



Nordre Ferkingstadveg 11, 4274 STOL



Prisantydning
1 500 000,-

STOL

Eldre enebolig på 3 plan med
garasje - Flat og pent opparbeidet
romslig tomt - Rolig og solrike
uteområder

BRA-i/BRA Total: 136/162 m² / Tomt:
1343.2m²
Antall soverom: 2 / Byggeår: 1947



- Velkommen til Nordre Ferkingstadveg 11, presentert av Ben Inge Rasmussen i Eiendomsmeidler A -



- Eiendommen grenser langs elvekanten i sør -

Nøkkelinfo

Adresse: Nordre Ferkingstadveg 11, 4274 STOL
Nåværende eier: Bernt Gunvald Samsøe Sævland
Matrikelnummer: Gnr. 24, bnr. 13 i Karmøy kommune.
Oppdragsnummer: 01260041
**Oppdragsansvarlig/
Meglerforetak:** Ben Inge Rasmussen
Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1947
Bra total: 162m²
BRA-i: 136 m²
Antall soverom: 2
Etasje: 3
Energimerke: Rød G
Tomtestørrelse: 1343.2m²
Eierform: Eiet

Parkering: Det er parkering på egen tomt. Eiendommen har i tillegg gode muligheter for å etablere ytterligere parkeringsplasser, med tanke på tomtens størrelse og utforming.





- Deler av eiendommen er inngjerdet -



- Eldre enebolig med stor og flat tomt på 1 343,2 m² -

Økonomi

Prisantydning

Kr 1 500 000

Omkostninger

Kr 57 740

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum

Tinglysing pantedokument kr. 545,-

Tinglysing skjøte kr. 545,-

Gebyr e-tinglysing kr. 250,-

Boligkjøperforsikring (valgfri) kr. 18.900,-

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

Totalt inkl. omk.

Kr 1 557 740

Kommunale avgifter

Kr 15 749 per 2025

Avløp: 3 467,-

Eiendomsskatt: 1 719,-

Feiing: 767,-

Renovasjon: 2 457,-

Slam: 3 916,-

Vann: 3 423,-

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

Formuesverdi primær

Kr 375 000 per 2026

Info formuesverdi

Basert på prisantydning har Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til kr. 375 000,- 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



Beskrivelse av bolig

Eldre enebolig på 3 plan med
garasje - Flat og pent opparbeidet
romslig tomt - Rolig og solrike
uteområder

Beskrivelse

Velkommen til Nordre Ferkingstadveg 11

Sjarmerende enebolig fra 1947 over tre plan med en praktisk planløsning og gode utviklingsmuligheter. Boligen ligger på en romslig tomt i rolige og landlige omgivelser på Ferkingstad, med nærhet til både sjø og flotte turområder.

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt sett opp mot alder, men med behov for enkelte oppgraderinger – noe som gir en fin mulighet til å sette sitt eget preg. Her får du en eiendom med potensial, god plass og en attraktiv beliggenhet for både barnefamilier og de som ønsker mer luft rundt seg i hverdagen.

Høydepunkter:

Romslig bolig over 3 plan
Stor og flat tomt på 1 343,2m²
Landlig og rolig beliggenhet
Garasje

Velkommen til visning. Husk påmelding!

Innhold

Boligen er innredet over tre plan med en funksjonell og god planløsning:

1. etasje inneholder entré/gang, bad, stue, soverom og praktisk vaskerom.
 2. etasje byr på gang med utgang til balkong, en luftig stue i tilknytning til kjøkken, med god plass til ønsket møblering.
- Loftsetasje består av gang, soverom, garderobe og bod, som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Garasje: 26m²

Garasjen har enkel standard og renovering må påregnes

Standard

Boligen har gjennomgående normal standard sett opp mot byggeår, med behov for enkelte oppgraderinger og løpende vedlikehold.

Utvendig:

- Bolig satt opp i mur over to etasjer.
- Utvendig mur er pusset og malt.
- Takkonstruksjon i tre og yttertekking i skifer.

Overflater:

- På gulv er det gulv av laminat, fliser og belegg.
- På vegg er det MDF-panel og våtromsplater
- Innvendige tak har himlingsplater/agnes takess.

Bad og vaskerom:

Romslig baderom i 1. etasje med fliser på gulv, våtromspanel på vegger og malt panel i tak.

Rommet inneholder badekar med glassvegg, toalett på sokkel og seksjon med servant. Det er elektrisk avtrekksvifte i vegg.

Varmekabler på gulv.

Ukjent årstall på bad.

Vaskerom har malte plater på vegg og slett malt tak.
Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin og stoppekran. Rommet er ventilert via elektrisk vifte i vegg.
Rommet har malt betongoverflate på gulv.

Kjøkken:

Prefabrikkert innredning med benkeplate i laminat. Servant med blandebatteri.
Kjøkkeninnredning fremstår som hel og i god bruksstand.
Hvitevarer på kjøkken medfølger salget.

VVS:

Vannrør er av kobber og avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereider står på vaskerom, 194 liter med ukjent produksjonsår.

El-anlegg:

Sikringskap lokalisert i gang 1 etasje og inneholder automat og skrusikringer.

Boligen fremstår som beboelig slik den er i dag, men kjøper må påregne oppgraderinger og vedlikehold for å møte dagens standard og krav.

Garasjen vi treng vedlikehold før den kan benyttes til parkering.

Bygningsinformasjon

Kommunen har ikke opprinnelige bygningstegninger på eneboligen og garasje i sitt arkiv. Megler har derfor ikke anledning å få sjekket hva som opprinnelig var godkjent innredet i boligen.

Boligen er oppført i to etasjer i mur, antatt fundamentert på fjell og/eller komprimerte masser.

Yttervegger er i mur over to etasje.

Vinduer og dører i tre, hovedsakelig med 2-lags isolerglass, samt enkelte enkle glassfelt på loft. Vinduer og dører er fra ulike årstall (1969–2005).

Takkonstruksjonen er utført som valmet tak med tresperrer.

Boligen er tekket med skifer, antatt fra byggeår. Popen er oppført i teglstein, og takrenner/nedløp er av plast.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet:

- Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

2.1 Yttervegger:

- Det registreres enkelte mindre riss i murpussen, samt partier med løs eller flassende maling på overflaten.

3.1 Vinduer og ytterdører:

- Vinduer og dører i tre, hovedsakelig med 2-lags isolerglass, samt enkelte enkle glassfelt på loft. Vinduer og dører er fra ulike årstall (1969–2005) og fremstår i varierende teknisk stand. Det registreres punkterte isolerglass i 2. etasje og på loft.

- Flere vinduene og dører har slitasje på utvendige flater, og enkelte viser begynnende råteskader i karm og/eller ramme.

4. Tak:

- Det er påvist fuktskjolder.
- Det er ikke påvist ventilering/luffing.
- Registrert noe spor etter stripet borebille (mott) i synlige takbjelker.

6.1 Balkonger, verandaer og lignende:

- Registrert slitasje og manglende vedlikehold

7.1.1 Bad:

- Manglende tilluft under dørblad.
- Vindu av tre plassert i våtsone.

7.1.2 Overflate gulv:

- Fall mot slut ikke etter dagens krav.
- Det er ikke på vist membran trukket opp på terskel.
- Ujevne fliser enkelte steder.

7.1.3 Membran, tettesjikt og sluk:

- Ikke dokumentert membran eller utførelse rundt sluk, og det foreligger ingen informasjon om alder eller type tettesjikt.

10.1 Wc og innvendige vann- og avløpsrør

- Deler av vann- og avløpsanlegg er av eldre dato.

Takstmannens vurdering ved TG3:

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekking):

- Registrert betydelige råteskader i treverk under takfot.
- Utvendige sløyser er gjengrodd og utgjør en lekkasjefare.
- Takrennene er betydelig slitt og har redusert funksjon.

Utbedringskostnad vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessig kostnader klasser. Kr 100 000 - 300 000,-

7.2.2 Vaskerom. Overflate gulv:

- Ikke påvist tilfredstillende fall til sluk
- Ikke påvist tilfredstillende høydeforskjell fra toppen av sluk til toppen av membran ved dørterskel.

Utbedringskostnad vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessig kostnader klasser. Kr 0 - 100 000,-

Areal

BRA - i: 136 m²

BRA - e: 26 m²

BRA totalt: 162 m²

TBA: 18 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje 1. etasje

BRA-i: 55 m² Gang, bad, stue, soverom og vaskerom

2. etasje

BRA-i: 55 m² Gang, stue og kjøkken

3. etasje
BRA-i: 26 m² Gang, soverom, garderobe og bod

TBA fordelt på etasje
2. etasje
18 m² Terrasse

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje 1. etasje
BRA-e: 26 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Areal er oppmålt med laser. Gulvareal på loft avviker ihht oppmålt areal pga skråtak. Garasje er ikke fysisk oppmålt pga manglende tilkomst. Areal er hentet ut fra Eiendomsverdi.no

Antall bad

1

TV/Internett/Bredbånd

Det er innlagt fiber fra Altibox til boligen.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer medfølger boligen:
Kjøkken: komfyr og oppvaskmaskin
Det gis av selger ingen garanti på disse.

Innbo og løsøre

Alle fastmonterte skap og hyller av varig art medfølger kjøpet. Følger NEFs løsoreliste gjeldende fra 1. januar 2020. Vedlagt link: <https://nef.no/slik-kjoper-du-bolig/oversikt-over-losore-og-tilbehor-til-eiendommen/>

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.

Eneboligen er oppsatt med byggeår 1947, mens garasjen har oppsatt byggeår 1958. Ifølge matrikkelrapport mottatt fra kommunen er dette basert på tidspunkt for når bygningene er registrert som "fatt i bruk". Det må derfor påregnes at oppgitt byggeår kan avvike noe.

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

Adgang til utleie

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

Oppvarming

Elektrisk, varmekabler på badet. Vedovn i stuen i hovedetasjen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Det er satt opp baderomsplater på vegg, montert dusjkabinett og baderomsinnredning i 2018. Arbeidet er gjort av tidligere boligeier.

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

- Ja.
- I regi av forrige eier: Det er montert tilbakeslagsventil på avløpsrør til septiktank pga. tilbakeslag.

