



Sævikvegen 35, 4276 VEAVÅGEN



Prisantydning
4 490 000,-

VEAVÅGEN

Svært velholdt og innholdsrik
familiebolig over 3 etasjer - 2 kjøkken,
3 stuer og 3 bad - Stor tomt 1342 m2

BRA-i/BRA Total: 231/231 m² /
Tomt: 1342.2m²
Antall soverom: 3 / Byggeår: 2013



Åpen stue/kjøkkenløsning i vinkel. God plass til stort spisebord, sosial sone og tv-krok.



Nøkkelinfo

Adresse: Sævikvegen 35, 4276 VEAVÅGEN
Nåværende eier: Oddbjørn Sevland
Matrikkelnummer: Gnr. 2, bnr. 362 i Karmøy kommune.
Oppdragsnummer: 01250251
Oppdragsansvarlig/
Meglerforetak: Daniel Gård
Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 2013
Bra total: 231m²
BRA-i: 231 m²
Antall soverom: 3
Etasje: 3
Energimerke: Gul B
Tomtestørrelse: 1342.2m²
Eierform: Eiet

Parkering: God parkering i gruset gårdsrom.





Romslig og praktisk kjøkkeninnredning med tidløse hvite fronter. Integrert oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og vask i seksjon.



Økonomi

Prisantydning

Kr 4 490 000

Omkostninger

Kr 131 090

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum

Tinglysing pantedokument kr. 545,-

Tinglysing skjøte kr. 545,-

Gebyr e-tinglysing kr. 250,-

Boligkjøperforsikring(valgfri) kr. 17.500,-

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

Totalt inkl. omk.

Kr 4 621 090

Kommunale avgifter

Kr 19 769 per 2025

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

Formuesverdi primær

Kr 945 810 per 2023

Info formuesverdi

Ligningsverdi gjelder for primærbolig og er opplyst av skatteetaten.





Beskrivelse av bolig

Svært velholdt og innholdsrik familiebolig over 3 etasjer - 2 kjøkken, 3 stuer og 3 bad - Stor tomt 1342 m²

Beskrivelse

Nå har vi gleden av å presentere denne innholdsrike eneboligen i Sævik. Boligen ligger sentralt til i Veavågen med kort avstand til barnehage, bussholdeplass, skole, sentrum og idrettsanlegg.

- Byggeår 2013 – svært godt vedlikeholdt og nymalt utvendig august 2025
- Eksklusiv og særegen ytterdør i mahogny som setter preg på inngangspartiet
- Elbil-lader
- Kjelleretasje innredet i ca.2021 med kjøkken/stue, bad/vaskerom og soverom (ikke omsøkt/godkjent innredet), egen inngang samt dobbel gips i etasjeskillet
- 3 godkjente soverom, i tillegg soverom (ikke godkjent) i kjelleretasjen og muligheter for flere på loftet

Boligen byr på god plass, moderne og fleksible romløsninger som enkelt kan tilpasses behovene til både småbarnsfamilien, ungdomsfamilien eller for deg som ønsker muligheter for utleie

Innhold

Boligen er innredet over 3 plan og inneholder:

Kjelleretasje (ikke omsøkt/godkjent innredet): Stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom, bod/gang (til "hoveddel")

Første etasje: Stue/kjøkken, soverom, entrè, Wc, bad, gang og vaskerom.

Loftsetasje: 2 Soverom, stue og bad.

Standard

Boligen holder gjennomgående høy standard og fremstår som nærmest ny – dette er en sjelden mulighet som må oppleves.

-Kjelleretasjen:

Kjelleretasjen ble, ifølge eier, innredet i ca. 2021 og fremstår som moderne og gjennomført. Her er det valgt lyse og tidsriktige materialer som gir et luftig preg, samtidig som gode vindusflater sikrer rikelig med naturlig dagslys. Varmepumpe som oppvarmingskilde, samt varmekabler på bad/vaskerom.

