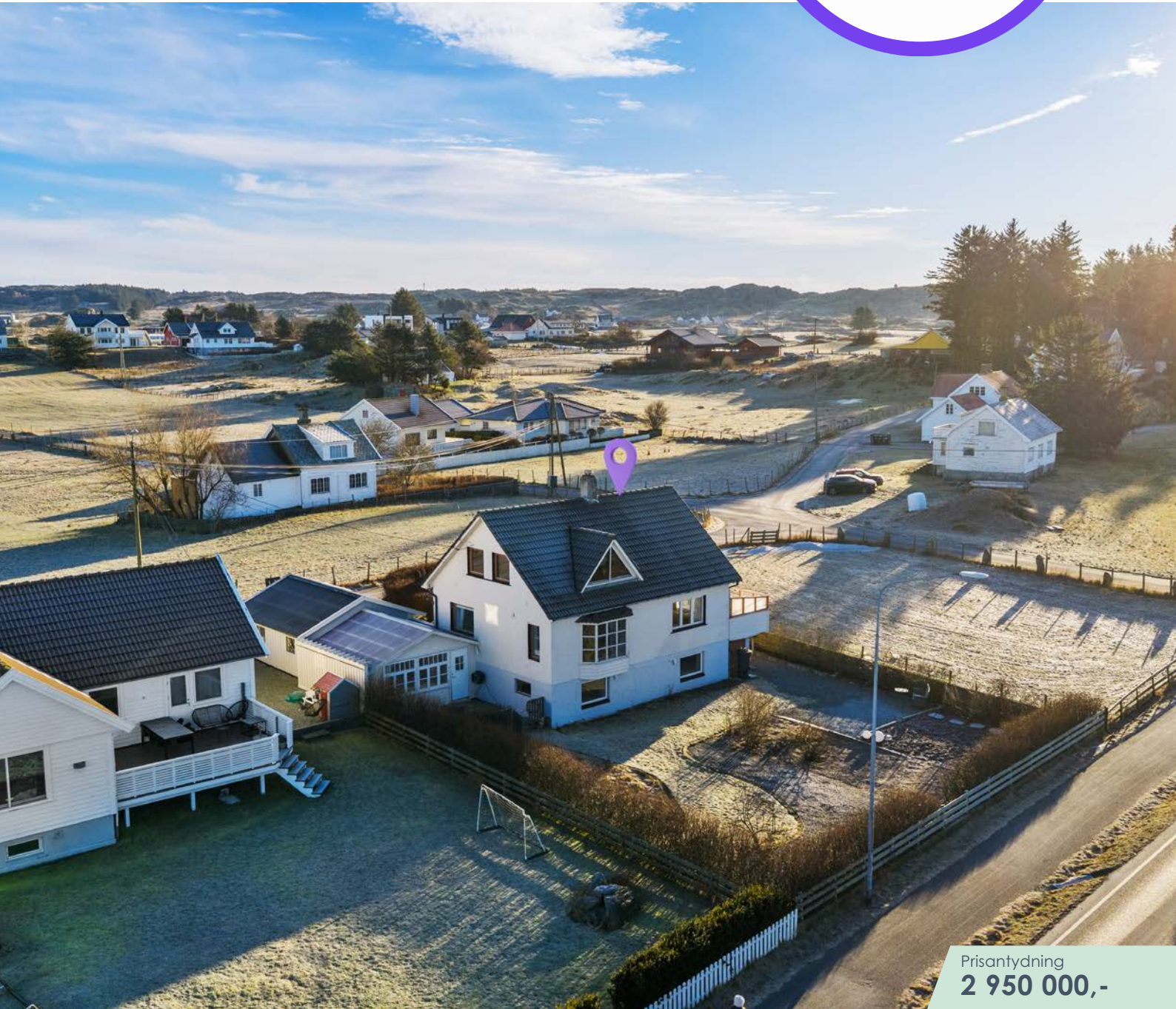




Nordre Ådlandsveg 4, 4270 ÅKREHAMN



Prisantydning
2 950 000,-

ÅKREHAMN

Sjarmerende enebolig m/garasje,
hagestue og drivhus - Kort avstand til
barneskole og Åkrasand -
Innholdsrik/solrik hage

BRA-i/BRA Total: 173/173 m² / Tomt: 782.9m²
Antall soverom: 5 / Byggeår: 1957



Nydelig kjøkken med god skap/benkeplass og integrerte hvitevarer.



Kort avstand til Åkrasand og Ådland barneskole.

Nøkkelinfo

Adresse: Nordre Ådlandsveg 4, 4270 ÅKREHAMN
Nåværende eier: Rebecca Rasmussen
Matrikkelnummer: Gnr. 17, bnr. 70 i Karmøy kommune.
Oppdragsnummer: 01250377
Oppdragsansvarlig/
Meglerforetak: Daniel Gård
Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1957
Bra total: 173m²
BRA-i: 173 m²
Antall soverom: 5
Etasje: 3
Energimerke: Gul F
Tomtestørrelse: 782.9m²
Eierform: Eiet
Parkering: Parkering i eget gardstun og garasje.





Vindu mot vest og sør er skiftet i nyere tid.



Innbydende stue i tidsriktige fargevalg.

Økonomi

Prisantydning

Kr 2 950 000

Omkostninger

Kr 94 240

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum

Tinglysing pantedokument kr. 545,-

Tinglysing skjøte kr. 545,-

Gebyr e-tinglysing kr. 500,-

Boligkjøperforsikring(valgfri) kr. 18.900,-

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

Totalt inkl. omk.

Kr 3 044 240

Kommunale avgifter

Kr 19 212 per 2025

Avløp: 4417,-

Eiendomsskatt: 2327,-

Feiing: 667,-

Renovasjon: 4065,-

Slam: 3917,-

Vann: 3819,-

Det er fire terminer pr år. Avgifter kan variere etter forbruk.

Info formuesverdi

Basert på Skatteetatens boligkalkulator beregnes boligens formuesverdi til kr. 873 242 ,- når boligen benyttes som primærbolig.

Formuesverdien er en gitt prosent av den beregnede markedsverdien.

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

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

Formuesverdi skal ikke overstige:

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

Sekundærbolig – 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

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

* * * * *



Beskrivelse av bolig

Sjarmerende enebolig m/garasje,
hagestue og drivhus - Kort avstand
til barneskole og Åkrasand -
Innholdsrik/solrik hage

Beskrivelse

Velkommen til Nordre Ådlandsveg 4, en innholdsrik og sjarmerende enebolig med garasje, hagestue og drivhus. Boligen er oppgradert gjennom tiden.

-Nyere kjøkken innredning m/integrerte hvitevarer.

-Nyere bad.

-2 varmpumper og 2 vedovner.

-5 Soverom.

-Flere vinduer er skiftet.

-Etterisolert deler av tak i loftsetasjen.

-El-bil lader

Solrik og svært kjekk hage med rikelig innhold - perfekt for de som elsker hage. Her er det flere varianter av bærbusker, frukttrær og planter. I drivhuset er det bla. druer og kiwiplante.

Kort avstand til Åkrasand og trygg gangveg til Ådland barneskole.

Boligen er innredet over 3 plan og Inneholder:

Kjeller: Kjellerstue, 2 soverom og bod.

Første etasje: Vindfang, Wc/vaskerom, gang, bad og stue/kjøkken.

Loft: 3 soverom, bod og gang.

Velkommen til visning!

Innhold

Boligen er innredet over 3 plan og Inneholder:

Kjeller: Kjellerstue, 2 soverom og bod.

Første etasje: Vindfang, Wc/vaskerom, gang, bad og stue/kjøkken.

Loft: 3 soverom, bod og gang.

Utvendig:

Garasje: Garasjen er i enkel standard, men har elektrisk port og oppbevaringsloft.

Drivhus.

Hagestue. (Hagestue er ikke byggemeldt/søkt om)

Standard

Boligen holder god standard og er oppgradert gjennom tiden med bla:

-Nyere praktisk kjøkken innredning med god skap/benkeplass. Integrerte hvitevarer.

-Flott klebersteinsovn som skaper en hyggelig atmosfære og gir god oppvarming. Det er også varmpumpe i stuen.

-Baderom er oppgradert i nyere tid med gulvbelegg, baderomsplater, moderne dobbel servant med skuffer, speil og dusjvegger.

-Eier har åpnet stuen - hvor tidligere soverom befant seg i hovedetasjen. Mulighet for å tilbakeføre soverom ved behov. 2.stk. vinduer i stue er skiftet. Vindu mot vest er byttet i 2023 (2-lags). Vindu mot sør er skiftet i 2024 (støydempende 3-lags).

-Loftsetasjen er isolert mot tak i soverom mot sør, med trefiberisolasjon. I denne forbindelse ble også innvendig himling noe hevet, slik at bjelkene ble synlige. Det er også installert nytt vindu på dette rom i 2024 (støydempende 3-lags).

-Oljetank er tømt.

-I kjelleretasje "trapperom" er vegg mot øst revet og behandlet med diffusjonssperr og drenert utvendig. Egen inngang til kjelleretasje med nyere dør. I kjeller er det også montert 3 stk. mekaniske vifter (ventilasjon) for bedre innelima. I tillegg er det varmpumpe i trapperommet. Montert 2 store vinduer mot vest i 2024

(støydempende 3-lags).

-Det er 2 .stk soverom i kjelleretasjen. Rommene er romslige med nyere vinduer. Det er peis i det ene rommet.

-Oppgradert noe elektrisk: Noe sikringer, flere stikkontakter, nytt inntak og el-bil lader.

Bygningsinformasjon

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

TG2 vurdert utifra alder og forventet levetid på bygningsdel.

Risiko/konsekvens: Manglende moderne fuktsikring kan gi økt risiko for fuktinntrengning, kapillært opptrekk og lokale skader i murverket over tid. Skjulte forhold kan ikke vurderes uten ytterligere undersøkelser, og eventuelle fuktproblemer kan føre til nedbrytning av materialer, luktproblematikk eller behov for tiltak i kjeller/ boder.

Anbefalte tiltak: Videre overvåkning anbefales. Dersom det oppstår tegn til fukt, misfarging eller avskalling, bør det vurderes nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak som dreneringsforbedring, utvendig fuktsikring eller lokal reparasjon av mur.

2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel.