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

- Ja
- I 2020.10.21 gikk Stolsåna over og vann gikk inn i gangen, det ble tørket og satt på forsikring.
- I regi av forrige eier: Høsten 2017 gikk Stolsåna over sine bredder etter store mengder nedbør over kort tid, og det kom vann inn i kjeller.

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

- Ja.
- I regi av forrige eier: Skiferheller som har falt ned av tak har blitt satt tilbake. Utettheter har blitt forsøkt tettet med ny takpapp. Arbeidet er gjort av boligens eier og arbeidet er gjort for 5 år siden. (Skrevet 2019)

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

- Ja
- I regi av forrige eier: Kan se utvendig riss/sprekker i mur. Gulv i stue er ikke plant.

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

- Ja
- Fikset råte på dørterksel til hoveddør og skiftet gulv i gangen.

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapport/tilstandsvureringer eller utførte målinger?

- Det er utført tilstandsrapport på boligen i forbindelse med salget.

Info strømforbruk

Selger har tegnet strømvatle på Norgespris.



Området

Tomt/beskaffenhet

Eiendommen har en pent opparbeidet tomt med gressplen, beplantning bestående av busker og trær, samt belegningsstein og skifer ved inngangspartiet. Deler av tomten rundt boligen er inngjerdet.

På baksiden av boligen er det etablert støpt betongplattning. Tomtegrensen går skrått over deler av denne plattningen, før den videre strekker seg mot øst, over asfaltert vei og ned til elvekanten. Tomtegrensen følger deretter elven videre i sørlig retning.

Det ble foretatt oppmåling av eiendommen i 2025. Ifølge eiendomskartet er deler av tomtegrensen bak boligen, herunder grensepunkt 11–13, noe usikker. Det samme gjelder enkelte øvrige grensepunkt (8, 6/7 og 3). Det vises til vedlagt eiendomskart for nærmere detaljer.

Det gjøres oppmerksom på at det går avløpsledning, spillvannsledning og vannledning over eiendommen. Se vedlagt ledningskart i salgsoppgaven for nærmere informasjon.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1343.2 kvm

Vei/vann/kloakk

Offentlig vann via private stikkledninger. Privat avløp/septik.
Eiendommen er tilknyttet egen septiktank.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig og landlig område på Ferkingstad, med nærhet til natur og sjø. Området er kjent for sine åpne landskap, gode solforhold og nærhet til flotte tur- og rekreasjonsområder.

Fra boligen er det kort vei til sjøen, hvor man finner flotte turmuligheter langs kysten, samt gode bade- og fiskemuligheter. Ferkingstad og nærliggende områder byr på et rikt friluftsliv året rundt, enten man ønsker rolige turer, sykkelturer eller aktiviteter ved sjøen.

Dagligvarebutikk, skole (under rehabilitering) og barnehage finnes i nærområdet, og det er grei avstand til Åkrehamn med et bredere servicetilbud, handel og fasiliteter. Området oppleves som trygt og familievennlig, og er godt egnet for både barnefamilier og de som ønsker en mer landlig livsstil.

Adkomst

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

Regulering

Eiendommen ligger i et uregulert område, men omfattes av kommunedelplanens arealdel tiliggende et LNF område.

Det er opplyst om planlagt bebyggelse på gnr. 22, bnr. 352, beliggende øst for eiendommen, på motsatt side av elven.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Overtakelse

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

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

Servitutter

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

1149/24/13:

12.05.1970 - Dokumentnr: 2571 - Skjønn

Overskjønn avh.7/4-69, klausulering m.v. i forb. med vannverket.

Gjelder denne registerenheten med flere

21.09.1977 - Dokumentnr: 7563 - Erklæring/avtale
GRENSEGANGSSAK

Overført fra: Knr:1149 Gnr:24 Bnr:34

Gjelder denne registerenheten med flere

11.08.1981 - Dokumentnr: 6214 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om veg for Magnus T. Ferkingstad.

Overført fra: Knr:1149 Gnr:24 Bnr:34

Gjelder denne registerenheten med flere

- Veirett over eiendommen (asfaltert vei) til Nordre Ferkingstadveg 7.

05.03.1982 - Dokumentnr: 1585 - Jordskifte
GRENSEGANGSSAK

Overført fra: Knr:1149 Gnr:24 Bnr:34

Gjelder denne registerenheten med flere

14.02.1989 - Dokumentnr: 1314 - Jordskifte

Overført fra: Knr:1149 Gnr:24 Bnr:34

Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.1993 - Dokumentnr: 1886 - Jordskifte
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.1995 - Dokumentnr: 2679 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:1149 Gnr:24 Bnr:13
Rettsforlik om grenser m.v.i sak 680/94 A ved
Karmsund herredsrett.
Overført fra: Knr:1149 Gnr:24 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

30.07.1946 - Dokumentnr: 1525 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1149 Gnr:24 Bnr:5

20.08.2025 - Dokumentnr: 971050 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1149 Gnr:24 Bnr:34
Elektronisk innsendt

19.04.1995 - Dokumentnr: 2679 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:1149 Gnr:22 Bnr:328
Rettighet hefter i: Knr:1149 Gnr:24 Bnr:5
Rettighet hefter i: Knr:1149 Gnr:24 Bnr:13
Rettsforlik om grenser m.v.i sak 680/94 A ved
Karmsund herredsrett.
Overført fra: Knr:1149 Gnr:24 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

Budgivning

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

Fremgangsmåte ved budgivning

Benytt "Gi bud"-knappen i finnannonse for å legge inn bud på en eiendom. Registrer deg med legitimasjon og signatur, og du kan benytte din innlogging til å legge inn bud på hvilken som helst av Eiendomsmegler A sine eiendommer. Din identitet og signatur blir kontrollert som en del av innloggingen. Registrer ditt bud med korrekt beløp, frist, eventuelle forbehold, ønsket overtagelse og finansieringsplan. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Registrer budforhøvelser ved å logge inn på nytt brukernavn og passord. Du kan også sende svar til SMS-kvitteringen for å registrere budforhøvelser. 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

- Tilstandsrapport
- Selgers Egenerklæring
- Ledningskart
- Matrikkelrapport
- Eiendomskart med grenser
- Energiattest

Om du mener noen av vedleggene mangler, ta kontakt med megler.

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

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

Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver

Det er avtal fast provisjon på kr 35 000,-
Markedsføringspakke kr 21 900,-
Oppgjørsgjebyr 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