Planløsningen er svært praktisk med stue og kjøkken i vinkel, som gir naturlige soner for både matlaging, spiseplass og sofagruppe. Kjøkkenkroken har plass til spisebord, mens stuen enkelt kan møbleres med sofa og øvrig møblement.

Det opplyses fra eier at det tidligere har vært en dør mellom kjelleretasjen og hoveddelen, plassert ved siden av sikringsskapet med adkomst til trapperommet. Denne kan relativt enkelt reetableres dersom man ønsker intern forbindelse mellom etasjene.

For øvrig er det installert minusmåler, og etasjeskillet er utført med dobbel gips – noe som gir en gjennomført og funksjonell løsning.

-Første etasje:

Første inntrykket er av det sjeldne slaget. En usedvanlig eksklusiv ytterdør i mahogny som gir et svært karismatisk preg til boligen. Romslig entrè med gode muligheter for oppbevaring. Gjeste toalett i forbindelse med entrè. Videre er det et praktisk vaskerom med bi-inngang, lyst og tidsriktig bad med varmekabler i gulv som inneholder toalett, dusjkabinett og vask i seksjon. Romslig og lyst hovedsoverom med garderobe, plass til stor dobbeltseng og øvrig møblement m/direkte utgang til lufteballong. Åpen stue/kjøkken løsning i vinkel. Både vedovn og varmpumpe som

oppvarmingskilde - i tillegg balansert ventilasjon i første etasje og loftsetasje. Praktisk kjøkkenløsning med tidløse hvite fronter, integrert oppvaskmaskin, komfyr, induksjonsplatetopp, avtrekksvifte og vask i seksjon. Godt med benke og skaplass. Ellers i stuen er det god plass til sosial sone med sofa, samt tv-krok om ønskelig. Direkte utgang til balkong gjennom dobbel terrassedør fra stuen. Godt med lysinsslipp fra store og klassiske vinduer med åpne lukke funksjon.

-Loftsetasje:

Loftet er innredet med en stor og luftig loftstue som byr på flere naturlige møbleringssoner. Her finner man en behagelig TV-sone, samt en sosial sone med direkte utgang til balkong. Fra TV-sonen har man pen utsikt mot Sund og Ytreland gjennom store vindusflater.

Etasjen inneholder to identiske soverom, begge med garderobeskap.

Oppbevaringsmulighet i knevegger på det ene soverommet. Fra det ene rommet er det tilkomst til kryploft. Skulle behovet for flere soverom melde seg, er det enkelt å etablere et ekstra rom med utgangspunkt i arealet med vindu og terrassedør.

Badet i loftsetasjen er svært romslig og innbydende, med varmekabler i gulvet.

Rommet er innredet med dusjkabinett, badekar, servant i seksjon og toalett – en komplett løsning for familien.

-Praktisk info til ny eier:

-Stikkledning for vann ligger klar midt på parkeringsplassen, dersom man ønsker å oppføre ny garasje med vann.

Bygningsinformasjon

Støpt grunnmur. Reisverk av bindingsverk og ytterkledning i tre. Saltakskonstruksjon med kvister på to sider

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

Areal

BRA - i: 231 m²

BRA totalt: 231 m²

TBA: 18 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 80 m² Stue/kjøkken, soverom, bad og bod/gang.

2. etasje

BRA-i: 85 m² Stue/kjøkken, soverom, hall, wc, bad, gang og vaskerom.

3. etasje

BRA-i: 66 m² 2 soverom, stue og bad

TBA fordelt på etasje

2. etasje

13 m²

3. etasje

5 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal målt opp med laser. Areal for trappehull tatt med i oppmåling. Gulvareal i loftsetasje er noe større en oppmålt areal pga skråtak i deler av etasje.

Antall bad

3

Hvitevarer

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

Ferdigattest

Det foreligger ferdigattest datert 06.01.2014 som gjelder "nybygg enebolig".

