



Munkhaugvegen 25, 4262 AVALDSNES



Prisantydning
3 890 000,-

AVALDSNES

Nydelig enebolig med garasje - 3/4
soverom - Påbygget stue og kjøkken
- Må sees!

BRA-i/BRA Total: 221/244 m² / Tomt: 723.9m²
Antall soverom: 3 / Byggeår: 1985



Nydelig enebolig med garasje - 3-4 soverom - Påbygget stue og kjøkken - Må ses!



Plenen er på to nivåer og det medfølger to stk robotplenklippere i kjøpet.

Nøkkelinfo

Adresse: Munkhaugvegen 25, 4262 AVALDSNES
Nåværende eier: Jan Arne Sund og Ann Louise Sund
Matrikkelnummer: Gnr. 88, bnr. 147 i Karmøy kommune.
Oppdragsnummer: 01250310
Oppdragsansvarlig/ Vidar Opheim
Meglerforetak: Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1985
Bra total: 244m²
BRA-i: 221 m²
Antall soverom: 3
Etasje: 3
Energimerke: Gul F
Tomtestørrelse: 723.9m²
Eierform: Eiet
Parkering: Garasje





Frittstående garasje med port og sidedør + sykkelbod



Rolig og fredelig boligområde for små og store

Økonomi

Prisantydning

Kr 3 890 000

Omkostninger

Kr 117 490

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 4 007 490

Kommunale avgifter

Kr 15 511 per 2024

Avløp kr. 8 228,-

Eiendomsskatt kr. 3 407,-

Feiing kr. 522,-

Renovasjon 2 966,-

Vann kr. 3 353,-

Det er fire terminer pr år. Avgifter vil kunne variere etter forbruk.

Formuesverdi primær

Kr 850 362 per 2024





Beskrivelse av bolig

Nydelig enebolig med garasje - 3/4
soverom - Påbygget stue og
kjøkken - Må sees!

Beskrivelse

- Stor og innholdsrik enebolig over 3 plan med 3 store soverom. Kjellerstue hvor man kan lage et ekstra soverom med en enkel lettvegg (godkjent).
- Påbygget i 2017 stue og kjøkken slik at hovedetasjen er blitt helt fantastisk! Stor spisestue like ved kjøkkenet med stor skyvedør ut til terrasse og plen på samme nivå som etasjen. Magisk utsikt i egen hage!
- Usjenert terrasse med meget gode solforhold og godt le for nordavinden
- Ny kjøkkeninnredning i 2023 med integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og mikrobølgeovn
- Frittstående garasje med port, samt god parkering i asfaltert gårdsrom
- El-bil lader
- Sentralstøvsuger i alle etasjer
- 2 robotklippere, en til hver plen
- Hovedsakelig 3-lags vinduer
- 2 varmepumper, 2 vedovner
- Spotter ute over deler av terrasse og gårdsplass

Innhold

Boligen inneholder gjennomgående god standard og er innredet over 3 etasjer.

Hovedetasje

Skifertrapp opp til overbygget inngangsparti og inngang til en romslig gang med laminatgulv, skyvedørgarderobe med innredning og spotter i tak.

Gang/stue/kjøkken med delvis åpen løsning og gjennomgående trapp både ned til underetasjen og til loftsetasjen. Det er en-stavs eikeparkett på gulv og fint tapetserte vegger. Kjøkkenet ble påbygget i 2017 hvor det ble satt inn stor skyvedør mot terrasse. I 2023 ble det satt inn nytt kjøkken med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, induksjon koketopp, stekeovn og micro. Skap helt til taket. Lang laminatbenkeplate med matchende spruteplate over. Flott belysning med LED-lysplater under overskap og spotter i taket. Dette gir meget godt arbeidslys på kjøkkenet. Den påbygde delen av kjøkkenet har plass til stort spisebord, liten sittegruppe og masse vinduer for godt med dagslys. Skyvedør til nybeiset terrasse i flukt med plenen. Nydelig utsikt til egen hage med kortklippet plen, renskrapte berg. vintergrønn beplantning, bedd og prydbusker.

Vinkelstue med utgang til balkong, varmepumpe og vedovn med glass på tre sider. Bad med fliser og varmekabler på gulv, FiboTrespo plater på vegger, badekar, moderne baderomsseksjon med dobbel underskuff, speilskap med integrert lys, wc. spotter i tak og elektrisk vifte.

Loft:

Trapp opp til gang med laminatgulv, tapetserte vegger og kott i knevegg.

Stort soverom med laminatgulv, og tapetserte vegger.

Stort soverom med laminatgulv, tapetserte vegger og fastmontert lang benkeplate som brukes som kontorpult. Gløtt av sjøutsikt fra dette soverommet.

Underetasje:

Trapp ned til kjellerstue med fin TV-krok. Det var tidligere et soverom her som er enkelt å tilbakeføre med å sette opp en enkel lettvegg. Det er varmepumpe, varmekabler i deler av gangen og vedovn med glassdør i kjellerstua. Eikeparkett på gulv og tapetserte vegger.

Stort soverom med laminatgulv, ferdigmalt panel på vegger og tak samt vinduer med rullegardin. 3 store doble garderober.

Bad med flislagt gulv med varmekabler, FiboTrespo plater på vegger, baderomsseksjon med dobbel underskuff, speil med integrert lys og et ekstra høyt sideskap, dusjkabinett, wc, elektrisk håndklettørker og elektrisk avtrekksvifte.

Gang inn til bod og vaskeromsavdeling. I gangen er det innbygget skap under trapp.