Risiko/konsekvens: Sprekkdannelser i puss kan gi økt risiko for fuktinntrengning i veggkonstruksjonen. Over tid kan dette føre til nedbrytning av puss, frostsprengning, misfarging og behov for mer omfattende reparasjoner. Ved vedvarende fukt kan også mur og mørtelfuger påvirkes negativt.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å utbedre sprekke ved reparasjon av puss og kontroll av underlaget. Videre utvikling bør overvåkes, og ytterligere tiltak vurderes dersom skadene øker i omfang.

3.1 Vinduer og ytterdører

TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel.

Risiko og konsekvens: Store aldersforskjeller kan gi varierende komfort og energitap. Eldre vinduer kan medføre trekk, kondensproblemer og økt varmetap, samt behov for hyppigere vedlikehold eller utskiftning. Punkterte glass kan gi redusert sikt og dårligere isolasjon.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å følge opp eldre vinduer med jevnlig vedlikehold og vurdere utskiftning der tilstand eller funksjon tilsier det. Eventuelle punkterte glass bør skiftes. Nyere vinduer krever normalt kun ordinært vedlikehold.

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

TG2 vurdert utifra alder og forventet levetid på bygningsdel.

Risiko og konsekvens: Økt risiko for slitasje, oppsprekking og redusert tetthet ved høy alder. Potensiell risiko for lekkasjer dersom stein er skadet eller undertak har svekket funksjon. Begrenset inspeksjonshøyde gjør at skjulte forhold ikke kan utelukkes. Eldre taktekking kan kreve hyppigere vedlikehold og kan nærme seg tidspunkt for utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales en nærmere kontroll av taktekking og undertak fra taknivå for å avdekke eventuell slitasje eller skader. Jevnlig overvåking av bygningsdel må utføres, spesielt med tanke på alder.

Eventuelle skader eller svakheter bør utbedres, og utskiftning bør vurderes dersom tilstanden tilsier det.

7.1 Piper og ildsteder

TG2 vurdert utifra alder og forventet levetid på bygningsdel.

Risiko og konsekvens: Eldre teglsteinspiper kan ha slitasje i fuger og innvendige løp som ikke er synlig uten kamerainspeksjon. Eventuelle skjulte sprekker eller utettheter kan gi risiko for røyklekkasje eller redusert trekk. Belastning fra flere ildsteder kan øke krav til vedlikehold og kontroll. Manglende dokumentasjon eller nyere tilsyn gjør at tilstanden ikke kan vurderes fullt ut.

Anbefalte tiltak: Ordinær oppfølging og jevnlig feiing/tilsyn anbefales. Stålrør innvendig bør vurderes. Ved endringer i bruk eller installasjon av nye ildsteder bør pipen vurderes av fagperson. Kamerainspeksjon kan vurderes dersom det oppstår tegn til svekket trekk, sotlukt eller misfarging.

8.1 Etasjeskillere

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel.

Risiko og konsekvens: Skjevheter kan gi estetiske ujevnheter i gulv og påvirke opplevelsen av planhet. Eldre konstruksjoner kan ha skjulte forhold som ikke avdekkes ved visuell inspeksjon alene. Dersom skjevhetene utvikler seg, kan det indikere underliggende bevegelser som bør følges opp.

Anbefalt tiltak: Ingen umiddelbare tiltak vurderes som nødvendig. Videre observasjon anbefales som del av normalt vedlikehold. Dersom skjevheter øker eller oppstår tegn til svikt, bør konstruksjonen vurderes nærmere av fagperson.

9.1.3 Kjeller delvis under terreng. Fuktmåling og ventilasjon

Risiko og konsekvens: Vedvarende fukt kan føre til økende råteskader i treverk og nedbrytning av materialer. Risiko for muggvekst og redusert inneklimate dersom fuktproblematikken utvikler seg. Skjulte skader kan være større enn det som er avdekket ved stikktagning. Fukt i betong og treverk kan gi behov for mer omfattende tiltak dersom forholdene ikke utbedres.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å åpne veggflater i området med råteskader for å kartlegge skadeomfang og sikre nødvendig utskiftning av skadet materiale. Forholdene rundt drenering og terrengfall bør vurderes nærmere og eventuelt utbedres for å redusere fuktbelastningen. Videre overvåkning av fuktverdier anbefales, og tiltak bør iverksettes dersom målingene øker eller nye symptomer oppstår. Sørg for god ventilasjon og jevnlig lufting i kjelleretasjen.

10.2.1 Vaskerom 1 etasje Overflate vegger og himling

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik.

Risiko og konsekvens:

Sprekker i tapet kan gi økt risiko for fuktinntrengning i veggkonstruksjonen.

Fuktpåvirket innredning kan forverres over tid og gi behov for utskiftning. Ved vedvarende fukt kan det oppstå muggvekst, lukt og skader på underliggende materialer. Skader i overflater kan redusere rommets funksjon og levetid.

Anbefalte tiltak: Reperasjon eller utskiftning av skadet våtromstapet anbefales for å sikre tilfredsstillende fuktsperre. Skadet seksjon bør vurderes utskiftet. Videre oppfølging av ventilasjon og fuktbelastning anbefales for å redusere risiko for nye skader.

13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 vurdert utifra beskrevet avvik. Vurdering/risiko: Selv om synlige deler av anlegget fremstår i god teknisk stand, innebærer manglende fordelskap at eventuelle lekkasjer i skjulte rørstrekk ikke nødvendigvis vil oppdages tidlig. Moderne rør-i-rør systemer skal normalt ha fordelskap med lekkasjevarsling og synliggjøring av

eventuelle vannskader. Fraværet av dette gir økt usikkerhet rundt skjulte deler av anlegget.

Konsekvens:

Skjulte lekkasjer kan utvikle seg over tid uten å bli oppdaget. Økt risiko for fuktskader i konstruksjoner ved lekkasje. Manglende lekkasjevarsling kan gi større skadeomfang før tiltak iverksettes. Avvik fra dagens anbefalte løsninger for rør-i-rør systemer.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere fordelerskap ved eventuell oppgradering eller ombygging av anlegget. Videre bør skjulte rørstrekk følges opp ved mistanke om lekkasje eller endringer i trykk/forbruk.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.3 Drenering

TG3 vurdert utifra beskrevne avvik.

Risiko og konsekvens: økt risiko for fuktinntrengning i grunnmur og gulvkonstruksjoner.

Mulig utvikling av fuktskader, avskalling, luktproblematikk eller redusert inneklime.

Vedvarende fukt kan over tid føre til materialnedbrytning og behov for mer omfattende tiltak. Terrengfall mot bygningen kan forsterke vannbelastningen ved nedbør og snøsmelting.

Anbefalt tiltak: Etablere tilfredsstillende fall på terreng bort fra grunnmur der dette er mulig. Vurdere tilstand og funksjon på eldre drenering, og eventuelt etablere ny drenering rundt resterende deler av bygget. Følge opp fuktverdier og vurdere ytterligere undersøkelser dersom fuktproblematikken vedvarer.

Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Areal

BRA - i: 173 m²

BRA totalt: 173 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 63 m²

1. etasje

BRA-i: 72 m²

2. etasje

BRA-i: 38 m²

Antall bad

1

Hvitevarer

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

Ferdigattest

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

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

Hagestue er ikke byggemeldt/søkt om.

Megler har ikke mottatt bygningstegninger eller annen dokumentasjon fra kommunen som viser hva som er godkjent innredet eller eventuelt bruksendret. Megler har derfor ikke grunnlag for å vurdere hva som er godkjent innredet i henhold til gjeldende tillatelser.

Adgang til utleie

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

Oppvarming

Boligen har installert varmepumpe (2.stk) og 2 vedovner. Det gis ingen garanti på varmepumpe av selger. Ellers elektrisk oppvarming i boligen. I de rom hvor det på visning ikke er montert panelovner, vil det heller ikke medfølge i handelen.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Det ble i eiertiden avdekket fukt i forbindelse med bad/vaskerom ved hovedinngang. Ved åpning av utvendig kledning ble det avdekket en mindre lekkasje i en rørkobling til sluk under gulv. Området ligger over friluft, uten konstruksjoner under. Lekkasjen ble utbedret ved utskiftning av rør/kobling til tilsvarende løsning. Arbeidet er utført ved egeninnsats/dugnad. Området ble etterisolert og tettet med vindsperre og ny kledning. Det er ikke kjent pågående lekkasje, lukt eller fuktproblemer etter utbedring.

- Utført arbeid på bad/våtrom av faglært (Storesund rør) og ufaglært/egeninnsats/dugnad?

Hovedbadet er etablert av tidligere eier i et rom som tidligere var kjøkken. Arbeidet er oppgitt utført av Storesund rør. Hovedbadet har fungert normalt i eiertiden. I eiertiden har selger byttet baderomsinnredning, montert dusjvegg i hovedbadet og fått etablert stikkontakt for smartovn. Arbeidet med stikkontakt er utført av elektriker. Arbeid utført ved ufaglært/egeninnsats/dugnad gjelder det andre badet/vaskerommet ved hovedinngangen, og er beskrevet under punktet "feil tilknyttet våtrommene".

- Avløp for badekar og toalett er etablert av tidligere eier og er oppgitt utført med Storesund rør. Selger er derfor ikke kjent med at tettesjikt/membran eller sluk er oppgradert eller fornyet.

- Utført arbeid/kontroll på vann/avløp av faglært (Storesund rør) og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Tidligere eier koblet til ny klemme sammen med nabo i nord. Alt har fungert som normalt i eiertiden. Forhold knyttet til avløp gjort av ufaglært/egeninnsats/dugnad er beskrevet under punktet "feil tilknyttet våtrommene". Det er ikke kjent pågående problemer.

-Kjent med om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Tidligere eier har opplyst at det i hennes eiertid var lekkasje ved et kjellervindu, og at

dette ble utbedret. I nåværende eiertid har det vært fuktinnsig gjennom vegg mot øst i kjeller. Forholdet ble meldt til forsikringsselskap, som konkluderte med at årsaken var manglende drenering. Det ble deretter etablert drenering langs østsiden av eiendommen, hvor dreneringen føres forbi eiendommen med utslipp mot vest. I tillegg ble det utført tiltak på innsiden av kjellerveggen med krystalliserende behandling av betongen. Det er ikke kjent fuktproblem etter utbedringene.

-Kjent med om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
Det oppstod tidligere skade på tak over hagestue og garasje som følge av naboens trampoline. Skaden ble utbedret av fagfolk gjennom forsikring, og deler av taket ble fornyet. Utover dette er selger ikke kjent med utettheter i tak eller fasade. Fasaden har enkelte steder eldre/slitt kledning, uten kjente tegn til utetthet.