Adgang til utleie

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

Oppvarming

Boligen har installert varmepumpe (2x, 1 i første etasje og 1 i kjeller etasje). Det gis ingen garanti på varmepumpe av selger. Ellers elektrisk oppvarming i boligen + vedovn. I de rom hvor det på visning ikke er montert panelovner, vil det heller ikke medfølge i handelen.
Balansert ventilasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

-Installasjon av lader til el-bil. Foreligger samsvarserklæring.



Området

Tomt/beskaffenhets

Tomten er av god størrelse og opparbeidet med asfalt rundt garasjen, gruset innkjørsel ned til boligen. Eiendommen har gode parkeringsforhold, natursteinsmur, terrasse og balkong. Det er trappenedgang til nedsiden av boligen, samt en romslig hage mot sør.

Areal er innhentet fra matrikkelkart og har grønne heltrukne linjer - noe som kan ansees som svært nøyaktig.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1342.2 kvm

Vei/vann/kloakk

Offentlig vann og kloakk via private stikkledninger.

Beliggenhet

Eiendommen ligger svært sentralt til i Veavågen, i et etablert boligområde på Sævik. Her har man kort avstand til barnehage, skole, bank, idrettsanlegg og sentrum, samt gode bussforbindelser like i nærheten.

Adkomst

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

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål.

Øvrige kjøpsforhold

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.

Budgivning

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

Fremgangsmåte ved budgivning

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

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

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

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

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

kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

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

Vedlegg

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

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

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

Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver

Prosentprovisjon med 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 28.08.2025





Bad i første etasje i samme stil som i loftsetasjen. Inneholder dusjkabinett, toalett og vask i seksjon.



Hovedsoverom i første etasje er romslig med garderobe og luftebalkong.



Luffebalkong i forbindelse med hovedsoverommet.



En entré utenom det vanlige – eksklusiv mahogny ytterdør som gir boligen særpreg og karakter.



God plass til stor sofa og ønsket møblement i tv loft stuen. Rikelig med naturlig dagslys.



Romslig tv stue med forskjellige soner. Her ved balkongdøren er det mulighet for å eksempelvis lage et ekstra soverom ved



Romslig bad i loftsetasjen som inneholder dusjkabinett, badekar, vask i seksjon og toalett.



Soverom nummer 1 i loftsetasjen.



Soverom nummer 2 i loftsetasjen.



Svært romslig bad/vaskerom i kjeller.



Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, samt varmekabler i

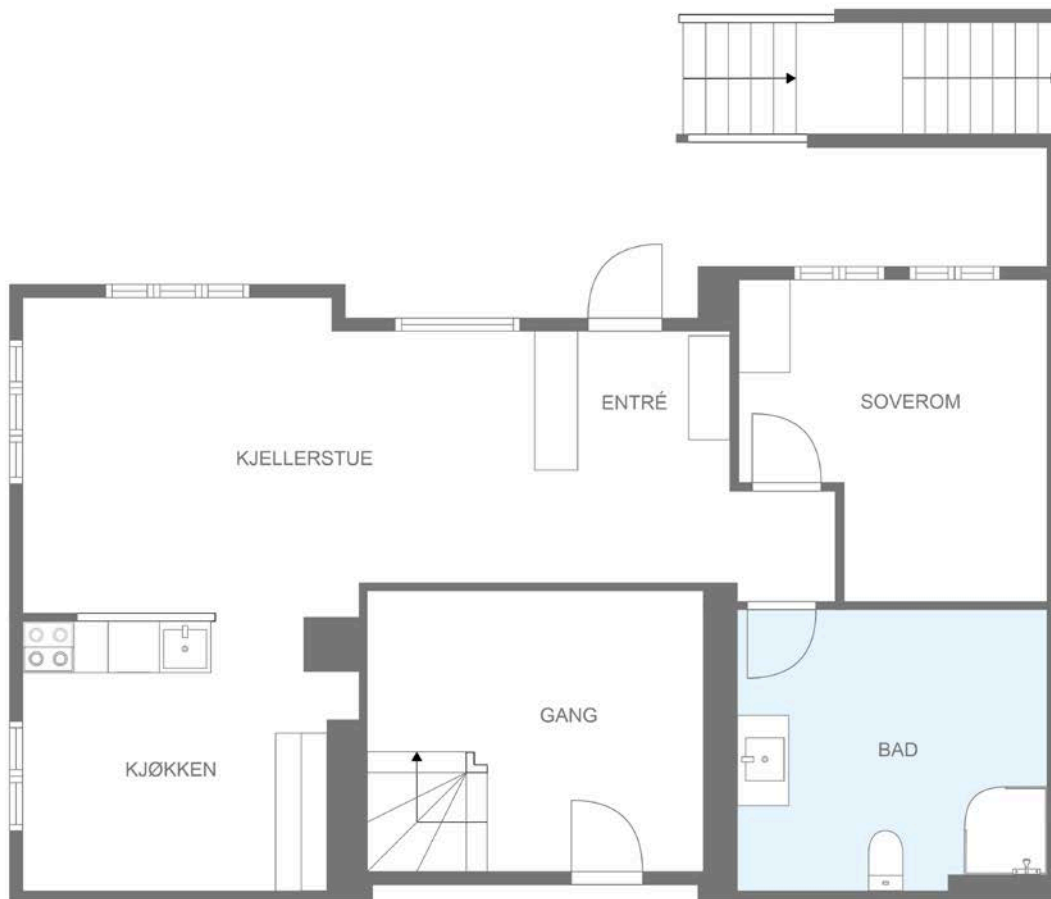


Pent opparbeidet uteområde med natursteinsmur og terrasse.



Stor og flott hage mot sør.





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.

