



Østhusvegen 50, 4276 VEAUVÅGEN



Prisantydning
3 690 000,-

VEAVÅGEN

Oppgradert og lettstelt enebolig med stor dobbel garasje og asfaltert gardstun - Hagestue - Svært sentral beliggenhet

BRA-i/BRA Total: 154/202 m² / Tomt: 609m²
Antall soverom: 3 / Byggeår: 2003



Pen og praktisk kjøkkeninnredning med god benke, skap og hylle plass.



Integrert komfyr og platetopp avbildet vil bli fjernet og byttet ut med annen modell før overtakelse.

Nøkkelinfa

Adresse:	Østhusvegen 50, 4276 VEAUVÅGEN
Nåværende eier:	Rudolf Rasmussen
Matrikkelnummer:	Gnr. 3, bnr. 616 i Karmøy kommune.
Oppdragsnummer:	01250275
Oppdragsansvarlig:	Daniel Gård
Meglerforetak:	Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA
Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	2003
Bra total:	202m ²
BRA-i:	154 m ²
Antall soverom:	3
Etasje:	2
Energimerke:	Ikke angitt
Tomtestørrelse:	609m ²
Eierform:	Eiet
Parkering:	God parkering i stort asfaltert gårdsrom og i garasje.





Boligen har en romslig vinkelstue med naturlig plassering for tv-krok. De listefrie overgangene, moderne laminatgulv og



Sorte detaljer på brytere og stikkontakter. Direkte adkomst til romslig isolert hagestue/forlengelse av stuen.

Økonomi

Prisantydning

Kr 3 690 000

Omkostninger

Kr 112 490

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum

Tinglysing pantedokument kr. 545,-

Tinglysing skjøte kr. 545,-

Gebyr e-tinglysing kr. 250,-

Boligkjøperforsikring(valgfri) kr. 18.900,-

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

Totalt inkl. omk.

Kr 3 802 490

Kommunale avgifter

Kr 17 139 per 2024

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

Info formuesverdi

Vi har ikke mottatt ligningsverdi. Ny eier må påregne at ligningsverdien vil bli ca 30% av markedsverdi.





Beskrivelse av bolig

Oppgradert og lettstelt enebolig
med stor dobbel garasje og
asfaltert gardstun - Hagestue -
Svært sentral beliggenhet

Beskrivelse

Nå har vi gleden av å presentere en meget kjekk enebolig med sentral og attraktiv beliggenhet i Veavågen. Boligen holder gjennomgående høy standard og fremstår som godt vedlikeholdt. Flere oppgraderinger i nyere tid, bla:

- Totalrenovert bad i første etasje. (2024)
- Fornyet mesteparten av overflater (gulv, vegger, tak). Listefrie overganger i stue/kjøkken, med downlights belysning og sorte detaljer på brytere/stikkontakter. (2024)
- Smart styring av varmekabler, varmepumpe og belysning.
- Nyere varmepumpe (2024)
- El-bil lader montert i garasje.
- Hagestue bygget i 2013, med varmekabler, downlights belysning og mulighet for å åpne opp mot plattingen.
- Asfaltert gårdstun (2024)
- Installert vedlikeholdsvennlig PVC gjerde og rekkverk (2024).
- Mulighet for vedovn i begge etasjer

Innhold

Boligen er innredet over 2 etasjer og inneholder:

- Første etasje: Gang, bod, bad, vaskerom m/bi-inngang, stue/kjøkken, hagestue.
- Andre etasje: Løftstue, 3 soverom og bad.

Utvendig: Stor dobbel garasje med loft (for oppbevaring), inngjerdet platting i forbindelse med stue/kjøkken/hagestue, terrasse ovenpå hagestue.

Standard

Boligen holder gjennomgående høy standard, og fremstår med moderne overflater og tidsriktige farger.