-Kjent med om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
Det har vært kommentarer fra branntilsyn knyttet til ildsted/skorstein. Det er ikke gitt fyringsforbud, og ildstedet har vært i bruk i eiertiden uten kjente problemer. Eventuelle merknader er fulgt opp etter beste evne, og det foreligger ingen pålegg som begrenser bruk.

-Kjent med om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Det er skjevheter i gulv, noe som er normalt for boligens alder.

-Kjent med om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
Det har vært observert maur i kjeller og tidligere avdekket eldre spor etter gnagere på loft. Det er ikke kjent pågående aktivitet etter forebyggende tetting.

- Arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon) er/har vært utført av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Det ble i desember 2021 lagt inn ekstra strøm til boligen, koblet opp elbilader og etablert noen nye stikkontakter. Arbeidet er utført av Hans Erik Elektro. Oljetank ble tømt og rørtilkoblinger frakoblet av Ragn-Sells 29.04.2024. I forbindelse med oppussing av soverom i øvre etasje er noe elektrisk arbeid utført av familiemedlem med teknisk bakgrunn (elektronikkingeniør). Arbeidet er ikke utført av registrert elektroinstallatør, og det foreligger ikke samsvarserklæring.

-Kjent med om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner? (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)
Det er utført kontroll i forbindelse med elektrisk arbeid utført av elektroforetak i 2021. Oljetank er tømt og frakoblet av godkjent firma i 2024. Selger er eller ikke kjent med at det er utført særskilte kontroller av øvrige installasjoner.

-Easee ladestasjon er montert på garasje og tilkoblet i 2021.

-Det er i eiertiden utført noe drenerings-, murer- og snekkerarbeid ved egeninnsats/dugnad.

-Kjent med om det er utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Utført av faglært (Altivent) og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Det er utført arbeid på tak over hagestue og garasje etter skade forårsaket av naboens trampoline. Utbedring er utført av fagfolk gjennom forsikring, og deler av taket ble fornyet.

Det i eiertiden også oppført et mindre overbygg over kjellerdør. Tiltaket er utført av eier og er ikke omsøkt.

-Kjent med om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Kjelleretasjen benyttes på samme måte som ved kjøp. I øverste etasje er ett rom pusset opp. I forbindelse med dette er taket hevet noe innvendig med synlige bjelker, og rommet er isolert i taket. Det er ikke foretatt bruksendring eller utbygging utover dette.

-Kjent med om det er manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

I forkant av planlagt salg tok eier kontakt med kommunen for å avklare om det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Kommunen har opplyst at boligen er oppført før 1965, at det ikke finnes byggesak eller ferdigattest, og at boligen anses som godkjent for bruk. Kommunen har videre opplyst at det ikke foreligger pågående byggesaker eller pålegg på eiendommen.

-Om det kjennes til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Det foreligger skaderapport i forbindelse med vanninnslag i kjeller i 2022. Rapporten ble utarbeidet etter befaring gjennom forsikringsselskap, og konkluderte med at årsaken var manglende drenering. Forholdet er senere utbedret.



Området

Tomt/beskaffenhhet

Eiendommen er svært solrik og et idyll på vårparten/sommer for de som elsker hage. Det er blant annet flere frukttrær (Eple, pære, morell og plommer), diverse bær (Jordbær, markjordbær, bringebær, rips og solbær, aroniahekk med spiselige bær), druer og kiwi i drivhuset, urter, jordskokk og godt med blomstring gjennom sesongen. På vårparten er det diverse løkvekster som tulipaner, crocus, snøkløkker og mye påskeliljer. Det er også stauder, roser, peoner, stokkroser og lavendel m.m.

Areal er innhentet fra matrikkelkart. I henhold til matrikkelkartet fremstår grensene i vest og nord som grønne, heltrukne linjer, hvilket indikerer at disse kan anses som svært nøyaktige.

Grenselinjene i øst og sør er angitt som lilla, heltrukne linjer, hvor det kan forekomme avvik ved en eventuell oppmåling. For disse grensene er standardavvik stipulert til ca. 31–200 cm. Skylddeling fra 1954 som angir eiendommens grensebeskrivelse ser ut til å stemme noenlunde med slik eiendommen fremkommer i kommunens kart.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

782.9 kvm

Vei/vann/kloakk

Offentlig vann og kloakk. Privat septikanlegg.

Beliggenhet

Fra eiendommen er det kort gangavstand til Ådland barneskole og Åkrasand. Kort avstand til Åkrehamn sentrum med alle hverdagslige fasiliteter.

Adkomst

Se Finn.no eller Em-a.no for riktig veibeskrivelse.

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Smartstyring medfølger boligen. Dette gjelder smartovner i flere av soverommene, smartstyring av begge varmepumpene og lys ved Philips hue med hue brytere i flere av rommene (stue, ett soverom oppe og begge soverommene nede).

Overtakelse

Overtakelse avklares ifbm. budgivning.

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.

Servitutter

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

1149/17/70:

09.06.1970 - Dokumentnr: 3276 - Erklæring/avtale

RETTIGHETSHAVER: TELEVERKET

BESTEMMELSER OM TELEFONLEDNINGER/STOLPER/KABLER/GRØFTER M.V.

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 finnanonse 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, befaringsavtale av eiendommen samt innhentelse av nødvendige dokumenter og evt. takst.

Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver

Prosentprovisjon med 0.95 % 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

Daniel Gård
Eiendomsmeglerfullmektig
Daniel@em-a.no
Tlf: 466 23 945

Ansvarlig megler

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

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet ble lagret 30.01.2026



Stuen/kjøkkenet oppleves som romslig, lys og luftig.



Åpen stue-kjøkken løsning.



Rikelig med skap/benkeplass.



Detaljebilde.



Flott moderne bad med dobbel servant, badekar, toalett og dusj.



Hovedbadet er av svært god størrelse.



Detaljbilde.





Denne delen er åpnet opp mot stuen, tidligere soverom i hovedetasjen. Utgang til terrasse.



Hyggelig terrasse med gode solforhold mot sør.



Detaljbilde.



Gangavstand til Åkrasand.



Eier har malt entrè i moderne lyse farger.



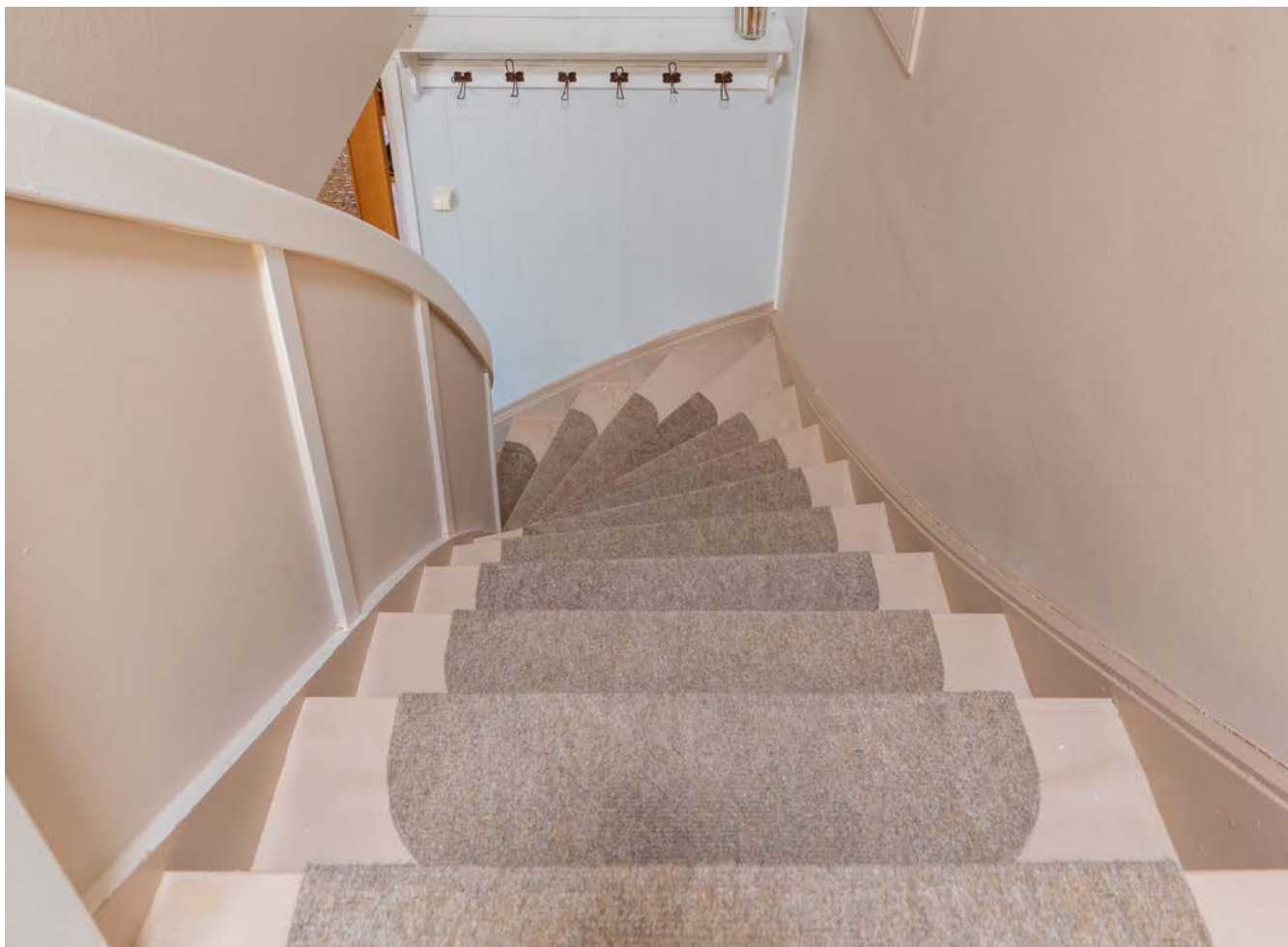
Lys og romslig gang.



Praktisk gjestetoalett i hovedetasjen.



Gjestetoalettet er i dag benyttet som kombinert wc/vaskerom.



