



Kodleklev 11, 5570 AKSDAL



Prisantydning
4 990 000,-

AKSDAL

Meget innholdsrik bolig med godkjent sokkelleilighet og dobbel garasje. Attraktiv og barnevennlig beliggenhet i Grinde

BRA-i/BRA Total: 146/288 m² / Tomt: 804.9m²
Antall soverom: 5 / Byggeår: 1999



Eiendommen presenteres av eiendomsmegler Ørjan Alfsvaag, Eiendomsmegler A



Eiendommen presenteres av eiendomsmegler Ørjan Alfsvaag, Eiendomsmegler A

Nøkkelinfo

Adresse: Kodlekleiv 11, 5570 AKSDAL
Nåværende eier: Knut Markhus og Kjersti Markhus
Matrikkelnummer: Gnr. 104, bnr. 224 i Tysvær kommune.
Oppdragsnummer: 01250295
Oppdragsansvarlig/ Ørjan Alfsvaag
Meglerforetak: Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

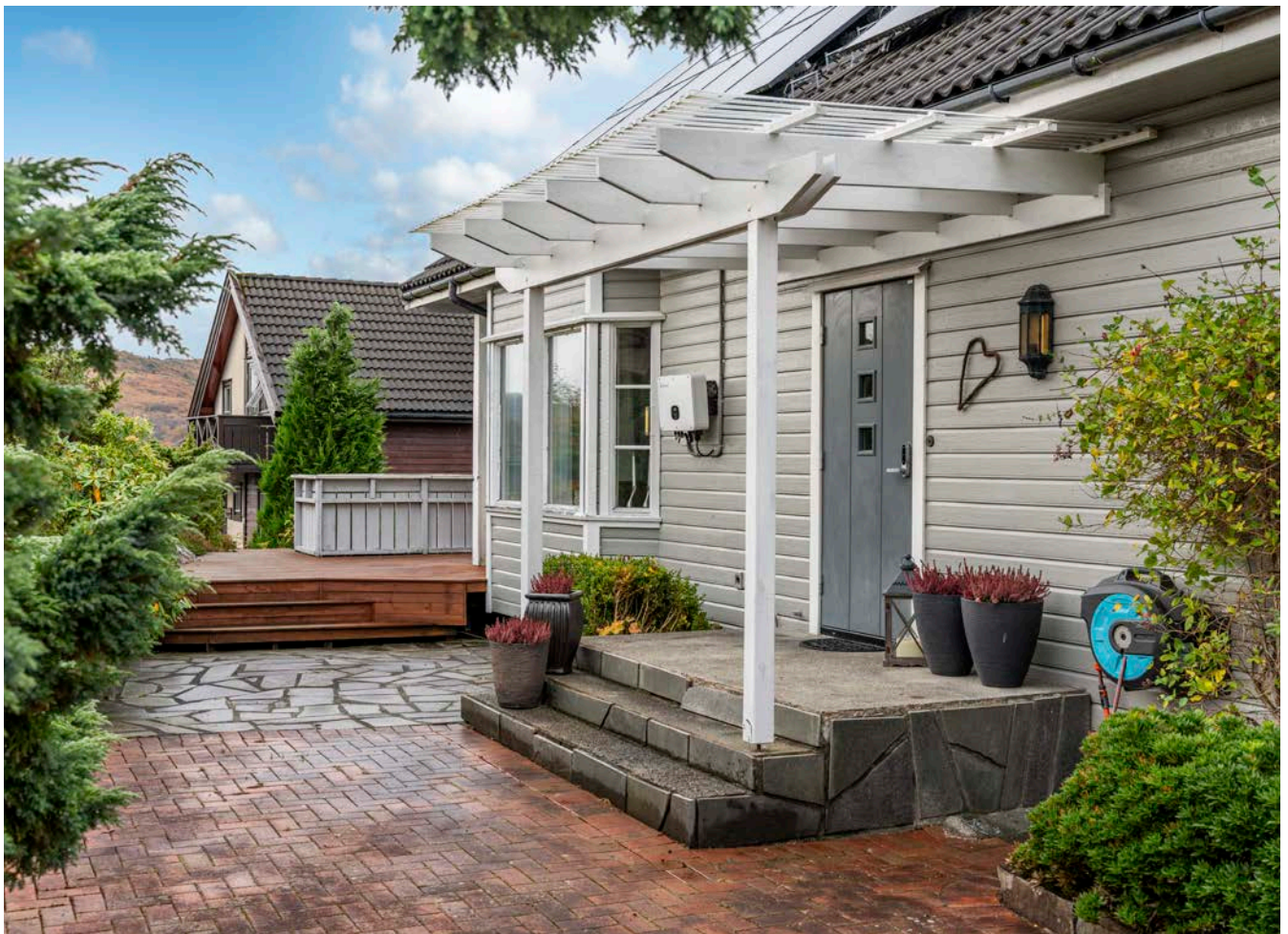
Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1999
Bra total: 288m²
BRA-i: 146 m²
Antall soverom: 5
Energimerke: Ikke angitt
Tomtestørrelse: 804.9m²
Eierform: Eiet

Parkering: Gode parkerings muligheter på egen tomt og i dobbel garasje. I garasje er det montert el-billader for 2 biler.





Garasjen har 2 elektriske leddporter. I garasjen er det 2 el-billadere



Uteplass/terrasse utenfor inngangsparti

Økonomi

Prisantydning

Kr 4 990 000

Omkostninger

Kr 144 990

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum

Tinglysing pantedokument kr. 545,-

Tinglysing skjøte kr. 545,-

Gebyr e-tinglysing kr. 250,-

Boligkjøperforsikring(valgfri) kr. 18.900,-

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

Totalt inkl. omk.

Kr 5 134 990

Kommunale avgifter

Kr 25 721 per 2024

Kommunale avgifter inkluderer:

Vatn abonnentsgebyr: kr 1 887,51

Avløp forbruksgebyr: kr 7 946,30

Branntilsyn kvart 4. år: 351,94

Vatn forbruksgebyr: kr. 5 744,56

Avløp abonnentsgebyr: kr. 2 658,28

Feiing kvart 6 år: kr. 176,05

Avgifter til HIM: kr. 6 957,-

Formuesverdi primær

Kr 915 496 per 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 661 984 per 2023





Beskrivelse av bolig

Meget innholdsrik bolig med godkjent sokkelleilighet og dobbel garasje. Attraktiv og barnevennlig beliggenhet i Grinde

Beskrivelse

Kodleklev 11 presenteres av eiendomsmegler Ørjan Alfsvaag, Eiendomsmegler A!

Boligen ligger i et attraktivt boligfelt på Garhaug i Grinde. Trygg og kort gangvei til område med Skjold IL sitt idrettsanlegg med fotballbaner, ballbinge, flerbrukshall og klubbhus. Grinde er kjent for å ha et aktivt miljø på fritiden for barn og unge. Det er også kort avstand til barnehage/-skole. Ved Stemnestaden er det bademuligheter og samlingsplass for familien.

Meget innholdsrik bolig med sokkelleilighet. Hovedleilighet: Gang, bad, kjøkken og stue. Loft: Stue (kan ev bygges om til det 4. soverom - søknadspliktig), bod, 3 soverom og bad. Sokkelleiligheten inneholder: : Gang, kjøkken, 2 soverom, vaskerom bad og stue. Mulighet for gode leieinntekter (p.t. ikke utleid)!

Velkommen til påmeldings visning!

Innhold

1. etasje:

Sokkelleilighet: Gang, kjøkken, 2 soverom, vaskerom bad og stue.

2. etasje:

Hovedleilighet: Gang, bad, kjøkken og stue

3. etasje:

Stue, bod, 3 soverom og bad.

Standard

Bolig har i all hovedsak laminat og belegg på gulv. Baderom i hovedetasjen og 2. etasje har fliser på gulv og våtromstapet på vegg.

Bad i sokkelleilighet har våtromsbelegg på gulv og tapet på vegg.

Malte og tapetserte vegger.

Malte plater i tak.

Bygningsinformasjon

Se vedlagte tilstandsrapport utarbeidet av Takstmann Harald Ingebrigtsen AS datert 16.10.2025 der byggemåte er nærmere beskrevet, og også gitte tilstandsgrader fremkommer.