Vaskerommet har flislagt gulv, utslagsvask med skap under og dobbelt skap over, egen utgang og varmtvannsbereder. Det er satt inn hvit kjøkkeninnredning med lang benkeplate. Masse skaplass over benkeplata og under benkeplata er det skap og skuffeseksjoner. Romslig plassbygget skyvedørgarderobe. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Matbod med sponplater på gulv, betongvegger, fastmonterte hyller og innlagt belysning samt strøm til fryseboks.

Stor bod med støpt gulv og betongvegger samt innlagt belysning.

Garasje

Garasjen har en sykkel- eller vedbod under takopplett på utsiden. Port og sideinngang til romslig garasje med vindu for dagslys innlagt strøm og belysning. Garasjen er i kommunen registrert som tatt i bruk i 1994.

Standard

- Takstmannens konklusjon: "Boligen fremstår som godt vedlikeholdt og i bra stand. Det registreres ingen avvik som har umiddelbar behov for utbedring."

- Boligen er påbygget i 2017. Utvidelse av stue og kjøkken.

- Store deler av trekledning er skiftet i 2017 ifbm utbygg.

- Undertaket antas å være i fra 1985/ 2017. Takstein på utbygg fra 2017.

- Boligen har 3-lags vinduer i store deler av huset.

- Utbygg har vinduer fra ca. 2017, loft fra ca 2005 og resterende fra byggeår.

Balkongdør i stua fra 2017.

- Bolig har i all hovedsak parkett og laminat på gulv. Panel og tapet på vegger.

Malte

himlingsplater og panel i tak.

- Kjøkkeninnredning fra 2023 med lakkerte fronter og benkeplate i laminat. Integrerte hvitevarer. Dobbeltkummet servant med blandebatteri. Mekanisk avtrekk i ventilator.

- Baderom kjeller har fliser på gulv og våtromspanel på vegg. Bad oppgradert i ca. 2010 har malte plater i tak. Rommet inneholder tett dusjkabinett, seksjon med servant og toalett på sokkel. Rommet er ventilert via elektrisk vifte i vegg og spalte under dørblad. Overflater fremstår som hele og i bra stand.

- Vaskerom i kjeller har malt panel på vegger og i tak. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin, seksjon med vask, stor seksjon for oppbevaring og varmtvannsbereder. Vaskerom har fliser på gulv. Vaskerom er bygget uten tettesjikt/ membran under keramisk flis.

- Bad i hovedetasjen oppgradert i ca. 2010 har fliser på gulv, våtromspanel på vegg og malte plater i tak. Rommet inneholder badekar, seksjon med servant og toalett på sokkel. Rommet er ventilert via elektrisk vifte i vegg og spalte under dørblad.

- Lekkasjesikret varmtvannsbereder på 150-200l plassert på vaskerom.

- Bolig har skjult elektrisk anlegg. Automatsikringer i sikringstavle.

- El-bil lader på yttervegg av huset ved garasjen.

- Utvendig vannkran.

- Altibox.

Bygningsinformasjon

Bolig er satt opp på støpt grunnmur i betong. Bindingsverk og ytterkledning i tre. Saltakskonstruksjon med betongtakstein. Garasje satt opp på støpt såle. Reisverk av bindingsverk og ytterkledning i tre. Saltakskonstruksjon med betongtakstein.

Det er noen avvik på tegningene som ligger hos kommunen. På tegninger av underetasjen er det godkjent to soverom, vaskerom, bad, matbod, klesrom, gang og hobbyrom. I virkeligheten er det bare ett soverom og kjellerstue, men man kan enkelt tilbakeføre dette ved å sette opp igjen lettveggen og lage soverom igjen der det nå er kjellerstue.

I hovedetasjen er det opprinnelig godkjent 2 soverom, stue/ spisestue, bad, gang og vindfang. Det er ingen soverom i hovedetasjen lengre. Det ene er tatt inn i stuen som stue, det andre er omgjort til vindfang.

I vedlagt tilstandsrapport fra takstmann fremkommer det ett TG3 avvik:

Vaskerom kjeller. Membran, tettesjiktet og sluk. TG3 vurdert utifra beskrevne avvik.

Tiltak bør utføres for å sikre tilstøtende konstruksjoner for eventuelt lekkasjevann.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000 - 50.000.-.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.3 Terrengforhold

TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.

2.1 Yttervegger

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

3.1 Vinduer og ytterdører

TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Umiddelbare tiltak ikke påkrevd, men utskiftninger og jevnlig vedlikehold må påregnes

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

7.1.1 Bad kjeller Overflate vegger og himling

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

bygningsdel må jevnlig overvåkes

7.1.2 Bad kjeller Overflate gulv

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

bygningsdel må jevnlig overvåkes

7.1.3 Bad kjeller Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men bygningsdel må jevnlig overvåkes.

7.2.2 Vaskerom kjeller Overflate gulv

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

bygningsdel må overvåkes.

7.3.1 Bad 1 etasje Overflate vegger og himling

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

bygningsdel må jevnlig overvåkes

7.3.2 Bad 1 etasje Overflate gulv

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

bygningsdel må jevnlig overvåkes

7.3.3 Bad 1 etasje Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men bygningssdel må jevnlig overvåkes.

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 vurdert utifra alder på bygningssdel. Tiltak ikke påkrevd.

10.2 Varmtvannsbereder

TG2 vurdert utifra alder på bygningssdel. Tiltak ikke påkrevd.

Areal

BRA - i: 221 m²

BRA - e: 23 m²

BRA totalt: 244 m²

TBA: 50 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasjeKjeller

BRA-i: 83 m² Stue, soverom, bad, gang, 3 boder og vaskerom.

