

Hestmyrvegen 7, 5542 KARMSUND



Prisantydning
3 290 000,-

KARMSUND

Norheim - Flott lettstelt enebolig m/
garasje - Betydelig påkostet

BRA-i/BRA Total: 92/113 m² / Tomt: 750.3m²
Antall soverom: 2 / Byggeår: 1960



Fasade sørvest side



Flott kjøkken med integrerte hvitevarer

Nøkkelinfo

Adresse: Hestmyrvegen 7, 5542 KARMSUND
Nåværende eier: Elisabeth Pettersen Sjursen
Matrikelnummer: Gnr. 148, bnr. 227 i Karmøy kommune.
Oppdragsnummer: 01260092
**Oppdragsansvarlig/
Meglerforetak:** Hugo Wee
Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1960
Bra total: 113m²
BRA-i: 92 m²
Antall soverom: 2
Energimerke: Ikke angitt
Tomtestørrelse: 750.3m²
Eierform: Eiet

Parkering: Garasje og på egen gårdsplass





Utsnitt kjøkken med spisebord



Lufffoto mot sør med Nord Idrettsanlegg og Norheim Barneskole

Økonomi

Prisantydning

Kr 3 290 000

Omkostninger

Kr 102 740

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum

Tinglysing pantedokument kr. 545,-

Tinglysing skjøte kr. 545,-

Gebyr e-tinglysing kr. 500,-

Boligkjøperforsikring(valgfri) kr. 18.900,-

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

Totalt inkl. omk.

Kr 3 392 740

Kommunale avgifter

Kr 15 095 per 2025

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

Info formuesverdi

Basert på prisantydning har Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til kr. 652 318,- når boligen benyttes som primærbolig.

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

Norheim - Flott lettstelt enebolig m/
garasje - Betydelig påkostet

Beskrivelse

Fin enebolig m/garasje på Norheim, rett ved SK Nord sitt idrettsanlegg, Norheim barneskole og fantastiske turområder.

Boligen inneholder i første etasje: entrè, gang, bad, vaskerom (bad 2), 2 soverom, stort og fint kjøkken m/integrerte hvitevarer og rikelig med skapplass og stue m/vedovn og utgang til solrik terrasse som er delvis overbygget. Loff(ikke godkjent) m/2 soverom og loftstue. Innvendig fin standard og god og praktisk planløsning. Mye påkostninger siste tiden med bl.a. ny kloakk fra bolig og ut til offentlig kum, yttertak, varmepumpe, el.tavle, gårdsplass og drenering i hage. Flotte turområder like ved fra Norheim skole og til Vormedal Ungdomskole i nydelig terreng. Kort rusletur til Oasen Storsenter. Interessenter bør se for korrekt inntrykk. Velkommen til fellesvisning!

Innhold

1 etg: entrè, gang, 2 soverom, bad, vaskerom, stue og kjøkken. Loff(ikke godkjent): 2 soverom og loftstue.

Standard

Flott kjøkken med integrerte hvitevarer. Ny varmepumpe, vedovn, nyere el.tavle, nyere avløp fra bolig til offentlig kum. Fin stue m/vedovn og utgang til delvis overbygget terrasse. Utvidet gårdsplass med god parkering.

Bygningsinformasjon

Loff er ikke omsøkt innredet og rom er ikke godkjent til rom for varig opphold. Vinduer på loff er ikke omsøkt som fasadeendring og vises ikke på originale fasadetegninger.

Bolig satt opp på støpt grunnmur. Oppført med reisverk og ytterkledning i tre. Saltakskonstruksjon med betongtakstein.

Enkel garasje oppført i tre. Saltakskonstruksjon med takstein.
Garasje er ikke ytterligere undersøkt

TG3

7.2.1 Vaskerom Overflate vegger og himling

TG3 – Store eller alvorlige avvik.

Våtromspanelet har mistet funksjon som fuktbestandig kledning, og skadene kombinert med begrenset

ventilasjon gir høy risiko for fukt- og skadeutvikling.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Areal

BRA - i: 92 m²

BRA - e: 21 m²

BRA totalt: 113 m²

TBA: 18 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 92 m² Vindfang, kontor, gang, stue/kjøkken, soverom, vaskerom og bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

18 m²

Garasje

BRA-e: 21 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Loftsetasjen: Bratt trapp(usikker atkomst) og litt for lav takhøyde til å være med i areal beregning men har 2 soverom (ikke godkjent) og loftstue.

Antall bad

1

TV/Internett/Bredbånd

Altibox

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger handelen. Disse fungerer fint, men det gis ingen garantier utover dette fra selgers side. Oppvaskmaskinen er helt ny.

Ferdigattest

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

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

Adgang til utleie

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

Oppvarming

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

Sammendrag selgers egenerklæring

- Byttet tak og isolert. Nye takvinduer
- Fagne har byttet hovedinntak By Elektrikeren har byttet hovedsikringer Bjelland elektro har byttet sikringskap. Lagt opp nytt elektrisk til et kontor/stue. Byttet elektrisk på kjøkken/vaskrom og bad Lagt klar for el-bil lader
- Nytt stålrør i pipe og nytt ilsted. Utført november 2019 Roar Talge - 123 Tak
- Drenering ble utbedret november 2017.

Området

Tomt/beskaffenhets

Selveier. Opparbeidet med gressplen mot vest, beplantning og gårds plass.

Tomtetype

Eiet

Tomt størrelse

750.3 kvm

Vei/vann/kloakk

Offentlig vann og kloakk via private stikkledninger. Privat septik.