Tilstandsgradene tilsier hvilken tilstand et objekt har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader og hva de angir, se s.3 i tilstandsrapporten.

På denne eiendommen har følgende fått tilstandsgrad 3:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG3 vurdert utifra manglende sikring ved sprang over 90 cm mot terreng. Tiltak ifht sikring påkrevd.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

På denne eiendommen har følgende fått tilstandsgrad 2:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak utover normalt vedlikehold ikke påkrevd.

3.1 Vinduer og ytterdører

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak som tetting rundt terrassedør, samt jevnlige

utskiftninger av dører og vinduer må påregnes

4.3 Renner, nedløp og beslag

TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.

9.1.1 Kjellerleilighet delvis under terreng Veggens og himlingens overflater

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik ifht bruksslitasje. Tiltak må påregnes.

9.1.2 Kjellerleilighet delvis under terreng Gulvets overflate

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik ifht bruksslitasje. Tiltak må påregnes.

10.1.1 Bad kjellerleilighet Overflate vegger og himling

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak må påregnes.

10.1.2 Bad kjellerleilighet Overflate gulv

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak må påregnes.

10.1.3 Bad kjellerleilighet Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak må påregnes.

10.2.1 Bad loft Overflate vegger og himling

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak må påregnes.

10.2.2 Bad loft Overflate gulv

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak må påregnes.

10.2.3 Bad loft Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Umiddelbare tiltak ikke påkrevd, men

bygningssdel må jevnlig overvåkes.

10.3.1 Bad 1 etasje Overflate vegger og himling

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Umiddelbare tiltak ikke påkrevd, men må påregnes.

10.3.2 Bad 1 etasje Overflate gulv

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Umiddelbare tiltak ikke påkrevd, men må påregnes.

10.3.3 Bad 1 etasje Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Umiddelbare tiltak ikke påkrevd, men med tanke på membranens alder så

må bygningsdel jevnlig overvåkes.

10.4.1 Vaskerom kjellerleilighet Overflate vegger og himling

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak må påregnes.

10.4.2 Vaskerom kjellerleilighet Overflate gulv

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak må påregnes.

10.4.3 Vaskerom kjellerleilighet Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak må påregnes.

11.1 Kjøkken kjellerleilighet Kjøkken kjellerleilighet

TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak utover normalt vedlikehold ikke påkrevd.

11.2 Kjøkken 1 etasje Kjøkken 1 etasje

TG2 vurdert utifra beskrevet avvik og alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men utskiftninger og normalt

vedlikehold må påregnes.

13.2 Varmtvannsbereder

TG22 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men med tanke på berederens alder så må dette

påregnes på kort sikt.

Oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Megler har ikke foretatt

kontrollmåling av boligen.

Se vedlagt rapport for mer informasjon.

Areal

BRA - i: 146 m²

BRA - e: 142 m²

BRA totalt: 288 m²

TBA: 35 m²

Areal Bolig:

Bruksareal fordelt på etasje 1. etasje

BRA-e: 78 m² Sockelleilighet: Gang, kjøkken, 2 soverom, bod/vaskerom, bad og stue.

2. etasje

BRA-i: 87 m² Hovedleilighet: Gang, bad, kjøkken og stue

3. etasje

BRA-i: 59 m² Stue, bod, 3 soverom og bad.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

30 m²

3. etasje

5 m²

Areal Garasje/Uthus:

Bruksareal fordelt på etasje 1. etasje

BRA-e: 44 m² Garasje

2. etasje

BRA-e: 20 m² Loft

Antall bad

3

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer medfølger handelen, samt kombinert kjøll/-fryseskap. Det gis av selger ingen garanti på disse.

Innbo og løsøre

Selger ønsker å beholde komodene, Ikea speil skap, stort speil i hovedetasjen i gangen og ett par skap til som står i boligen. Utover dette følger øvrige fastmonterte skap og hyller av varig art medfølger kjøpet. Følger NEFs løsøreliste gjeldende fra 1. januar 2020. Vedlagt link: <https://nef.no/slik-kjoper-du-bolig/oversikt-over-losore-og-tilbehor-til-eiendommen/>

Ferdigattest

Bruksløyve datert 27.01.1999. Bruksløyve følger med som vedlegg til salgsoppgaven.

Det foreligger melding om bygging garasje. Iflg kommune er den tatt i bruk

31.12.2003. På godkjente tegninger er det avvik på tegninger i forhold til hvordan

garasjen fremstår idag. Det er ikke inntegnet vindu på loft.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

27.01.1999.

Adgang til utleie

Separat boenhet i boligen er godkjent innredet.

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

Oppvarming

Boligen har installert varmepumpe. Det gis ingen garanti på varmepumpe av selger.

Det er montert peisovn med innsats i stue. Ellers elektrisk oppvarming i boligen. I de rom hvor det på visning ikke er montert panelovner, vil det heller ikke medfølge i handelen.

Radonmåling

Radonverdier må oppgis for alle boliger hvor det foregår utleie. Ved for høye verdier må det iverksettes tiltak. Se også: <http://www.dsa.no/radon>

Det er ikke utført radonmåling på noen deler av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Egenerklæring er fylt ut av selger i forkant av bygningssakkyndiges befarings. Selger kan ha blitt gjort oppmerksom på nye forhold i etterkant av utfylling og det kan fremkomme ytterligere vesentlige opplysninger fra selger i salgsoppgave eller tilstandsrapport.

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

Ja

Beskrivelse Sluken i bad loft lekket etter vi la fliser på gulv der, ble utbedret med en gang.

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

Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse Fikk murer John Cristensen til å legge flisene år 2000. Disse ble lagt rett opp på våtromsvinyl gulvbelegget.

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Fikset sluken på bad oppe da det lekket etter flisleggingen

Arbeid utført av Hervik Rør

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

Ja

Beskrivelse Det har lekket over terrassedør i stuen enkelte dager da det har regnet og blåst fra spesiell himmelretning med storm i styrke. Tror vi har fått tettet i og med det er mer enn 5 år siden forrige gang.(usikker).

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

Ja

Beskrivelse Det er beskrevet i tilstandsrapporten. Ved siden av inngangsdør kjeller.

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

Svar Nei

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse Har 2 stk i Garsasjen begge utført av elektriker

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

Ja

Beskrivelse Har bygget garasjen selv, i lag med en faglært snekker.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskrivelse Huset er bygge godtjendt som det.

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

Ja

Beskrivelse Solcellepanelene på taket har 22 måneder igjen av nedbetalingstiden på 5 år(2345,- pr måned.) ferdig august 2027

Tilleggskommentar

Kjøkken vifte mangler filter rist og fungerer bare på styrke 1 og 2. ikke 3.

Selger har tegnet boligselgerforsikring og har i den forbindelse utarbeidet egenerklæring. Kjøper plikter å gjøre seg kjent med denne før budgiving/kjøp. Erklæringen er vedlagt i salgsoppgaven.



Området

Tomt/beskaffenhets

Pent opparbeid tomt med asfaltert gårdsplass, opparbeidet hage med flott beplantning og terrasse.

Oppgitt areal er innhentet fra kommunen. I matrikkel er eiendommens, og naboeiendommers, grenser angitt som mindre nøyaktig med nøyaktighet på +-200 cm. Ved en evt ny oppmåling må ny eier påregne mindre avvik i grenser og areal.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

804.9 kvm

Vei/vann/kloakk

Offentlig vann og kloakk via private stikkledninger.

Beliggenhet

Boligen ligger i et nyere boligfelt på Garhaug, Grinde.

Trygg og kort gangvei til område med Skjold IL sitt idrettsanlegg med fotballbaner, ballbinge, flerbrukshall og klubbhus. Grinde er kjent for å ha et aktivt miljø på fritiden for barn og unge. Det er også kort avstand til barnehage/-skole. Ved Stemmestaden er det bademuligheter og samlingsplass for familien.

Adkomst

Boligen merkes med «til salgs»-plakat fra Eiendomsmegler A.