Ben Inge Rasmussen
Eiendomsmegler
ben.inge@em-a.no
Tlf: 947 82 005

Ansvarlig megler

Ben Inge Rasmussen
Eiendomsmegler
ben.inge@em-a.no
Tlf: 947 82 005

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet ble lagret 27.03.2026





- Velkommen inn -



- Entre/gang med plass til garderobe muligheter -



- Kjellerstue med fine overflater -



- Soverom i 1. etasje -



- Baderom i 1. etasje -



- Praktisk og romslig vaskerom med utgang til hage -



- Trivelig og romslig stue med godt lysinnslipp -



- Innerste del av stuen egner seg godt som TV-stue -



- Kjøkkeninnredning fremstår som hel og i god bruksstand -



- 3. etasje består av gang, soverom og garderobe -



- Loftrom med skråtak, synlige konstruksjoner og naturlig lys -



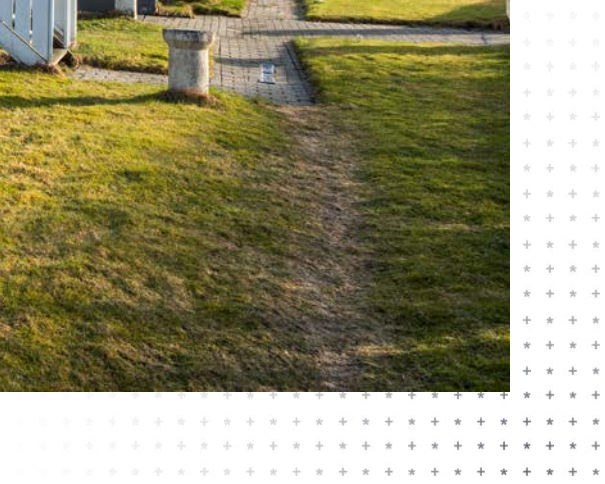
- Soverom på loft -



- Soverom på loft -



- Solrik sør-/vestvendt terrasse med gode solforhold gjennom dagen -



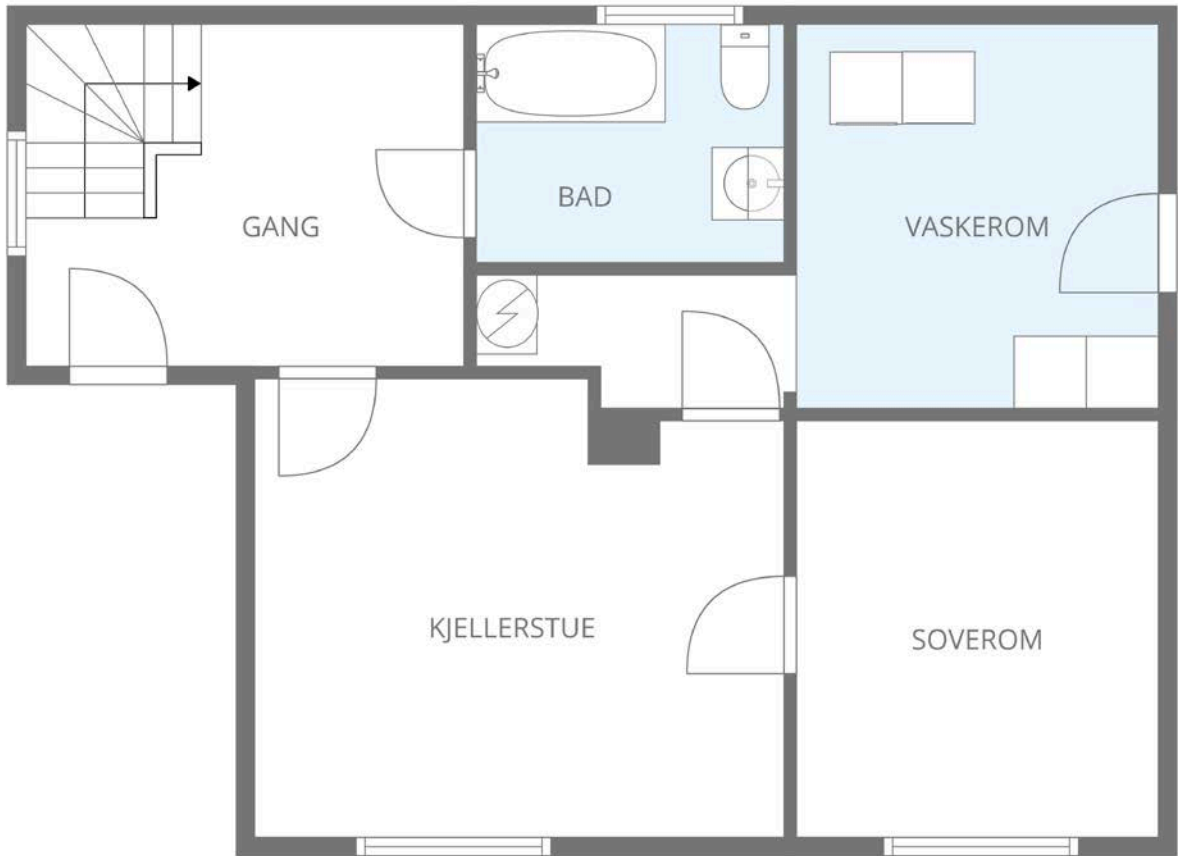


- Pent opparbeidet tomt med gressplen, beplantning bestående av busker og trær, samt belegningsstein og skifer -



- Belegningsstein og skifer som fortsetter til boligens inngangsparti -





VESTBRIS

- Planskisse 1. etasje -

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

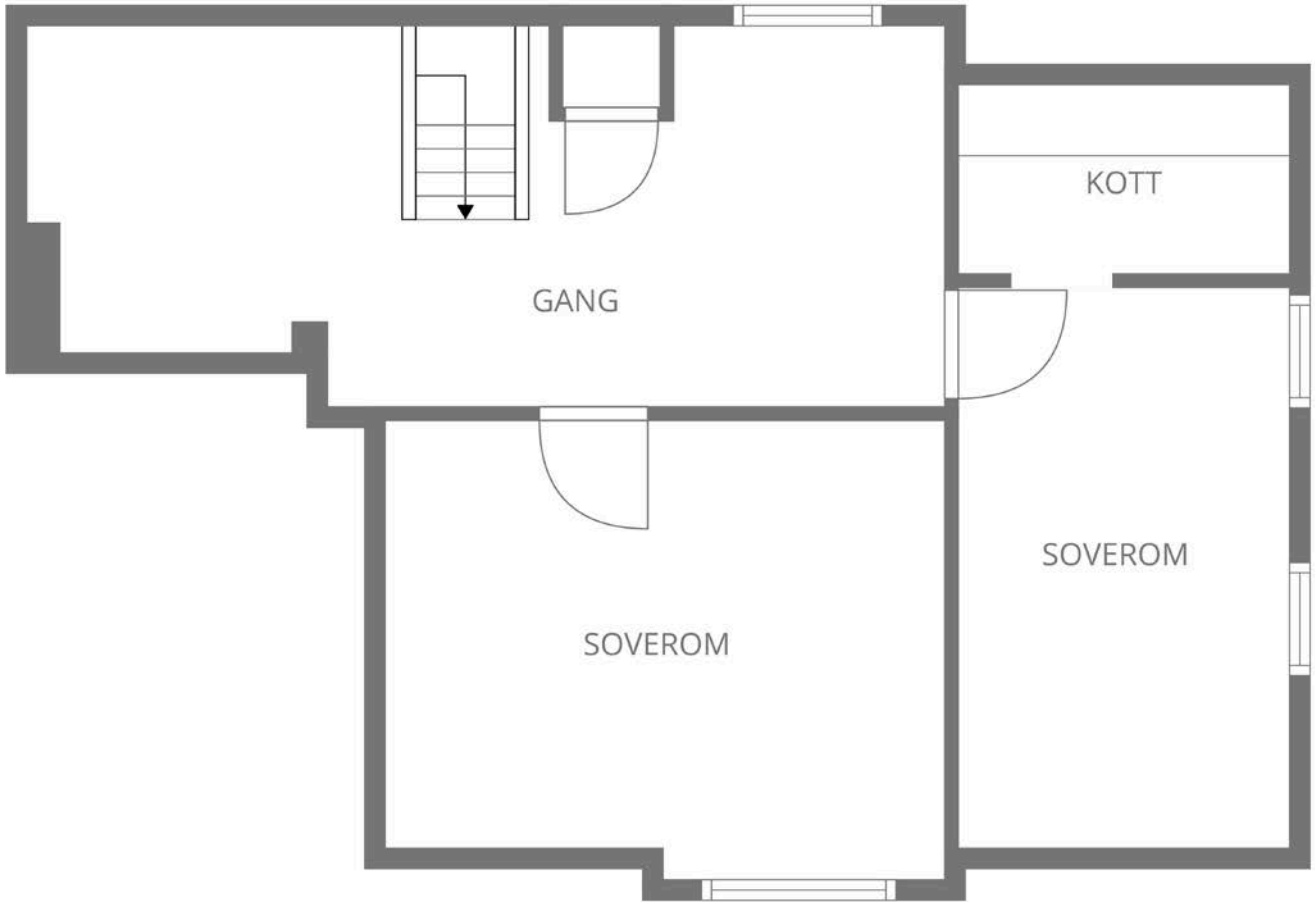


VESTBRIS

- Planskisse 2. etasje -

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





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.





Karmøy kommune

Ledningskart

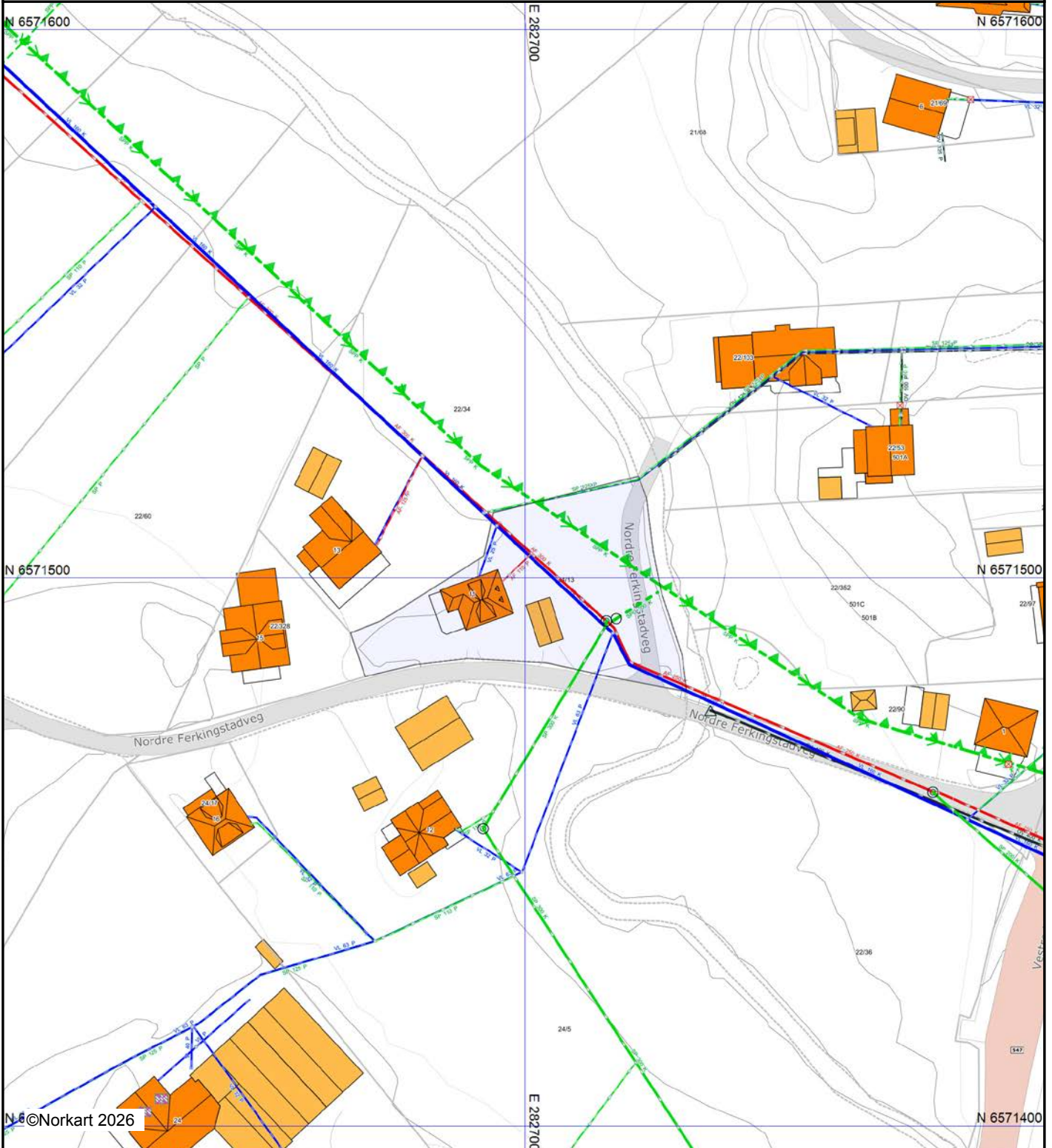
Eiendom: 24/13
Adresse: Nordre Ferkingstadveg 11
Utskriftsdato: 16.02.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