Første etasje:

- Lys og romslig entré/gang med skyvedørgarderobe og god plass til ønsket møblement for oppbevaring. I tillegg finnes en praktisk bod tilknyttet gangen.
- Stort og delikat bad (renovert i 2024) med gulvbelegg og baderomsplater i moderne utførelse. Badet er innredet med vegghengt toalett, baderomsseksjon med vask og god oppbevaring, speil med lys, dusjkabinett, downlights og varmekabler.
- Vaskerom/oppbevaringsrom med bi-inngang og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, praktisk plassert i tilknytning til badet.
- Åpen stue- og kjøkkenløsning med nye overflater i moderne stil. Listefrie overganger, downlights og nyere varmepumpe gir en stilren og hyggelig atmosfære. Stuen er i vinkel og byr på naturlige møbleringssoner.
- Kjøkken med tidløse hvite fronter, godt med skap- og benkeplass, samt dobbel kjøleskap, oppvaskmaskin, vask, komfyr, platetopp og avtrekksvifte. Plass til stort spisebord.
- Hagestue (2013) med høy standard – en forlengelse av stuen som kan brukes året rundt. Her er det varmekabler i gulv, downlights i tak, opplegg for integrerte høyttalere, rikelig dagslys og store skyvedører som kan åpnes direkte mot uteområdet. En virkelig "x-faktor" i boligen.

Andre etasje:

- Tre soverom i god størrelse, hvorav to like store og ett større med

skyvedørgarderobe.

-Løftstue/lekerom med downlights og direkte utgang til stor veranda.

-Romslig helfliset bad med varmekabler, downlights, badekar, dusjkabinett, dobbel vask med innredning og vegghengt toalett.

-Garasje er isolert og panelt i første etasje.

Teknisk:

-Mulighet for å installere vedovn i begge etasjer.

-Boligen har installert smart dimmere, termostater og styring av varmepumpe.

-Sorte detaljer på de fleste nye brytere/termostater/stikkontakter (hovedsakelig i stue/kjøkken og gang)- Øvrige hvite.

-El bil lader.

-Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning som sikrer et godt inneklima.

Det har blitt utført rens av anlegget i nyere tid.

Bygningsinformasjon

Dobbel garasje satt opp på støpt såle. Reisverk med bindingsverk og ytterkledning i tre.

Saltakskonstruksjon med betongtakstein.

Garasje er ikke tilstandsvurdert.

Areal

BRA - i: 154 m²

BRA - e: 48 m²

BRA totalt: 202 m²

TBA: 27 m²

Bruksareal fordelt på etasje1. etasje

BRA-i: 94 m² Gang, bad, vaskerom, bod, stue/kjøkken og hagestue

2. etasje

BRA-i: 60 m² Stue, 3 soverom og bad.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

27 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje1. etasje

BRA-e: 48 m² Dobbel garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal målt opp med laser. Areal for trappehull tatt med i beregning. Garasje er ikke oppmålt innvendig pga manglende tilkomst, men ca areal oppgitt ifht utvendige mål

Antall bad

2

TV/Internett/Bredbånd

Altibox.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer medfølger handelen. Det gis av selger ingen garanti på disse.
-Integrert komfyr og platetopp avbildet i annonsen medfølger ikke handelen. Disse blir byttet ut med noen andre før overtakelse.
-Frittstående kjøleskap medfølger handelen.

Innbo og løsøre

-Integrert høyttalersystem i hagestuen vil bli demontert og medfølger ikke handelen.

Ferdigattest

Det foreligger ferdigattest på enebolig datert 14.10.2003
Det foreligger ferdigattest på tilbygg til enebolig datert 06.08.2018

Adgang til utleie

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

Oppvarming

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Bad ble totalrenovert i 2024 med nytt gulvbelegg og fibo plater.
Mye nytt i 2024. Blant annet smart termostater til alle varmekabler, smart dimmere i hele huset og nye lys og
spotlight. Også elbillader ble montert i garasje.



Området

Tomt/beskaffenhet

Pent opparbeidet tomt med fokus på vedlikeholdsvennlige løsninger. Stort asfaltert gårdstun med svært god parkering. I tillegg dobbel garasje med loft. Pen natursteinsmur, støpt platting på utområdet mot sør/vest og for det meste Pvc gjerde og rekkverk både på plattingen og oppå hagestuen.

Eiendommen har en pent opparbeidet tomt med vekt på vedlikeholdsvennlige løsninger. Stort asfaltert gårdstun med svært gode parkeringsmuligheter, i tillegg til en dobbel garasje med praktisk loft. Pen natursteinsmur, støpt platting vendt mot sør/vest, samt PVC-gjerde og rekkverk ved plattingen og oppå hagestuen – alt lagt til rette for et stilrent og lettstelt uteområde.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

609 kvm

Vei/vann/kloakk

Offentlig vann og kloakk via private stikkledninger.