1. etasje

BRA-i: 103 m² Stue/kjøkken, gang og bad.

2. etasje

BRA-i: 35 m² Gang og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

50 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje1. etasje

BRA-e: 23 m² Garasje

Antall bad

2

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer medfølger handelen. Det gis av selger ingen garanti på disse.

Ferdigattest

Det foreligger ikke ferdigattest fra byggeåret, men det er gitt midlertidig brukstillatelse datert 23.05.1985. Midlertidig brukstillatelse datert foreligger med følgende anmerkninger:

- Vindtett papp ved veggfot tettes. Selger vet ikke om dette er utført eller ikke.
- Nedløpsrenner tilkobles overvannssystem. Selger vet ikke om dette er utført eller ikke.
- Innpudd av kjellerdør. Selger vet ikke om dette er utført eller ikke.
- Trapp monteres ved inngangsparti. Selgers kommentar: Inngangsparti er flyttet etter byggår og ny trapp montert ved nytt inngangsparti

- Kjelleryttervegg isoleres ihht. byggeforskriftene. Selger vet ikke om dette er utført eller ikke.
 - Grunnmurspapp monteres under bærevegger i kjeller. Hvor det er mulig å kontrollere under bærevegger i dag er det grunnmurspapp iflg. selger.
 - Piper føres over tak. Utført i følge selger.
 - All loftsisolasjon påføres vindtetting. Selgers kommentar: Utført iflg. selger.
- Frist for utbedring utløp: 01.11.1985.

Det foreligger ferdigattest for tilbygget i 2017. Denne er datert 02.05.2019.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for garasjen. Tiltaket ble utført i tiden da kommunen stod ansvarlig for å utstede ferdigattest og står i matrikkelen registrert som "tatt i bruk".

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.

Adgang til utleie

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

Oppvarming

2 varmepumper og 2 vedovner. Elektrisk oppvarming. I de rom hvor det på visning ikke er montert panelovner, vil det heller ikke medfølge i handelen.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Eier kjøpte boligen i 1998 og har bodd her i 27 år.
- I følge tilstandsrapport er vaskerom bygget uten tettesjikt/membran under keramisk flis.
- Begge baderommene og vaskerom er renoveret ved egeninnsats uten fagfolk. Det finnes ikke dokumentasjon på utførelsen. Se ellers kommentarer i tilstandsrapport. Alle bad og vaskerom har fungert tilfredsstillende siden renovering.
- Bad første etasje har membran lagt av ufaglært, Bad andre etasje har fliser lagt av ufaglært oppå eksisterende vinylgulvbelegg. Vaskerom uten membran. Alle sluker antas å være fra byggeår.
- PV rør as installerte ny varmtvannsbereder i ca 2011. Rølegger Julbø la opp/koblet til kjøkken i 2023 Ved renovering av begge baderommene og vaskerom ble dusj/badekar/blandebatterier koblet til eksisterende røropplegg ved egeninnsats (ufaglært).
- I 2022 ble vann oppdaget i vinduskarm på soverom i 1. etasje. Etter råd fra forsikringsselskap ble det gjort utbedringer med egeninnsats. Ikke vann i vindu etterpå. I 2017 ble fuktighet oppdaget tak i 1. etasje. Konstatert vann inn i underkant av terassedør, sørvegg. Byttet terassedør med egeninnsats, ingen fuktighet etterpå.
- Viser til tilstandsrapport "Det registreres et synlig armeringsjern ved inngangsparti som har noe rust og det er avskallet noe betong rundt dette. I fremre del av hus så er det også noe mindre avskalling i betong, men dette antas er fra huset ble bygget. Dette anses som et mindre avvik" Jeg har observert skjevheter i gulvet i 2. og 3. etasje. Dette har ikke medført funksjonelle problemer, men er synlig ved bruk av vater el. Det er ikke gjort utbedringer knyttet til dette.
- I en kort periode før 2017 hadde vi antydninger til mus i tak mellom 1. og 2. etasje. Åpning der jeg antar de kom inn ble lukket når huset fikk påbygg i 2017. Ikke opplevd

mus i etterkant. Har sett skruketroll sporadisk i vaskerom og i gangen tilknyttet til vaskerom. Ingen tegn til skader eller større forekomst.

- Elektroarbeid i forbindelse med installasjon av kjøkken ble utført av Norelco Elektro AS. Det finnes samsvarserklæring på dette. Det er gjort arbeid på el-anlegg opp gjennom årene. Både av faglærte og som egeninnsats. Det finnes ingen dokumentasjon på dette. Eltilsynet, utførte kontroll samt godkjente i 2020. Alt arbeid på elektrisk anlegg er utført av faglært og dokumentert etter dette.

- Det ble utført Eltilsyn av Fagne august 2020.

- Elbil lader montert av Norelco Elektro AS i 2023.

-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)? 2023 ny kjøkkeninnredning montert ved egeninnsats. 2017 Nytt utbygg, gjort av faglært som vennetjeneste. Ca 2005 1. etasje fjernet vegger og ytterdør, 2 etasje soverom innredet til vindfang. 3. etasje innredet til 2 soverom og mellomgang.

-Flere yttervegger har fått ny ytterkledning i senere år. -2017 Terrasse utvidet og fikk nye terrassebord -Fjernet ytterdør i første etasje -Satt inn ny ytterdør i 2. etasje

-Vinduer satt inn i 3. etasje.