Åpner du annonsen på finn.no eller em-a.no, finner du en kartske. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Regulering

REGULERINGSFØRESEGNEN I TILKNYTING TIL REGULERINGSPLAN FOR GARHAUG DEL AV GNR. 104, GRINDE.

Delarealer Delareal 795 m

Formål Boliger

Feltnavn BOLIGER

Delareal 10 m

Formål Gang-/sykkelvei

Feltnavn Gang og sykkelvei

Offentlig kommunikasjon

Boligen ligger nær offentlig kommunikasjon med bussforbindelser.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Det er montert solcellepanel på taket. Solcellepanelene på taket har 22 måneder igjen av nedbetalingstiden på 5 år (2345,- pr måned.). Ferdig august 2027. For 2023 ble det produsert 8117 kwt, 7320 kwt i 2024 og hittil i år (pr. 22/10-2025) 7758 kwt.

Kjøper er ansvarlig for å sette seg inn i salgsprospektet, reguleringsplaner, kommuneplan, beskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang på. Dersom noe er uklart, ta kontakt med megler slik at saker kan bli avklart før en bindende avtale finner sted.

Det gjøres oppmerksom på at vedlagte plantegninger ikke stemmer hva gjelder faktisk innredning og møblering etc. Den er ikke målbar, samt at avvik og feil kan forekomme.

Overtakelse

Efter nærmere avtale.

Takstmann

Takstmann Harald Ingebrigtsen AS

Type takst

Boligsalgsrapport

Sentrale lover

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

Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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, selgers Egenerklæring, bruksløyve datert 27/1-1999, grunnkart og tegninger garasje. Om du mener noen av vedleggene mangler, ta kontakt med megler.

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

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

Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver

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

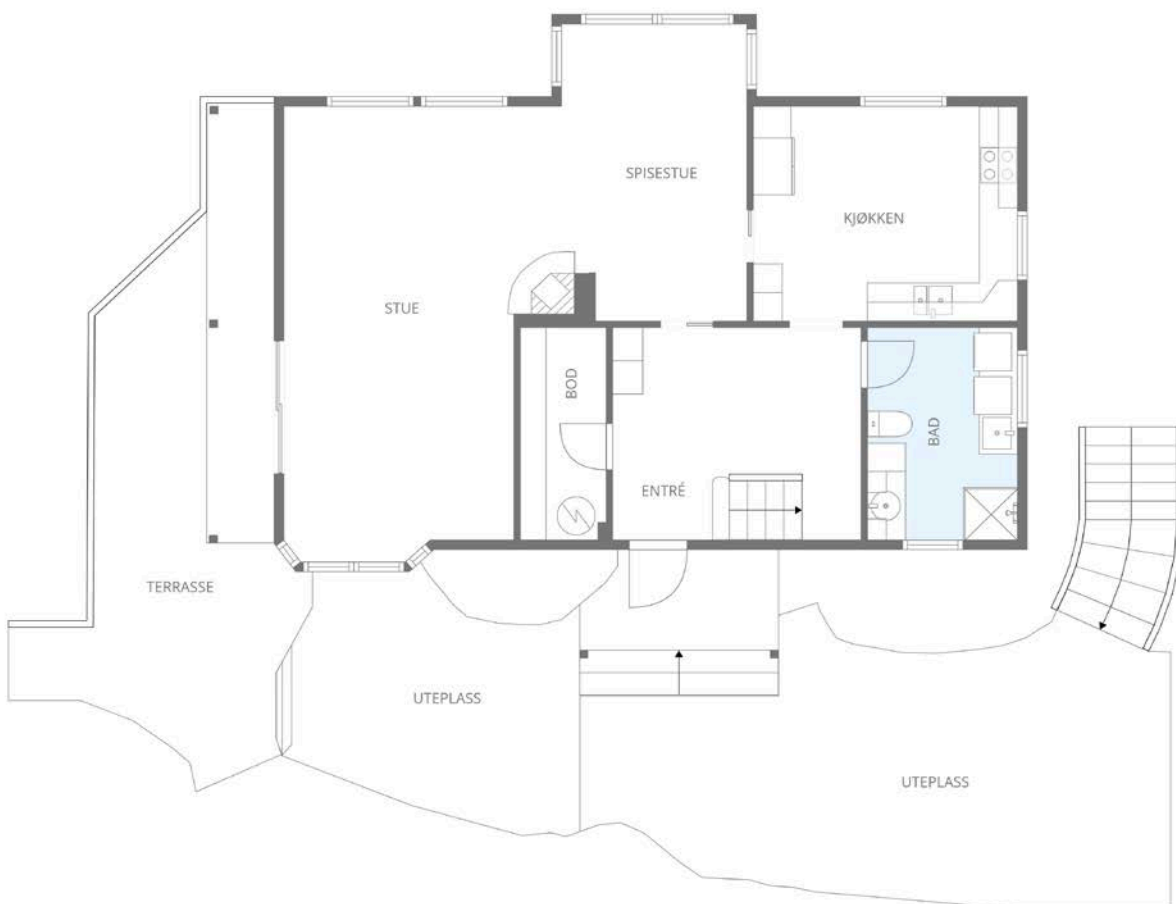
Ørjan Alfsvaag
Eiendomsmegler
orjan@em-a.no
Tlf: 901 00 992

Ansvarlig megler

Ørjan Alfsvaag
Eiendomsmegler
orjan@em-a.no
Tlf: 901 00 992

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet ble lagret 23.10.2025



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.