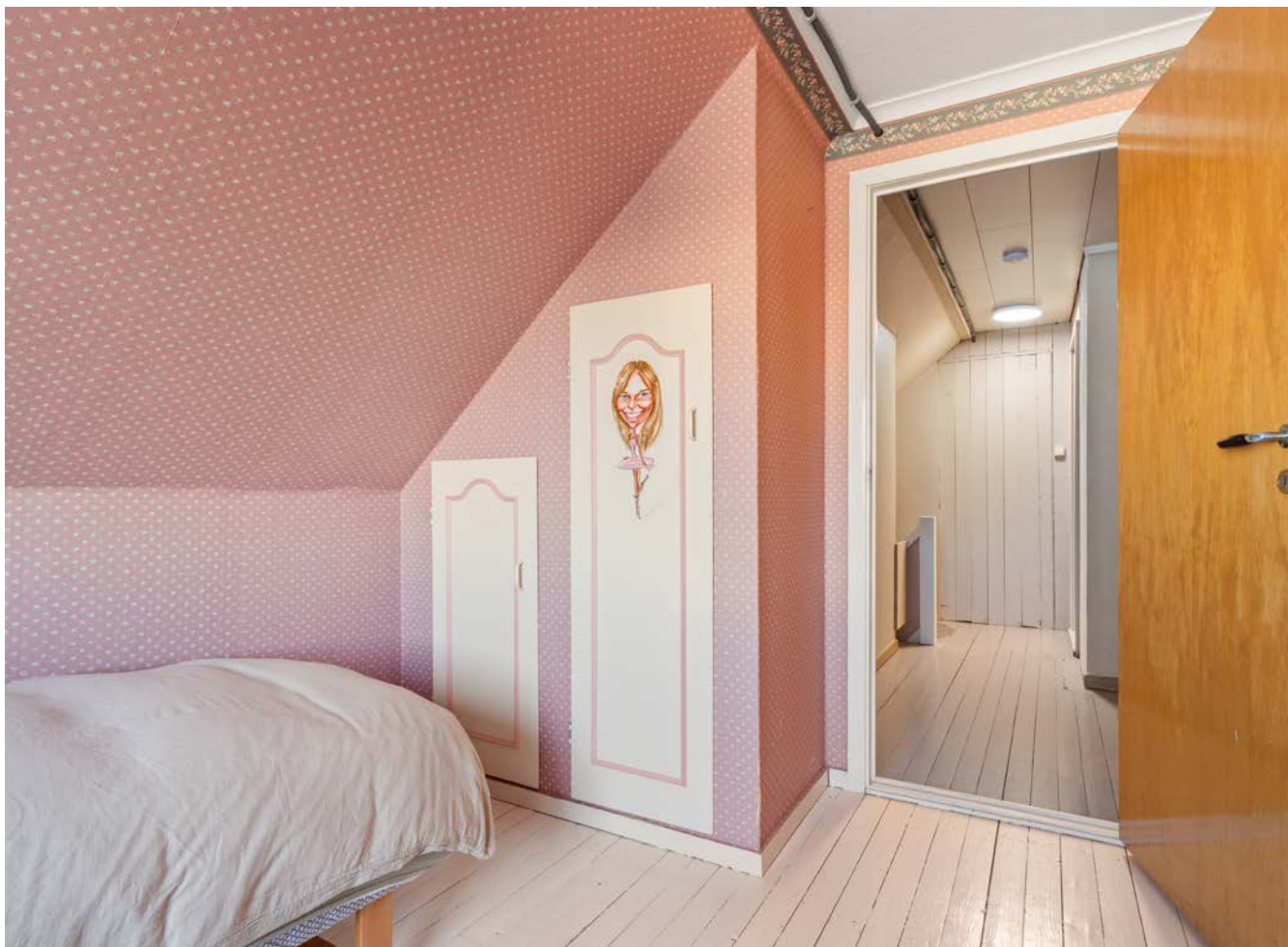
Trappegang opp til loftsetasjen i lyse farger.



Soverom 1 i loftetasje. Eier har gjort en rekke tiltak i dette rom: Isolert taket, skiftet til støydempende 3-lags vindu og løftet



Soverom 2 i loftetasje. Nyere inntak.



Plassbygde skap.



Hyggelig og romslig loftstue.



Utrolig luftig og herlig rom. Tidligere brukt som soverom, tv-stue, gamingrom/kontor.



Mesteparten av røropplegg er oppgradert.



Soverom av god størrelse i kjelleretasjen. Vinduet mot vest er skiftet i 2024 til støydempende 3-lags.

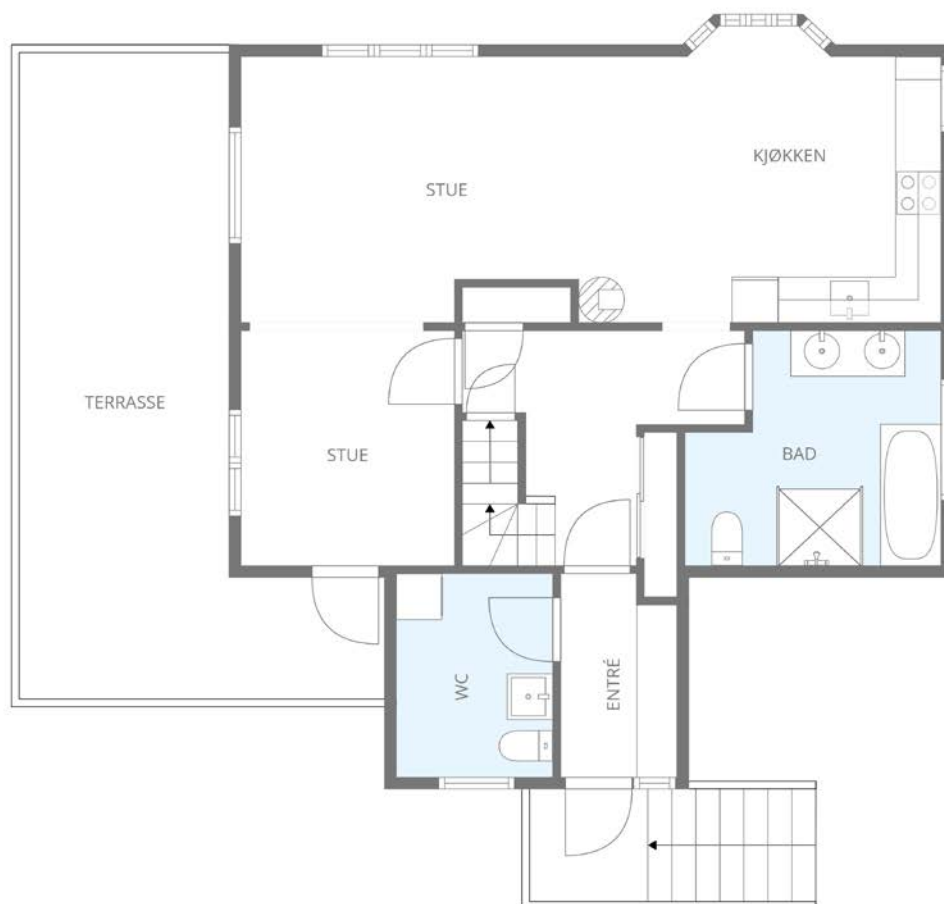


Det er montert 3.stk mekaniske avtrekksvifter i kjelleretasjen for bedre inneklima.



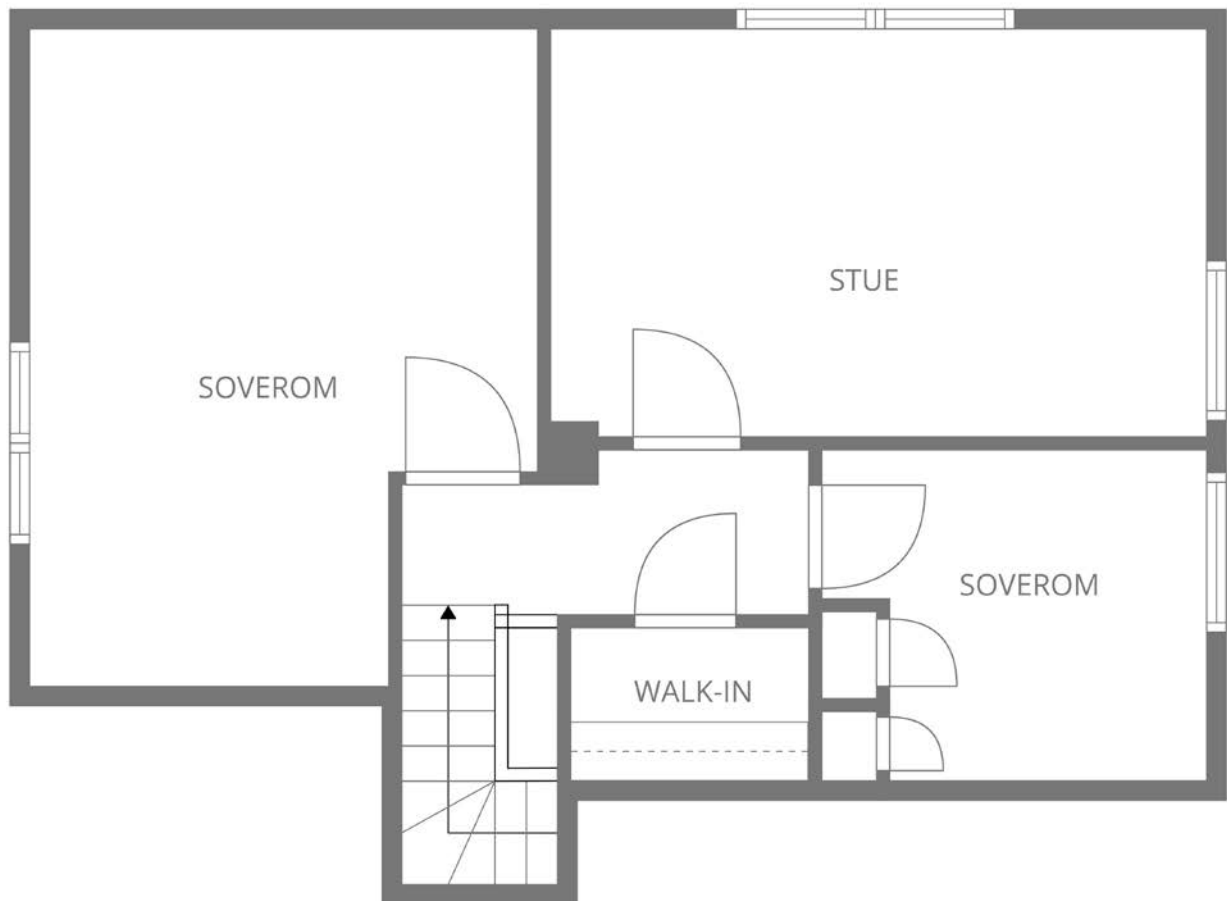
Rom i dag benyttet som soverom. Vinduet mot vest er skiftet i 2024 til støydempende 3-lags.