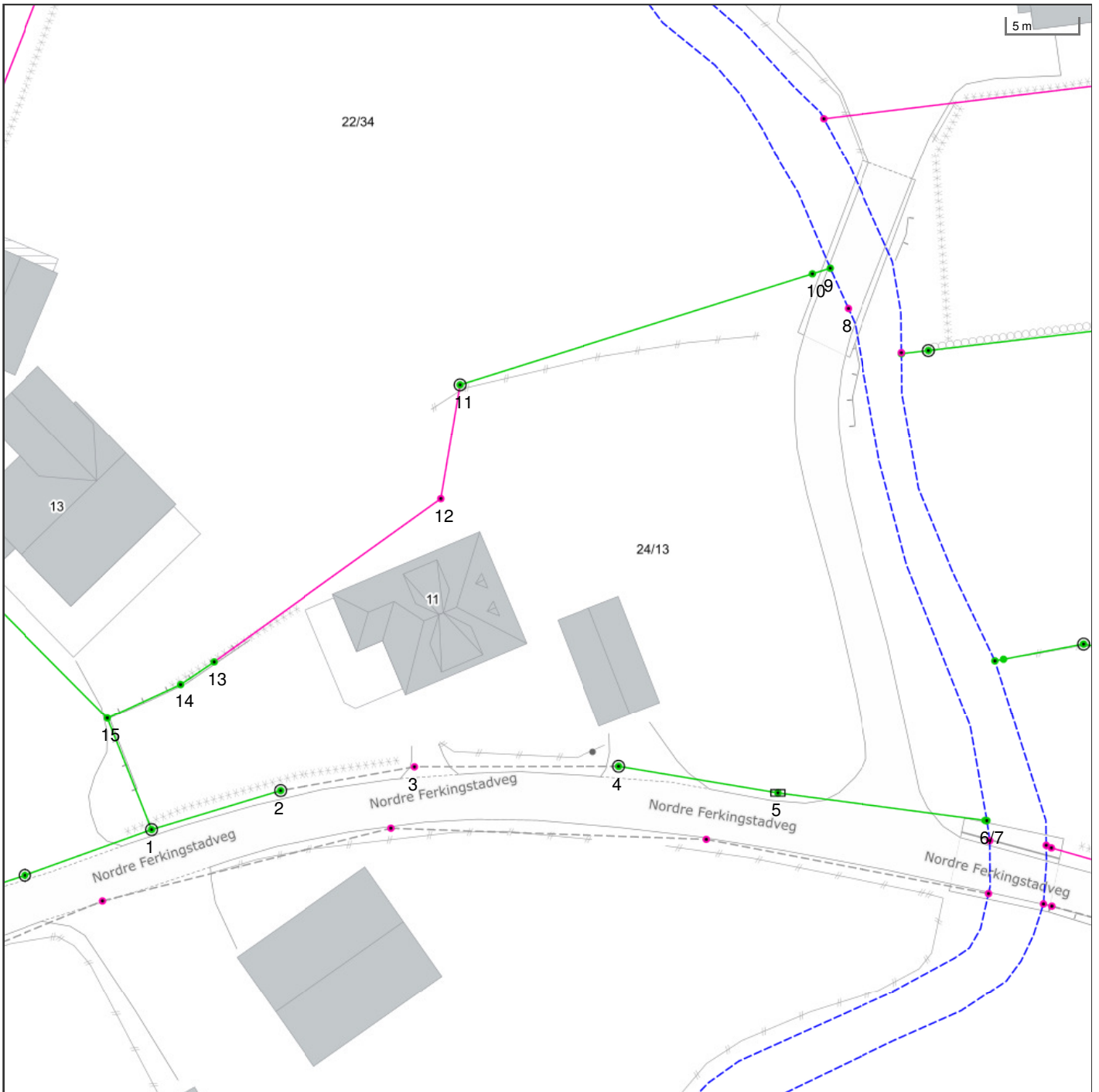
- | | | | |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk | |

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



NB: Det tas forbehold om at det kan forkomme feil, mangler eller avvik i kartet.
Vann og avløpsledninger har usikker plassering. Noen eiendomsgrenser er usikre.

Eiendomskart for eiendom 1149 - 24/13//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- | | | | |
|---|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ----- Eiendomsgr omtvistet - - - - - Hjelpelinje vegkant Hjelpelinje fiktiv Hjelpelinje punktfaste ----- Hjelpelinje vannkant | <ul style="list-style-type: none"> ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet | <ul style="list-style-type: none"> ● Grensepunkt lite nøyaktig ● Grensepunkt mindre nøyaktig ● Grensepunkt mindre nøyaktig ● Grensepunkt middels nøyaktig ● Grensepunkt nøyaktig | <ul style="list-style-type: none"> ○ Grensepunkt - offentlig godkjent ⊙ Grensepunkt - bolt ⊗ Grensepunkt - kors ⊠ Grensepunkt - rør ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet ● Grensepunkt - uten klassifisering |
|---|---|---|---|

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SLETTEBØ	Beregnet areal	1343.2
Etablert dato	30.07.1946	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	10.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje vegkant		

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Sammenslåing Sammenslåing	20.08.2025 20.08.2025	22/8911-Oppmålingssak 22/2406-Delingssak	Tinglyst 20.08.2025	24/13 (959,9), 24/34 (-959,9)
Kvalitetshewing for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	13.01.2023 06.03.2023	22/8911-Oppmålingssak 22/2406-Delingssak		Mnr vannmangler, 22/34, 22/328, 24/5, 24/13
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	13.01.2023 07.03.2023	22/8911-Oppmålingssak 22/2406-Oppmålingssak	Tinglyst 07.03.2023	24/5 (-959,9), 24/34 (959,9) Mnr vannmangler, 22/34, 22/328, 24/13, 24/33
Kvalitetshewing for eksist. eiendom Annen forretningstype	19.10.2015 19.10.2015	14/780 - kvalitetshewing		22/34, 24/5, 24/13
Kvalitetshewing for eksist. eiendom Annen forretningstype	17.02.2012 15.03.2012	247/11 94-211		22/34, 22/34/1, 22/60, 24/13
Opprett ny grunneiendom fra festegrund Oppmålingsforr.	17.02.2012 15.03.2012	247/11 94-211	Tinglyst 22.03.2012	22/34 (-548,2), 22/328 (548,2), 1149-22/34/1 (Tidligere festegrund) 22/60, 24/13
Retting av forretning Feilretting	17.02.2012 28.03.2012	247/11 94-211		22/34 (-548,2), 22/328 (548,2) 24/13
Skylddeling Skylddeling	30.07.1946			24/5, 24/13

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6571488.34	282680.66		Ja	1343.2	Hjelpelinje vannkant (VA), Hjelpelinje vegkant (VE)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SÆVLAND BERNT GUNVALD SAMSE F220992*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	NORDRE FERKINGSTADVEG 11 4274 STOL	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Nordre Ferkingstadveg 11

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4274 STOL	Kirkesogn	06100502 Ferkingstad
Grunnkrets	402 Stol-Ferkingstad	Tettsted	4763 Ferkingstad

Valgkrets	2 Åkrehamn		
-----------	------------	--	--

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	11803873		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	11.11.1947
2	11803881		Garasjeuthus annekst til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	11.11.1958

1: Bygning 11803873: Enebolig (111), Tatt i bruk 11.11.1947

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	146
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	146
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	11.11.1947	11.11.1947	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nordre Ferkingstadveg 11	H0101	24/13	146	5	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	20	0	20	0	0	0
H01	1	63	0	63	0	0	0
U01	0	63	0	63	0	0	0

2: Bygning 11803881: Garasjeuthus annekst til bolig (181), Tatt i bruk 11.11.1958

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	26
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	26
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	11.11.1958	11.11.1958	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	24/13	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	26	26	0	0	0

EIERSKIFTERAPPORT™

TILSTANDSRAPPORT

Nordre Ferkingstadveg 11, 4274 STOL



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
3	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
9	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
2	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
3	TG iu	IKKE UNDERSØKT

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

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



EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:24, Bnr: 13
Hjemmelshaver:	Bernt Gunvald Samsøe Sævland
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	PRIVAT
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1948

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	19.2.2026
----------------	-----------

Det var snø liggende på bakke, tak og terrasser på befaringstidspunkt.
Referansenivå er forskrifter og byggeskikk som var gjeldende da bygget ble oppført.
Alle brukte boliger har slitasje, åpenbare og synlige feil og mangler behøver ikke å være beskrevet.
Normal slit og elde beskrives ikke.
Ved besiktigelsen blir det gjort stikkprøver med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte plasser som våtsoner m.m. dersom disse er tilgjengelige. Eventuelle mangler blir da kommentert. Utstyr og innredninger er ikke funksjonstestet.
Opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m.

Forutsetninger:

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:	Bernt Gunvald Samsøe Sævland
----------------	------------------------------

Tilstede under befaringen:

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

OM TOMTEN:

Opparbeidet flat tomt med plen og beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Bolig satt opp i mur over to etasjer. Utvendig mur er pusset og malt.
Takkonstruksjon i tre og ytterteking i skifer.

EIERSKIFTERAPPORT™

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i all hovedsak som i bra stand, men det registreres avvik som har behov for snarlig utbedring. 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 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:**DOKUMENTKONTROLL:**

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

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

Gulver har belegg, laminat og parkett.
Malte/folierte plater og malte overflater i tak.
Vegger med tapet, panel og malte overflater.
Baderom har fliser på gulv og våtromspanel på vegg.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Det registreres noe skjevheter i etasjeskiller og i gulv på grunn, men ikke mer en forventet i hus av denne alder

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1 etg	55			
2 etg	55			18
Loft	26			
SUM BYGNING	136			18
SUM BRA	136			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje		26		
SUM BYGNING				
SUM BRA				

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

1 etasje:

Gang, bad, stue, soverom og vaskerom

2 etasje:

Gang, stue og kjøkken.

Loftetasje:

Gang, soverom og garderobe.

BRA-e:**MERKNADER OM AREAL:**

Areal er oppmålt med laser. Gulvareal på loft avviker ihht oppmålt areal pga skråtak.

Garasje er ikke fysisk oppmålt pga manglende tilkomst. Areal hentet ut fra Eiendomsverdi.no

GARASJE / UTHUS:

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Harald Ingebrigtsen

Byggmester og Takstmann

17/03/2026

Harald Ingebrigtsen

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Boligen er oppført i to etasjer i mur, antatt fundamentert på fjell og/eller komprimerte masser. Fundamenter ligger under bakkenivå og lar seg ikke vurdere uten destruktive inngrep. Boligen har ingen rom under terreng, og det ble ikke registrert fukt mot grunn i innvendige overflater der dette ble kontrollert. Det registreres enkelte mindre riss i murpussen, samt partier med løs eller flassende maling på overflaten. Forholdene vurderes som typiske for alder og normal materialbevegelse.