- Gjort endringer på plassering av soverom. Loft innredet til 2 soverom. Kjellerrom innredet til 1 soverom. Opprinnelige soverom er omgjort til stue, kjellerstue og vindfang. Det er også endringer på fasade i forhold til opprinnelige byggetegninger av 1984. Alt gjort av tidligere eier eller ved egeninnsats.

- Megler har opplyst om at det mangler ferdigattest.

- Tilstandsrapport utført 6.10.2025.

- Det er observert en sprekk i forstøtningsmuren på eiendommen. Sprekken har vært der i hvertfall 10 år, og det er ikke registrert noen endringer i størrelse eller omfang i denne perioden. Det er ikke kjent om sprekken har påvirket stabiliteten til muren, men kjøper oppfordres til å undersøke dette nærmere dersom det er bekymring. Det er ikke utført reparasjoner eller tiltak knyttet til sprekken.

Info strømforbruk

Eier har bundet eiendommen til Norgespris ut 2026. Denne avtale følger eiendom og har bindingstid ut 2026.

Området

Tomt/beskaffenh

Opparbeidet tomt med plen og beplantning. Plenen er på to nivåer og det medfølger to stk robotplenklippere i kjøpet. Hage med kortklippet plen, renskrapte berg, vintergrønn beplantning, bedd og prydbusker. Parkering i egen asfaltert gårdsplass. Trapp ned til vaskeromsinngangen på østsiden. Det er også god lagerplass under terrassen på vestsiden av huset. Her er det montert dryppstop-plater under terrassebordene.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

723.9 kvm

Vei/vann/kloakk

Offentlig vann og kloakk via private stikkledninger.

Beliggenhet

Beliggende på attraktive Veldetunfeltet. Gåavstand til bl.a. barnehage, barneskole og butikker.

Adkomst

Fra flyplasskrysset: følg RV-47 nordover ca 500 meter og ta til høyre i rundkjøringen inn på Veldetunvegen. Følg vegen ca 200 meter og ta til høyre inn på Munkhaugvegen. Ta så første vei til venstre og så første vei til høyre. Boligen kommer da rett frem på venstre side og er merket med "Til Salgs" skilt.

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål.



Øvrige kjøpsforhold

Takstmann

Takstmann Harald Ingebrigtsen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Sentrale lover

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

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

Budgivning

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

Fremgangsmåte ved budgivning

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

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

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

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

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

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

salgsoppgaven.

Vedlegg

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

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

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

Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver

Prosentprovisjon med 1,5 % av kjøpesum
Markedsføringspakke kr 21 900,-
Oppgjørsgebyr kr 9 900,-
Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-
Fotopakke kr 8 500,-
Dokumentinnhenting og tinglysing kr 6 800,-.

Salgsgaranti: inget salg - ingen regning - heller ingen bindingstid.

Kontaktperson

Vidar Opheim
Eiendomsmegler
vidar@em-a.no
Tlf: 926 62 816

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet ble lagret 20.10.2025



Påbygget i 2017 stue og kjøkken slik at hovedetasjen er blitt helt fantastisk!



3-lags vinduer i store deler av huset.



Stor stue (inntatt to soverom i stua).



Stor spisestue like ved kjøkkenet med skyvedør ut til terrasse og plen på samme nivå som etasjen. Magisk utsikt i egen hage!



Kjøkkeninnredning fra 2023 med lakkerte fronter og benkeplate i laminat. Integreerte hvitevarer.



Delvis åpen løsning til stue og spisestue.



Spisestua



Detaljer



Hovedetasje med stor entrè med skyvedørgarderobe



Fint bad fra 2010 - Hovedetasjen



Trapp ned til kjellerstua



Kjellerstue hvor man enkelt kan lage et ekstra soverom om ønskelig (godkjent).



Stort soverom underetasje



Fint bad fra 2010 - Underetasjen



Det andre store soverommet på loftet



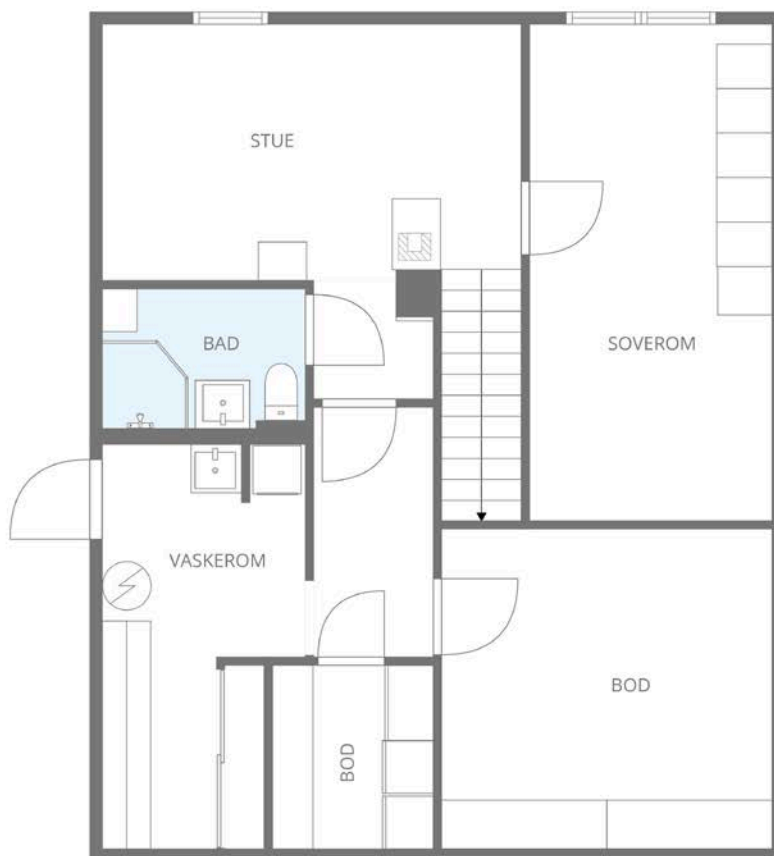
Hage med kortklippet plen, renskrapte berg, vintergrønn beplantning, bedd og prydbusker.