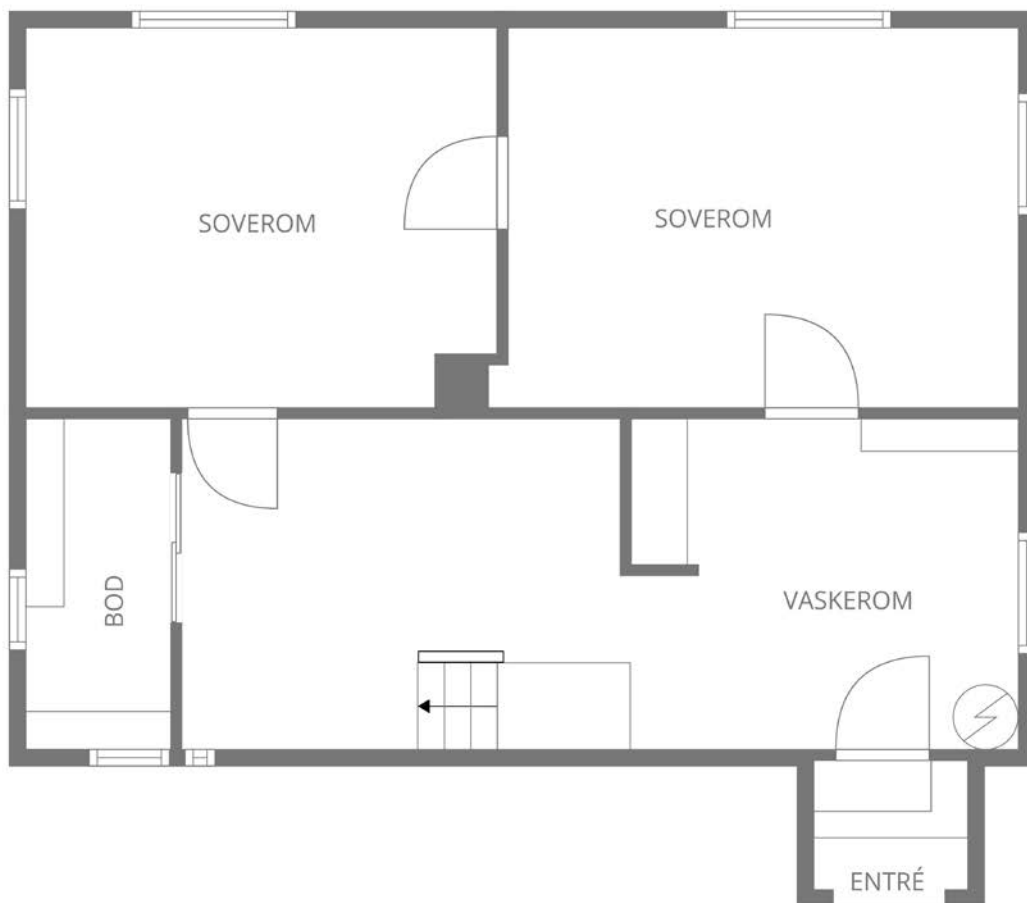
Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke målbar, og kan inneholde feil.





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





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.





Innholdsrik og solrik hage foran huset med svært innholdsrik beplantning.



På vårparten/sommeren er hagen virkelig et idyll med blomstring, bærbusker, fruktrær m.m. Virkelig kjekk for de som setter pris



I tillegg til den spennende hagen er det også et drivhus.



Koselig sone utenfor hagestuen, mot vest.



Drivhuset inneholder druer som modnes i september og kiwiplante.



Hagen byr på flere frukttrær og bærbusker.



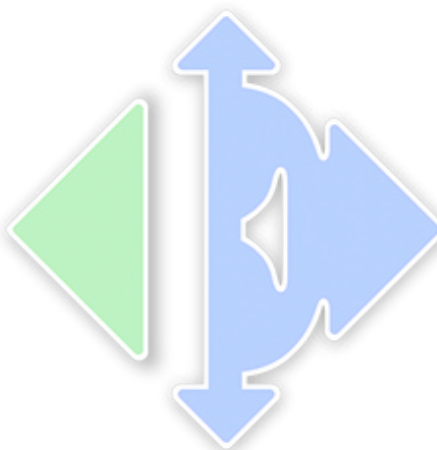




Parkering i eget gardstun og garasje. El-bil lader.

TILSTANDSRAPPORT

Nordre Ådlandsveg 4
4270 ÅKREHAMN



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Harald Ingebrigtsen

Dato: 29/01/2026

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

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og 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 gjestående 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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata: Gnr:17, Bnr: 70

Hjemmelshaver: Rebecca Rasmussen

Tomt: m²

Konsesjonsplikt:

Adkomst: OFFENTLIG

Vann: OFFENTLIG

Avløp: OFFENTLIG/PRIVAT

Regulering:

Offentl. avg. pr. år:

Forsikringsforhold:

Ligningsverdi:

Byggear: 1957

Fnr:

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

27.1.2026

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.

Oppdragsgiver:

Rebecca Rasmussen

Tilstede under befaringen:

Rebecca Rasmussen

Fuktmåler benyttet:

Protimeter

OM TOMTEN:

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

OM BYGGEMETODEN:

Bolig satt opp i mur. Saltakskonstruksjon i tre med betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremsto som normalt vedlikeholdt og i bra stand. Det registreres avvik, men få av slik alvorlighetsgrad at trenger umiddelbar utbedring.

Skjevheter i etasjeskiller og i andre bygningsdeler er påvist.

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1957 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført.

Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

ANNET:

Oppvarming:

- elektrisk
- varmepumpe
- vedovn

DOKUMENTKONTROLL:

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

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

Boligen har tregulv og belegg på gulv.

Panel og overmalte vegger.

Himlingsplater og malte takoverflater.

Baderom har våtromsbelegg på gulv og våtromspanel på vegg.

Vaskerom har våtromsbelegg på gulv og våtromstapet på vegg.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1 etg	72			22
Loft	38			
Kjeller	63			
SUM BYGNING	173			22
SUM BRA	173			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje		25		
Hagestue		25		
Hagebod		6		
SUM BYGNING		56		
SUM BRA	56			

AREAL UTHUS/ANNEKS:

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

BRA-i:

1 etasje:
Vindfang, vaskerom, gang, bad og stue/kjøkken.
Loft:
Gang, 2 soverom og stue.
Kjeller:
2 soverom og gang

BRA-e:

Garasje, hagebod og hagestue

MERKNADER OM AREAL:

Gulvareal på loft avviker noe ifht oppmålt areal pga skråtak

MERKNADER OM ANDRE ROM:**ANDRE MERKNADER:**

Det er kun hovedbygning som er kontrollert. Tilleggsbygg blir ikke kontrollert men kun beskrevet

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Harald Ingebrigtsen

Byggmester og Takstmann

29/01/2026

Harald Ingebrigtsen

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Grunnmur er oppført i betong og sparestein fra 1957. Det er gjennomført visuell kontroll av tilgjengelige flater. Det er ikke utført destruktive inngrep eller fuktmålinger.

Vurdering/avvik

Konstruksjoner av denne typen og alder vil normalt ha begrenset fuktsikring sammenlignet med dagens standard. Eventuelle skjulte skader eller fuktforhold kan derfor ikke utelukkes basert på visuell kontroll alene. Aldersrelatert slitasje, mindre riss og ujevnheter kan forekomme i slike konstruksjoner.

Risiko/konsekvens:

Manglende moderne fuktsikring kan gi økt risiko for fuktinntrengning, kapillært opptrekk og lokale skader i murverket over tid. Skjulte forhold kan ikke vurderes uten ytterligere undersøkelser, og eventuelle fuktproblemer kan føre til nedbrytning av materialer, luktproblematikk eller behov for tiltak i kjeller/boder.

Anbefalt tiltak:

Videre overvåkning anbefales. Dersom det oppstår tegn til fukt, misfarging eller avskalling, bør det vurderes nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak som dreneringsforbedring, utvendig fuktsikring eller lokal reparasjon av mur.

Merknader:**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 3** 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrenget heller delvis inn mot grunnmur. Ifølge dagens eier er det etablert nyere drenering på østsiden av boligen etter tidligere lekkasje. Det er synlige avrenningsrister i dette området. Øvrige deler av dreneringen antas å være fra byggeår. Det er registrert forhøyede fuktverdier i gulv og mot grunnmur i enkelte områder i kjelleretasje.

Avvik:

Terrenget har mangelfullt fall og heller stedvis inn mot bygningen.

Det er registrert forhøyede fuktverdier i gulv og mot grunnmur, noe som kan indikere utilstrekkelig drenering eller lokale fuktbelastninger.

Store deler av dreneringen er av eldre dato og har trolig redusert funksjon.

Risiko og konsekvens:

Økt risiko for fuktinntrengning i grunnmur og gulvkonstruksjoner.

Mulig utvikling av fuktskader, avskalling, luktproblematikk eller redusert inneklime.

Vedvarende fukt kan over tid føre til materialnedbrytning og behov for mer omfattende tiltak.

Terrengfall mot bygningen kan forsterke vannbelastningen ved nedbør og snøsmelting.

Anbefalt tiltak:

Etablere tilfredsstillende fall på terreng bort fra grunnmur der dette er mulig.

Vurdere tilstand og funksjon på eldre drenering, og eventuelt etablere ny drenering rundt resterende deler av bygget.

Følge opp fuktverdier og vurdere ytterligere undersøkelser dersom fuktproblematikken vedvarer.

Merknader: Det legges til grunn i vurdering at det utført arbeider på drenering i senere tid, men at størstedelen av arbeider gjenstår. Bygningsdel fungere i dag med avvik, men viktig at kjøper blir gjort oppmerksom på forhold.

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

Det er påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggen konstruksjoner.