Årsak:

Naturlig svinn og bevegelser i murkonstruksjonen over tid.

Klimapåvirkning som fukt, frost/tining og temperatursvingninger.

Normal aldring og slitasje av puss og overflatebehandling.

Manglende eller aldrende vedlikehold av malte flater.

Risiko:

Videre nedbrytning av puss og maling dersom forholdet ikke vedlikeholdes.

Økt fuktinntak i overflaten ved langvarig eksponering.

Lokale avskallinger i pusslaget ved frostpåvirkning.

Estetisk forringelse av fasaden.

Risikoen vurderes som moderat, og primært knyttet til overflatekvalitet og vedlikeholdsbehov – ikke bæreevne eller stabilitet.

Konsekvens:

Gradvis forverring av overflatebehandling og puss.

Økt behov for vedlikehold på sikt.

Potensielt økt fuktbelastning i pusslaget dersom tiltak uteblir.

Ingen indikasjoner på at forholdet påvirker konstruksjonens funksjon eller sikkerhet.

Anbefalt tiltak:

Fjerne løs og flassende maling.

Reparere riss og skader i puss med egnet reparasjonsmørtel.

Påføre ny diffusjonsåpen maling tilpasset murkonstruksjon.

Tiltaket vurderes som vedlikehold, ikke strakstiltak.

Merknader:**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG iu** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Terreng er ikke vurdert pga snø på befaringsvei og dette må vurderes når tomt er snøfri.

Merknader:**2. Yttervegger**

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 2

2.1 Yttervegger

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

Yttervegger er i mur over to etasje.

Det registreres enkelte mindre riss i murpussen, samt partier med løs eller flassende maling på overflaten. Forholdene vurderes som typiske for alder og normal materialbevegelse.

Årsak:

Naturlig svinn og bevegelser i murkonstruksjonen over tid.

Klimapåvirkning som fukt, frost/tinging og temperatursvingninger.

Normal aldring og slitasje av puss og overflatebehandling.

Manglende eller aldrende vedlikehold av malte flater.

Risiko:

Videre nedbrytning av puss og maling dersom forholdet ikke vedlikeholdes.

Økt fuktopptak i overflaten ved langvarig eksponering.

Lokale avskallinger i pusslaget ved frostpåvirkning.

Estetisk forringelse av fasaden.

Risikoen vurderes som moderat, og primært knyttet til overflatekvalitet og vedlikeholdsbehov – ikke bæreevne eller stabilitet.

Konsekvens:

Gradvis forverring av overflatebehandling og puss.

Økt behov for vedlikehold på sikt.

Potensielt økt fuktbelastning i pusslaget dersom tiltak uteblir.

Ingen indikasjoner på at forholdet påvirker konstruksjonens funksjon eller sikkerhet.

Anbefalt tiltak:

Fjerne løs og flassende maling.

Reparere riss og skader i puss med egnet reparasjonsmørtel.

Påføre ny diffusjonsåpen maling tilpasset murkonstruksjon.

Tiltaket vurderes som vedlikehold, ikke strakstiltak.

Punkt må sees i sammenheng med punkt 1.1

Merknader:**3. Vinduer og ytterdører****TG 2**

3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

EIERSKIFTERAPPORT™

Boligen har vinduer og dører i tre, hovedsakelig med 2-lags isolerglass, samt enkelte enkle glassfelt på loft. Vinduer og dører er fra ulike årstall (1969–2005) og fremstår i varierende teknisk stand. Det registreres punkterte isolerglass i 2. etasje og på loft. Flere vinduene og dører har slitasje på utvendige flater, og enkelte viser begynnende råteskader i karm og/eller ramme.

Årsak:

Naturlig aldring av treverk og isolerglass.
Slitasje som følge av vær- og klimabelastning over tid.
Punktering av isolerglass som følge av utgått levetid.
Mangelfullt eller aldrende overflatebehandling som gir økt fuktbelastning på treverk.
Begynnende råte som følge av fuktinntrengning i områder med svekket maling eller puss.

Risiko:

Videre utvikling av råteskader dersom tiltak uteblir.
Økt varmetap og redusert energieffektivitet ved punkterte glass.
Redusert levetid for vinduer og dører.
Estetisk forringelse av fasaden.
Risiko for at enkelte vinduer på sikt mister funksjon (åpne/lukke).
Risikoen vurderes som moderat.

Konsekvens:

Økte vedlikeholdskostnader på sikt.
Mulig behov for utskifting av enkelte vinduer/dører.
Forverring av råteskader dersom tiltak ikke gjennomføres.
Redusert komfort og energieffektivitet i boligen.
Potensiell funksjonssvikt i enkelte vinduer.

Anbefalt tiltak:

Skifte punkterte isolerglass.
Utbedre begynnende råteskader i karm/ramme der dette er mulig.
Skrape, grunne og male utvendige flater med egnet trebeskyttelse.
Vurdere utskifting av vinduer/dører som har passert forventet levetid eller har omfattende skader.
Tiltakene vurderes som vedlikehold og delvis utskifting.

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Takkonstruksjonen er utført som valmet tak med tresperrer. Konstruksjonen fremstår tilfredsstillende, og det ble ikke registrert tegn til svikt som svai eller svanker utover det som anses normalt for alder og byggemåte. Deler av øverste etasje har skråtak som i hovedsak er en lukket konstruksjon. Resten av takkonstruksjonen lot seg inspisere via luke, men det var begrenset tilkomst videre opp på befaringstidspunktet. Loftet lot seg derfor ikke inspisere i sin helhet. Erfaring viser at slike lukkede konstruksjoner kan være fuktrisikokonstruksjoner. Det ble registrert noe spor etter stripet borebille (mott) i synlige takbjelker.

Årsak:

Normal konstruksjonsutforming med lukkede partier som ikke lar seg inspisere uten inngrep.
Begrenset tilkomst til deler av loftet på befaringstidspunktet.
Naturlig aldring av materialer og normal bevegelse i trekonstruksjoner.
Generell risiko for kondens i lukkede skråtak uten full visuell kontroll.
Stripet borebille kan forekomme i eldre, ubehandlet eller fuktpåvirket treverk.
Spor etter borebille kan være gamle og inaktive, men dette kan ikke fastslås uten nærmere undersøkelser.

Risiko:

Skjulte fukt- eller kondensskader kan ikke utelukkes i lukkede konstruksjoner.
Begrenset inspeksjonsmulighet gir økt usikkerhet om tilstanden i utilgjengelige deler.
Eventuelle lekkasjer eller ventilasjonsproblemer kan utvikle seg uten å bli oppdaget tidlig.
Stripet borebille kan gi videre nedbrytning av treverk dersom aktiv aktivitet foreligger.
Risikoen vurderes som moderat, hovedsakelig knyttet til utilgjengelige konstruksjoner og funn av borebillespor.

Konsekvens:

Potensiell utvikling av fukt- eller råteskader i utilgjengelige deler av takkonstruksjonen dersom forhold ikke oppdages tidlig.
Økt vedlikeholdsbehov på sikt dersom ventilasjon eller tetting ikke fungerer optimalt.
Ingen synlige tegn til svikt i tilgjengelige deler av konstruksjonen på befaringstidspunktet.
Mulig svekkelse av treverk dersom borebilleaktivitet er aktiv og vedvarer.

Anbefalt tiltak:

Sørge for god ventilasjon i takkonstruksjonen.
Kontrollere loft og tilgjengelige deler av takkonstruksjonen jevnlig.
Vurdere ytterligere inspeksjon dersom det senere oppstår indikasjoner på fukt, lukt, misfarging eller lekkasje.
Vurdere nærmere inspeksjon av treverk for å avklare om borebilleaktivitet er aktiv eller gammel (fagkyndig skadedyrkontroll).
Tiltak vurderes som forebyggende, med mulig behov for behandling
Tiltak vurderes som forebyggende, ikke strakstiltak.

Merknader:**TG 3** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.
Enkelte detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes ikke som tilfredsstillende.
Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

EIERSKIFTERAPPORT™

Boligen er tekket med skifer, antatt fra byggeår. Pipen er oppført i teglstein, og takrenner/nedløp er av plast. Bygningsdelen er inspisert fra bakkenivå og innvendig i skråtak og himlinger. Det er registrert betydelige råteskader i treverk under takfot. Innvendig kontroll med fuktindikator og fuktmåler med pigg viste ingen avvik. I 2. etasje er det registrert renning fra pipe, med lite omfang og tørt på befaringsstidspunktet. Utvendige sløyser er igjengrodd og utgjør en lekkasjefare. Takrennene er betydelig slitt og har redusert funksjon.

Årsak:

Råteskadene skyldes langvarig fuktbelastning, ofte som følge av svikt i renner, sløyser eller beslag. Igjengrodde sløyser hindrer korrekt avrenning og kan gi oppstuvning av vann. Slitasje og UV-påvirkning over tid reduserer funksjonen i plastbaserte renner. Renning fra pipe kan skyldes porøs tegl, nedbørinntrenging eller utettheter i beslag. Aldring av skifertak og treverk bidrar til økt sårbarhet.

Risiko:

Det foreligger høy risiko for videre skadeutvikling i takfot og tilstøtende konstruksjoner dersom tiltak ikke gjennomføres. Igjengrodde sløyser og slitte renner øker faren for lekkasje ved kraftig nedbør. Renning fra pipe kan utvikle seg til fukt- og råteskader dersom årsaken ikke avklares. Risikoen omfatter både konstruksjonsskader og økte vedlikeholdskostnader.

Konsekvens:

Råteskadene kan utvikle seg videre inn i undertak og sperrer. Lekkasje kan oppstå ved oppstuvning av vann eller svikt i renner og sløyser. Potensielle sekundærskader kan oppstå på innvendige overflater og konstruksjoner. Funksjon og levetid for taktekkingen og rennevannsystemet reduseres betydelig dersom tiltak utsettes.