Hall hovedleilighet med trapp opp til loft





Badet i hovedetasjen



Badet i hovedetasjen har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel



Kjøkken med god skap og -benkeplass





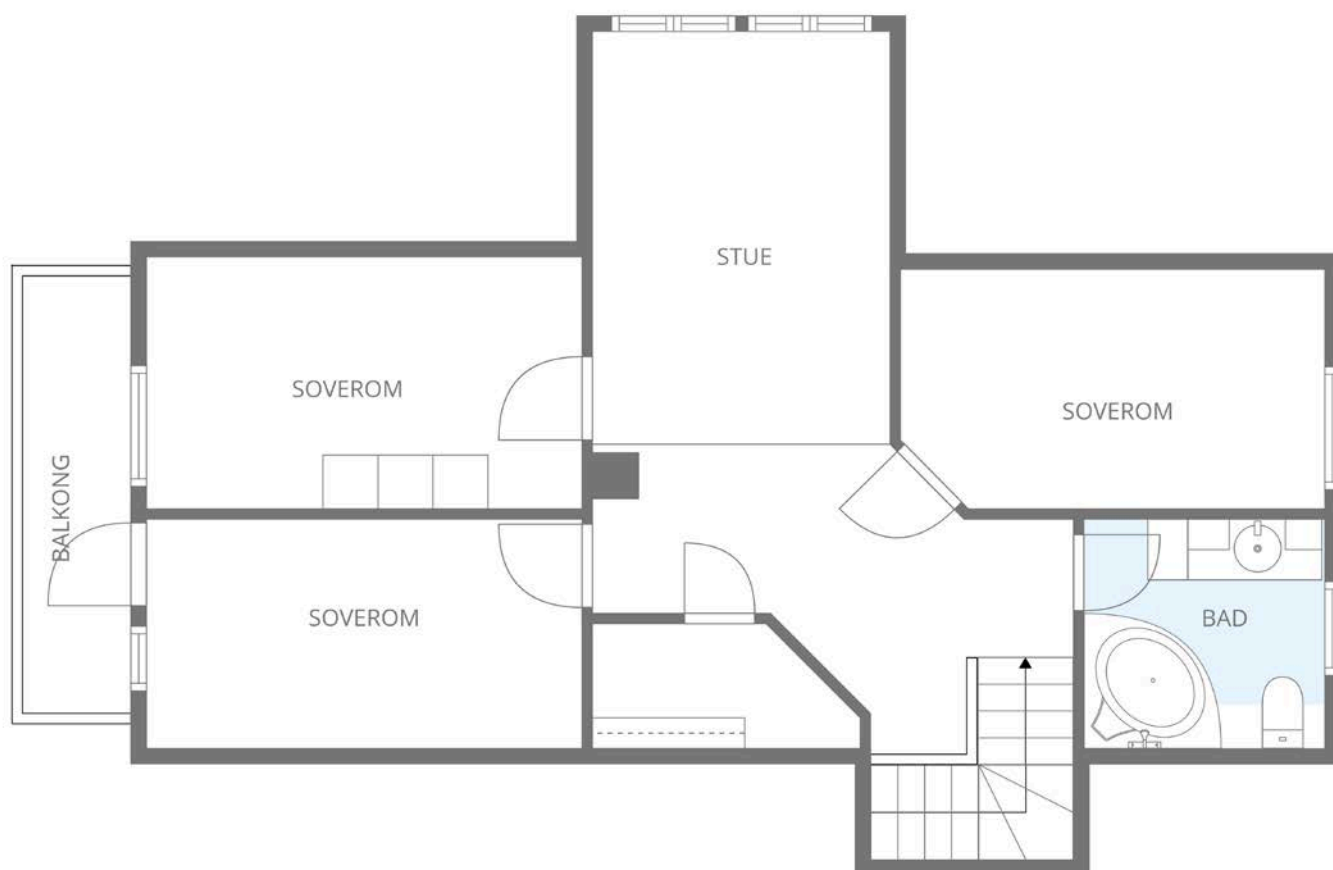


Spisestue like utenfor kjøkken





I vinkel i stue egen tv-stue m/utgang til terrasse



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.





Loft



Loftstue ev soverom 4 (må da ev ombygges - søknadspliktig)



Badet på loft



Stort boblebad på loftet



Innredning på loft



Soverom I



Soverom II

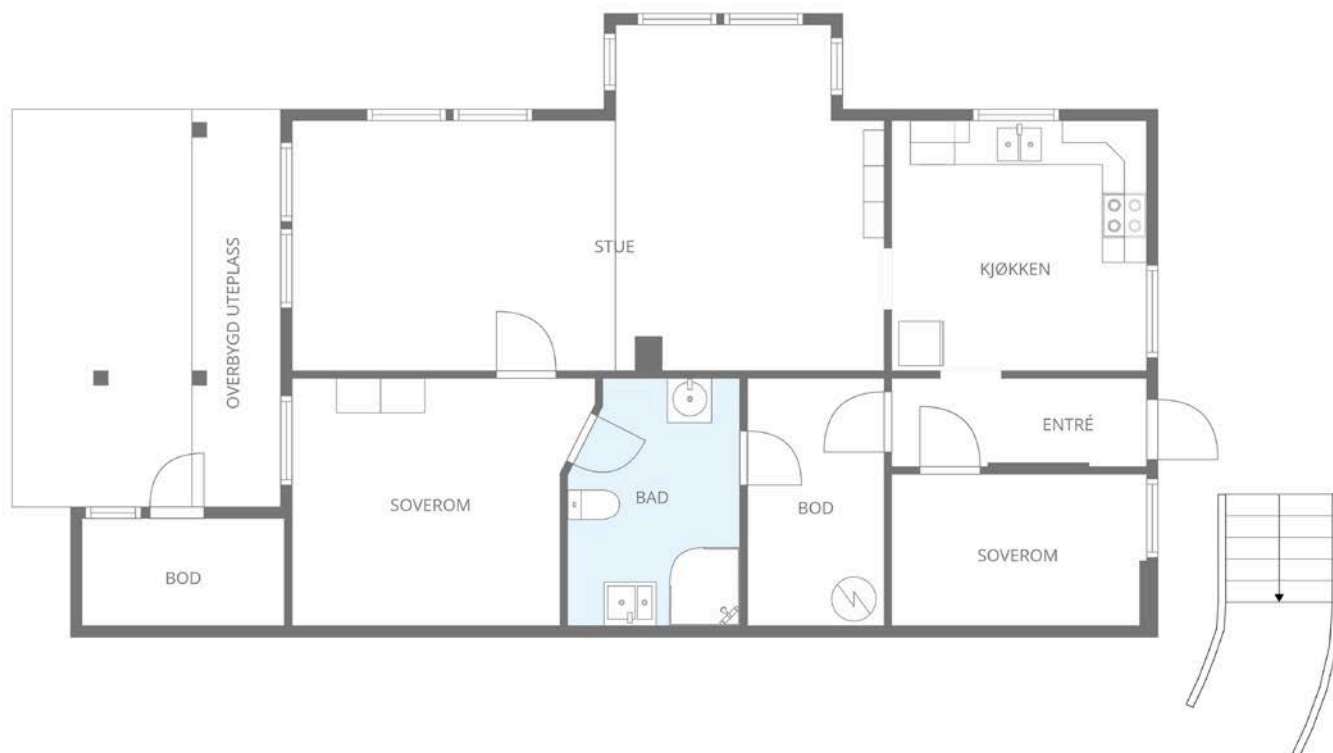


Terrasse med dør ut fra stuen



Soverom III på loft med dør til luftebalkong





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.





Soverom I i sokkelleiligheten



Soverom II i sokkelleiligheten



Kjøkken i sokkelleiligheten



Spisestue/stue i sokkelleiligheten er lys og trivelig med de store vindusflatene



Spisestue





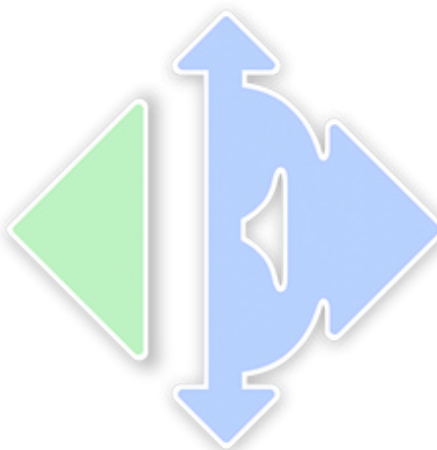
Badet i sokkelleiligheten





TILSTANDSRAPPORT

Kodleklev 11
5570 AKSDAL



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
12	TG 1	Ingen vesentlige avvik
20	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Harald Ingebrigtsen

Dato: 16/10/2025

Skjelavikvegen 47B

Haugesund 5515

91189172

takstmannhi@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er 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:104, Bnr: 224
Hjemmelshaver:	Knut og Kjersti Markhus
Tomt:	m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1999
Fnr:	

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

8.10.2025

Referansenivå er forskrifter og byggeskikk som var gjeldende da bygget ble oppført.

Boligen var møblert under befaring og mulighet for skjulte feil kan forekomme

Alle brukte boliger har slitasje, åpenbare og synlige feil og mangler behøver ikke å være beskrevet.

Normal slit og elde beskrives ikke.

Ved besiktigelsen blir det gjort stikkprøver med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte plasser som våtsoner m.m. dersom disse er tilgjengelige. Eventuelle mangler blir da kommentert. Utstyr og innredninger er ikke funksjonstestet.

Opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m.

er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

Arealene er oppmålt innvendig (BRA)

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser. Yttertak inspiseres normalt fra innsiden og utvendig fra bakken.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon vedr. tetthet i bygget eller vedr. termografering av bygget.

Dersom ikke annet er nevnt har det ikke vært foretatt radonmåling i boligen.

Det er ikke foretatt kontroll om bygget er endret i forhold til byggesøknad.

Det kan generelt finnes materialer på eiendom som defineres som spesialavfall.

Ved besiktigelsen er det ikke mulig å dokumentere hvor mye isolasjon som er i gulv, yttervegger og tak.

Dersom isolasjonstykkelse er oppgitt i rapporten er dette på grunnlag av opplysninger ved besiktigelsen eller på grunnlag av normal byggeskikk fra byggeår.

Fuktsikring på våtrom er vurdert ut fra evt. dokumentasjon samt observasjoner i rommet og inntilliggende konstruksjon.

Innebygget/skjult fuktsikring vil uansett være uoversiktlig.

Arealene er beregnet og beskrevet iht. rommenes faktiske bruk selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Forutsetninger (hindringer):**Oppdragsgiver:**

Knut og Kjersti Markhus

Tilstede under befaringen:**Fuktmåler benyttet:**

Protimeter

OM TOMTEN:

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

OM BYGGEMETODEN:

Støpt grunnmur. Bindingsverk og ytterkledning i tre. Saltakskonstruksjon med betongtakstein

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Bolig fremstår i bra stand. Det registreres avvik, men få avvik av slik art at har umiddelbar behov for utbedring.