Beliggenhet

Eiendommen ligger meget sentralt på Norheim, like ved Sportsklubben Nord og Norheim barneskole. Kort avstand til Oasen Storsenter og flotte turmråder like ved. Særdeles barne- og familievennlig område.

Adkomst

Fra Norheimsvegen ta inn Hestmyrvegen mot Nordbanen og Norheim skole. Følg veien rett frem og boligen ligger på høyre side, vis a vis Nordhuset.

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål.



Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Takstmann

Takstmann Harald Ingebrigtsen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med 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 kjøper 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.

Servitutter

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

1149/148/227:

10.02.1960 - Dokumentnr: 315 - Bestemmelse om gjerde

30.01.1960 - Dokumentnr: 223 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1149 Gnr:148 Bnr:4

HOVEDBRUKET ER OMMATRIKULERT

Budgivning

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

Fremgangsmåte ved budgivning

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

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

eiendommen.

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

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

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

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

Vedlegg

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

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

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

Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver

Prosentprovisjon med 1,875 % av kjøpesum
Markedsføringspakke kr 21 900,-
Oppgjørsgebyr kr 9 900,-
Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-
Fotopakke kr 8 500,-
Dokumentinnhenting og tinglysing kr 6 800,-

Salgsgaranti: inget salg - ingen regning - heller ingen bindingstid

Kontaktperson

Hugo Wee
Daglig leder
hugo@em-a.no
Tlf: 928 06 411

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet ble lagret 21.05.2026



Stue del 1



Stue del 2 m/dør ut til overbygget terrasse



Bad



Hovedsoverom



Soverom 2



Gang med garderobe



Soverom 3 på loft (ikke godkjent)



Soverom 4 på loft (ikke godkjent)



Utsnitt hage



Praktisk overbygg på deler av terrasse



Fasade med oversikt hage

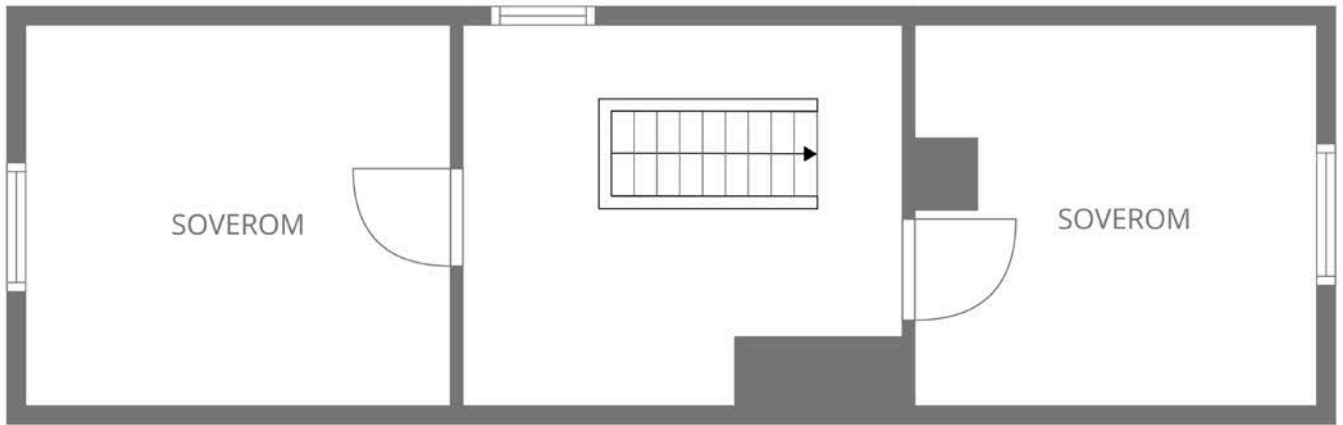


Fasade med gårds plass



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





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



EIERSKIFTERAPPORT™

TILSTANDSRAPPORT

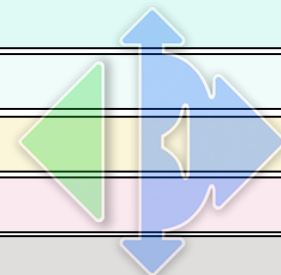
Hestmyrvegen 7, 5542 KARMSUND



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
4	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
14	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
1	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:148, Bnr: 227
Hjemmelshaver:	Elisabeth Pettersen Sjursen
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1960

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	13.4.2026
----------------	-----------

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:	Elisabeth Pettersen Sjursen
----------------	-----------------------------

Tilstede under befaringen:

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

OM TOMTEN:

Opparbeidet tomt med plen og beplantning. Parkering i egen gårds plass.

OM BYGGEMETODEN:

Bolig satt opp på støpt grunnmur. Oppført med reisverk og ytterkledning i tre. Saltakskonstruksjon med betongtakstein.

EIERSKIFTERAPPORT™

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Bolig fremstår som i bra stand. Det registreres avvik og noe brukslitasje og noe utbedringer må påregnes. 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:**DOKUMENTKONTROLL:**

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

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

Bolig har parkett og laminat på gulv, panel på vegger. Malte takoverflater

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:

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	92			18
SUM BYGNING	92			18
SUM BRA	92			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje		21		
SUM BYGNING		21		
SUM BRA	21			

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

Vindfang, kontor, gang, stue/kjøkken, soverom, vaskerom og bad

BRA-e:

Garasje

MERKNADER OM AREAL:

Loftsetasjen: Bratt trapp(usikker atkomst) og litt for lav takhøyde til å være med i areal beregning men har 2 soverom (ikke godkjent) og loftstue.