Beliggenhet

Boligen ligger svært sentralt til i Veavågen, med umiddelbar nærhet til både dagligvare, bank og skole. Kort avstand til barnehage (r), idrettsanlegg og bussforbindelse.

Adkomst

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

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

-Selger opplyser at etter installasjon av varmepumpen, med tørrere inneluft på vinterstid - har det forekommt enkelte små gliper i laminatgulvet i stue/kjøkken – noe som dog er vanlig ved kombinasjon av tørt inneklima og naturlige bevegelser i materialet.

-El- bil lader som er montert på visning vil bli byttet ut til en annen modell.

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

1149/3/616:

27.10.2000 - Dokumentnr: 8291 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1149 Gnr:3 Bnr:175

28.06.2013 - Dokumentnr: 535786 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:1149 Gnr:3 Bnr:175

Det vil også, før overtagelse, bli tinglyst erklæring som sikrer bruksrett til mur som står på naboeiendom mot veg.

Budgiving

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

Fremgangsmåte ved budgivning

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

budforhøyelser ved å logge inn på nytt brukernavn og passord. Du kan også sende svar til SMS-kvitteringen for å registrere budforhøyelser. Vær oppmerksom på at bud gitt via SMS må behandles manuelt av megler. Bud via SMS kan ikke anses som mottatt av megler før du har fått en svarbekreftelse pr SMS.

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

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

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

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

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

Vedlegg

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

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

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

Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver

Prosentprovisjon med 0.8 % av kjøpesum
Markedsføringspakke kr 21 900,-
Oppgjørsgebyr kr 9 900,-
Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-
Fotopakke kr 8 500,-
Dokumentinnhentning og tinglysing kr 6 800,-

Salgsgaranti: inget salg - ingen regning - heller ingen bindingstid

Kontaktperson

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

Ansvarlig megler

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

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet ble lagret 16.09.2025



Nyere oppgradert bad i første etasje (2024) med varmekabler i gulv. Inneholder toalett, vask i seksjon og dusjkabinett.



Romslig og lys gang med garderobe.



Stort og tidløst helfliset bad i loftsetasjen. Varmekabler i gulv, badekar, dusjkabinett, dobbel vask i seksjon og toalett.



Soverom nummer 1, inkludert skyvedørgarderobe.



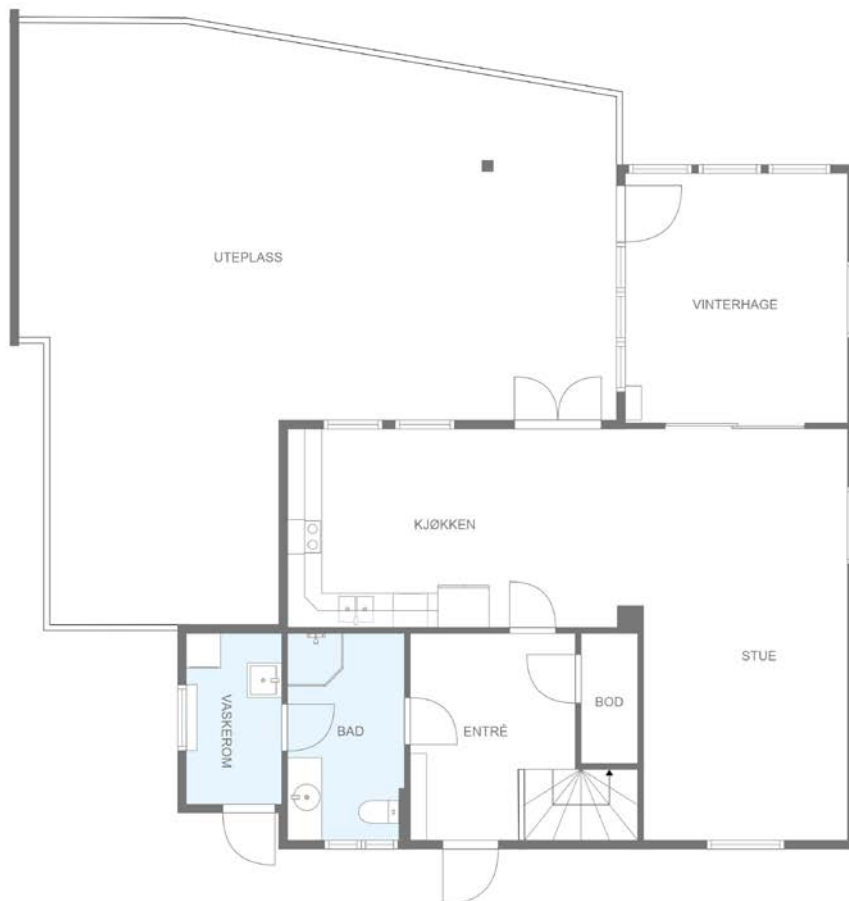
Soverom nummer 2.