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

Bolig har i all hovedsak laminat og belegg på gulv.

Malte og tapetserte vegger.

Malte plater i tak.

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
Kjellerleilighet		78			78	
1 etg	87			30	87	
Loft	59			5	59	
SUM BYGNING	146	78		35	224	
SUM BRA	224					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje 1		44				
Garasje loft		20				
SUM BYGNING		64				
SUM BRA	64					

AREAL UTHUS/ANNEKS:

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

BRA-i:

- 1 etasje:
- Gang, bad, kjøkken og stue
- Loft:
- Stue, bod, 3 soverom og bad.

BRA-e:

- Kjeller:
- Gang, kjøkken, 2 soverom, vaskerom bad og stue.
- Garasje m. loft

MERKNADER OM AREAL:

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Baderom 1 etg og loft har fliser på gulv og våtromstapet på vegg.
Bad i kjeller har våtromsbelegg på gulv og tapet 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

16/10/2025

Harald Ingebrigtsen

1. Grunn og fundamenter**TG 1** 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.

Merknader: Det registreres en setningsskade over dør til kjellerleilighet. I følge dagens eier er dette fra kort tid etter bolig var satt opp. Utover beskrevet avvik så fremstår grunnmur i bra stand. Det ble ikke observert tegn til andre 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. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det ble kun foretatt inspeksjon av tilgjengelige overflater nede i kjelleren samt utvendig inspeksjon av boligen for å se etter tegn til setninger og avvik i konstruksjonen.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Drenering fra byggeåret. Vurdering av funksjonalitet er basert på symptom, da det er en skjult konstruksjon.

Merknader: Selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Etableringsåret legges til grunn for tilstandsgraden, samt inspeksjon og fuktsøk i tilgjengelige overflater under bakkenivå. Det ble ikke registrert tegn til fuktskader eller tegn til svikt/vanninnsig gjennom grunnmuren. Dreneringen fungerer som tiltenkt. Synlig knotteplast på utsiden som fuktsikring.

TG iu 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 ytterkledning i tre fra byggeår.

Fasader er visuelt befart fra bakkenivå.

Merknader: Det registreres ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene. Kledningen noe malingslitt i enkelte områder men fremstår som i god stand. Det ble observert musebånd i nedre del av kledningen der dette ble kontrollert. Normalt periodisk vedlikehold må påregnes. Normal tid for utskiftning av kledning i tre er 20-50 år. Alder på bygningsdel lagt til grunn for vurdering.

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.

Bolig har vinduer og dører i tre fra byggeår. Vinduer med 2 lags glass.

Merknader: Tilfeldigvalgte vinduer ble funksjonstestet. Det vil måtte påregnes stedvis smøring/justering. Pga. alder er enkelte pakninger harde med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

Det registreres noe skader/malingslitasje innvendig og utvendig i karmen, samt noe fuktskader i innvendig foring ved terrassedør. Dagens eier opplyser om at det tidligere har kommet vann inn ved terrassedør ved spesiell vindretning og nedbør. Bør undersøkes ytterligere og tiltak utføres.

Ytterdør i kjellerleilighet er noe skadet i nedre del.

Normal tid for utskiftninger av vinduer og dører i tre er 20-50 år

Beskrevne avvik og alder ligger til grunn for vurdering.



4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilerings/lufting.

Saltak: visuelt undersøkt fra bakkeplan og loft.

Merknader: Konstruksjonen fremstår som stabil, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger eller skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser.

TG 1 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1999

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.

Bolig har takstein i betong på tak. Deler av tak har solcellepane.

Yttertekking er befart fra bakkenivå og fra innvendige himlinger i loftetasje.

Merknader: Innvendig i loftetasje er det synlige fuktskjolder i himlingsplater.

Dette skyldes iflg dagens eier en tidligere lekkasje rundt pipe som er utbedret for ei stund tilbake. Tørt på befaringsstidspunkt.

Fra bakkenivå ble det ikke observert tegn til svikt eller skader i tekkingen.

Visuell kontroll og fuktsøk på tilfeldigvalgte valgte områder fra innvendige himlinger på loftetasje ga ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Taktekkingen vurderes å være i god beskaffenhet iht. alder.

Normal tid før utkiftning av takstein er 30-60 år.

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp i plast.

Merknader: Renner og nedløp fremstår i god stand. Ikke funnet tegn til skader eller vesentlige retningsavvik.

Tetthet og tistrekkelig fall ikke kontrollert, da dette best utføres ved nedbør

Normal tid for utskiftning av renner i plast er 20-30 år.

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering

5. Loft

TG 1 5.1 Innvendig Loft

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldtloft med noe tilgang fra luke i knevegger.

Ingen tilkomst i luke i tak

Merknader: Bygningsdel er kun befart fra tilgjengelige luker i knevegger.

Fremstår i den stand som kan forventes av alder. Det ble ikke observert tegn til funksjonssvikt eller pågående lekkasjer.

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 3 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og rust på overflater.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Veranda med utgang fra stue og balkong fra soverom er oppført i normalt solide materialer av tre.

Merknader: Det ble ikke observert større retningsavvik eller tegn til svikt i konstruksjonen. Fremstår i normalt god bruksstand. Normalt periodisk vedlikehold må påregnes. Manglende sikring mot terreng i 1 etasje, der sprang er over 90 cm. Dette må sikres. Beskrevet avvik ligger til grunn for vurdering.



7. Piper og ildsteder

TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Elementpipe fra byggeår heltekket over tak.
Stigetrinn montert.

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.
Normal tid før utskiftning av murt pipeløp er 30-40 år

8. Etasjeskillere

TG 1 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskillere av 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.

9. Rom under terreng

9.1 Kjellerleilighet delvis under terreng

TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

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

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist punktering på diffusjonssperre mot kald sone ved gjennomføring av ventilasjonskanaler, innfelte downlights, høyttalere og lignende.

Kjelleretasje har utlektede vegger kledd med plater. Himlingsplater i tak.

Merknader: Utlektede og platebeslåtte vegger under bakkenivå er alltid å betegne som en risikokonstruksjon da det ved eventuelt svikt i utvendig

fuktsikring vil kunne oppstå magasinerings av fukt. Det ble imidlertid ikke indikert fukt i vegger og det er heller ingen synlige skader på veggoverflater som følge av fukt. Kun endel bruksslitasje. Isolering er ikke vurdert.

Beskrevne avvik og alder på overflater ligger til grunn for vurdering

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist avvik overgang og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulvoverflater i kjelleretasje i all hovedsak med belegg.

Merknader: Det registreres noe bruksslitasje og skjevheter i underlag.

Utover dette så registreres det ingen synlige skader som følge av fukt fra grunn.

Beskrevne avvik og alder på overflater ligger til grunn for vurdering

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Kjellerleilighet er ventilert via ventiler i yttervegger og via vinduer.

Elektrisk vifte i bad.

Merknader: Kjelleretasje fremsto som tilstrekkelig ventilert og inneklimate som bra.

Det er tatt hull inn i konstruksjon for fuktmåling. Ingen avvik.

10. Våtrom

10.1 Bad kjellerleilighet

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

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

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom har tapet på vegg og malte plater i tak.

Rommet inneholder tett dusjkabinett, utslagsvask og toalett på sokkel.

Rommet er ventilert via tilluft under dørbled og ventil i yttervegg.

Merknader: Rommets vegger og tak antatt fra byggeår, fremstår som noe slitt og godt brukt.

En del skader i tapet.

Tapet er ikke et egnet materiell i våtsone. Ved fortsatt bruk av tapet, så må et hyppigere vedlikehold og jevnlig overvåking av bygningsdel påregnes.

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



TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Baderom har våtromsbelegg på gulv. Belegget er brettet opp langs vegg og klemt i sluk.

Merknader: Våtromsbelegg antatt fra byggeår fremstår som godt brukt og slitt.