GARASJE / UTHUS:

Enkel garasje oppført i tre. Saltakskonstruksjon med takstein.
Garasje er ikke ytterligere undersøkt

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

19/05/2026

Harald Ingebrigtsen

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Byggegrunn er kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Beskrivelse:

Boligen er satt opp med støpt ringmur. Det er etablert drenering rundt to sider av boligen av nyere dato, og det er synlig knotteplast der dette er utført. Det registreres en del sprekker i grunnmuren.

Vurdering:

Dreneringen er delvis oppgradert og vurderes som positivt for fuktsikringen av konstruksjonen. At drenering kun er etablert på to sider innebærer likevel at deler av grunnmuren fortsatt har eldre dreneringsløsning med økt risiko for fuktpåvirkning. Registrerte sprekker i grunnmuren er et avvik som kan skyldes naturlige setninger, temperaturbevegelser eller aldring i betongen. Sprekker gir økt risiko for fuktinntrenging og bør følges opp. Forholdet vurderes samlet til TG2.

Årsak:

Naturlige setninger og bevegelser i konstruksjonen

Aldring og slitasje i betong

Ulik dreneringsstandard rundt boligen

Risiko:

Risiko for fuktinntrenging gjennom sprekker

Risiko for videre sprekkutvikling

Risiko for redusert funksjon i eldre dreneringsstrekk

Konsekvens:

Potensielle fuktskader i konstruksjoner under terreng

Økte kostnader ved fremtidig utbedring dersom skade utvikles

Anbefalt tiltak:

Overvåke sprekkeutviklingen over tid

Vurdere tetting/utbedring av sprekker i grunnmur

Vurdere dreneringstiltak på resterende sider ved behov

Sikre god avrenning og fall bort fra grunnmur

Merknader:**TG 2** 1.2 Krypekjeller

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Luftgjennomstrømming og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som tilfredsstillende.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Det er krypkjeller under hele boligen med tilkomst fra luke i nord. Bygningsdelen er undersøkt fra innsiden. Det er ingen diffusjonssperre mot grunnen. Krypkjelleren er i all hovedsak kledd igjen med plater opp mot boligdel, men under bad/vaskerom er konstruksjonen åpen og ikke isolert. Det ble målt 14,7% fukt i treverk der måling ble utført. Det er registrert noe spor av stripet borebille i åpen konstruksjon opp mot bad.

Vurdering:

Krypkjelleren har manglende diffusjonssperre mot grunnen, noe som gir økt risiko for fuktvandring fra bakken. Åpne og uisolerte partier under våtrom gir ytterligere risiko for fuktpåvirkning og varmetap. Fuktmåling på 14,7% ligger innenfor normalt nivå, men viser at konstruksjonen påvirkes av fukt fra grunnen og ventilasjonsforholdene. Registrerte spor av stripet borebille i konstruksjonsvirke indikerer biologisk aktivitet, selv om omfanget er begrenset. Kombinasjonen av fuktutsatt konstruksjon og borebilleaktivitet øker risikoen for skadeutvikling over tid.

Samlet vurderes forholdet til TG2, da manglende fuktsperre, åpne/uisolerte partier og biologisk aktivitet innebærer avvik som kan kreve tiltak.

Årsak:

Manglende diffusjonssperre mot grunnen
Eldre konstruksjonsutførelse
Åpne og uisolerte partier under våtrom
Biologisk aktivitet (stripet borebille) i fuktpåvirket miljø

Risiko:

Risiko for økt fuktbelastning i treverk
Risiko for mugg- og råteutvikling
Risiko for videre utvikling av borebilleangrep
Risiko for skadeutvikling i åpne konstruksjoner under våtrom

Konsekvens:

Potensielle fuktskader ved endrede forhold eller redusert ventilasjon
Svekkelse av konstruksjonsvirke ved økende biologisk aktivitet
Økte vedlikeholds- og utbedringskostnader

Anbefalt tiltak:

Vurdere etablering av diffusjonssperre mot grunnen
Kontrollere og forbedre ventilasjon i krypkjeller
Vurdere isolering og lukking av åpne partier under våtrom
Overvåke borebilleaktivitet og vurdere behandling ved økende omfang
Følge med på fuktverdier over tid

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Terreng heller stedvis inn mot boligens ringmur. Det opplyses at hagen er gravd opp på to sider, og at det er lagt drenerende masser ned mot grunnmuren.

Vurdering:

Terreng som heller inn mot grunnmur er et avvik fra anbefalt byggeskikk og øker risikoen for fuktbelastning mot konstruksjoner under terreng. Tiltak er utført på to sider med drenerende masser, noe som er positivt, men helningsforholdene rundt øvrige deler av bygget kan fortsatt bidra til vannansamling mot ringmuren. Forholdet vurderes samlet til TG2, da terrengfall mot grunnmur er en kjent risikofaktor for fuktinntrenging.

Årsak:

Terrengfall inn mot grunnmur
Delvis oppgradert drenering og drenerende masser kun på to sider
Naturlige terrengforhold og tidligere utførelse

Risiko:

Risiko for økt fuktbelastning mot grunnmur
Risiko for vannansamling og redusert uttørking
Risiko for fuktinntrenging i konstruksjoner under terreng

Konsekvens:

Potensielle fuktskader i kjeller og ringmur
Redusert levetid på konstruksjoner under terreng
Økte kostnader ved fremtidig utbedring dersom skade utvikles

Anbefalt tiltak:

Etablere fall på terreng bort fra grunnmur der dette mangler
Kontrollere og eventuelt supplere drenerende masser rundt hele bygget
Sikre god avrenning og lede overflatevann bort fra bygningen

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

- Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.
- Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.
- Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.
- Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Boligen er utvendig kledd med liggende trekledning fra byggeår 1960. Det registreres noe råteskader i deler av treverket. Konstruksjonen har stedvis manglende lufting. Det er ikke montert museband der dette er kontrollert.