Soverom nummer 3.



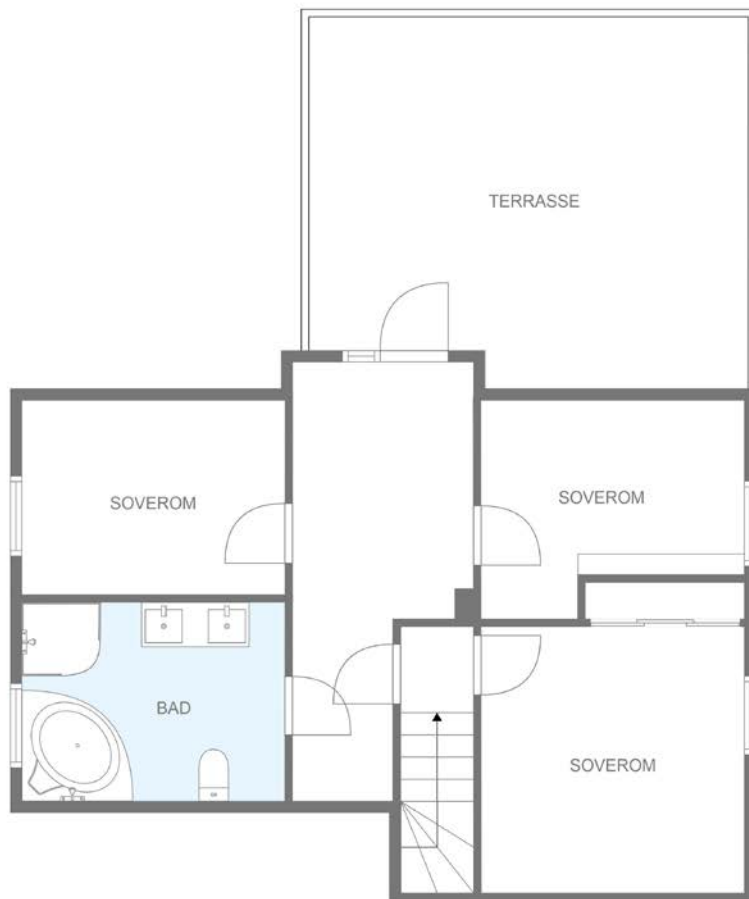
Løftstue med tilkomst til terrasse over hagestue.



VESTBRIS

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.







Boligen har meget sentral og attraktiv beliggenhet i Veavågen. Kort gangavstand til bla. barneskole, barnehage, dagligvare, bank.



Karmøy kommune

Ledningskart

Eiendom: 3/616
Adresse: Østhusvegen 50
Utskriftsdato: 08.09.2025
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.



©Norkart 2025

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

EIERSKIFTERAPPORT™

TILSTANDSRAPPORT

Østhusvegen 50, 4276 VEAUVÅGEN



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

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

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

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



EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:3, Bnr: 616
Hjemmelshaver:	Rudolf Rasmussen
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	2003

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

10.9.2025

Tilstandsvurdering gjelder hovedbygning. Eventuelle tilleggs-bygg er beskrevet på mer generelt grunnlag.

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

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

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

Normal slit og elde beskrives ikke.

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

Forutsetninger:

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

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

Arealene er oppmålt innvendig (BRA).

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

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

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

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

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

Oppdragsgiver:

Rudolf Rasmussen

Tilstede under befaringen:

Fuktmåler benyttet:

Protimeter

OM TOMTEN:

Asfaltert tomt i sin helhet med natursteinsmur.

OM BYGGEMETODEN:

Bolig satt opp på støpt såle. Reisverk av bindingsverk og ytterkledning i tre.

Saltakskonstruksjon med betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Bolig fremsto som i bra stand. Det registreres ingen avvik som har umiddelbar behov for utbedring.