Kjekk terrasse



Asfaltert gårdsrom



VESTBRIS

Kjeller

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

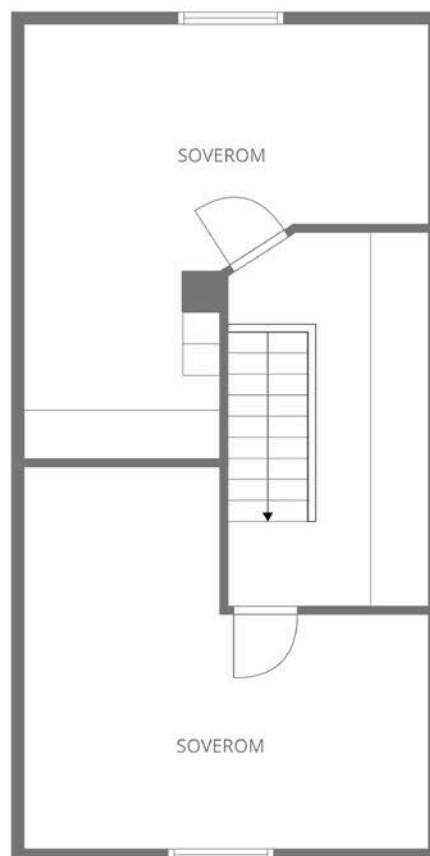




VESTBRIS

1. Etasje

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



VESTBRIS

Loftsetasje

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.





Populært boligfelt



TILSTANDSRAPPORT

Munkhaugvegen 25, 4262 AVALDSNES



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
9	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
13	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 Byggmestrenes Takseringsforbunds (BMTF) faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt relevante deler av NS 3600 og gjeldende bestemmelser i avhendingslova. Analysen er spesielt rettet mot bygningsdeler og forhold som etter erfaring ofte gir grunnlag for tvister ved eierskifte. Rapporten er utformet for å være i samsvar med kravene i lov om avhending av fast eiendom som trådte i kraft 1. januar 2022, samt forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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 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 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.

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:88, Bnr: 147
Hjemmelshaver:	Jan Arne Sund og Ann Louise Sund
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	724 m ² m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1985

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

6.10 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 isolasjonstykker 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:

Jan Arne Sund

Tilstede under befaringen:

Jan Arne Sund

Fuktmåler benyttet:

Protimeter

OM TOMTEN:

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

OM BYGGEMETODEN:

Bolig er satt opp på støpt grunnmur. Bindingsverk og ytterkledning i tre. Saltakskonstruksjon med betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt og i bra stand. Det registreres ingen avvik som har umiddelbar behov for utbedring.

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:

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

Bolig har i all hovedsak laminat og parkett på gulv.

Panel og tapet på vegger.

Malte himlingsplater og panel i tak.

EIERSKIFTERAPPORT™

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Baderom har fliser på gulv og våtromspanel på vegg.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det opplyses om at bolig er påbygget i 2017.
Utvidelse av stue og kjøkken.

EIERSKIFTERAPPORT™

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 måleregler, 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
Kjeller	83				62	
1 etg	103			50	103	
Loft	35				35	
SUM BYGNING	221			50	200	
SUM BRA	221					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		23				
SUM BYGNING		23				
SUM BRA	23					

BRA-i:

- Kjeller:
- Stue, soverom, bad, gang, 3 boder og vaskerom.
- 1 etasje
- Stue/kjøkken, gang og bad.
- Loft:
- Gang og 2 soverom

BRA-e:

- Garasje

MERKNADER OM AREAL:

GARASJE / UTHUS:

Garasje satt opp på støpt såle. Reisverk av bindingsverk og ytterkledning i tre. Saltakskonstruksjon med betongtakstein.

EIERSKIFTERAPPORT™

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

17/10/2025

Harald Ingebrigtsen

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Grunnmur i betong antatt fundamentert på fjell og komprimerte masser av sand og grus.

Merknader: Det ble ikke observert tegn til setninger i bygget. Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringdagen, 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.

Det registreres et synlig armeringsjern ved inngangsparti som har noe rust og det er avskallet noe betong rundt dette. I fremre del av hus så er det også noe mindre avskalling i betong, men dette antas er fra huset ble bygget. Dette anses som et mindre avvik

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 40 - 80 år.

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

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

Det er synlig grunnmursplast på de sider av grunnmuren som grenser mot terrenget.

Merknader: Det ble ikke avdekket tegn til svikt i drenering ved innvendig inspeksjon og fuktsøk i sokkeletasjen. Noe forhøyede fuktverdier i nedre del av betongvegg og mot gulv registreres i uinnredede rom. Dette anses som normalt i rom uten oppvarming med betongoverflater.

Normal forventet levetid på drenering er fra 20 til 60 år.

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

Det er 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.

Fasader er befart ifra bakkenivå

Det er foretatt stikkprøver i nedre kant av kledning.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader: Store deler av trekledning er skiftet i 2017 ifbm utbygg.TG1 Resterende fra byggeår. Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene. Kledningen er i god stand. Det ble observert musebånd i nedre del av kledningen der dette ble kontrollert. Normalt periodisk vedlikehold må påregnes. Normal tid før uskiftning av kledning i tre er 20-50 år. Alder på bygningsdel ligger 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 fra ulik alder. Loft og utbygg ca 2017 og resterende fra byggeår.