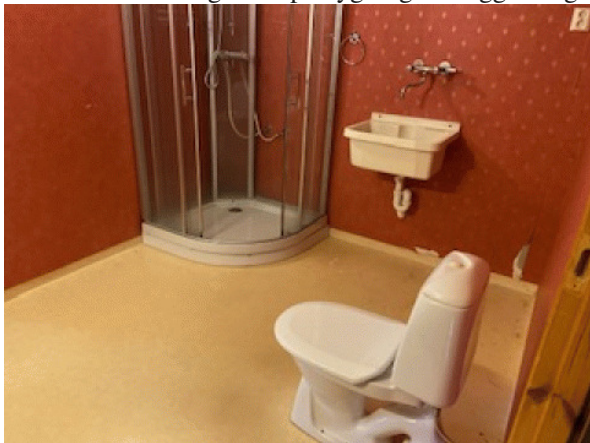
Det registreres noe flekker i overflater.

Belegg er ikke brettet opp tilstrekkelig ved terskel.

Gulvet er tilnærmet flatt og fall ikke ihht dagens krav om 1:100.

Normal tid for utskiftning av våtromsbelegg er 15-25 år

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



TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

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

Merknader: Det er ikke tatt hull i tilstøtende rom for fuktmåling, da aktuelt område vender mot yttervegg.

10.2 Bad loft

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom har våtromstapet på vegg og i skråtak.

Rommet inneholder badekar, toalett på sokkel og seksjon med vask.

Ventilert via tilluft under dørblad og avtrekksventil i tak.

Merknader: Rommets vegger og tak antatt fra byggeår.

Noe oppsprekking i tapet.

Tapet er ikke et egnet materiell i våtsone. Ved fortsatt bruk av tapet, så må et hyppigere vedlikehold og jevnlig overvåking av bygningsdel påregnes.

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



Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

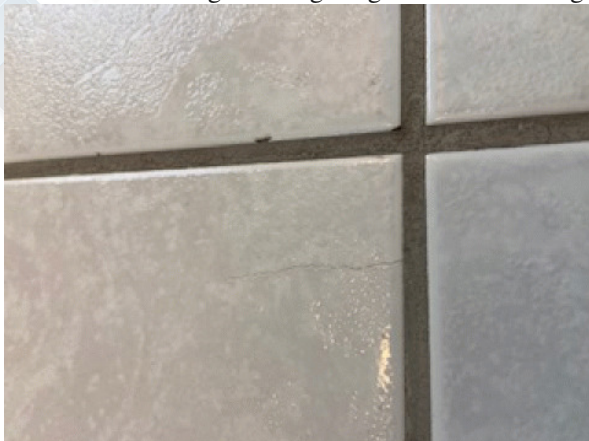
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Baderom har fliser på gulv med sokkelflis langs vegg.

Fall kontrollert visuelt med laser. Enkel bomtest for å avdekke eventuelt løse fliser foretatt.

Merknader: Fliser fremstår hovedsaklig som hele og i bra stand, foruten ei flis med sprekk antatt i overflate.
 Gulv tilnærmet flatt og fall ikke ihht dagens krav om 1:100
 Terskel 10mm over sluk og ikke ihht dagens krav om 25mm
 Normal tid før utskiftning av keramiske fliser er 10-30 år
 Beskrevne avvik og alder lagt til grunn for vurdering.



TG 2 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Plastsluk med synlig membran i klemring.

Merknader: Tettesjikt er en skjult konstruksjon og blir vurdert utifra alder. Det er ikke tatt hull i tilstøtende konstruksjon bak vanninstallasjoner, da aktuelt område vender mot yttervegg.
 Normal tid før utskiftning av membran/tettesjikt under keramisk flis er 10-20 år.
 Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

10.3 Bad 1 etasje

TG 2 10.3.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
 Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom har våtromstapet på vegg og malte plater i tak.
 Rommet inneholder tett dusjkabinett, seksjon med servant, opplegg for vaskemaskin og toalett på sokkel.
 Rommet er ventilert via tilluft ved dørblad og ventil i tak.

Merknader: Rommets vegger og tak antatt fra byggeår.
 Noe oppsprekking i tapet.
 Tapet er ikke et egnet materiell i våtsone. Ved fortsatt bruk av tapet, så må et hyppigere vedlikehold og jevnlig overvåking av bygningsdel påregnes.
 Beskrevne avvik og alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

**TG 2** 10.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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 med sokkelflis langs vegg.

Fall kontrollert visuelt med laser. Enkel bomtest for å avdekke eventuelt løse fliser foretatt.

Merknader: Fliser fremstår hovedsaklig som hele og i bra stand.

Gulv tilnærmet flatt og fall ikke ihht dagens krav om 1:100

Terskel 27mm over sluk.

Normal tid før utskiftning av keramiske fliser er 10-30 år

Beskrevne avvik og alder lagt til grunn for vurdering.



TG 2 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1999

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Plastsluk med synlig membran ved klemring.

Merknader: Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. Det er ikke tatt hull i tilstøtende konstruksjon bak vanninstallasjoner, da aktuelt område vender mot yttervegg.

Normal tid før utskiftning av membran/tettesjikt under keramisk flis er 10-20 år.

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

10.4 Vaskerom kjellerleilighet

TG 2 10.4.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom har tapet på vegg og malte plater i tak.
 Rommet inneholder varmtvannsbereder, fordelerskap vannrør og opplegg for vaskemaskin.
 Rommet er ventilert via tilluft under dørbled og ventil i yttervegg.

Merknader: Rommets vegger og tak antatt fra byggeår, fremstår som noe slitt og godt brukt.

En del skader i tapet.

Tapet er ikke et egnet materiell i våtsone. Ved fortsatt bruk av tapet, så må et hyppigere vedlikehold og jevnlig overvåking av bygningsdel påregnes.

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

TG 2 10.4.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Vaskerom har våtromsbelegg på gulv. Belegg er brettet opp langs vegg og klemt i sluk.

Merknader: Våtromsbelegg antatt fra byggeår fremstår som godt brukt og slitt.

Det registreres noe flekker i overflater.

Belegg er ikke brettet opp tilstrekkelig ved terskel.

Gulvet er tilnærmet flatt og fall ikke ihht dagens krav om 1:100.

Normal tid for utskiftning av våtromsbelegg er 15-25 år

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

TG 2 10.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Merknader: Det er ikke tatt hull i tilstøtende rom for fuktmåling, da aktuelt område vender mot yttervegg.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken kjellerleilighet

TG 2 11.1 Kjøkken kjellerleilighet

Vanninstallasjonen er fra ca. 1999

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

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

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

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

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

Prefabrikkert kjøkkeninnredning med lakkerte fronter. Benkeplate av laminat.

Frittstående hvitevarer.

Dobbelkummet servant med blandebatteri.

Mekanisk avtrekk i ventilator.

Merknader: Innredning fremstår i bra stand med normale bruksmerker ihht alder.

Alder på bygningsdel lagt til grunn for vurdering.



11.2 Kjøkken 1 etasje

TG 2 11.2 Kjøkken 1 etasje

Vanninstallasjonen er fra ca. 1999

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.

Prefabrikkert kjøkkeninnredning med lakkerte fronter. Benkeplate av laminat.

Fliser mellom benk og overskap.

Noen integrerte hvitevarer.

Dobbelkummet servant med blandebatteri.

Mekanisk avtrekk i ventilator.

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

Det registreres noe begynnende fuktsvelling under benkeplate ved oppvaskmaskin.

Noe utskiftninger og vedlikehold må påregnes.

Beskrevet avvik er alder ligger til grunn for vurdering.



12. Andre rom

TG 1 12.1 Andre rom

Merknader:

13. VVS

TG 1 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1999
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
 Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
 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.

Plastrør (rør i rør) og besiktiget på vaskerom.
 Avløpsrør i plast

Merknader: Det som er synlig av rør fremstår i normal god stand. Det meste av anlegg er for øvrig skjult og det er derfor begrenset undersøkelses muligheter. Skulle det oppstå lekkasje vil vann normalt renne til sluk på vaskerom.
 Utvalgte vann og avløpsinstallasjoner er funksjonstestet. Ingen avvik og ingen tegn til pågående lekkasjer.
 Normal tid for utskiftning av vann og avløpsrør i plast er 25-75 år

TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 1999
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.
 Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder ca 200 liter lokalisert i vaskerom i kjelleretasje.