Yttervegger med hulsteinsmur som er utvendig pusset og malt

Avvik:

Det er registrert sprekker i puss over enkelte vindusåpninger. Sprekkene vurderes å skyldes bevegelser i underlaget og naturlig aldring av pusskonstruksjonen. Skadene er lokale, men kan utvikle seg dersom de ikke følges opp.

Risiko/konsekvens:

Sprekkdannelser i puss kan gi økt risiko for fuktinntrengning i veggkonstruksjonen. Over tid kan dette føre til nedbrytning av puss, frostsprengning, misfarging og behov for mer omfattende reparasjoner. Ved vedvarende fukt kan også mur og mørtelfuger påvirkes negativt.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å utbedre sprekken ved reparasjon av puss og kontroll av underlaget. Videre utvikling bør overvåkes, og ytterligere tiltak vurderes dersom skadene øker i omfang.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Boligen har vinduer i tre med varierende alder og tilstand. Det er registrert tre vinduer mot sør med 3-lags glass, mens øvrige vinduer har 2-lags glass. Datostempling på vinduene varierer fra 1976 til 2023, noe som innebærer betydelige forskjeller i forventet gjenværende levetid og teknisk standard.

Avvik:

Eldre vinduer vil normalt ha redusert isolasjonsevne, slitasje i beslag og tetningslister, samt økt risiko for punktering av glass. Nyere vinduer vurderes å være i bedre teknisk stand og tilfredsstiller dagens krav til energiytelse i større grad.

Risiko og konsekvens:

Store aldersforskjeller kan gi varierende komfort og energitap. Eldre vinduer kan medføre trekk, kondensproblemer og økt varmetap, samt behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting. Punkterte glass kan gi redusert sikt og dårligere isolasjon.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å følge opp eldre vinduer med jevnlig vedlikehold og vurdere utskifting der tilstand eller funksjon tilsier det. Eventuelle punkterte glass bør skiftes. Nyere vinduer krever normalt kun ordinært vedlikehold.

Merknader:

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 er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilerings/lufting.

Boligen har takkonstruksjon i tre fra byggeår. Konstruksjonen er befart visuelt fra bakkenivå og fra innvendig loftsetasje. Takkonstruksjonen fremstår som stabil uten synlige nedbøyninger, deformasjoner eller andre forhold som indikerer behov for tiltak. Det er ikke registrert avvik som påvirker bæreevne eller funksjon basert på tilgjengelig inspeksjon.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

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.

Boligen er tekket med betongtakstein. Tekkingens alder er ukjent, men antas å være ca. 30–40 år gammel basert på visuell vurdering og normal levetid for denne typen materiale. Utvendig tak er befart fra bakkenivå.

Vurdering/avvik

Betongtakstein har en forventet levetid på rundt 30–50 år, avhengig av kvalitet, klima og vedlikehold. En antatt alder på 30–40 år innebærer at tekking nærmer seg øvre del av normal levetid. Befaring fra bakkenivå gir begrenset mulighet til å vurdere detaljer som slitasje, sprekker, porøsitet, mosevekst eller tilstand på undertak og beslag.

Risiko og konsekvens:

Økt risiko for slitasje, oppsprekking og redusert tetthet ved høy alder.

Potensiell risiko for lekkasjer dersom stein er skadet eller undertak har svekket funksjon.

Begrenset inspeksjonshøyde gjør at skjulte forhold ikke kan utelukkes.

Eldre taktekking kan kreve hyppigere vedlikehold og kan nærme seg tidspunkt for utskifting.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales en nærmere kontroll av taktekking og undertak fra taknivå for å avdekke eventuell slitasje eller skader.

Videre oppfølging av takets tilstand bør prioriteres, spesielt med tanke på alder.

Eventuelle skader eller svakheter bør utbedres, og utskifting bør vurderes dersom tilstanden tilsier det.

Merknader: Det er ved befaring fra bakkenivå ikke registrert skadde eller løse takstein på befaringstidspunkt.

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i plast.

Tetthet og korrekt fall er ikke kontrollert, da dette best utføres ved nedbør.

Utifra visuell befaring så er det ikke registrert noen avvik på bygningsdel.

Normalt vedlikehold og rengjøring av takrenner må påregnes.

Merknader:

5. Loft

TG iu 5.1 Innvendig Loft

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilerings av yttertaket.

Bolig har ingen kaldtloftskonstruksjon som er tilgjengelig for befaring og punktet må sees i sammenheng med punkt 4.1 og 4.2

Merknader:

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 1 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Terrasse oppført av normalt solid materiell i tre.

Konstruksjon fremstår som stabil.

Normalt vedlikehold må påregnes.

Merknader:

7. Piper og ildsteder**TG 2** 7.1 Piper og ildsteder

Boligen har teglsteinspipe fra byggeår, utvendig pusset. Det er tilknyttet vedovn i både kjeller og 1. etasje. Det foreligger ingen kjente anmerkninger fra feiervesenet ifølge eier.

Vurdering:

Pipen fremstår som en eldre konstruksjon, men uten registrerte forhold som tilsier svekket funksjon basert på tilgjengelig informasjon. Pusset overflate gir normalt god beskyttelse, men alder gjør at skjulte forhold ikke kan utelukkes uten nærmere kontroll. Flere ildsteder på samme pipe forutsetter at pipeløpene er godkjent for dette.

Risiko og konsekvens:

Eldre teglsteinspiper kan ha slitasje i fuger og innvendige løp som ikke er synlig uten kamerainspeksjon.

Eventuelle skjulte sprekker eller utettheter kan gi risiko for røyklekkasje eller redusert trekk.

Belastning fra flere ildsteder kan øke krav til vedlikehold og kontroll.

Manglende dokumentasjon eller nyere tilsyn gjør at tilstanden ikke kan vurderes fullt ut.

Anbefalt tiltak:

Ordinær oppfølging og jevnlig feiing/tilsyn anbefales.

Stålrør innvendig bør vurderes.

Ved endringer i bruk eller installasjon av nye ildsteder bør pipen vurderes av fagperson.

Kamerainspeksjon kan vurderes dersom det oppstår tegn til svekket trekk, sotlukt eller misfarging.

Merknader: Vedovn i 1 etasje var i bruk på befaringstidspunkt. Det ble registrert god trekk i vedovn.

8. Etasjeskillere**TG 2** 8.1 Etasjeskillere

Boligen har etasjeskillere i trekonstruksjoner. Mot grunn er det støpt betongdekke. Konstruksjonene er vurdert visuelt fra tilgjengelige flater.

Vurdering/avvik

Det registreres skjevheter både i trebjelkelag og i betongdekke mot grunn. Skjevhetene gjør seg gjeldende i synlige overflater, men det er ikke observert svikt, setninger eller andre forhold som indikerer konstruksjonsmessige skader eller behov for umiddelbare tiltak. Slike skjevheter er vanlige i eldre konstruksjoner og kan skyldes naturlig deformasjon over tid.

Risiko og konsekvens:

Skjevheter kan gi estetiske ujevnheter i gulv og påvirke opplevelsen av planhet.

Eldre konstruksjoner kan ha skjulte forhold som ikke avdekkes ved visuell inspeksjon alene.

Dersom skjevhetene utvikler seg, kan det indikere underliggende bevegelser som bør følges opp.

Anbefalt tiltak:

Ingen tiltak vurderes som nødvendige nå. Videre observasjon anbefales som del av normalt vedlikehold. Dersom skjevheter øker eller det oppstår tegn til svikt, bør konstruksjonen vurderes nærmere av fagperson.

Merknader:

9. Rom under terreng**9.1 Kjeller delvis under terreng****TG 1** 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

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

Det er ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Kjelleretasje har utlektede og innkledde overflater mot mur.

Innkledde tak og veggoverflater fremstår som hele og i bra stand med bruksmerker.

Konstruksjon og fuktmåling av denne er nærmere beskrevet i punkt 9.1.3

Merknader:

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Gulvoverflater i kjelleretasje med malte og lakkerte tregulv.

Gang med epoxy/akrylmaling.

Innkledde gulvoverflater fremstår som hele, men med normale bruksmerker ihht alder.

Fuktmåling nærmere beskrevet i punkt 9.1.3

Merknader:

TG 2 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.

Inneklima i kjelleretasje fremsto som bra og det er installert elektriske vifter i alle rom.

Det er tatt fuktmålinger i vegger og i gulv mot grunn.

Det måles ved bruk av fuktindikator mot betonggulv og med fuktmåler og pigge i treverk. Disse målingene må sees i sammenheng med punkt om drenering og byggegrunn, punkt 1.1 og 1.3

Avvik:

Der er ved bruk av indikator mot betong/epoxy overflater målt noe forhøyede verdier, ca 23%

Det er i treverk på gulv og inne i vegg i nedre del av soverom målt forhøyede verdier i treverk 20%

Det er også ved stiktagninger i nedre del av vegg her registrert noe råteskader i treverk bak panel

Årsak:

Forhøyede fuktverdier i både betong og treverk indikerer fuktpåvirkning fra byggegrunn eller kapillært opptrekk.

Råteskader i nedre del av vegg bekrefter at fukt har vært til stede over tid. Selv om inneklimaet oppleves som bra og vifter bidrar til ventilasjon, viser målingene at konstruksjonen lokalt er påvirket av fukt. Dette samsvarer med tidligere registrerte forhold ved drenering og terrengfall mot grunnmur.

Risiko og konsekvens:

Vedvarende fukt kan føre til økende råteskader i treverk og nedbrytning av materialer.

Risiko for muggvekst og redusert inneklima dersom fuktproblematikken utvikler seg.

Skjulte skader kan være større enn det som er avdekket ved stiktagning.

Fukt i betong og treverk kan gi behov for mer omfattende tiltak dersom forholdene ikke utbedres.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å åpne veggflater i området med råteskader for å kartlegge skadeomfang og sikre nødvendig utskifting av skadet materiale.

Forholdene rundt drenering og terrengfall bør vurderes nærmere og eventuelt utbedres for å redusere fuktbelastningen.

Videre overvåkning av fuktverdier anbefales, og tiltak bør iverksettes dersom målingene øker eller nye symptomer oppstår.

Sørg for god ventilasjon og jevnlig lufting i kjelleretasjen.

Merknader:

10. Våtrom

10.1 Bad 1 etasje

TG 1 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

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

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom har våtromspanel på vegg og malte takoverflater.

Rommet inneholder dusjnise med glassvegger, seksjon med 2 vasker og toalett på sokkel.