Vurdering:

Ytterkledningen har høy alder og viser tegn til slitasje i form av råteskader. Manglende lufting bak kledningen reduserer uttørkingsevnen og øker risikoen for fuktpåvirkning over tid. Fravær av museband gir risiko for inntrenging av smådyr i konstruksjonen. Samlet vurderes forholdet til TG2, da det foreligger avvik som kan kreve tiltak for å hindre videre skadeutvikling.

Årsak:

Naturlig aldring og værbelastning på trekledning fra 1960
Manglende lufting bak kledning
Fravær av museband ved nedre kant
Normal slitasje i eldre trekonstruksjoner

Risiko:

Risiko for videre råteutvikling i kledning og underliggende konstruksjon
Risiko for fuktansamling og redusert levetid på kledningen
Risiko for inntrenging av mus og smådyr
Risiko for økte vedlikeholdskostnader ved manglende tiltak

Konsekvens:

Økt behov for utskifting av skadet kledning
Potensielle skader på bakenforliggende konstruksjoner
Redusert fasadekvalitet og funksjon

Anbefalt tiltak:

Utbedre eller skifte ut råteskadet kledning
Etablere korrekt lufting bak kledningen ved rehabilitering
Montere museband der dette mangler
Vurdere helhetlig oppgradering av fasaden ved større skadeomfang

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 og tilstand. Vindu på vaskerom har utvendige råteskader og lar seg ikke åpne. Øvrige vinduer og dører fremstår som i bra stand med normale bruksmerker.

Vurdering:

Vinduer og dører varierer i alder, noe som er normalt for boliger som er oppgradert over tid. Det registrerte avviket gjelder vinduet på vaskerom, som har utvendige råteskader og manglende funksjon. Råte i treverk reduserer både levetid og tetthet, og et vindu som ikke lar seg åpne er et funksjonelt avvik. Selv om øvrige vinduer og dører fremstår i tilfredsstillende stand, medfører råteskaden og funksjonssvikten at forholdet samlet vurderes til TG2.

Årsak:

Aldring og værbelastning på treverk
Manglende vedlikehold eller tidligere fuktpåvirkning
Naturlig slitasje over tid

Risiko:

Risiko for videre råteutvikling i skadet vindu
Risiko for luftlekkasjer og redusert energieffektivitet
Risiko for fuktinntrenging i tilstøtende konstruksjoner
Risiko for redusert rømningsmulighet dersom vinduet er del av rømningsvei

Konsekvens:

Behov for utskifting eller omfattende reparasjon av skadet vindu
Potensielle følgeskader i omkringliggende konstruksjoner
Redusert funksjon og komfort

Anbefalt tiltak:

Skifte ut eller reparere vinduet på vaskerom snarlig
Kontrollere omkringliggende kledning og listverk for fuktpåvirkning
Videreføre normalt vedlikehold av øvrige vinduer og dører

Merknader:**4. Tak****TG 2** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Boligen har takkonstruksjon i tre. Bygningsdelen er befart fra bakkenivå og via innvendige himlinger i loftsetasjen. Konstruksjonen fremstår som stabil uten vesentlig nedbøy eller tegn til konstruksjonssvikt. Ved innvendig befaring i kaldtloft registreres noe stripet borebilleangrep i konstruksjonsvirke, men i mindre omfang. Det er hengt opp diffusjonssperre under taksperrene, men denne har ingen funksjon da den vender mot uisolerte hulrom mellom taksperrer. Det er ingen synlige luftespalter ved takfot. Resterende deler av kaldtloftet har ikke befaringmulighet da det ikke er etablert gulv.

Vurdering:

Takkonstruksjonen fremstår generelt stabil, men det er registrert enkelte forhold som innebærer avvik. Stripet borebille i mindre omfang indikerer biologisk aktivitet som bør følges opp, selv om omfanget ikke vurderes som kritisk. Manglende luftespalter ved takfot kan gi redusert ventilasjon av kaldtloftet, noe som øker risikoen for fuktoppbygging over tid. Diffusjonssperringen som er montert mot uisolerte sperrer har ingen funksjon og kan i enkelte tilfeller bidra til uheldig fuktbalanse. Begrenset inspeksjonsmulighet gjør at deler av konstruksjonen ikke kan vurderes. Forholdene vurderes samlet til TG2.

Årsak:

Naturlig aldring av trekonstruksjon
Tidligere eller pågående aktivitet av stripet borebille
Manglende lufting ved takfot
Uhensiktsmessig plassering av diffusjonssperre
Begrenset tilgjengelighet for inspeksjon

Risiko:

Risiko for økt fuktbelastning i kaldtloft ved mangelfull ventilasjon
Risiko for videre utvikling av borebilleangrep
Risiko for skjulte skader i ikke befarbare områder
Risiko for kondensproblematikk ved feilplassert diffusjonssperre

Konsekvens:

Potensielle fukt- og råteskader over tid
Økte vedlikeholdsbehov
Mulig behov for tiltak for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og kontroll av biologisk aktivitet

Anbefalt tiltak:

Etablere luftespalter ved takfot for å sikre bedre ventilasjon
Følge opp borebilleangrep og vurdere behandling ved økende aktivitet
Fjerne eller omarbeide diffusjonssperre dersom den vurderes å påvirke fuktbalansen negativt
Vurdere bedre adkomst til kaldtloft for fremtidige inspeksjoner

Merknader:**TG 2** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Boligen har betongtakstein på tak. Pipen er heltekket. Takrenner er av metall. Taket ble skiftet i 2021 og fremstår i god stand. Det er ikke montert snøfangere.