Merknader: Tilfeldigvalgte vinduer og dører ble funksjonstestet. Det vil måtte påregnes stedvis smøring/justering. Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur. Jevnlig vedlikehold og noe utskiftninger på sikt må påregnes. Normal tid før utskifting av trevinduer er 30 - 50 år. Alder på eldre del av vinduer/dører lagt til grunn for tilstandsvurdering.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

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

Saltakskonstruksjon i tre.
Konstruksjon er befart fra bakkenivå og innvendig i kaldt/lagringsloft

Merknader: Konstruksjonen fremstår stabil på befaringdagen. Det er ikke registrert konstruksjonsvikt med behov for tiltak.
Det registreres noe fuktskjolder innvendig i underkant av sløys, men det ble ikke målt noen forhøyede fuktverdier her på befaringstidspunkt. Antatt fra en tidligere lekkasje, men dette bør jevnlig overvåkes.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1985/2017
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.
Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Boligen er tekket utvendig med betongtakstein fra byggeår.
Takstein på utbygg fra 2017
Tekkingen er vurdert ut ifra alder og observasjoner gjort fra bakkenivå og i innvendige himlinger i loftetasje.

Merknader: Fra utvendig bakkenivå ble det ikke observert tegn til svikt eller skader i tekkingen. Visuell kontroll og fuktsøk på tilfeldigvalgte valgte områder fra innvendige himlinger i loft-etasje ga ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
Taktekkingen vurderes å være i god stand.
Normaltid for utskiftning av betongtakstein er 30-60 år
Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

5. Loft

EIERSKIFTERAPPORT™

Ingen

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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.

Bolig har terrasser i tre med tilkomst fra stue og ifra hage.
Oppført av normalt solide materialer med
terrassebord av impregneret materiale.

Merknader: Det ble ikke observert tegn til råte eller svikt i konstruksjonen. Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

7. Våtrom**7.1 Bad kjeller****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 ventiler som kan åpnes.

Bad oppgradert i ca 2010 har våtromspanel på vegg og malte plater i tak
Rommet inneholder tett dusjkabinett, seksjon med servant og toalett på sokkel.
Rommet er ventilert via elektrisk vifte i vegg og spalte under dørblad.

Merknader: Rommets vegger, tak og innredning fremstår som i bra stand med normale bruksmerker.
Våtromspanel ikke korrekt montert ihht leverandørens anvisning om minimum 3-5 cm høyde fra gulv.
Fuktsikring er heller ikke montert i underkant.
Rommet kan fungere greit med avvik, men ved ved endret bruk så må dette utbedres.
Normal tid før utskiftning av våtromspanel er 15-25 år.
Beskrevne avvik og alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

TG 2 7.1.2 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 påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Baderom har fliser på gulv.
Fall er visuelt kontrollert med laser.
Det er foretatt enkel bomtest for å avdekke løse fliser.

Merknader: Overflater fremstår som hele og i bra stand.
Det ble ikke avdekket noen løse fliser, men noen ujevnheter på flisearbeider registreres.
Det er også noe bred silikonefug inn mot vegg og arbeider fremstår ikke som fagmessig utført.
Normal tid før utskiftning av keramiske flis er 10-30 år.
Beskrevne avvik og alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 2

7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

Plastsluk med synlig belegg/membran i sluk.

Merknader: Det gjøres 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 at det er brukt godkjent tettesjikt/membran på dette badet. Det er ikke tatt hull i tilstøtende rom for fuktmåling da aktuelt område vender ut mot yttervegg og vaskerom. Normal tid for utskiftning av membran under keramiske flis er 10-20 år. Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

7.2 Vaskerom kjeller

TG 1

7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom har malt panel på vegger og i tak.

Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin, seksjon med vask, stor seksjon for oppbevaring og varmtvannsbereder.

Merknader: Rommets vegger tak og innredning fremstår i bra stand med normale bruksmerker. Det er kun gulv i rom som er definert som våtsone.

TG 2

7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

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 flekker eller andre skader.

Vaskerom har fliser på gulv.

Fall er visuelt kontrollert med laser.

Det er foretatt enkel bomtest for å avdekke løse fliser.

Merknader: Overflater fremstår som hele og i bra stand.

Det ble ikke avdekket noen løse fliser, men noen ujevnheter på flisearbeider registreres.

Normal tid før utskiftning av keramiske flis er 10-30 år.

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

TG 3

7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Vaskerom er bygget uten tettesjikt/membran under keramisk flis.

Merknader: Rommet kan fungere greit med avvik, men ved en eventuell lekkasje så vil lekkasjevann kunne trenge inn i tilstøtende konstruksjon og gi følgeskader.

7.3 Bad 1 etasje

TG 2

7.3.1 Overflate vegger og himling

EIERSKIFTERAPPORT™

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.

Bad oppgradert i ca 2010 har våtromspanel på vegg og malte plater i tak
Rommet inneholder badekar, seksjon med servant og toalett på sokkel.
Rommet er ventilert via elektrisk vifte i vegg og spalte under dørblad.