Rommet er tilstrekkelig ventilert via elektrisk vifte i vegg og tilluft under dørbled.

Merknader: Det er i nedre del av våtromspanel mot metallist noe ufagmessig utførelse av mykfug, men dette anses som et mindre avvik

TG 1

10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Baderom har våtromsbelegg på gulv som fungerer som tettesjikt i rommet.
 Våtromsbelegg er klemte fagmessig i sluk og brettet opp langs vegg.
 Tilstrekkelig fall mot sluk målt med laser.

Merknader:

TG 1

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.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Våtromsbelegg fungerer som tettesjikt i rommet og er beskrevet i forrige punkt.
 Det er ikke tatt hull i tilstøtende rom for fuktmåling bak vanninstallasjon, da aktuelt område vender mot yttervegg. Det er tatt fuktmålinger i kjelleretasje ved synlig sluk og vannrørgjennomføringer. Ingen avvik

Merknader:**10.2 Vaskerom 1 etasje**

TG 2

10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom har våtromstapet på vegg og malte takoverflater.
 Rommet inneholder seksjon med servant, toalett på sokkel og opplegg for vaskemaskin.
 Rommet er ventilert via ventil i tak og via vindu.
 Det er kun gulvet i rommet som defineres som våtsone.
 Avvik:
 Det er noe sprekk i tapetskjøter
 Seksjon har noe skader som følge av fukt
 Vurdering:
 Sprekker i våtromstapet kan svekke overflatens evne til å motstå fukt og kan gi risiko for vanninntrengning i underlaget.
 Fuktskader på seksjonen indikerer at rommet har vært utsatt for fuktbelastning over tid, enten fra normal bruk eller lokale lekkasjer/søl. Selv om rommet ikke er et fullverdig våtrom, stilles det krav til at overflater tåler fukt i soner som utsettes for vannsprut og kondens.
 Risiko og konsekvens:
 Sprekker i tapet kan gi økt risiko for fuktinntrengning i veggkonstruksjonen.
 Fuktpåvirket innredning kan forverres over tid og gi behov for utskifting.
 Ved vedvarende fukt kan det oppstå muggvekst, lukt og skader på underliggende materialer.
 Skader i overflater kan redusere rommets funksjon og levetid.
 Anbefalt tiltak:
 Reparasjon eller utskifting av skadet våtromstapet anbefales for å sikre tilfredsstillende fuktsperre.
 Skadet seksjon bør vurderes utskiftet.
 Videre oppfølging av ventilasjon og fuktbelastning anbefales for å redusere risiko for nye skader.

Merknader:**TG 1** 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

Våtromsbelegg fungerer som tettesjikt i rommet.

Våtromsbelegg er fagmessig klemt i sluk og brettet opp langs vegg.

Tilstrekkelig fall mot sluk målt med laser.

Belegget fremstår som helt og tett med normale bruksmerker.

Merknader:**TG 1** 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.

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

Det er opplyst om tidligere lekkasje i sluk. Dette er utbedret og tilstøtende konstruksjon mot utsiden er utbedret og tettet igjen. Ingen befaringsmulighet.

Merknader:**11. Kjøkken****11.1 Kjøkken 1 etasje****TG 1** 11.1 Kjøkken 1 etasje

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

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

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

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

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

Prefabrikkert innredning med benkeplate i laminat.

Servant med blandebatteri.

Kjøkkeninnredning fremstår som hel og i god bruksstand. Normale bruksmerker ihht alder.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Merknader:**12. Andre rom****TG 1** 12.1 Andre rom

Øvrige rom i boligen fremstår som jevnlig vedlikeholdt og fremstår i normalt god stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Øvrige rom vurderes å ha normal slitasjegrade etter alder. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblelement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblelement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt. Noe utskiftninger og oppgraderinger i ulike rom må påregnes.

Merknader:**13. VVS****TG 2** 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Boligen har nyere røropplegg med vannrør og avløpsrør i plast. Det meste av røropplegget er synlig i kjelleretasjen, noe som gir gode inspeksjonsmuligheter. Synlige rørføringer fremstår i normal god stand uten tegn til skader eller lekkasjer. Utvalgte vann- og avløpsinstallasjoner er funksjonstestet uten registrerte avvik.

Avvik:

Det er ikke montert rørfordelingsskap (fordelerskap) for vannrør.

Vurdering/risiko:

Selv om synlige deler av anlegget fremstår i god teknisk stand, innebærer manglende fordelerskap at eventuelle lekkasjer i skjulte rørstrekk ikke nødvendigvis vil oppdages tidlig. Moderne rør- og avløpssystemer skal normalt ha fordelerskap med lekkasjevarsling og synliggjøring av eventuelle vannskader. Fraværet av dette gir økt usikkerhet rundt skjulte deler av anlegget.

Konsekvens:

Skjulte lekkasjer kan utvikle seg over tid uten å bli oppdaget.

Økt risiko for fuktskader i konstruksjoner ved lekkasje.

Manglende lekkasjevarsling kan gi større skadeomfang før tiltak iverksettes.

Avvik fra dagens anbefalte løsninger for rør- og avløpssystemer.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere fordelerskap ved eventuell oppgradering eller ombygging av anlegget. Videre bør skjulte rørstrekk følges opp ved mistanke om lekkasje eller endringer i trykk/forbruk.

Merknader:**TG 1** 13.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder lokalisert i gang kjelleretasje.

Plassert rett over sluk i gulv.

Bereder fungerte som tiltenkt og det var ingen tegn til synlige lekkasjer

Merknader:**Ingen** 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 13.4 Varmesentraler

Det opplyses om at tidligere oljetank er fjernet og sanert.

Det er oljetank i huset, men denne er iflg dagens eier nedtappet. Skjulte rør i vegger og etasjeskille er ikke fjernet.

Merknader:**TG 1** 13.5 Ventilasjon

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

Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler og utstrakt bruk av elektriske vifte i yttervegger i kjelleretasj og bad.
Mekanisk avtrekk i kjøkkenventilator.
Inneklima fremsto som bra og boligen som tilstrekkelig ventilert på befaringstidspunkt.
Datidens krav til inneklima må ikke forveksles med dagens krav i nyere boliger.

Merknader:**Ingen** 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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

Garasje satt opp i tre med stålplater på tak. Støpt gulv og ringmur.

Merknader:**15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Bolig har delvis skjult og noe åpent elektrisk anlegg med automatsikringer i el tavle. Det elektriske anlegget er visuelt befart. Utvalgte brytere og stikk kontakter er funksjonstestet.
Det elektriske anlegget fremsto uten avvik på befaringstidspunkt.
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.

Merknader: Det opplyses om at det er utført en del arbeider på det elektriske anlegget i senere tid av Hans Erik Elektro AS, men dokumentasjon på dette er ikke fremvist.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Rommer er beskrevet etter dagens bruk. Lovligheten av bruk er ikke vurdert.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	TG2 vurdert utifra alder og forventet levetid på bygningsdel. Risiko/konsekvens: Manglende moderne fuktsikring kan gi økt risiko for fuktinntrengning, kapillært opptrekk og lokale skader i murverket over tid. Skjulte forhold kan ikke vurderes uten ytterligere undersøkelser, og eventuelle fuktproblemer kan føre til nedbrytning av materialer, luktproblematikk eller behov for tiltak i kjeller/boder. Anbefalt tiltak: Videre overvåkning anbefales. Dersom det oppstår tegn til fukt, misfarging eller avskalling, bør det vurderes nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak som dreneringsforbedring, utvendig fuktsikring eller lokal reparasjon av mur.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	TG2 vurdert utifra alder og forventet levetid på bygningsdel. Risiko/konsekvens: Sprekkdannelser i puss kan gi økt risiko for fuktinntrengning i veggkonstruksjonen. Over tid kan dette føre til nedbrytning av puss, frostsprengning, misfarging og behov for mer omfattende reparasjoner. Ved vedvarende fukt kan også mur og mørtelfuger påvirkes negativt. Anbefalt tiltak: Det anbefales å utbedre sprekke ved reparasjon av puss og kontroll av underlaget. Videre utvikling bør overvåkes, og ytterligere tiltak vurderes dersom skadene øker i omfang.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Risiko og konsekvens: Store aldersforskjeller kan gi varierende komfort og energitap. Eldre vinduer kan medføre trekk, kondensproblemer og økt varmetap, samt behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting. Punkterte glass kan gi redusert sikt og dårligere isolasjon. Anbefalt tiltak: Det anbefales å følge opp eldre vinduer med jevnlig vedlikehold og vurdere utskifting der tilstand eller funksjon tilsier det. Eventuelle punkterte glass bør skiftes. Nyere vinduer krever normalt kun ordinært vedlikehold.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 vurdert utifra alder og forventet levetid på bygningsdel. Risiko og konsekvens: Økt risiko for slitasje, oppsprekking og redusert tetthet ved høy alder. Potensiell risiko for lekkasjer dersom stein er skadet eller undertak har svekket funksjon. Begrenset inspeksjonshøyde gjør at skjulte forhold ikke kan utelukkes. Eldre taktekking kan kreve hyppigere vedlikehold og kan nærme seg tidspunkt for utskifting. Anbefalt tiltak: Det anbefales en nærmere kontroll av taktekking og undertak fra taknivå for å avdekke eventuell slitasje eller skader. Jevnlig overvåking av bygningsdel må utføres, spesielt med tanke på alder. Eventuelle skader eller svakheter bør utbedres, og utskifting bør vurderes dersom tilstanden tilsier det.
7.1	Piper og ildsteder
	TG2 vurdert utifra alder og forventet levetid på bygningsdel. Risiko og konsekvens: Eldre teglsteinspiper kan ha slitasje i fuger og innvendige løp som ikke er synlig uten kamerainspeksjon. Eventuelle skjulte sprekker eller utettheter kan gi risiko for røyklekkasje eller redusert trekk. Belastning fra flere ildsteder kan øke krav til vedlikehold og kontroll. Manglende dokumentasjon eller nyere tilsyn gjør at tilstanden ikke kan vurderes fullt ut. Anbefalt tiltak: Ordinær oppfølging og jevnlig feiing/tilsyn anbefales. Stålrør innvendig bør vurderes. Ved endringer i bruk eller installasjon av nye ildsteder bør pipen vurderes av fagperson. Kamerainspeksjon kan vurderes dersom det oppstår tegn til svekket trekk, sotlukt eller misfarging.
8.1	Etasjeskillere