Vurdering:

Taket er relativt nytt og vurderes å være i god teknisk stand. Betongtakstein, heltekking av pipe og metallrenner gir robuste og varige løsninger. Det er ikke registrert skader eller tegn til lekkasje.

Manglende snøfangere er imidlertid et avvik fra gjeldende krav, da snøfangere er lovpålagt på tak hvor snøras kan utgjøre fare for personer eller skade på eiendom. Dette er et sikkerhetsmessig forhold som må utbedres. Forholdet vurderes samlet til TG2.

Årsak:

Snøfangere ble ikke montert ved utskifting av tak
Sikkerhetsmessig krav ikke oppfylt

Risiko:

Risiko for snøras fra tak
Fare for skade på personer, kjøretøy eller installasjoner under takfoten

Konsekvens:

Potensielle personskader
Skader på eiendom ved snøras
Ansvarsforhold ved manglende sikkerhetstiltak

Anbefalt tiltak:

Montere snøfangere i henhold til gjeldende krav og anbefalinger

Merknader:**5. Loft****TG 1** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet senere enn boligen ble bygget.

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

Det er påvist lekkasjer, fukt skjolder, 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.

Bolig har innredet loft. Det er ikke registrert skader som følge av fukt i overflater.
Bygningsdel må sees i sammenheng med punkt 4.1 og 4.2

Merknader:**6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 1** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Boligen har terrasse oppført i solid treverk. Terrassen er bygget på bakkenivå. Terrassen fremstår i bra stand med normal slitasje som følge av vær og vind. Det er noe malingsslitasje på rekkverk/leveg.

Vurdering:

Terrassen er oppført i robuste materialer og ligger på bakkenivå, noe som normalt gir lav konstruktiv risiko. Det er ikke registrert skader eller deformasjoner utover normal aldring. Malingsslitasje på rekkverk/leveg vurderes som et vanlig vedlikeholdsbehov og påvirker ikke konstruksjonens funksjon eller sikkerhet. Forholdet vurderes til TG1, da det kun foreligger overflate-messig slitasje.

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

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

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

Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse:

Baderommet har våtromspanel på vegger og malte/folierte takplater. Rommet inneholder seksjon med servant, toalett på sokkel, stråleovn på vegg og dusjkabinett. Ventilasjon skjer via ventil i yttervegg, og det er ingen tilluft under dørbled. Våtromspanel av eldre dato er ikke fuktsikret i underkant, og platekantene fremstår noe ujevne. Det er vindu av tre plassert i våtsone.

Vurdering:

Baderommet har flere forhold som avviker fra dagens anbefalt utførelse. Våtromspanel av eldre type uten fuktsikring i underkant gir økt risiko for fuktopptak og skadeutvikling. Ujevn underkant kan indikere tidligere fuktpåvirkning eller bevegelser i materialet. Vindu i våtsone er en kjent risikokonstruksjon, da treverk er sårbart for fukt og krever hyppig vedlikehold. Manglende tilluft under dørbled reduserer ventilasjonseffekten og kan gi dårligere uttørking av rommet. Samlet vurderes forholdet til TG2.

Årsak:

Eldre våtromspanel uten fuktsikring i nedre kant

Naturlig slitasje og fuktbelastning over tid

Vindu av tre plassert i våtsone

Manglende tilluft som reduserer ventilasjonens effektivitet

Risiko:

Risiko for fuktopptak i platekanter og underliggende konstruksjoner

Risiko for råte og muggvekst rundt vindu og plateoverganger

Risiko for redusert uttørking og økt fuktbelastning i rommet

Risiko for behov for større utbedringer ved skadeutvikling

Konsekvens:

Potensielle skader på veggkonstruksjon og vindusomramming

Redusert levetid på overflater og materialer

Økte kostnader ved fremtidig rehabilitering

Anbefalt tiltak:

Etablere tilluft under dørbled for bedre ventilasjon

Følge med på platekanter for tegn til fuktpåvirkning

Vurdere utskifting av vindu i våtsone eller etablere bedre beskyttelse

Planlegge oppgradering av veggkonstruksjon ved fremtidig rehabilitering

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Beskrivelse:

Baderommet har våtromsbelegg på gulv. Belegget er brettet opp langs vegg og klemt i sluk. Topp belegg ved terskel over sluk er ca. 3 cm. Det registreres noe motfall på gulv.

Vurdering:

Våtromsbelegget er lagt med oppbrett og korrekt klemming i sluk, noe som er positivt. Terskelhøyden på ca. 3 cm er innenfor akseptabelt nivå. Registrert motfall på gulvet er et avvik, da dette kan føre til at vann ikke ledes effektivt mot sluket. Motfall øker risikoen for vannansamling og redusert uttørring, spesielt ved dusjing eller lekkasje. Forholdet vurderes samlet til TG2.