Anbefalt tiltak:

Legge om skifer med tilhørende tekking og lekter.
Utbedre råteskader i takfot.
Utsiftning av sløyser for å sikre korrekt avrenning.
Foreta en utskifting av takrenner/nedløp.
Kontrollere og eventuelt utbedre/nytt beslag rundt pipe.
Tiltakene vurderes som nødvendige, ikke kun vedlikehold.

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

Bolig har innredet loft med tilkomst til lagringsloft via luke i gang.

Det var ingen tilkomst til kaldt/lagringsloft på befaringsstidspunkt og bygningsdel må sees i sammenheng med punkt 4.1 og 4.2

Merknader:**6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

EIERSKIFTERAPPORT™

Terrassen har tilkomst både fra trapp i hage og fra dør i gang i 2. etasje. Konstruksjonen er oppført i normalt solid treverk. Det registreres slitasje og manglende vedlikehold på flere deler av konstruksjonen. Bygningsdelen lot seg ikke befare i sin helhet på grunn av snødekt overflate på befaringstidspunktet.

Årsak:

Slitasje og værpåvirkning over tid, kombinert med manglende eller ufullstendig vedlikehold, fører til nedbrytning av treverk. Snødekt dekke begrenset inspeksjonsmuligheten og gjør det vanskelig å vurdere tilstanden på hele konstruksjonen. Naturlig aldring av utvendige trekonstruksjoner bidrar også til avvikene.

Risiko:

Mulige skjulte skader under snølaget kan ikke utelukkes.

Økt risiko for råte, fuktpåvirkning og svekket bæreevne ved manglende vedlikehold.

Overflater kan være glatte eller svekket uten at dette kunne vurderes på befaringstidspunktet.

Risikoen vurderes som moderat, hovedsakelig knyttet til begrenset inspeksjon og synlig slitasje.

Konsekvens:

Videre nedbrytning av treverk dersom tiltak ikke gjennomføres.

Potensiell svekkelse av konstruksjonens levetid og funksjon.

Mulig behov for større utbedringer dersom skjulte skader avdekkes ved senere inspeksjon.

Ingen akutte forhold ble registrert, men usikkerheten er økt grunnet snødekket overflate.

Anbefalt tiltak:

Utføre full inspeksjon av terrassen når forholdene tillater det (snøfritt dekke).

Rense, behandle og vedlikeholde treverket for å hindre videre nedbrytning.

Utbedre eventuelle skader som avdekkes ved senere kontroll.

Tiltakene vurderes som vedlikehold og nødvendig oppfølging, ikke strakstiltak.

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

Det er ikke påvist riss og sprekker.

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

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

Det er ventiler som kan åpnes.

EIERSKIFTERAPPORT™

Baderommet har våtromspanel på vegger og malt panel i tak. Rommet inneholder badekar med glassvegg, toalett på sokkel og seksjon med servant. Det er elektrisk avtrekksvifte i vegg, men manglende tilluft under dørbblad. Det er vindu av tre plassert i våtsone. Overflater og innredning fremstår uten synlige skader eller avvik på befaringstidspunktet.

Årsak:

Manglende tilluft skyldes at dørbbladet ikke har tilstrekkelig åpning for lufttilførsel. Vindu i våtsone er en eldre løsning som ikke tilfredsstillende dagens anbefalinger for våtrom, da treverk er sårbart for fuktbelastning. Løsningen med våtromspanel er i utgangspunktet godkjent, men krever korrekt utførelse og tetting rundt gjennomføringer og overganger.

Risiko:

Redusert ventilasjonseffektivitet på grunn av manglende tilluft.
Økt risiko for kondens og fuktbelastning på overflater.
Vindu av tre i våtsone kan over tid få fuktskader, råte eller deformasjon.
Risikoen vurderes som moderat, men uten påviste skader på befaringstidspunktet.

Konsekvens:

Potensiell utvikling av fuktskader i vindu og omkringliggende konstruksjoner.
Redusert luftutskifting kan gi økt fuktighet i rommet og forkorte levetiden på overflater.
Mulig behov for fremtidige utbedringer dersom ventilasjonen ikke forbedres.

Anbefalt tiltak:

Etablere tilfredsstillende tilluft under dørbblad (avstand/luftespalte).
Kontrollere og vedlikeholde vinduet jevnlig for å hindre fuktskader.
Vurdere utskifting av vindu til mer fuktbestandig løsning ved fremtidig oppgradering.
Sikre at avtrekksviften fungerer som forutsatt.
Tiltakene vurderes som vedlikehold og forbedring, ikke strakstiltak.

Merknader:**TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

EIERSKIFTERAPPORT™

Baderommet har fliser på gulv med sokkelflis langs vegg. Det er elektriske varmekabler i gulvet. Det er fall mot sluk, men ikke i henhold til dagens krav til fallforhold i våtrom. Det er ikke påvist membran trukket opp på terskel. Flisene er noe ujevne enkelte steder.

Årsak:

Avvikende fall skyldes eldre utførelse og byggeskikk som ikke tilfredsstillende dagens våtromsnorm. Manglende synlig membran på terskel er typisk for eldre bad hvor membranløsningen ikke ble ført opp i terskelområdet. Ujevnheter i fliser kan skyldes naturlig bevegelse i konstruksjonen, slitasje eller opprinnelig utførelse.

Risiko:

Økt risiko for vannansamling på gulv ved utilstrekkelig fall.

Manglende membran på terskel kan gi risiko for fuktvandring til tilstøtende rom ved lekkasje eller vannsøl.

Ujevne fliser kan gi økt slitasje og risiko for sprekkdannelse over tid.

Risikoen vurderes som moderat, men uten påvist skade på befaringstidspunktet.

Konsekvens:

Potensiell utvikling av fuktskader i konstruksjonen dersom vann blir stående eller trenger ut av våtrommet.

Redusert levetid for gulvfliser og fuger.

Økte vedlikeholds- og utbedringskostnader ved fremtidig skadeutvikling.

Ingen synlige fuktavvik ble registrert på befaringstidspunktet.

Anbefalt tiltak:

Vurdere oppgradering av gulvet ved fremtidig rehabilitering for å etablere korrekt fall og membranløsning.

Jevnlig kontroll av fuger og overflater for tegn til fukt, misfarging eller sprekkdannelse.

Unngå store vannmengder på gulvet for å redusere belastning på konstruksjonen.

Tiltakene vurderes som vedlikehold og fremtidig oppgradering, ikke strakstiltak.

Merknader:**TG 2** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er plastsluk i gulvet. Tettesjiktets utførelse og oppbygning er ukjent, da dette ikke lar seg verifisere uten destruktive inngrep. Det er ikke dokumentert membran eller utførelse rundt sluk, og det foreligger ingen tilgjengelig informasjon om alder eller type tettesjikt.

Det er tatt hull i tilstøtende rom bak vanninstallasjoner for fuktmåling. Ingen avvik.

Årsak:

Manglende dokumentasjon og manglende mulighet for visuell kontroll gjør at tettesjiktets tilstand ikke kan vurderes. Eldre våtrom har ofte membranløsninger som ikke tilfredsstillers dagens krav, og plastsluk kan være montert uten korrekt mansjett eller overgang til membran. Dette er typisk for våtrom hvor utførelsen ikke er dokumentert.

Risiko:

Økt risiko for lekkasje dersom overgang mellom sluk og tettesjikt ikke er utført etter gjeldende krav.

Potensiell fuktvandring til underliggende konstruksjoner ved svikt i tettesjikt.

Ukjent membranløsning gir usikkerhet om våtrommets fuktsikkerhet.

Risikoen vurderes som moderat, men uten påvist skade på befaringsstidspunktet.

Konsekvens:

Mulig utvikling av skjulte fuktskader i gulvkonstruksjonen ved lekkasje eller langvarig belastning.

Økte utbedringskostnader dersom tettesjiktet viser seg å være mangelfullt.

Redusert levetid for våtrommet dersom membranløsningen ikke er tilfredsstillende.

Anbefalt tiltak:

Vurdere oppgradering av våtrommet ved fremtidig rehabilitering for å sikre dokumentert og forskriftsmessig membranløsning.

Jevnlig kontroll av overflater for tegn til fukt, misfarging eller bevegelse i fliser.

Unngå store vannmengder på gulvet for å redusere belastning på sluk og tettesjikt.

Tiltakene vurderes som vedlikehold og fremtidig oppgradering, ikke strakstiltak.

Merknader:**7.2 Vaskerom****TG 1** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Vaskerom har malte plater på vegg og slett malt tak.

Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin og stoppekran.

Rommet er ventilert via elektrisk vifte i vegg.

Rommet av eldre dato fremstår som i bra stand med bruksmerker.

Det er kun gulvet i rommet som er definert som våtsone.

Merknader:**TG 3** 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Vaskerommet har malt betongoverflate på gulv. Rommet fremstår enkelt utført uten dokumentert membran eller vanntett sjikt. Overflater og konstruksjon er kun visuelt vurdert, og det ble ikke registrert synlige skader eller fuktavvik på befaringstidspunktet.

Årsak:

Betonggulv uten dokumentert membran er typisk for eldre vaskerom eller rom som ikke opprinnelig var planlagt som våtrom. Manglende vanntett sjikt gir økt sårbarhet for fuktpåvirkning ved vannsøl, lekkasjer eller bruk av vaskemaskin. Løsningen er i tråd med eldre byggeskikk, men avviker fra dagens krav og anbefalinger.

Risiko:

Økt risiko for fuktvandring i betong og til tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje eller vannsøl.

Manglende membran kan gi risiko for skjulte fuktskader over tid.

Betonggulv uten fall kan gi vannansamling.

Manglende membran gir ingen beskyttelse mot vanninntrengning ved rørlekkasje eller feil på vaskemaskin.

Risikoen vurderes som høy, men uten påviste skader.

Konsekvens:

Potensiell utvikling av fuktskader i gulv og omkringliggende konstruksjoner.

Betydelige utbedringskostnader dersom lekkasje oppstår.

Risiko for sekundærskader ved uoppdaget vannlekkasje fra vaskemaskin eller rør.