Merknader: Varmtvannsbereder fremstår som hel og i bra stand.
 Fungerte som tiltenkt.
 Normal tid før utskiftning av varmtvannsberedere er 10-20 år.
 Alder på bygningsdel lagt til grunn for vurdering.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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 ventiler i yttervegger og vinduer.
 Mekanisk avtrekk i ventilator.
 Elektrisk vifte i baderom

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

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**14. Garasje – uthus****TG 1** 14.1 Garasje – uthus

Garasje med loft oppsatt på støpt mur. Bindingsverk og ytterkledning i tre. Takkonstruksjon i tre med betongtakstein. Støpt gulv.

Merknader: Garasje fremstår som i bra stand. Normalt vedlikehold og utskiftninger må påregnes

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 elektriske anlegget ble installert ca. 1999

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.

Leilighet har skjult elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringstavle.

Merknader: 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 i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak utover normalt vedlikehold ikke påkrevd.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak som tetting rundt terrassedør, samt jevnlig utskiftninger av dører og vinduer må påregnes
4.3	Renner, nedløp og beslag
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.
9.1.1	Kjellerleilighet delvis under terreng Veggene og himlingens overflater
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik ifht bruksslitasje. Tiltak må påregnes.
9.1.2	Kjellerleilighet delvis under terreng Gulvets overflate
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik ifht bruksslitasje. Tiltak må påregnes.
10.1.1	Bad kjellerleilighet Overflate vegger og himling
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak må påregnes.
10.1.2	Bad kjellerleilighet Overflate gulv
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak må påregnes.
10.1.3	Bad kjellerleilighet Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak må påregnes.
10.2.1	Bad loft Overflate vegger og himling
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak må påregnes.
10.2.2	Bad loft Overflate gulv
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak må påregnes.
10.2.3	Bad loft Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Umiddelbare tiltak ikke påkrevd, men bygningsdel må jevnlig overvåkes.
10.3.1	Bad 1 etasje Overflate vegger og himling
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Umiddelbare tiltak ikke påkrevd, men må påregnes.
10.3.2	Bad 1 etasje Overflate gulv
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Umiddelbare tiltak ikke påkrevd, men må påregnes.
10.3.3	Bad 1 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Umiddelbare tiltak ikke påkrevd, men med tanke på membranens alder så må bygningsdel jevnlig overvåkes.
10.4.1	Vaskerom kjellerleilighet Overflate vegger og himling
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak må påregnes.
10.4.2	Vaskerom kjellerleilighet Overflate gulv
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak må påregnes.
10.4.3	Vaskerom kjellerleilighet Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak må påregnes.
11.1	Kjøkken kjellerleilighet Kjøkken kjellerleilighet
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak utover normalt vedlikehold ikke påkrevd.
11.2	Kjøkken 1 etasje Kjøkken 1 etasje
	TG2 vurdert utifra beskrevet avvik og alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men utskiftninger og normalt vedlikehold må påregnes.
13.2	Varmtvannsbereider
	TG22 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men med tanke på berederens alder så må dette påregnes på kort sikt.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG3 vurdert utifra manglende sikring ved sprang over 90 cm mot terreng. Tiltak ifht sikring påkrevd.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01250295	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kjersti Markhus	Knut Markhus

Gateadresse	
Kodleklev 11	
Poststed	Postnr
AKSDAL	5570

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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

Beskrivelse

Sluken i bad loft lekket etter vi la fliser på gulv der, ble utbedret med en gang.

Initialer selger: KM, KM

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Fikk murer John Cristensen til å legge flisene år 2000. Disse ble lagt rett oppå våtromsvinyl gulvbelegget.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Fikset sluken på bad oppe da det lekket etter flisleggingen

Arbeid utført av

Hervik Rør

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har lekket over terrassedør i stuen enkelte dager da det har regnet og blåst fra spesiell himmelretning med storm i styrke. Tror vi har fått tett i og med det er mer enn 5 år siden forrige gang.(usikker).

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er beskrevet i tilstandsrapporten. Ved siden av inngangsdør kjeller.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har 2 stk i Garsasjen begge utført av elektriker

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

Har bygget garasjen selv, i lag med en faglært snekker.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Hele kjeller etasjen er utleidel.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Huset er bygge godkjendt som det.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Solspanelene på taket har 22 måneder igjen av nedbetalingstiden på 5 år.(2345,- pr måned.) ferdig august 2027

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kjøkkenen vifte mangler filter rist og fungerer bare på styrke 1 og 2. ikke 3.

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
Knut Markhus	20ece20d32b173b2228ef 9d60ab9421876ef581e	15.10.2025 17:00:49 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjersti Markhus	b42527cc48b223952bb4 4a6f1f1ec1d4abe1a7e2	15.10.2025 17:03:02 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01250295

- 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>



Tysvær kommune

Grunnkart

Eiendom: 104/224
Adresse: Kodlekleiv 11
Dato: 29.09.2025
Målestokk: 1:500



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktteste	



©Norkart 2025

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



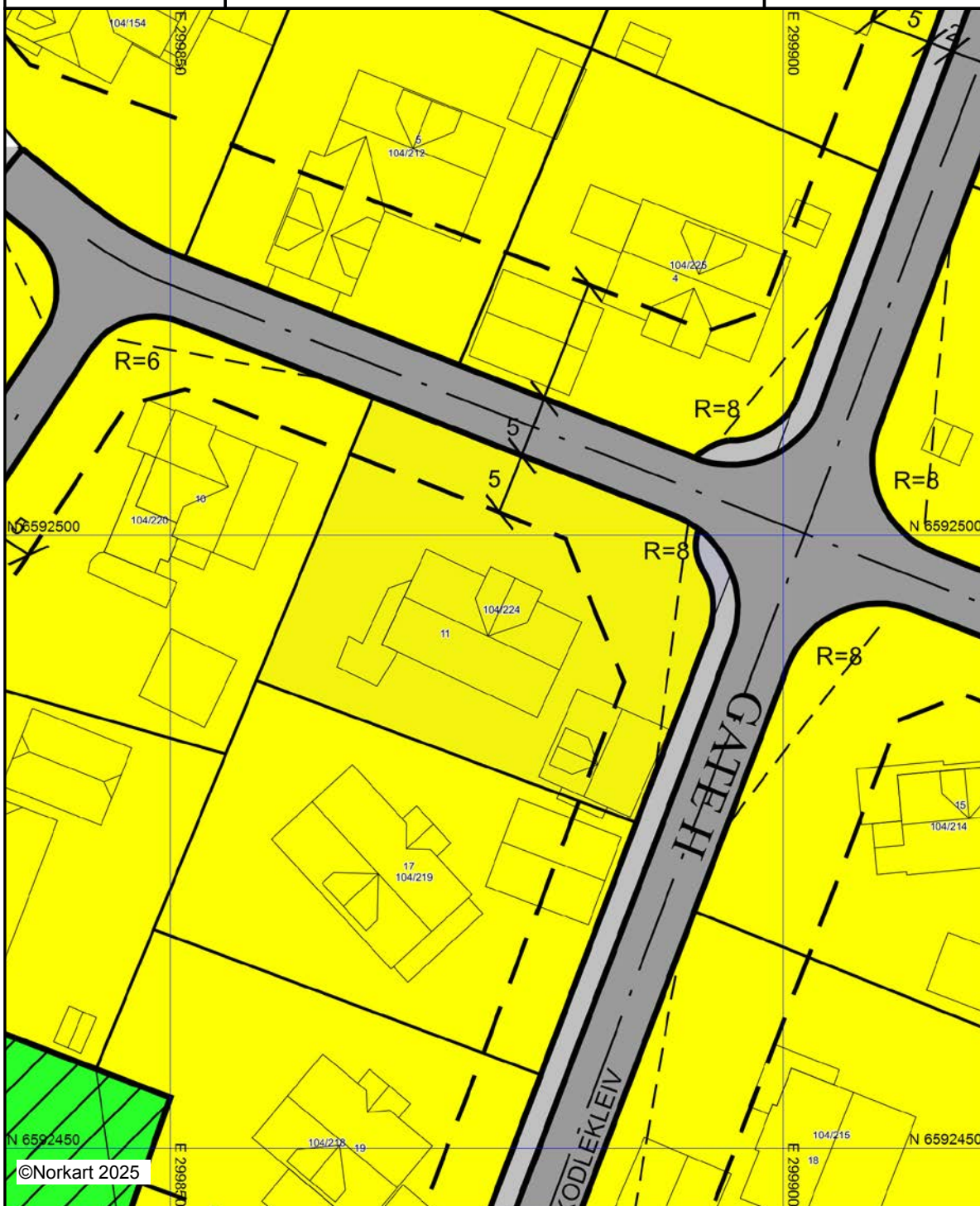
Tysvær kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 104/224
Adresse: Kodlekleiv 11
Utskriftsdato: 29.09.2025
Målestokk: 1:500