Merknader: Rommets vegger, tak og innredning fremstår som i bra stand med normale bruksmerker.
Våtromspanel ikke korrekt montert ihht leverandørens anvisning om minimum 3-5 cm høyde fra gulv.
Fuktsikring er heller ikke montert i underkant.
Vindu i våtsone over badekar.
Rommet kan fungere greit med avvik, men ved ved endret bruk så må dette utbedres.
Hyppigere vedlikehold av vindu i våtsone må påregnes.
Normal tid før utskiftning av våtromspanel er 15-25 år.
Beskrevne avvik og alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

TG 2 7.3.2 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 tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Baderom har fliser på gulv.
Fall er visuelt kontrollert med laser.
Det er foretatt enkel bomtest for å avdekke løse fliser.

Merknader: Overflater fremstår som hele og i bra stand.
Gulv tilnærmet flatt og fall ikke ihht dagens krav om 1:100
Det ble ikke avdekket noen løse fliser, men noen ujevnheter på flisearbeider registreres.
Det er også noe bred silikonfug inn mot vegg og arbeider fremstår ikke som fagmessig utført.
Normal tid før utskiftning av keramiske flis er 10-30 år.
Beskrevne avvik og alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er 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 belegg i sluk.

Merknader: Det gjøres 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 at det er brukt godkjent tettesjikt/membran på dette badet.
Det er ikke tatt hull i tilstøtende rom for fuktmåling da aktuelt område vender ut mot yttervegg og fastmontert kjøkken.
Normal tid for utskiftning av membran under keramiske flis er 10-20 år.
Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

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

EIERSKIFTERAPPORT™

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.

Kjøkkeninnredning fra 2023 med lakkerte fronter og benkeplate i laminat.

Integrerte hvitevarer.

Dobbelkummet servant med blandebatteri.

Mekanisk avtrekk i ventilator.

Merknader: Kjøkkeninnredning fremstår som hel og i bra stand med normale bruksmerker ihht alder.

9. Rom under terreng

9.1 Kjelleretasje delvis under terreng

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

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

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

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

Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Kjelleretasje ligger delvis under terreng.

Noen rom er innredet og har utlektet og platebeslåtte vegger.

Merknader: Veggoverflater fremstår som i bra stand med normale bruksmerker. Det registreres ingen skader som følge av fukt ifra terreng.

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Innredede rom har parkett/laminat på gulv

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

Det registreres ingen skader i gulv som skyldes fukt fra terreng.

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Kjelleretasje har innredet rom for varig opphold, men de er hovedsaklig over terrengnivå.

Uinnredede rom har betongoverflater mot terreng.

Dett er foretatt en visuell kontroll på overflater og disse er kontrollert med fuktindikator.

Merknader: Overflater fremstår som hele og i bra stand. Bruk av fuktindikator påviste ingen fukt i konstruksjon.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

EIERSKIFTERAPPORT™

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1985

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Bolig har vannrør i kobber og i.

Avløpsrør i plast.

Bygningsdel er visuelt befart og utvalgte vann installasjoner funksjonstestet

Merknader: Det registreres ingen avvik ifht vanntrykk og avløpskapasitet. Det er heller ikke påvist noen pågående lekkasje.

Normal tid for utskiftning av rør i kobber og avløpsrør i plast er 25-75 år

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2011

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varnavanstank ca 150-200 liter lokalisert på vaskerom.

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

Normal tid for utskiftning av varmtvannstanker er 10-20 år.

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Bolig er ventilert via ventiler i yttervegg og i vinduer.

Elektrisk vifte på bad.

Mekanisk avtrekk i ventilator.

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

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

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Bolig har skjult elektrisk anlegg. Automatsikringer i sikringstavle.

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

Det elektriske anlegget fremsto uten avvik på befaringstidpunkt.

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

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er avvik i forhold til rømning og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt. Se under.

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.
2.1	Yttervegger
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak utover normalt vedlikehold ikke påkrevd.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Umiddelbare tiltak ikke påkrevd, men utskiftninger og jevnlig vedlikehold må påregnes
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak utover normalt vedlikehold ikke påkrevd.
7.1.1	Bad kjeller Overflate vegger og himling
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Umiddelbare tiltak ikke påkrevd, men bygningsdel må jevnlig overvåkes
7.1.2	Bad kjeller Overflate gulv
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Umiddelbare tiltak ikke påkrevd, men bygningsdel må jevnlig overvåkes
7.1.3	Bad kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men bygningsdel må jevnlig overvåkes.
7.2.2	Vaskerom kjeller Overflate gulv
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Umiddelbare tiltak ikke påkrevd, men bygningsdel må overvåkes.
7.3.1	Bad 1 etasje Overflate vegger og himling
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Umiddelbare tiltak ikke påkrevd, men bygningsdel må jevnlig overvåkes
7.3.2	Bad 1 etasje Overflate gulv
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Umiddelbare tiltak ikke påkrevd, men bygningsdel må jevnlig overvåkes
7.3.3	Bad 1 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men bygningsdel må jevnlig overvåkes.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 vurdert utifra alder på byningsdel. Tiltak ikke påkrevd

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

7.2.3	Vaskerom kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 vurdert utifra beskrevne avvik. Tiltak bør utføres for å sikre tilstøtende konstruksjoner for eventuelt lekkasjevann.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01250310	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ann Louise Sund	Jan Arne Sund
Gateadresse	
Munkhaugvegen 25	
Poststed	Postnr
AVALDSNES	4262
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1998
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	27
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	if
Polise/avtalenr.	1044806

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

I følge tilstandsraport er vaskerom bygget uten tettesjikt/membran under keramisk flis.

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Begge baderommene og vaskerom er renovert ved egeninnsats uten fagfolk. Det finnes ikke dokumentasjon på utførelsen. Se ellers kommentarer i tilstandsrapport. Alle bad og vaskerom har fungert tilfredsstillende siden renovering.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bad første etasje har membran lagt av ufaglært, Bad andre etasje har fliser lagt av ufaglært oppå eksisterende vinylgulvbelegg. Vaskerom uten membran. Alle sluker antas å være fra byggeår.