Årsak:

Ujevnheter i undergulv

Eldre utførelse eller bevegelser i konstruksjonen

Normal slitasje og bruk over tid

Risiko:

Risiko for vannansamling utenfor slukområdet

Risiko for redusert uttørring og økt fuktbelastning

Risiko for skadeutvikling i overgangssoner ved langvarig fukt

Konsekvens:

Potensielle fuktskader i gulvkonstruksjon ved gjentatt vannpåvirkning

Redusert funksjon og levetid på gulvbelegg

Anbefalt tiltak:

Følge med på eventuelle tegn til fukt i overgangssoner

Unngå hyppig vannsøl utenfor dusjkabinett

Vurdere utbedring av fallforhold ved fremtidig rehabilitering

Merknader:**TG 2** 7.1.3 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:

Eldre slukløsning med våtromsbelegg klemt i sluk. Våtromsbelegget fungerer som tettesjikt i rommet og er omtalt i forrige punkt. Det er foretatt fuktmåling i treverk på underside av baderomsgulv fra krypkjeller. Det ble ikke registrert avvik.

Vurdering:

Slukløsningen er av eldre type og har passert forventet teknisk levetid. Selv om våtromsbelegg klemt i sluk var en vanlig løsning på oppføringstidspunktet, anses dette i dag som en løsning med økt risiko for lekkasje ved slitasje, mekanisk påvirkning eller svekket klemming over tid.

Fuktmåling i treverk under gulvet viser ingen forhøyede verdier, noe som er positivt og indikerer at det per i dag ikke foreligger lekkasje. Likevel vurderes løsningen samlet til TG2, da alder og konstruksjonsprinsipp innebærer forhøyet risiko sammenlignet med moderne løsninger.

Årsak:

Eldre sluk- og tettesjiktsløsning
Naturlig aldring og slitasje i våtromsbelegg
Økt risiko knyttet til klemt belegg som tettesjikt

Risiko:

Risiko for lekkasje ved svekket klemming eller slitasje i belegg
Risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner ved fremtidig svikt
Risiko for skadeutvikling uten synlige symptomer i tidlig fase

Konsekvens:

Potensielle fuktskader i gulv og bjelkelag
Økte reparasjonskostnader ved lekkasje
Behov for oppgradering ved fremtidig rehabilitering

Anbefalt tiltak:

Følge med på tegn til lekkasje rundt sluk og overgang gulv/vegg
Rengjøre sluk jevnlig for å sikre god funksjon
Vurdere utskifting av sluk og tettesjikt ved fremtidig renovering av våtrom

Merknader:**7.2 Vaskerom****TG 3** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ventiler som kan åpnes.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Vaskerommet har våtromspanel på vegger og malte overflater i himling. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder. Ventilasjonen skjer via klaffventil i yttervegg, og det er ingen tilluft under dørbblad. Våtromspanel av 6mm med sponkjerne har slått seg fra underlaget, og det registreres skader i overflatene.

Vurdering:

Veggkledningen består av 6mm våtromspanel med sponkjerne, et materiale som er svært følsomt for fuktpåvirkning. At panelene har slått seg fra underlaget og viser tydelige overflateskader, indikerer at materialet ikke lenger fungerer som fuktbestandig kledning. Dette innebærer at veggene ikke kan anses å ha et fungerende fuktsjikt.

Kombinert med begrenset ventilasjon og manglende tilluft vurderes risikoen for fuktpåvirkning og skadeutvikling som høy. Skadene er av en slik karakter at bygningsdelen ikke lenger fungerer etter hensikten. Forholdet vurderes samlet til TG3.

Årsak:

Fuktpåvirkning over tid
Sponkjernepanel som har mistet formstabilitet
Begrenset ventilasjon og manglende tilluft
Mulige bevegelser i underlaget

Risiko:

Risiko for fuktvandring til underliggende konstruksjoner
Risiko for mugg- og råteutvikling bak panel
Risiko for ytterligere deformasjon og materialsvikt
Risiko for at rommet ikke fungerer som våtromsmessig forsvarlig installasjon

Konsekvens:

Potensielle skjulte fuktskader i veggkonstruksjon
Redusert levetid på materialer
Behov for full utskifting av veggkledning
Økte kostnader ved utbedring dersom tiltak utsettes

Anbefalt tiltak:

Utskifting av skadet våtromspanel
Kontroll av underliggende konstruksjoner for fukt og skade
Etablere tilfredsstillende ventilasjon, inkludert tilluft under dørbblad
Vurdere oppgradering av rommet til dagens våtromsstandard

Merknader:**TG 2** 7.2.2 Overflate gulv

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Baderommet har eldre våtromsbelegg på gulv. Belegget er brettet opp langs vegg og klemt i sluk. Topp belegg ved terskel over sluk er ca. 3cm. Gulvet er flatt mot sluk, og fall er ikke i henhold til dagens krav.

Vurdering:

Våtromsbelegg klemt i sluk er en eldre, men vanlig løsning fra oppføringstidspunktet. Løsningen fungerer så lenge belegget er tett og klemmingen er intakt, men har høyere risiko for lekkasje enn moderne membransystemer.

Manglende fall mot sluk er et avvik fra dagens krav og kan føre til at vann blir liggende på gulvflater. Dette øker risikoen for fuktbelastning, særlig ved dusjing eller ved lekkasje fra utstyr. Terskelhøyden på ca. 3cm er innenfor akseptabelt nivå for eldre våtrom, men gir ikke full sikkerhet mot vannutbredelse.

Samlet vurderes forholdet til TG2, da manglende fall og eldre sluk-/tettesjiktsløsning innebærer forhøyet risiko.