UTM-32



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



Geir L.Mæland
Kodlekleiv 11
5570 Aksdal

Aksdal, 27.01.99

BRUKSLØYVE

Bygningslova § 99 nr. 2 og 3

Synfarringsdato : 26.01.99

Ein gjev med dette mellombels bruksløyve av gnr. 104 bnr. 224 ,
hovedleiligheit og hybelleiligheit.

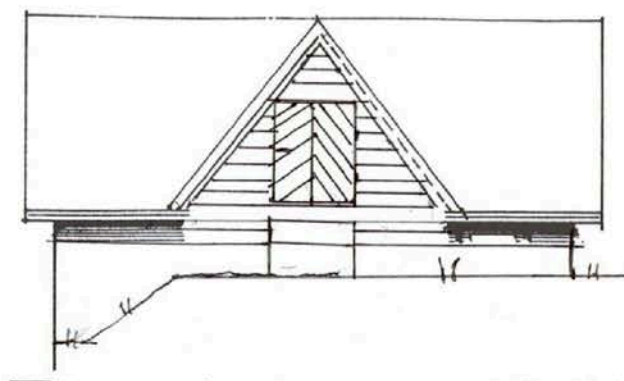
Merknader:

1. Røykvarsler er ikkje montert i nokon av leiligheitene
2. Brannslökkingsapparat / brannslange manglar i begge leiligheitene.
3. Nedløp for takvatnet må tilkoplast overvassledning.
4. Skråningar må sikrast.
5. Finplanering av veg / oppstillingsplass for biler gjenstår.
6. Lufting over tak i våtrom i hovedleiligheit er ikkje ferdigmontert.
7. Bod i 2.etg. har ikkje tilfredstillande ventilasjon.

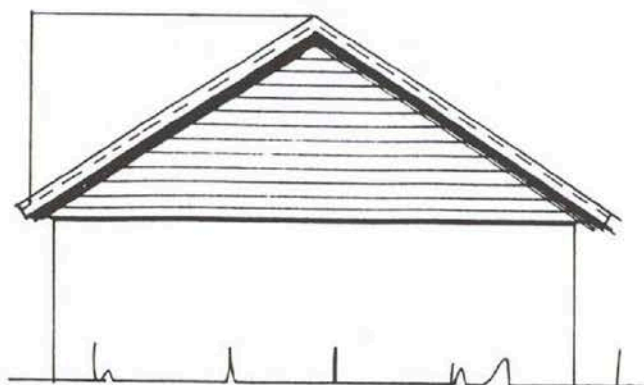
Gjenstående arbeid må utførast snarast og ferdigsynfaring avholdast innan 26.01.00.

Tysvær teknisk etat

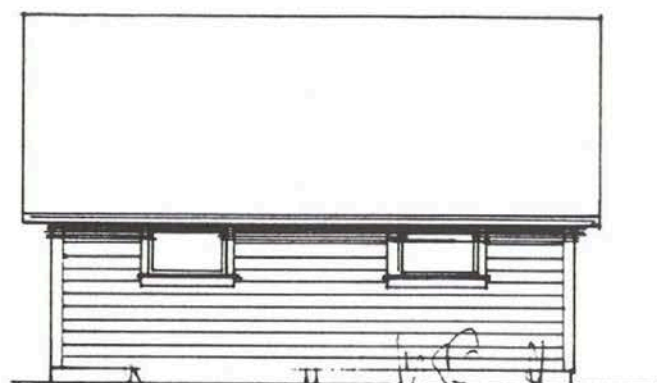
Anne Rita Eriksen



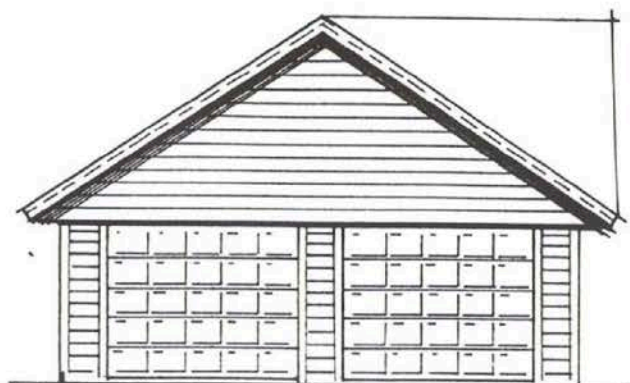
VEST



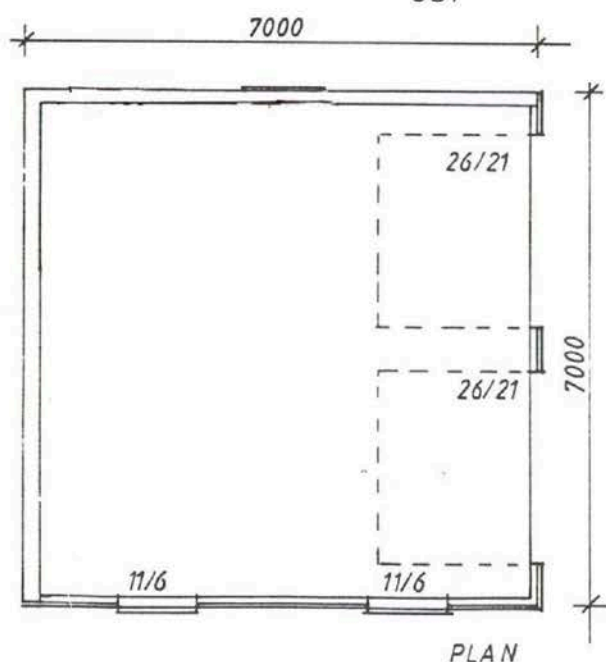
SØR



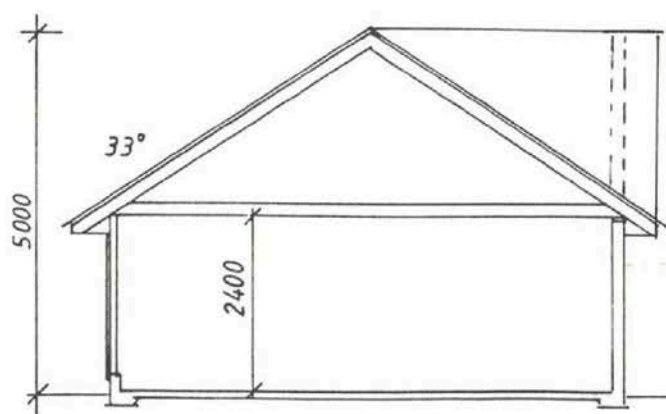
ØST



NORD



PLAN



SNITT

TYSVÆR KOMMUNE
TEKNISK STYRE
3/8-00 ARE

Knut Markhus, Kjersti Dommersnes
Kodleklev II
5570 Åksdal

Notater

Notater

Notater

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

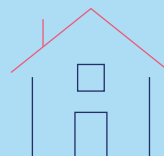
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
---------------------	----------

Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
------------------------------------	-----------

Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900
-----------------------	-----------



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUDSKJEMA



KODLEKLEIV 11, 5570 AKSDAL

Gnr. 104, Bnr. 224 i Tysvær kommune.
Oppdragsnr: 01250295 Ørjan Alfsvaag, +47 901 00 992

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