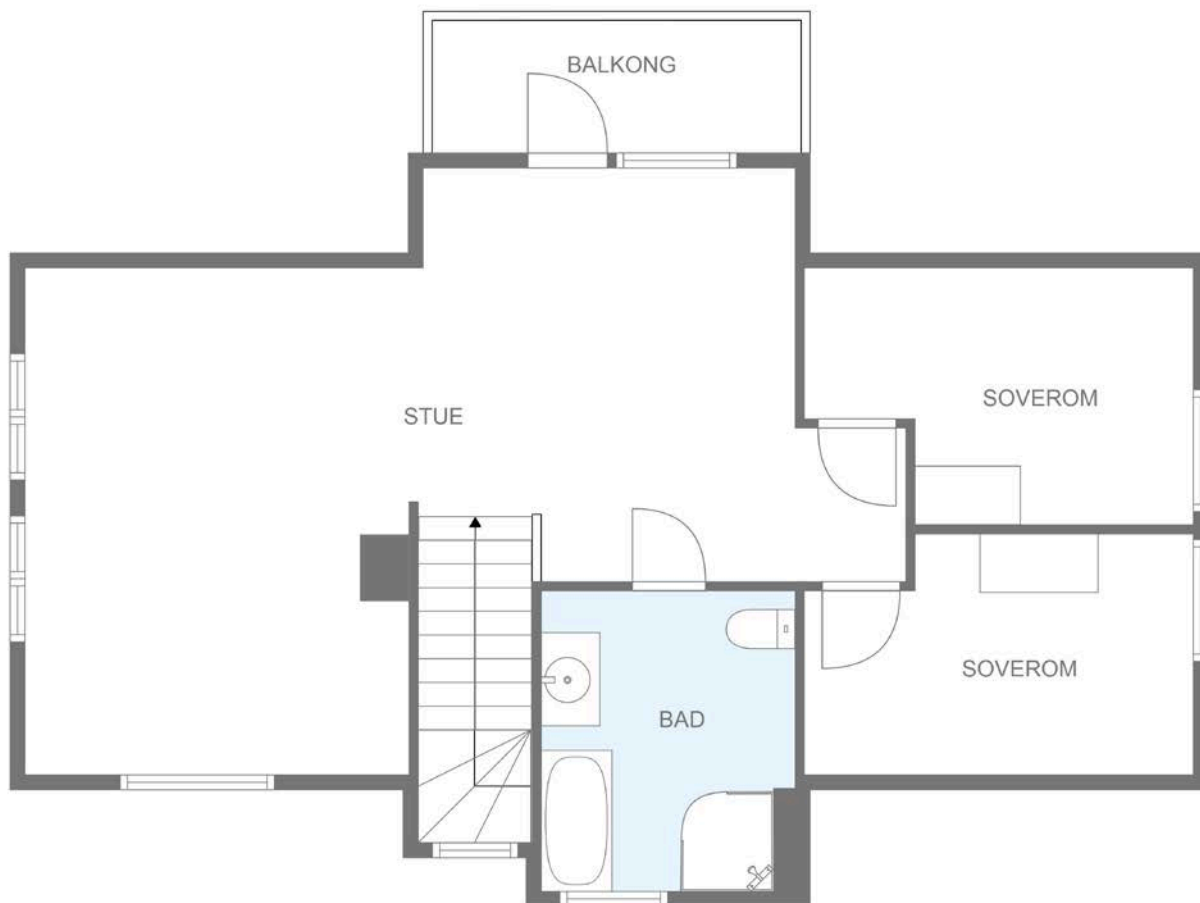




VESTBRIS

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.



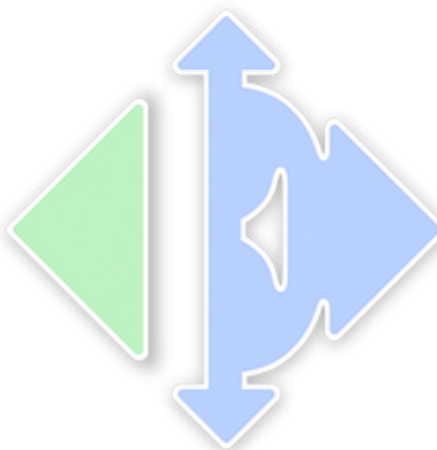


Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke målbar, og kan inneholde feil.



TILSTANDSRAPPORT

Sævikvegen 35
4276 VEAVÅGEN



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Harald Ingebrigtsen

Dato: 27/08/2025

Skjelavikvegen 47B

Haugesund 5515

91189172

parkettmannen@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3:

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:2, Bnr: 362
Hjemmelshaver:	Oddbjørn Sevland
Tomt:	m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggear:	2014
Fnr:	

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	26.8.2025
Forutsetninger (hindringer):	Sol og vindstille på befaringstidspunkt
Oppdragsgiver:	Oddbjørn Sevland
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:

Tomta består av noe opparbeidet og noe uferdige områder.
Parkering i egen gårdplass.

OM BYGGEMETODEN:

Støpt grunnmur. Reisverk av bindingsverk og ytterkledning i tre. Saltakskonstruksjon med kvister på to sider

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

ANNET:

- Oppvarming:
- varmepumpe
- varmekabler
- vedovn
- elektrisk

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

Gulvoverflater med laminat, vegg med panel og tapet og malte plater i taker.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

1 etasje er innredet til leilighet

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

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

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1 etg	80				80	
2 etg	85			13	85	
Loft	66			5	66	
SUM BYGNING	231			18	231	
SUM BRA						

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		39				
SUM BYGNING						
SUM BRA						

AREAL UTHUS/ANNEKS:

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

BRA-i:

1 etasje:
Stue/kjøkken, soverom, bad og bod/gang.
2 etasje:
Stue/kjøkken, soverom, hall, wc, bad, gang og vaskerom
Loft:
2 soverom, stue og bad.

