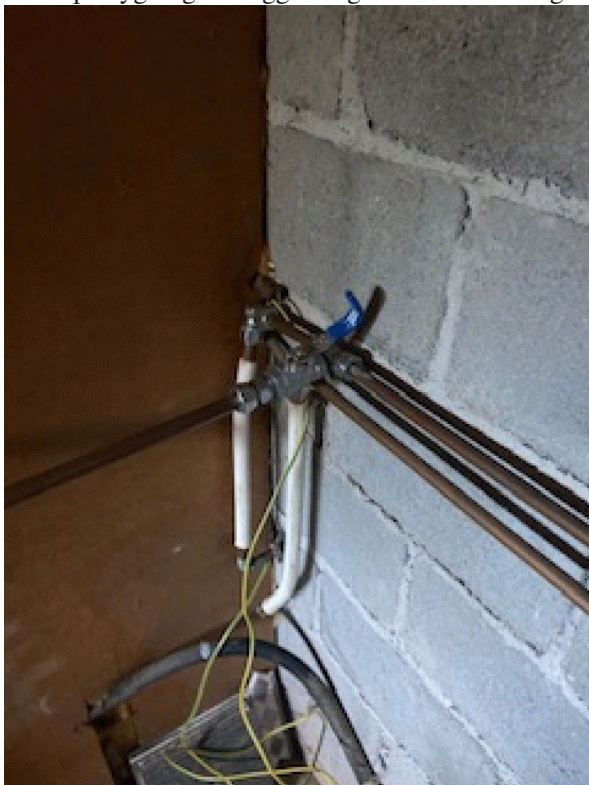
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vannrør i kobber, noe plast. Avløpsrør i plast.

Mye av røropplegg synlig i bod i kjeller der stoppekran er lokalisert

Merknader: Utvalgte vann og avløpsinstallasjoner er funksjonsprøvd. Det registreres bra trykk på vann og god avrenning i sluker. Det er ikke påvist noen pågående lekkasjer.

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.



TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereider er fra ca. 2018
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Bereiderens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereider med ekspansjonskar ca 200 liter lokalisert i bod i kjeller.

Merknader: Varmtvannstank fremsto som hel og bra og fungerte som tiltenkt.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Merknader:

Ingen 13.4 Varmesentraler

Merknader:

TG 1 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

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

Merknader: Inneklima fremsto som bra og bolig som tilstrekkelig ventilert på befaringstidspunkt.
Datidens krav til ventilasjon og inneklima, må ikke forveksles med dagens krav i nyere boliger.

Ingen 13.6 Toalettrom

Merknader:

14. Garasje – uthus

TG 3 14.1 Garasje – uthus

Enkel garasje oppført på støpt såle og med støpt gulv.
Bindingsverk og ytterkledning i tre.
Saltakskonstruksjon med eternitt på tak.

Merknader: Det registreres noe råte på utvendig treverk. Innvendig treverk er noe angrepet av mott. Støpt plate har setninger.

Etenittak er slitt og smuldrer litt opp i nedre kant og er klar for utskiftning.

Beskrevne avvik ligger til grunn for vurdering.

Ved skifte av asbestinnholdige eternittak er det viktig å bruke kvalifisert personell med tilstrekkelig verneutstyr for sanering.

Garasje har generelt behov for oppgraderinger/utskiftninger.



15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Bolig har skjult, noe åpent elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringstavle.

Merknader: Sikringstavle er synlig oppgradert i senere tid.

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

Det elektriske anlegget fremsto uten avvik på befaringsstidpunkt.

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

TILLEGGSPPLYSNINGER:**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak må vurderes
1.3	Drenering
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak må vurderes.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	TG2 vurdert utifra alder på ytterkledning. Tiltak som vedlikehold og utskiftninger må påregnes på sikt.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak som vedlikehold og utskiftninger må påregnes.
7.1	Piper og ildsteder
	TG2 vurdert utifra at forventet levetid på bygningsdel er overskredet. Tiltak ikke påkrevd.
8.1	Etasjeskillere
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.
9.1.3	Kjelleretasje delvis under terreng Fuktmåling og ventilasjon
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. Tiltak må påregnes.
10.1.1	Bad 1 etasje Overflate vegger og himling
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.
10.1.2	Bad 1 etasje Overflate gulv
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak må påregnes
10.2.1	Vaskerom 2 etasje Overflate vegger og himling
	TG2 vurdert utifra at halvparten av bygningsdelens forventede levetid er overskredet. Tiltak ikke påkrevd.
10.2.2	Vaskerom 2 etasje Overflate gulv
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak bør vurderes.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurdert utifra at halvparten av bygningsdelens forventede levetid er overskredet. Tiltak ikke påkrevd.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
10.1.3	Bad 1 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. Tiltak må påregnes
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
10.2.3	Vaskerom 2 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. Tiltak må påregnes.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
14.1	Garasje – uthus
	TG3 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. Tiltak/utskiftninger må påregnes på kort sikt.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-



Söderberg
& Partners

Eiendom

Til deg som
kjøper bolig



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

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen
du trenger!



Unngå
bekymring
og stress



Spar
verdifull
tid



Få
advokatkostnadene
dekket

NÅR

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

HVOR

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

HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

MED VÅR BOLIGKJØPERFORSIKRING er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 8 000

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 11 500

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 17 500

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

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

Les alt om boligkjøperforsikring på
soderbergpartners.no/eiendom

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Eiendomsmegler A

Oppdragsnr.

01250200

Selger 1 navn

Bente Natvik Storesund

Gateadresse

Hanabrekko 24

Poststed

FØRDE I HORDALAND

Postnr

5555

Er det dødsbo?

☐ Nei ☒ Ja

Avdødes navn

Hans Petter Storesund

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Bente Natvik Storesund

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 01250200

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bente Natvik Storesund	3c574c96951c9337ba913 bcb112e08e59d76c840	28.08.2025 08:45:40 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01250200

- 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>

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



BUDSKJEMA

HANABREKKO 24, 5555 FØRDE I

Gnr. 121, Bnr. 184 i Sveio kommune.
Oppdragsnr: 01250200 Fred Lippens, +47 905 59 049

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