Årsak:

Eldre utførelse med belegg klemt i sluk

Gulv uten fall i henhold til dagens krav

Naturlig aldring av tettesjikt

Risiko:

Risiko for vannansamling på gulv

Risiko for lekkasje ved svekket belegg eller klemming

Risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner ved fremtidig svikt

Konsekvens:

Potensielle fuktskader i gulv og bjelkelag

Økte vedlikeholds- og utbedringskostnader ved lekkasje

Redusert funksjonell sikkerhet ved vannutbredelse

Anbefalt tiltak:

Følge med på tegn til lekkasje rundt sluk og gulvflater

Rengjøre sluk jevnlig for å sikre god funksjon

Vurdere oppgradering av gulv og sluk ved fremtidig rehabilitering av våtrom

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 boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Eldre slukløsning med våtromsbelegg klemt i sluk. Våtromsbelegget fungerer som tettesjikt i rommet og er omtalt i forrige punkt. Det er foretatt fuktmåling i treverk på underside av vaskeromsgulv fra krypkjeller. Det ble ikke registrert avvik.

Vurdering:

Slukløsningen er av eldre type og har passert forventet teknisk levetid. Selv om våtromsbelegg klemt i sluk var en vanlig løsning på oppføringstidspunktet, anses dette i dag som en løsning med økt risiko for lekkasje ved slitasje, mekanisk påvirkning eller svekket klemming over tid.

Fuktmåling i treverk under gulvet viser ingen forhøyede verdier, noe som er positivt og indikerer at det per i dag ikke foreligger lekkasje. Likevel vurderes løsningen samlet til TG2, da alder og konstruksjonsprinsipp innebærer forhøyet risiko sammenlignet med moderne løsninger.

Årsak:

Eldre sluk- og tettesjiktsløsning
Naturlig aldring og slitasje i våtromsbelegg
Økt risiko knyttet til klemt belegg som tettesjikt

Risiko:

Risiko for lekkasje ved svekket klemming eller slitasje i belegg
Risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner ved fremtidig svikt
Risiko for skadeutvikling uten synlige symptomer i tidlig fase

Konsekvens:

Potensielle fuktskader i gulv og bjelkelag
Økte reparasjonskostnader ved lekkasje
Behov for oppgradering ved fremtidig rehabilitering

Anbefalt tiltak:

Følge med på tegn til lekkasje rundt sluk og overgang gulv/vegg
Rengjøre sluk jevnlig for å sikre god funksjon
Vurdere utskifting av sluk og tettesjikt ved fremtidig renovering av våtrom

Merknader:

8. Kjøkken**8.1 Kjøkken****TG 1** 8.1 Kjøkken

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

Beskrivelse:

Kjøkkenet har prefabrikkert innredning med benkeplate i laminat. Det er servant med blandebatteri og mekanisk avtrekk via ventilator. Innredningen fremstår som hel og i god stand, med normale bruksmerker i henhold til alder. Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Fuktkontroll utført med fuktindikator ga ikke utslag på unormale fuktverdier i områder med risiko for fuktvandring, herunder underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og gulv ved sokkellist.

Vurdering:

Kjøkkeninnredningen fremstår som funksjonell og i normal stand for alder. Det ble ikke registrert fukt eller andre avvik ved kontroll av risikoområder. Overflater og innredning vurderes som tilfredsstillende.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

9. Rom under terreng**9.1 -****Ingen** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Boligen har vannrør i kobber og avløpsrør i plast og støpejern. Vann- og avløpsrør er jevnlig oppdatert, men deler av avløpssystemet som går ned i grunnen er fra byggeåret 1960. Utvalgte vann- og avløpsinstallasjoner er funksjonstestet uten registrerte avvik. Det ble ikke observert tegn til pågående lekkasjer.

Vurdering:

Vannrør i kobber og avløpsrør i plast fungerer normalt godt, men avløpsrør i støpejern fra 1960 har passert forventet teknisk levetid. Selv om funksjonstesting ikke avdekket avvik og det ikke ble observert lekkasjer, innebærer alder på avløpsrør i grunnen en forhøyet risiko for korrosjon, innvendig rustdannelse og fremtidig svikt.

Siden deler av systemet er fra byggeåret og ikke kan inspiseres visuelt, vurderes forholdet samlet til TG2, da det foreligger avvik knyttet til alder og restlevetid.

Årsak:

Avløpsrør i støpejern fra 1960
Naturlig aldring og slitasje i eldre rørmaterialer
Begrenset inspeksjonsmulighet for rør i grunnen

Risiko:

Risiko for lekkasje eller rørbrudd i eldre støpejernsrør
Risiko for korrosjon og innsnevring av rørdiameter
Risiko for tilbakeslag eller driftsproblemer ved svikt

Konsekvens:

Potensielle vann- og fuktskader ved lekkasje
Kostbare reparasjoner dersom rør i grunnen svikter
Behov for utskifting ved fremtidig renovering

Anbefalt tiltak:

Vurdere kamerainspeksjon av avløpsrør i grunnen for å kartlegge tilstand
Planlegge utskifting av eldre støpejernsrør ved fremtidig oppgradering
Følge med på tegn til lekkasje eller driftsproblemer

Merknader:**TG 1** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.

Beskrivelse:

Varmtvannsbereder fra 2012 er lokalisert på vaskerom.