BRA-e:

Garasje

MERKNADER OM AREAL:

Arael målt opp med laser. Areal for trappehull tatt med i oppmåling. Gulvareal i loftsetasje er noe større en oppmålt areal pga skråtak i deler av etasje.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Våtrom har våtromsbelegg på gulv og våtromsplater på vegg

ANDRE MERKNADER:

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Harald Ingebrigtsen

Byggmester og Takstmann

27/08/2025

Harald Ingebrigtsen

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

Støpt grunnmur 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 setninger eller avvik.

Ingen 1.2 Krypekjeller**Merknader:****TG 1** 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Drenering fra byggeåret. Synlig knotteplast/fuktsperr rundt bolig.

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

Ingen 1.4 Støttemurer**Merknader:****2. Yttervegger****TG 1** 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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

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

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

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Bolig har liggende ytterkledning i tre.

Merknader: Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene. Kledningen er i god stand. Det ble observert musebånd i nedre del av kledningen der dette ble kontrollert. Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

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.

Bolig har vinduer og ytterdører i tre. Ytterdør i PVC
Det er foretatt en visuell kontroll.

Merknader: Dør til vaskerom 2 etasje noe skadet i ytre sjikt.TG2
Tilfeldig valgte vinduer og dører ble funksjonstestet. Utover skade i dør til vaskerom så ble det ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

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

Saltak av trekonstruksjoner med snøfangere over inngangsparti.
Visuelt befart fra bakkeplan og i innvendig himling.

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

TG 1 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2014
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.
Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.
Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.
Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med takstein

Merknader: Fra bakkenivå ble det ikke observert tegn til svikt eller skader i tekingen. Tekkingen er vurdert ut ifra alder og observasjoner gjort i innvendige himlinger i loftetasje.
Visuell kontroll og fuktsøk på tilfeldigvalgte valgte områder fra innvendige himlinger på loftetasje ga ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
Taktekingen vurderes å være i god beskaffenhet

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp i lakkert stål, der overflatevann ledes til terreng.

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

5. Loft

TG 1 5.1 Innvendig Loft

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.
Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.
Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.
Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Det er ingen tilgang til kaldt loft konstruksjon.
Det er luker i knevegger, men konstruksjon er isolert.
Bygningsdel må sees i sammenheng med punkt 4.1 og 4.2

Merknader:

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 1

6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Veranda/balkong oppført av normalt solide materialer i tre.

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

7. Piper og ildsteder

TG 1

7.1 Piper og ildsteder

Pipe fra byggeår med beslag over takteking.

Merknader: Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen.
Det registreres tilstrekkelig avstand fra ovn til brennbart materiale. Feieluke i kjeller.

8. Etasjeskillere

TG 1

8.1 Etasjeskillere

Etasjeskillere av tre.

Merknader: Det opplyses at etasjeskillere og vegger ikke ble målt med instrument for å finne eventuelt avvik og retning på overflate. På visuelt grunnlag observeres det ikke retningsavvik i etasjeskillere utover det som kan forventes av dagens standard

9. Rom under terreng

9.1 1 etasje delvis under terreng

TG 1

9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.
Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.
Det er ikke ventiler i vegger og/eller vinduer.
Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Deler av 1 etasje har rom under terreng. Vegger er utlektet og kledd med panel

Merknader: Utførede vegger under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fuktinnslag utenfra og kondens på grunnmuren.
Overflatene fremstår i god stand, det ble ikke avdekket riss, sprekker eller tegn til fukt.

TG 1

9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.
Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulver i 1 etasje er belagt med laminat,

Merknader: Gulvoverflater visuelt befart og fremstår som bra.
Ved bruk av fuktindikator så avdekkes det ingen forhøyede fuktverdier i gulver.

TG 1

9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
 Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
 Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Fuktsøk på flere steder i utforede vegger under bakkenivå i hoveddel og sokkel leilighet, ga ingen negative fuktutslag på befaringsdagen.

Inneklima som bra og etasjen som tilstrekkelig ventilert.