Anbefalt tiltak:

Etablere forskriftsmessig membran og fall ved fremtidig oppgradering av rommet.

Installere lekkasjesikring for vaskemaskin og kontrollere rørtilkoblinger jevnlig.

Unngå vannsøl og følge med på eventuelle endringer i overflater.

Tiltakene vurderes som nødvendige ved oppgradering, men ikke akutte.

Merknader:

Ingen 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Punkt om membran/tettesjikt er beskrevet i punkt 7.2.1

Merknader:**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken**

TG 1 8.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fukt skjolder 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:**9. Rom under terreng****9.1 -**

EIERSKIFTERAPPORT™

Ingen 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Bolig har ingen rom under terreng.

Merknader:**Ingen** 9.1.2 Gulvets overflate

Bolig har ingen rom under terreng.

Merknader:**Ingen** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bolig har ingen rom under terreng.

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

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Vannrør er av kobber og avløpsrør av plast. Deler av vann- og avløpsanlegget er av eldre dato. Synlige rørføringer fremstår i normal god stand uten synlige skader eller lekkasjer. Det meste av anlegget er skjult i konstruksjoner, og vurderingsmulighetene er derfor begrensede. Utvalgte vann- og avløpsinstallasjoner ble funksjonstestet uten avvik. Det ble ikke registrert tegn til pågående lekkasjer på befaringstidspunktet.

Årsak:

Eldre rørinntallasjoner er typisk for boliger av denne alderen. Kobberrør kan ha redusert levetid ved tæring eller punktkorrosjon, og skjulte rør gir begrenset mulighet for inspeksjon. Plastavløp har normalt god levetid, men skjøter og overganger kan være sårbare. Manglende dokumentasjon og skjulte føringer gir usikkerhet om anleggets totale tilstand.

Risiko:

Skjulte lekkasjer kan ikke utelukkes i eldre røranlegg.

Eldre kobberrør kan være utsatt for tæring over tid.

Skjulte avløpsrør kan ha slitasje eller svekkede skjøter uten at dette er synlig.

Risikoen vurderes som moderat, men uten påviste avvik i synlige deler.

Konsekvens:

Potensiell utvikling av skjulte lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjoner.

Økte kostnader ved fremtidig utskifting dersom røranlegget nærmer seg teknisk levetid.

Risiko for sekundærskader ved lekkasje fra skjulte rør.

Anbefalt tiltak:

Følge opp anlegget med jevnlig kontroll av synlige rørføringer.

Vurdere utskifting av eldre rør ved fremtidig oppgradering eller renovering.

Sikre at rørkoblinger og tilkoblinger til utstyr kontrolleres jevnlig for lekkasjer.

Tiltakene vurderes som vedlikehold og fremtidig oppgradering, ikke strakstiltak.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:**TG iu** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder ikke lokalisert og følgelig ikke undersøkt

Merknader:**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 1** 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er ventilert via ventiler i yttervegger og via vinduer. Mekanisk avtrekk i ventilator og elektriske vifter i våtrom.

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

Boligen tilfredsstillende ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre

krav som var gjeldende.

For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

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

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

Det elektriske anlegget ble totalrehabiliteret i

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 ikke er tette.

EIERSKIFTERAPPORT™

Delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap lokalisert i gang 1 etasje og inneholder automat og skrusikringer. Sikringsskaper er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

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

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

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

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver

etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på

minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknad/vurdering av avvik:

Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget.

Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
 Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
 Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGG SOPPLYSNINGER:

Innvendige trapper er ikke bygget etter dagens krav til utforming og rekkverk ikke ihht dagens krav.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	<p>TG2- Avvik som kan kreve tiltak.</p> <p>Risiko: Videre nedbrytning av puss og maling dersom forholdet ikke vedlikeholdes. Økt fuktopptak i overflaten ved langvarig eksponering. Lokale avskallinger i pusslaget ved frostpåvirkning. Estetisk forringelse av fasaden. Risikoen vurderes som moderat, og primært knyttet til overflatekvalitet og vedlikeholdsbehov – ikke bæreevne eller stabilitet.</p> <p>Konsekvens: Gradvis forverring av overflatebehandling og puss. Økt behov for vedlikehold på sikt. Potensielt økt fuktbelastning i pusslaget dersom tiltak uteblir. Ingen indikasjoner på at forholdet påvirker konstruksjonens funksjon eller sikkerhet.</p> <p>Anbefalt tiltak: Fjerne løs og flassende maling. Reparere riss og skader i puss med egnet reparasjonsmørtel. Påføre ny diffusjonsåpen maling tilpasset murkonstruksjon. Tiltaket vurderes som vedlikehold, ikke strakstiltak.</p>
2.1	Yttervegger

FIERSKIFTERAPPORT™

	<p>TG2- Avvik som kan kreve tiltak.</p> <p>Risiko: Videre nedbrytning av puss og maling dersom forholdet ikke vedlikeholdes. Økt fuktopptak i overflaten ved langvarig eksponering. Lokale avskallinger i pusslaget ved frostpåvirkning. Estetisk forringelse av fasaden. Risikoen vurderes som moderat, og primært knyttet til overflatekvalitet og vedlikeholdsbehov – ikke bæreevne eller stabilitet.</p> <p>Konsekvens: Gradvis forverring av overflatebehandling og puss. Økt behov for vedlikehold på sikt. Potensielt økt fuktbelastning i pusslaget dersom tiltak uteblir. Ingen indikasjoner på at forholdet påvirker konstruksjonens funksjon eller sikkerhet.</p> <p>Anbefalt tiltak: Fjerne løs og flassende maling. Reparere riss og skader i puss med egnet reparasjonsmørtel. Påføre ny diffusjonsåpen maling tilpasset murkonstruksjon. Tiltaket vurderes som vedlikehold, ikke strakstiltak. Punkt må sees i sammenheng med punkt 1.1</p>
3.1	Vinduer og ytterdører
	<p>TG2- Avvik som kan kreve tiltak på kort sikt.</p> <p>Risiko: Videre utvikling av råteskader dersom tiltak uteblir. Økt varmetap og redusert energieffektivitet ved punkterte glass. Redusert levetid for vinduer og dører. Estetisk forringelse av fasaden. Risiko for at enkelte vinduer på sikt mister funksjon (åpne/lukke). Risikoen vurderes som moderat.</p> <p>Konsekvens: Økte vedlikeholdskostnader på sikt. Mulig behov for utskifting av enkelte vinduer/dører. Forverring av råteskader dersom tiltak ikke gjennomføres. Redusert komfort og energieffektivitet i boligen. Potensiell funksjonssvikt i enkelte vinduer.</p> <p>Anbefalt tiltak: Skifte punkterte isolerglass. Utbedre begynnende råteskader i karm/ramme der dette er mulig. Skrape, grunne og male utvendige flater med egnet trebeskyttelse. Vurdere utskifting av vinduer/dører som har passert forventet levetid eller har omfattende skader. Tiltakene vurderes som vedlikehold og delvis utskifting.</p>
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

FIERSKIFTERAPPORT™

	<p>TG2- Avvik som kan kreve tiltak på kort sikt.</p> <p>Risiko: Skjulte fukt- eller kondensskader kan ikke utelukkes i lukkede konstruksjoner. Begrenset inspeksjonsmulighet gir økt usikkerhet om tilstanden i utilgjengelige deler. Eventuelle lekkasjer eller ventilasjonsproblemer kan utvikle seg uten å bli oppdaget tidlig. Stripet borebille kan gi videre nedbrytning av treverk dersom aktiv aktivitet foreligger. Risikoen vurderes som moderat, hovedsakelig knyttet til utilgjengelige konstruksjoner og funn av borebillespor.</p> <p>Konsekvens: Potensiell utvikling av fukt- eller råteskader i utilgjengelige deler av takkonstruksjonen dersom forhold ikke oppdages tidlig. Økt vedlikeholdsbehov på sikt dersom ventilasjon eller tetting ikke fungerer optimalt. Ingen synlige tegn til svikt i tilgjengelige deler av konstruksjonen på befaringstidspunktet. Mulig svekkelse av treverk dersom borebilleaktivitet er aktiv og vedvarer.</p> <p>Anbefalt tiltak: Sørge for god ventilasjon i takkonstruksjonen. Kontrollere loft og tilgjengelige deler av takkonstruksjonen jevnlig. Vurdere ytterligere inspeksjon dersom det senere oppstår indikasjoner på fukt, lukt, misfarging eller lekkasje. Vurdere nærmere inspeksjon av treverk for å avklare om borebilleaktivitet er aktiv eller gammel (fagkyndig skadedyrkontroll). Tiltak vurderes som forebyggende, med mulig behov for behandling Tiltak vurderes som forebyggende, ikke strakstiltak.</p>
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	<p>TG2- Avvik som kan kreve tiltak.</p> <p>Risiko: Mulige skjulte skader under snølaget kan ikke utelukkes. Økt risiko for råte, fuktpåvirkning og svekket bæreevne ved manglende vedlikehold. Overflater kan være glatte eller svekket uten at dette kunne vurderes på befaringstidspunktet. Risikoen vurderes som moderat, hovedsakelig knyttet til begrenset inspeksjon og synlig slitasje.</p> <p>Konsekvens: Videre nedbrytning av treverk dersom tiltak ikke gjennomføres. Potensiell svekkelse av konstruksjonens levetid og funksjon. Mulig behov for større utbedringer dersom skjulte skader avdekkes ved senere inspeksjon. Ingen akutte forhold ble registrert, men usikkerheten er økt grunnet snødekket overflate.</p> <p>Anbefalt tiltak: Utføre full inspeksjon av terrassen når forholdene tillater det (snøfritt dekke). Rense, behandle og vedlikeholde treverket for å hindre videre nedbrytning. Utbedre eventuelle skader som avdekkes ved senere kontroll. Tiltakene vurderes som vedlikehold og nødvendig oppfølging, ikke strakstiltak.</p>
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling

FIERSKIFTERAPPORT™

	<p>TG- Avvik som avviker fra dagens anbefalinger og som kan kreve tiltak.</p> <p>Risiko: Redusert ventilasjonseffektivitet på grunn av manglende tilluft. Økt risiko for kondens og fuktbelastning på overflater. Vindu av tre i våtsone kan over tid få fuktskader, råte eller deformasjon. Risikoen vurderes som moderat, men uten påviste skader på befaringstidspunktet.</p> <p>Konsekvens: Potensiell utvikling av fuktskader i vindu og omkringliggende konstruksjoner. Redusert luftutskifting kan gi økt fuktighet i rommet og forkorte levetiden på overflater. Mulig behov for fremtidige utbedringer dersom ventilasjonen ikke forbedres.</p> <p>Anbefalt tiltak: Etablere tilfredsstillende tilluft under dørblad (avstand/luftespalte). Kontrollere og vedlikeholde vinduet jevnlig for å hindre fuktskader. Vurdere utskifting av vindu til mer fuktbestandig løsning ved fremtidig oppgradering. Sikre at avtrekksviften fungerer som forutsatt. Tiltakene vurderes som vedlikehold og forbedring, ikke strakstiltak.</p>
7.1.2	Bad Overflate gulv
	<p>TG2- Avvik som kan kreve tiltak.</p> <p>Risiko: Økt risiko for vannansamling på gulv ved utilstrekkelig fall. Manglende membran på terskel kan gi risiko for fuktvandring til tilstøtende rom ved lekkasje eller vannsøl. Ujevne fliser kan gi økt slitasje og risiko for sprekkdannelse over tid. Risikoen vurderes som moderat, men uten påvist skade på befaringstidspunktet.</p> <p>Konsekvens: Potensiell utvikling av fuktskader i konstruksjonen dersom vann blir stående eller trenger ut av våtrommet. Redusert levetid for gulvfliser og fuger. Økte vedlikeholds- og utbedringskostnader ved fremtidig skadeutvikling. Ingen synlige fuktavvik ble registrert på befaringstidspunktet.</p> <p>Anbefalt tiltak: Vurdere oppgradering av gulvet ved fremtidig rehabilitering for å etablere korrekt fall og membranløsning. Jevnlig kontroll av fuger og overflater for tegn til fukt, misfarging eller sprekkdannelse. Unngå store vannmengder på gulvet for å redusere belastning på konstruksjonen. Tiltakene vurderes som vedlikehold og fremtidig oppgradering, ikke strakstiltak.</p>
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk

EIERSKIFTERAPPORT™

TG2- Sluk er av plast, og tettesjiktets utførelse er ukjent. Manglende dokumentasjon og manglende mulighet for kontroll av overgang mellom sluk og membran innebærer økt risiko for fuktpåvirkning over tid. Dette kvalifiserer til TG2 i henhold til NS 3600.

Risiko:

Økt risiko for lekkasje dersom overgang mellom sluk og tettesjikt ikke er utført etter gjeldende krav.
Potensiell fuktvandring til underliggende konstruksjoner ved svikt i tettesjikt.
Ukjent membranløsning gir usikkerhet om våtrommets fuktsikkerhet.
Risikoen vurderes som moderat, men uten påvist skade på befaringstidspunktet.

Konsekvens:

Mulig utvikling av skjulte fuktskader i gulvkonstruksjonen ved lekkasje eller langvarig belastning.
Økte utbedringskostnader dersom tettesjiktet viser seg å være mangelfullt.
Redusert levetid for våtrommet dersom membranløsningen ikke er tilfredsstillende.

Anbefalt tiltak:

Vurdere oppgradering av våtrommet ved fremtidig rehabilitering for å sikre dokumentert og forskriftsmessig membranløsning.
Jevnlig kontroll av overflater for tegn til fukt, misfarging eller bevegelse i fliser.
Unngå store vannmengder på gulvet for å redusere belastning på sluk og tettesjikt.
Tiltakene vurderes som vedlikehold og fremtidig oppgradering, ikke strakstiltak.

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2- Anlegget består delvis av eldre rørføringer, og store deler er skjult. Selv om synlige deler fremstår i normal god stand og det ikke ble registrert lekkasjer, innebærer alder og begrenset inspeksjonsmulighet økt risiko for fremtidige avvik.

Risiko:

Skjulte lekkasjer kan ikke utelukkes i eldre røranlegg.
Eldre kobberrør kan være utsatt for tæring over tid.
Skjulte avløpsrør kan ha slitasje eller svekkede skjøter uten at dette er synlig.
Risikoen vurderes som moderat, men uten påviste avvik i synlige deler.

Konsekvens:

Potensiell utvikling av skjulte lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjoner.
Økte kostnader ved fremtidig utskifting dersom røranlegget nærmer seg teknisk levetid.
Risiko for sekundærskader ved lekkasje fra skjulte rør.

Anbefalt tiltak:

Følge opp anlegget med jevnlig kontroll av synlige rørføringer.
Vurdere utskifting av eldre rør ved fremtidig oppgradering eller renovering.
Sikre at rørkoblinger og tilkoblinger til utstyr kontrolleres jevnlig for lekkasjer.
Tiltakene vurderes som vedlikehold og fremtidig oppgradering, ikke strakstiltak.

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	<p>TG3- Avvik som krever tiltak.</p> <p>Risiko: Det foreligger høy risiko for videre skadeutvikling i takfot og tilstøtende konstruksjoner dersom tiltak ikke gjennomføres. Igjengrodde sløyser og slitte renner øker faren for lekkasje ved kraftig nedbør. Renning fra pipe kan utvikle seg til fukt- og råteskader dersom årsaken ikke avklares. Risikoen omfatter både konstruksjonsskader og økte vedlikeholdskostnader.</p> <p>Konsekvens: Råteskadene kan utvikle seg videre inn i undertak og sperrer. Lekkasjer kan oppstå ved oppstuvning av vann eller svikt i renner og sløyser. Potensielle sekundærskader kan oppstå på innvendige overflater og konstruksjoner. Funksjon og levetid for taktekkingen og rennevannsystemet reduseres betydelig dersom tiltak utsettes.</p> <p>Anbefalt tiltak: Legge om skifer med tilhørende tekking og lekter. Utbedre råteskader i takfot. Utsiftning av sløyser for å sikre korrekt avrenning. Foreta en utskifting av takrenner/nedløp. Kontrollere og eventuelt utbedre/nytt beslag rundt pipe. Tiltakene vurderes som nødvendige, ikke kun vedlikehold</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	<p>TG3- Vaskerommet har malt betonggulv uten membran eller vanntett sjikt. Dette innebærer påvist avvik fra dagens krav og høy risiko for fukt- og lekkasjeskader. Selv uten registrerte skader på befaringstidspunktet, kvalifiserer løsningen til TG3 i henhold til NS?3600.</p> <p>Risiko: Økt risiko for fuktvandring i betong og til tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje eller vannsøl. Manglende membran kan gi risiko for skjulte fuktskader over tid. Betonggulv uten fall kan gi vannansamling. Manglende membran gir ingen beskyttelse mot vanninntrengning ved rørlekkasje eller feil på vaskemaskin. Risikoen vurderes som høy, men uten påviste skader.</p> <p>Konsekvens: Potensiell utvikling av fuktskader i gulv og omkringliggende konstruksjoner. Betydelige utbedringskostnader dersom lekkasje oppstår. Risiko for sekundærskader ved uoppdaget vannlekkasje fra vaskemaskin eller rør.</p> <p>Anbefalt tiltak: Etablere forskriftsmessig membran og fall ved fremtidig oppgradering av rommet. Installere lekkasjesikring for vaskemaskin og kontrollere rørtilkoblinger jevnlig. Unngå vannsøl og følge med på eventuelle endringer i overflater. Tiltakene vurderes som nødvendige ved oppgradering, men ikke akutte.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01260041	
Selger 1 navn	
Bernt Gunvald Samsøe Sævland	
Gateadresse	
Nordre Ferkingstadveg 11	
Poststed	Postnr
STOL	4274
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	IF Skadeforsikring
Polise/avtalenr.	1991758

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

i regi av forrige eier: Det er satt opp baderomsplater på vegg, montert dusjkabinett og baderomsinnredning i 2018. Arbeidet er gjort av boligeier.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

i regi av forrige eier: Det er montert tilbakeslagsventil på avløpsrør til septiktank pga. tilbakeslag.

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

Beskrivelse

I 2020.10.21 gikk Stolsåna over og vann gikk inn i gangen, det ble tørket og satt på forsikring. i regi av forrige eier: Høsten 2017 gikk Stolsåna over sine bredder etter store mengder nedbør over kort tid, og det kom vann inn i kjeller.

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

Nei Ja

Beskrivelse

i regi av forrige eier: Skiferheller som har falt ned av tak har blitt satt tilbake. Utettheter har blitt forsøkt tettet med ny takpapp. Arbeidet er gjort av boligens eier og arbeidet er gjort for 5 år siden. (Skrevet 2019)

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

i regi av forrige eier: Kan se utvendig riss/sprekker i mur. Gulv i stue er ikke plant.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Fikset råte på dørterksel til hoveddør og skiftet gulv i gangen.

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Takstmann og Byggmester Harald Ingebrigtsen Tlf 911 89 172 19.02.2026 Skal gjennomføres.

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bernt Gunvald Samsøe Sævland	4153b7595e5db92293058 d322eeaa508f1f2fcdc	26.03.2026 13:37:01 UTC	Signer authenticated by One time code

- 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>



Adresse Nordre Ferkingstadveg 11, 4274 STOL	
Dato for energimerking 17.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-260417
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 11803873
Gårdsnummer 24	Bruksnummer 13
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1948	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 136,0 m²	Oppvarmet bruksareal 136,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale MurTeglstein
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
382,76 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
332,90 kWh/m²

Totalt levert pr. år
48 064 kWh



Nordre Ferkingstadveg 11, 4274 STOL



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 22: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 23: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 24: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

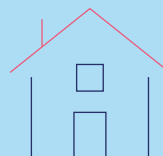
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



BUDSKJEMA

NORDRE FERKINGSTADVEG 11, 4274 STOL

Gnr. 24, Bnr. 13 i Karmøy kommune.
Oppdragsnr: 01260041 Ben Inge Rasmussen, +47 947 82 005

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