ANNET:

Bolig er ihht egenerklæringsskjema pusset opp i senere år

DOKUMENTKONTROLL:

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

Bolig har laminat på alle gulv.

Vegger er slett malt, panel i hagestue og noen vegger i 2 etasje.

Slett malt tak i stue/kjøkken, øvrige tak med himlingsplater og panel

MERKNADER OM ANDRE ROM:

1 etasje bad har våtromsbelegg på gulv og våtromspanel på vegg.

2 etasje bad har fliser på gulv og vegg.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg av bolig.

EIERSKIFTERAPPORT™

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er ihht egenerklæringsskjema bygget hagestue i 2013.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

- BRA-i =Internt bruksareal
- BRA-e =Eksternt bruksareal
- BRA-b =Innglasset balkong
- TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1 etg	94				90	
2 etg	60			27	60	
SUM BYGNING	154			27	150	
SUM BRA	154					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		48				
SUM BYGNING		48				
SUM BRA	48					

BRA-i:

- 1 etasje:
Gang, bad, vaskerom, bod, stue/kjøkken og hagestue.
- 2 etasje:
Stue, 3 soverom og bad.

BRA-e:

Dobbel garasje

MERKNADER OM AREAL:

Areal målt opp med laser. Areal for trappehull tatt med i beregning. Garasje er ikke oppmålt innvendig pga manglende tilkomst, men ca areal oppgitt ifht utvendige mål

GARASJE / UTHUS:

Dobbel garasje satt opp på støpt såle. Reisverk med bindingsverk og ytterkledning i tre.
Saltakskonstruksjon med betongtakstein.
Garasje er ikke tilstandsvurdert.

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Harald Ingebrigtsen

Byggmester og Takstmann

11/09/2025

Harald Ingebrigtsen

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Støpt såle antatt fundamentert på fjell og komprimerte masser av sand og grus.

Merknader: Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det ble kun foretatt utvendig inspeksjon av boligen for å se etter tegn til setninger og avvik i konstruksjonen. Ingen tegn til større setninger eller avvik.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Drenering fra byggeåret. Vurdering av funksjonalitet er basert på symptom, da det er en skjult konstruksjon. Boligen har ikke rom under terrengnivå.

Merknader: Det er ikke mulig å kontrollere dreneringen på innside av boligen, da boligen ikke har noen kjeller. Det antas at de drenende massene fungerer tilfredsstillende, da det ikke er noen nevneverdige planhetsavvik i boligen.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Bolig har ytterkledning i tre.

Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.

Merknader: Ved visuell befaring så registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene. Kledningen antatt i god stand.

Det ble observert musebånd i nedre del av kledningen der dette ble kontrollert.

Manglende klaring fra trekledning til bakkenivå. Anbefalt klaring ihht Byggforsk er min. 20-30 cm

Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

Beskrevet avvik ligger til grunn for vurdering.

EIERSKIFTERAPPORT™



3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Boliger har ytterdører og vinduer med karmen i tre. Terrassedør hagestue i PVC.

Vinduer med 2 lags glass.

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte

åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Merknader: Tilfeldig valgte vinduer og dører ble funksjonstestet. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Normal tid før utskifting av tredører og vinduer er 30-60 år

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Bolig har saltakskonstruksjon i tre.

Takkonstruksjonen ble inspisert fra kaldloft og ved besiktigelse fra bakkeplan.

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder.

Tilfeldige stikktakninger foretas. Her kommenteres også undertak. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Merknader: Det ble ikke registrert svai/svanker i konstruksjonen. Og konstruksjonen fremstår som stabil på befaringsdagen.

Ved innvendig inspeksjon fra kaldloft ble det heller ikke registrert noen forhøyede fuktverdier eller andre indikasjoner på svikt i konstruksjonen.

Takkonstruksjonen framstår i god stand

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har flatt tak.

Fallet vurderes ikke som tilstrekkelig.

Bolig er tekket utvendig med betongtakstein.

Bygningsdel er visuelt befart fra bakkenivå og fra terrasse over hagestue.

Det er også foretatt en visuell befaring fra underside av sutak på kaldt loft.

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

Visuell kontroll og fuktsøk på tilfeldigvalgte valgte områder fra innvendig sutak på kaldt loft ga ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Taktekkingen vurderes å være i god stand.