Merknader: Det er tatt hull inn i konstruksjon i rom under terreng for fuktmåling. Ingen avvik

10. Våtrom

10.1 Bad loft

TG 1 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
 Det er vindu eller dør i våtsone, som er laget av uegnet materialer.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom har våtromspanel på vegg og malte himlingsplater i tak.
 Rommet inneholder badekar, tett dusjkabinett, toalett på sokkel og servant med vask.
 Rommet er ventilert via ventil i tak og spalte i dør.

Merknader: Rommets vegger, tak og innredning fremstår i bra stand med normale bruksmerker. Utover vindu i våtsone ved badekar så registreres det ingen avvik.

Rommet fungerer greit med avvik, men viktig å ta høyde for at vindu i våtsone krever jevnlig tilsyn og hyppigere vedlikehold.

Helhetsvurdering av rommet lagt til grunn for vurdering.

TG 1 10.1.2 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.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Baderom har våtromsbelegg på gulv. Belegget er klemte i sluk og brettet opp langs vegg og terskel.
 Gulver er visuelt befart og fall kontrollert med laser.

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

Fall ikke helt opp til dagens krav om 1:100. Plan og bygningsloven og standard forsikringsvilkår stiller krav til at et våtrom skal være tett, og at eventuelt lekkasjevann skal finne veien til sluk. Dagens løsning med fall vurderes som tilfredsstillende med tanke på å kunne lede eventuelt lekkasjevann til sluk.

TG 1 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2014
 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 boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

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

10.2 Bad 2 etg

TG 1 10.2.1 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 i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom har våtromspanel på vegg og malte himlingsplater i tak.

Rommet inneholder tett dusjkabinett, toalett på sokkel og seksjon med servant.

Rommet er ventilert via avsug til ventilasjonsanlegg og med tilluft under dørblad

Merknader: Rommets vegger, tak og innredning fremstår i bra stand med normale bruksmerker. Utover vindu i våtsone ved dusjkabinett så registreres det ingen avvik.

Rommet fungerer greit med avvik, men viktig å ta høyde for at vindu i våtsone krever jevnlig tilsyn og hyppigere vedlikehold.

Helhetsvurdering av rommet lagt til grunn for vurdering.

TG 1 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

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

Gulver er visuelt befart og fall kontrollert med laser.

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

Fall ikke helt opp til dagens krav om 1:100. Plan og bygningsloven og standard forsikringsvilkår stiller krav til at et våtrom skal være tett, og at

eventuelt lekkasjevann skal finne veien til sluk. Dagens løsning med fall vurderes som tilfredsstillende med tanke på å kunne lede eventuelt lekkasjevann til sluk.

TG 1 10.2.3 Membran, tettesjikt og sluk

Membranen er fra ca. 2014

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 boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Merknader: Det er tatt hull i tilstøtende konstruksjon for fuktmåling. Ingen avvik.

10.3 Vaskerom 2 etasje

TG 1 10.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

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

Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom har våtromspanel på vegg og malte himlingsplater i tak.

Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og ventilasjonsagregat.

Rommet er ventilert via ventil i tak og spalte i dør.

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

TG 1 10.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

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

Gulver er visuelt befart og fall kontrollert med laser.

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

Fall ikke helt opp til dagens krav om 1:100. Plan og bygningsloven og standard forsikringsvilkår stiller krav til at et våtrom skal være tett, og at

eventuelt lekkasjevann skal finne veien til sluk. Dagens løsning med fall vurderes som tilfredsstillende med tanke på å kunne lede eventuelt lekkasjevann til sluk.

TG 1 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2014

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

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

10.4 Bad 1 etasje

TG 1 10.4.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

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

Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom har våtromspanel på vegg og malte himlingsplater i tak.

Rommet inneholder tett dusjkabinett, toalett på sokkel og servant med vask.

Rommet er ventilert via ventil i tak og spalte i dør.

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

TG 1 10.4.2 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.