	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. Risiko og konsekvens: Skjevheter kan gi estetiske ujevnheter i gulv og påvirke opplevelsen av planhet. Eldre konstruksjoner kan ha skjulte forhold som ikke avdekkes ved visuell inspeksjon alene. Dersom skjevhetene utvikler seg, kan det indikere underliggende bevegelser som bør følges opp. Anbefalt tiltak: Ingen umiddelbare tiltak vurderes som nødvendig. Videre observasjon anbefales som del av normalt vedlikehold. Dersom skjevheter øker eller det oppstår tegn til svikt, bør konstruksjonen vurderes nærmere av fagperson.
9.1.3	Kjeller delvis under terreng Fuktmåling og ventilasjon
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. Risiko og konsekvens: Vedvarende fukt kan føre til økende råteskader i treverk og nedbrytning av materialer. Risiko for muggvekst og redusert inneklimate dersom fuktproblematikken utvikler seg. Skjulte skader kan være større enn det som er avdekket ved stikktagning. Fukt i betong og treverk kan gi behov for mer omfattende tiltak dersom forholdene ikke utbedres. Anbefalt tiltak: Det anbefales å åpne veggflater i området med råteskader for å kartlegge skadeomfang og sikre nødvendig utskifting av skadet materiale. Forholdene rundt drenering og terrengfall bør vurderes nærmere og eventuelt utbedres for å redusere fuktbelastningen. Videre overvåkning av fuktverdier anbefales, og tiltak bør iverksettes dersom målingene øker eller nye symptomer oppstår. Sørg for god ventilasjon og jevnlig lufting i kjelleretasjen.
10.2.1	Vaskerom 1 etasje Overflate vegger og himling
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik. Risiko og konsekvens: Sprekker i tapet kan gi økt risiko for fuktinntrengning i veggkonstruksjonen. Fuktpåvirket innredning kan forverres over tid og gi behov for utskifting. Ved vedvarende fukt kan det oppstå muggvekst, lukt og skader på underliggende materialer. Skader i overflater kan redusere rommets funksjon og levetid. Anbefalt tiltak: Reparasjon eller utskifting av skadet våtromstapet anbefales for å sikre tilfredsstillende fuktsperre. Skadet seksjon bør vurderes utskiftet. Videre oppfølging av ventilasjon og fuktbelastning anbefales for å redusere risiko for nye skader.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurdert utifra beskrevet avvik. Vurdering/risiko: Selv om synlige deler av anlegget fremstår i god teknisk stand, innebærer manglende fordelerskap at eventuelle lekkasjer i skjulte rørstrekk ikke nødvendigvis vil oppdages tidlig. Moderne rør?i?rør?systemer skal normalt ha fordelerskap med lekkasjevarsling og synliggjøring av eventuelle vannskader. Fraværet av dette gir økt usikkerhet rundt skjulte deler av anlegget. Konsekvens: Skjulte lekkasjer kan utvikle seg over tid uten å bli oppdaget. Økt risiko for fuktskader i konstruksjoner ved lekkasje. Manglende lekkasjevarsling kan gi større skadeomfang før tiltak iverksettes. Avvik fra dagens anbefalte løsninger for rør?i?rør?systemer. Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere fordelerskap ved eventuell oppgradering eller ombygging av anlegget. Videre bør skjulte rørstrekk følges opp ved mistanke om lekkasje eller endringer i trykk/forbruk.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:**1.3 Drenering**

TG3 vurdert utifra beskrevne avvik.

Risiko og konsekvens:

Økt risiko for fuktinntrengning i grunnmur og gulvkonstruksjoner.

Mulig utvikling av fuktskader, avskalling, luktproblematikk eller redusert inneklime.

Vedvarende fukt kan over tid føre til materialnedbrytning og behov for mer omfattende tiltak.

Terrengfall mot bygningen kan forsterke vannbelastningen ved nedbør og snøsmelting.

Anbefalt tiltak:

Etablere tilfredsstillende fall på terreng bort fra grunnmur der dette er mulig.

Vurdere tilstand og funksjon på eldre drenering, og eventuelt etablere ny drenering rundt resterende deler av bygget.

Følge opp fuktverdier og vurdere ytterligere undersøkelser dersom fuktproblematikken vedvarer.

Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01250377	

Selger 1 navn
Rebecca Rasmussen

Gateadresse	
Nordre Ådlandsveg 4	

Poststed	Postnr
ÅKREHAMN	4270

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.

Document reference: 01250377

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

Det ble i eiertiden avdekket fukt i forbindelse med bad/vaskerom ved hovedinngang. Ved åpning av utvendig kledning ble det avdekket en mindre lekkasje i en rørkobling til sluk under gulv. Området ligger over friluft, uten konstruksjoner under. Lekkasjen ble utbedret ved utskifting av rør/kobling til tilsvarende løsning. Arbeidet er utført ved egeninnsats/dugnad. Området ble etterisolert og tettet med vindsperre og ny kledning. Det er ikke kjent pågående lekkasje, lukt eller fuktproblemer etter utbedring.

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Hovedbadet er etablert av tidligere eier i et rom som tidligere var kjøkken. Arbeidet er oppgitt utført av Storesund-rør. Hovedbadet har fungert normalt i eiertiden. I eiertiden har selger byttet baderomsinnredning, montert dusjvegg i hovedbadet og fått etablert stikkontakt for smartovn. Arbeidet med stikkontakt er utført av elektriker. Arbeid utført ved ufaglært/egeninnsats/dugnad gjelder det andre badet/vaskerommet ved hovedinngangen, og er beskrevet under punktet «feil tilknyttet våtrommene».

Arbeid utført av

storesund rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Avløp for badekar og toalett er etablert av tidligere eier og er oppgitt utført med Storesund-rør. Selger er derfor ikke kjent med at tettesjikt/membran eller sluk er oppgradert eller fornyet.

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

Tidligere eier koblet til ny klemme sammen med nabo i nord. Alt har fungert som normalt i eiertiden. Forhold knyttet til avløp gjort av ufaglært/egeninnsats/dugnad er beskrevet under punktet «feil tilknyttet våtrommene». Det er ikke kjent pågående problemer.

Arbeid utført av

storesund rør

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tidligere eier har opplyst at det i hennes eiertid var lekkasje ved et kjellervindu, og at dette ble utbedret. I nåværende eiertid har det vært fuktinnsig gjennom vegg mot øst i kjeller. Forholdet ble meldt til forsikringsselskap, som konkluderte med at årsaken var manglende drenering. Det ble deretter etablert drenering langs østsiden av eiendommen, hvor dreneringen føres forbi eiendommen med utslipp mot vest. I tillegg ble det utført tiltak på innsiden av kjellerveggen med krystalliserende behandling av betongen. Det er ikke kjent fuktproblem etter utbedringene.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det oppstod tidligere skade på tak over hagestue og garasje som følge av naboens trampoline. Skaden ble utbedret av fagfolk gjennom forsikring, og deler av taket ble fornyet. Utover dette er selger ikke kjent med utettheter i tak eller fasade. Fasaden har enkelte steder eldre/slitt kledning, uten kjente tegn til utetthet.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært kommentarer fra branntilsyn knyttet til ildsted/skorstein. Det er ikke gitt fyringsforbud, og ildstedet har vært i bruk i eiertiden uten kjente problemer. Eventuelle merknader er fulgt opp etter beste evne, og det foreligger ingen pålegg som begrenser bruk.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er skjevheter i gulv, noe som er normalt for boligens alder.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært observert maur i kjeller og tidligere avdekket eldre spor etter gnagere på loft. Det er ikke kjent pågående aktivitet etter forebyggende tetting.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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

Det ble i desember 2021 lagt inn ekstra strøm til boligen, koblet opp elbillader og etablert noen nye stikkontakter. Arbeidet er utført av Hans Erik Elektro. Oljetank ble tømt og rørtilkoblinger frakoblet av Ragn-Sells 29.04.2024. I forbindelse med oppussing av soverom i øvre etasje er noe elektrisk arbeid utført av familiemedlem med teknisk bakgrunn (elektronikkingeniør). Arbeidet er ikke utført av registrert elektroinstallatør, og det foreligger ikke samsvarserklæring.

Arbeid utført av

hans erik elektro

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 er utført kontroll i forbindelse med elektrisk arbeid utført av elektroforetak i 2021. Oljetank er tømt og frakoblet av godkjent firma i 2024. Selger er ellers ikke kjent med at det er utført særskilte kontroller av øvrige installasjoner.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Easee ladestasjon er montert på garasje og tilkoblet i 2021.

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

Det er i eiertiden utført noe drenerings-, murer- og snekkerarbeid ved egeninnsats/dugnad.

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Det er utført arbeid på tak over hagestue og garasje etter skade forårsaket av naboens trampoline. Utbedring er utført av fagfolk (altivent) gjennom forsikring, og deler av taket ble fornyet. Det er i eiertiden også oppført et mindre overbygg over kjellerdør. Tiltaket er utført av eier og er ikke omsøkt.

Arbeid utført av

altivent

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

Kjelleretasjen benyttes på samme måte som ved kjøp. I øverste etasje er ett rom pusset opp. I forbindelse med dette er taket hevet noe innvendig med synlige bjelker, og rommet er isolert i taket. Det er ikke foretatt bruksendring eller utbygging utover dette.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I forkant av planlagt salg tok eier kontakt med kommunen for å avklare om det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Kommunen har opplyst at boligen er oppført før 1965, at det ikke finnes byggesak eller ferdigattest, og at boligen anses som godkjent for bruk. Kommunen har videre opplyst at det ikke foreligger pågående byggesaker eller pålegg på eiendommen.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det foreligger skaderapport i forbindelse med vanninnsig i kjeller i 2022. Rapporten ble utarbeidet etter befaringsgjennom forsikringsselskap, og konkluderte med at årsaken var manglende drenering. Forholdet er senere utbedret.

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

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
Rebecca Rasmussen	f71de8353269f5698f6f97 6a062df6b86ec8737e	22.01.2026 08:11:35 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01250377

- 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.

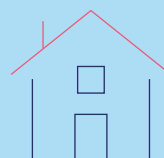
Hva koster forsikringen?

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

NORDRE ÅDLANDSVEG 4, 4270

Gnr. 17, Bnr. 70 i Karmøy kommune.
Oppdragsnr: 01250377 Daniel Gård, +47 466 23 945

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