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

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Bolig har kaldt/lagringsloft med tilkomst fra luke i soverom 2 etasje.

Loftet er visuelt undersøkt og kontrollert med fuktindikator.

Merknader: Deler av loftet har gulv. Utsatte steder er kontrollert med fuktindikator, der det ikke ble avdekket unormale verdier. Loftet fremstår som godt ventilert, tørt og fint.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Balkong med utgang fra stue i 2 etasje.

Tett dekke med sarnafil og rekkverk i PVC

Merknader: Det ble ikke observert tegn til lekkasjer fra sarnafiltekking innvendig i hagestue.

Lufting i konstruksjon er ikke påvist.

Normal tid før omlegging av sarnafil, mekanisk festet er 15 - 35 år.

Basert på alder har denne tekkingen mange år igjen. Tekkingen og rekkverk vurderes til å være i god stand.

7. Våtrom

7.1 Bad 1 etasje

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

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

Det er ventiler som kan åpnes.

EIERSKIFTERAPPORT™

Baderom har våtromspanel på vegg og malte plater i tak.
Rommet inneholder dusjhjørne, veggheng toalett og seksjon med vask.
Rommet er ventilert via avsug til ventilasjon og tilluft ved terskel

Merknader: Rommets vegger, tak og innredning fremstår i god stand med normale bruksmerker.

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

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

Merknader: Våtromsbelegg fremstår som helt og tett og i bra stand.
Fall på gulv er målt med laser. Det registreres noe fall på gulv men med noe mer lokalt fall mot sluk inne i dusjhjørne. Ikke ihht dagens krav om 1:100
Våtromsbelegg er brettet tilstrekkelig opp mot terskel og våtrom anses som tilstrekkelig sikret mot eventuell lekkasjer

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2024
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Våtromsbelegg fungerer som tettesjikt i rommet og er beskrevet i punkt 7.1.2

Merknader: Det er ikke tatt fuktmåling i tilstøtende rom for fuktmåling, da aktuelt område vender inn mot fastmontert kjøkken og vaskerom.

7.2 Bad 2 etasje**TG 2** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.
Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom antatt fra byggeår har fliser på vegg og panel i tak.
Rommet inneholder badekar, tett dusjkabinett, seksjon med servant og vegghengt toalett.
Rommet er ventilert via avsugsventil i vegg og tilluft ved terskel.

Merknader: Rommets vegger, tak og innredning fremstår som hele og i bra stand med normale bruksmerker.
Hull i flis etter antatt tidligere innredning registreres, men anses som et mindre avvik.
Det registreres vindu av tre i våtsone.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år og alder på bygningsdel legges til grunn for vurdering.

EIERSKIFTERAPPORT™

**TG 2** 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Baderom har flis på gulv antatt fra byggeår.

Enkel bomtest foretatt og fall kontrollert med laser.

Merknader: Fliser fremstår som hele og i bra stand.

Ved enkel bomtest, så ble det ikke avdekket sprekke i fuger eller løse fliser.

Det registreres noe fall på gulv mot sluk, men ikke ihht dagens krav om 1:100

Rommet kan fungere greit med avvik til dagens bruk, men ved endret bruk så må avvik tas med i betraktning.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Beskrevet avvik og alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det observeres plastsluk med klemring og synlig slukmansjett under badekar og ved terskel.

Merknader: Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes at det er brukt godkjent tettesjikt/membran på dette badet.

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

Normal tid før utskifting av membran er 15-20 år.

Alder på bygningsdel lagt til grunn for vurdering.

EIERSKIFTERAPPORT™

**7.3 Vaskerom 1 etasje****TG 1** 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom har malt strie på vegg og malte plater i tak.

Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank, ventilasjonsagregat, utslagsvask og sentralstøvsuger

Merknader: Rommets vegger og takoverflater fremsto som hele og i bra stand.

Med dagens bruk er det kun gulv i rommet som defineres som våtsone.

TG 1 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Vaskerom har våtromsbelegg på gulv.

Belegg er brettet opp langs vegg og klemt i sluk

Merknader: Våtromsbelegg fremstår som helt og tett og i bra stand.

Tilstrekkelig fall mot sluk målt med laser.