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

PV rør as installerte ny varmtvannsbereder i ca 2011. Rølegger Julbø la opp/koblet til kjøkken i 2023 Ved renovering av begge baderommene og vaskerom ble dusj/badekar/blandebatterier koblet til eksisterende røropplegg ved egeninnsats.

Arbeid utført av

PV rør as og Rølegger Julbø

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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

2022, vann oppdaget i vinduskarm på soverom i 1. etasje. Etter råd fra forsikringsselskap ble det gjort utbedringer med egeninnsats. Ikke vann i vindu etterpå. 2017, fuktighet oppdaget tak i 1. etasje. Konstatert vann inn i underkant av terassedør, sørvegg. Byttet terassedør med egeninnsats, ingen fuktighet etterpå.

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

Viser til tilstandsrapport "Det registreres et synlig armeringsjern ved inngangsparti som har noe rust og det er avskallet noe betong rundt dette. I fremre del av hus så er det også noe mindre avskalling i betong, men dette antas er fra huset ble bygget. Dette anses som et mindre avvik" Jeg har observert skjevheter i gulvet i 2. og 3. etasje. Dette har ikke medført funksjonelle problemer, men er synlig ved bruk av vater el. Det er ikke gjort utbedringer knyttet til dette.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I en kort periode før 2017 hadde vi antydninger til mus i tak mellom 1. og 2. etasje. Åpning der jeg antar de kom inn ble lukket når huset fikk påbygg i 2017. Ikke opplevd mus i etterkant. Har sett skruketroll sporadisk i vaskerom og i gangen tilknyttet til vaskerom. Ingen tegn til skader eller større forekomst.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Elektroarbeid i forbindelse med installasjon av kjøkken ble utført av Norelco Elektro AS. Det finnes samsvarserklæring på dette. Det er gjort arbeid på el-anlegg som opp gjennom årene. Både av faglærte og som egeninnsats. Det finnes ingen dokumentasjon på dette. Eltilsynet, utførte kontroll samt godkjente i 2020. Alt arbeid på elektrisk anlegg er utført av faglært og dokumentert etter dette.

Arbeid utført av

Norelco Elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ble utført Eltilsyn av Fagne august 2020

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Elbil lader montert av Norelco Elektro AS i 2023

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

-2023 nytt kjøkkeninnredning montert ved egeninnsats. -2017 Nytt utbygg, gjort av faglært som venetjeneste. -Ca 2005 1. etasje fjernet vegger og ytterdør, 2 etasje soverom innredet til vindfang. 3. etasje innredet til 2 soverom og mellomgang.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

-Flere yttervegger har fått ny ytterkledding i senere år. -2017 Terrasse utvidet og fikk nye terrassebord -Fjernet ytterdør i første etasje -Satt inn ny ytterdør i 2. etasje -Vinduer satt inn i 3. etasje

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Gjort endringer på plassering av soverom. Loft innredet til 2 soverom. Kjellerrom innredet til 1 soverom. Opprinnelige soverom er omgjort til stue, kjellerstue og vindfang. Det er også endringer på fasade i forhold til opprinnelige byggetegninger av 1984. Alt gjort av tidligere eier eller ved egeninnsats.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Søknad om bruksendring på soverom og diverse fasadeendringer er sendt Karmøy kommune i dag 13.10.2025. Antar disse vil bli godkjent. Utover dette har jeg ikke kunnskap til å vurdere om alt som skal være søkt om eller godkjent er det. Kjøper anbefales å undersøke med kommunen.

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

Megler har opplyst om at det mangler ferdigattest.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilstandsrapport utført 6.10.2025

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er observert en sprekk i forstøtningsmuren på eiendommen. Sprekken har vært der i hvertfall 10 år, og det er ikke registrert noen endringer i størrelse eller omfang i denne perioden. Det er ikke kjent om sprekken har påvirket stabiliteten til muren, men kjøper oppfordres til å undersøke dette nærmere dersom det er bekymring. Det er ikke utført reparasjoner eller tiltak knyttet til sprekken

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
ANN LOUISE Sund	a2870c514ea6e25195866 de0f8bfbc3a3cf83246	15.10.2025 11:42:10 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Arne S	d3be5313c030169ff567e9 a08a22740cc1d5ba5b	15.10.2025 11:37:46 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01250310

- 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>

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.

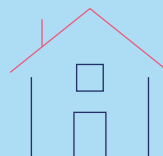
Hva koster forsikringen?

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



MUNKHAUGVEGEN 25, 4262 AVALDSNES

Gnr. 88, Bnr. 147 i Karmøy kommune.
Oppdragsnr: 01250310 Vidar Opheim, +47 926 62 816

UNDERTEGNEDE INNGIR FØLGENDE BUD PÅ OVERNEMNTE EIENDOM:

Kjøpesum kr

FINANSIERINGSPLAN

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller å forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det kommer til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at bud kan kreves fremlagt av kjøper ref. regler for budgivning.

Låneinstitusjon

Referanse

Ønsket
overtagelsesdato

Nåværende bud er bindende for undertegnede til og med den overtagelsesdato
(Budet er bindende til kl 16.00 denne dag, hvis annet klokkeslett ikke er angitt).

kl

Eventuelle
forbehold

Kopi av legitimasjon

Navn

Adresse

Postnr/sted

E-post

Telefon

Personnr.

Signatur/
sted/dato



Boligmegling til toppkarakter