Vurdering:

Berederen er fra 2012 og har dermed passert halvparten av forventet teknisk levetid, men ligger fortsatt innenfor normal funksjonstid for denne typen installasjon. Det er ikke registrert lekkasjer eller andre avvik ved visuell kontroll. Plasseringen på vaskerom gir gode forhold for inspeksjon og eventuelt oppdagelse av lekkasje. Forholdet vurderes til TG1, da det ikke foreligger avvik utover normal alder.

Merknader:**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 2** 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Beskrivelse:

Boligen ventileres via klaffventiler i yttervegger samt mekanisk avtrekk på kjøkken. Inneklima fremsto som bra ved befaring, men det registreres manglende ventilasjon til badetrom.

Vurdering:

Boligen har delvis naturlig ventilasjon kombinert med mekanisk avtrekk på kjøkken. Dette gir normalt tilfredsstillende grunnventilasjon, men manglende ventilasjon til badetrom er et avvik fra anbefalt utførelse. Våtrom skal ha tilstrekkelig avtrekk for å håndtere fuktbelastning, og fravær av dette øker risikoen for kondens, fuktopphopning og skadeutvikling over tid.

Selv om inneklimaet generelt fremstår som bra, vurderes forholdet samlet til TG2, da manglende ventilasjon i våtrom er et funksjonelt avvik som kan kreve tiltak.

Årsak:

Naturlig ventilasjon uten mekanisk avtrekk i badetrom

Manglende tilluft og luftgjennomstrømning til våtrom

Risiko:

Risiko for fuktopphopning i badetrom

Risiko for mugg- og luktproblematikk

Risiko for skadeutvikling i overflater og konstruksjoner ved langvarig fuktbelastning

Konsekvens:

Redusert luftkvalitet i våtrom

Potensielle fuktskader og økt vedlikeholdsbehov

Kortere levetid på materialer i våtrom

Anbefalt tiltak:

Etablere tilfredsstillende ventilasjon i badetrom, fortrinnsvis mekanisk avtrekk

Sikre tilstrekkelig tilluft, eksempelvis via spalte under dørblad

Kontrollere luftgjennomstrømning mellom rommene

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.

EIERSKIFTERAPPORT™

EI. Anlegget er delvis skjult/åpent og sikringsskaper inneholder automatsikringer. Sikringsskaper er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

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

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

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

Merknader:

Det opplyses om at det er utført noe elektriske arbeider på bolig i senere tid og at dette er utført av autorisert elekrofirma og dokumentasjon skal være lagt inn i Boligmappa

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklærings skjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
 Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
 Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
 Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Delvis oppgradert drenering og registrerte sprekker i grunnmur gir økt risiko for fuktpåvirkning og bør følges opp.
1.2	Krypekjeller
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Manglende diffusjonssperre og åpne/uisolerte partier gir økt risiko for fuktpåvirkning, selv om dagens fuktmåling er innenfor normalt nivå.
1.3	Terrengforhold
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Terreng som heller inn mot grunnmur gir økt risiko for fuktpåvirkning, selv om det er lagt drenerende masser på to sider.
2.1	Yttervegger
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Råteskader, manglende lufting og fravær av museband gir økt risiko for skadeutvikling i ytterkledningen.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Råteskader og manglende funksjon på vindu på vaskerom utgjør et avvik, selv om øvrige vinduer og dører fremstår i god stand.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Takkonstruksjonen er stabil, men manglende lufting, noe borebilleaktivitet og begrenset inspeksjonsmulighet gir økt risiko for fukt- og biologisk påvirkning over tid.
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Taket er i god teknisk stand, men manglende snøfangere er et lovpålagt sikkerhetsavvik som må utbedres.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Eldre våtromspanel uten fuktsikring, vindu i våtsone og manglende tilluft gir økt risiko for fuktpåvirkning og skadeutvikling.
7.1.2	Bad Overflate gulv

EIERSKIFTERAPPORT™

	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Motfall på gulv gir økt risiko for vannansamling og fuktpåvirkning, selv om belegget er korrekt klemt i sluk og terskelhøyden er akseptabel.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Eldre slukløsning med klemt belegg har økt risiko for lekkasje, selv om dagens fuktmåling viser normale forhold.
7.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Eldre slukløsning og manglende fall mot sluk gir økt risiko for vannansamling og fuktpåvirkning, selv om løsningen fungerer per i dag.
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Eldre slukløsning med klemt belegg har økt risiko for lekkasje, selv om dagens fuktmåling viser normale forhold.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Eldre avløpsrør i støpejern fra 1960 innebærer økt risiko for fremtidig svikt, selv om dagens funksjonstesting ikke viser avvik.
10.5	Ventilasjon
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Ventilasjonen er generelt tilfredsstillende, men manglende ventilasjon til baderom utgjør et funksjonelt avvik med økt risiko for fuktproblemer.

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

7.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	TG3 – Store eller alvorlige avvik. Våtromspanelet har mistet funksjon som fuktbestandig kledning, og skadene kombinert med begrenset ventilasjon gir høy risiko for fukt- og skadeutvikling.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01260092	
Selger 1 navn	
Elisabeth Pettersen Sjursen	
Gateadresse	
Hestmyrvegen 7	
Poststed	Postnr
KARMSUND	5542
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	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	4
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	KLP
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
Arbeid utført av
- 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
Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av

- 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
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- Beskrivelse
- 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 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 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.

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.

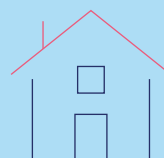
Hva koster forsikringen?

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

HESTMYRVEGEN 7, 5542 KARMSUND

Gnr. 148, Bnr. 227 i Karmøy kommune.
Oppdragsnr: 01260092 Hugo Wee, +47 928 06 411

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