TG 1 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Våtromsbelegg fungerer som membran i rommet og er beskrevet i punkt 7.3.2

Merknader:

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

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Kjøkkeninnredning med profilerte lakkerte fronter, benkeplate i laminat.
Frittstående og noen integrerte hvitevarer.
Dobbelkummet servant.
Mekanisk avtrekk i ventilator.

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

9. Rom under terreng**9.1 -**

Ingen 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vannrør av kobber og plast, med rørfordeling synlig på vaskerom
Avløpsrør i plast

Merknader: Utvalgte installasjoner er funksjonstestet. Det registreres ingen avvik eller pågående lekkasjer.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2003
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder lokalisert på vaskerom.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader: Varmtvannsbereder fremsto som hel og bra og fungerte som tiltenkt.
Forventet levetid på varmtvannsberedere er 15-20 år.
Alder på varmtvannsbereder lagt til grunn for vurdering.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Bolig er ventilert via balansert ventilasjonsanlegg.
Mekanisk avtrekk i ventilator.

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

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

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

Bolig med skjult elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringstavle.

Merknader: Det elektriske anlegget er visuelt befart. Utvalgte brytere og stikk kontakter er funksjonstestet.
Det elektriske anlegget fremsto uten avvik på befaringstidspunkt.
Det er utført forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Det kan ikke sammenlignes med kontroll utført av offentlig myndighet(el-tilsyn) eller autorisert elektrovirksomhet.
Bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov å foreta en slik kontroll. Et anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger
	TG2 vurdert utifra at kledning har for liten klaring til bakkenivå. Tiltak ikke påkrevd, men bygningsdel må jevnlig overvåkes.
7.2.1	Bad 2 etasje Overflate vegger og himling
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.
7.2.2	Bad 2 etasje Overflate gulv
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men ved endret bruk så må avvik tas med i betraktning.
7.2.3	Bad 2 etasje Membran, tettesjikt og sluk
	TG2 vurdert utifra at forventet levetid på bygningsdel er overskredet. Tiltak ikke påkrevd, men bygningsdel må jevnlig overvåkes.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 vurdert utifra at forventet levetid på varmtvannsbereder er overskredet. Tiltak ikke påkrevd, men må påregnes på sikt.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01250275	

Selger 1 navn
Rudolf Rasmussen

Gateadresse	
Østhusvegen 50	

Poststed	Postnr
VEAVÅGEN	4276

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 01250275

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 faglært
Beskrivelse	Bad ble totalrenovert i 2024 med nytt gulvbelegg og fibo plater.
Arbeid utført av	Veldes malerservice

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Nytt gulvbelegg
-------------	-----------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Mye nytt i 2024. Blant annet smart termostater til alle varmekabler, smart dimmere i hele huset og nye lys og spotlight. Også elbillader ble montert i garasje.
Arbeid utført av	Karmøy elektro as

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Montert ny i 2025 i garasje.
-------------	------------------------------

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse

Ble bygget hagestue i 2013.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det skal være ferdig attest på dette.

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

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

Bolig ble totalt renoverert innvendig i 2024 og 2025. Det ble lagt nye varmekabler i stue og kjøkken. Ny varmepumpe ble også installert.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
rudolf rasmussen	2523ceb8a5b701c960e9e0878744232919e0f328	16.09.2025 11:15:57 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01250275

- 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>



Söderberg
& Partners

Eiendom

Til deg som
kjøper bolig



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

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen
du trenger!



Unngå
bekymring
og stress



Spar
verdifull
tid



Få
advokatkostnadene
dekket

NÅR

Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

HVOR

Du kjøper forsikringen via en digital bestillingsløsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

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.

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 8 000

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 11 500

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 17 500

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

**Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.*

Les alt om boligkjøperforsikring på
soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



BUDSKJEMA

ØSTHUSVEGEN 50, 4276 VEAVÅGEN

Gnr. 3, Bnr. 616 i Karmøy kommune.
Oppdragsnr: 01250275 Daniel Gård, +47 466 23 945

UNDERTEGNEDE INNGIR FØLGENDE BUD PÅ OVERNEMNTE EIENDOM:

Kjøpesum kr

FINANSIERINGSPLAN

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

Låneinstitusjon

Referanse

Ønsket
overtagelsesdato

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

kl

Eventuelle
forbehold

Kopi av legitimasjon

Navn

Adresse

Postnr/sted

E-post

Telefon

Personnr.

Signatur/
sted/dato



Boligmegling til toppkarakter