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 og terskel. Gulver er visuelt befart og fall kontrollert med laser.

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

Fall ikke helt opp til dagens krav om 1:100. Plan og bygningsloven og standard forsikringsvilkår stiller krav til at et våtrom skal være tett, og at eventuelt lekkasjevann skal finne veien til sluk. Dagens løsning med fall vurderes som tilfredsstillende med tanke på å kunne lede eventuelt lekkasjevann til sluk.

TG 1 10.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

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

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

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken 1 etasje

TG 1 11.1 Kjøkken 1 etasje

Vanninstallasjonen er fra ca. 2014

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 lakkerte fronter og benkeplate i laminat.

Frittstående hvitevarer.

Enkelkummet servant med blandebatteri.

Mekanisk avtrekk i ventilator.

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

11.2 Kjøkken 2 etasje

TG 1 11.2 Kjøkken 2 etasje

Vanninstallasjonen er fra ca. 2014

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 lakkerte fronter og benkeplate i laminat.

Noen integrerte hvitevarer, frittstående kjøleskap.

Dobbelkummet servantbeslag med blandebatteri.

Mekanisk avtrekk i ventilator.

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

12. Andre rom

TG 1 12.1 Andre rom

Øvrige rom i boligen fremstår i normalt god stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Øvrige rom vurderes å ha normal slitasjegrade etter alder.

Merknader:

13. VVS

TG 1 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2014

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter 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.

Plast avløp og sluk. Rør i rør vann.

Teknisk skap for rør i rør i vaskerom.

Merknader: Vanntrykk og avrenning i utvalgte installasjoner er testet, dette er ok.

Ingen synlige tegn til lekkasje/svekkelse på røropplegg.

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2014/2019

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsberedere av ulike årstall lokalisert i 1 etasje

Merknader: Beredere fremstår som i bra stand og fungerte som tiltenkt.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Merknader:

Ingen 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca.

Merknader:

TG 1 13.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt ca. 2014

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. Agregat lokalisert i vaskerom.

Mekanisk avtrekk i kjøkkenventilatorer.

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

TG 1 13.6 Toalettrom

Toalettrom med laminat på gulv og panel på vegg.
Rommet inneholder toalett på sokkel og seksjon med vask.

Merknader: Rommet fremstår som helt og i bra stand.

14. Garasje – uthus

TG 2 14.1 Garasje – uthus

Garasje oppført på støpt såle og bindingsverk i tre.
Stålplater på tak.
Treport og dør i front
Garasje er kun befart fra utsiden pga manglende tilkomst innvendig.

Merknader: Garasje av eldre årgang har behov for utbedringer.
Kledning noe slitt og takplater noe rustskadet.
Konstruksjon ikke vurdert innvendig. Utifra befaring ifra utside og fra bakkenivå så registreres det ingen større svai eller svanker i konstruksjonen.
Bygningsdeler må undersøkes ytterligere i sin helhet og utbedringer/utskiftninger må påregnes.
Beskrevne avvik og alder på bygning ligger til grunn for vurdering.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det elektriske anlegget ble installert ca. 2014
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Bolig har skjult elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringstavler.

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

1 etasje i bolig er laget om til leilighet. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på at dette er en godkjent enhet.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
14.1	Garasje – uthus
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på garasjebygning. Tiltak må påregnes.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01250251	

Selger 1 navn
Oddbjørn Sevland

Gateadresse	
Sævikvegen 35	

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

2013

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

12

Antall måneder

01

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei

☐ Ja

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

☒ Nei

☐ Ja

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

Installasjon av lader til elbil

Arbeid utført av

Th.Kolbeinsen Installasjon

Filer

[5S Samsvarserklæring.pdf](#)

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

Zaptec elbillader

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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



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

SÆVIKVEGEN 35, 4276 VEAVÅGEN

Gnr. 2, Bnr. 362 i Karmøy kommune.
Oppdragsnr: 01250251 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