



Utvikvegen 14, 4262 AVALDSNES



Prisantydning
2 990 000,-

AVALDSNES

Kjekk enebolig på Avaldsnes m/
garasje og stor solrik tomt - 3 soverom
og 2 bad (3 toaletter) - Attraktiv
beliggenhet

BRA-i/BRA Total: 183/207 m² / Tomt: 751.6m²
Antall soverom: 3 / Byggeår: 1973



Godt med lys fra store vinduer og terrassedør. Moderne og lyse overflater.



I tillegg til vedovn er det også en nyere varmepumpe i stuen som sørger for et deilig og stabilt innneklima.

Nøkkelinfo

Adresse:	Utvikvegen 14, 4262 AVALDSNES
Nåværende eier:	Frode Iversen og Wenche Reistad
Matrikkelnummer:	Gnr. 85, bnr. 197 i Karmøy kommune.
Oppdragsnummer:	01250235
Oppdragsansvarlig/ Meglerforetak:	Daniel Gård Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA
Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1973
Bra total:	207m ²
BRA-i:	183 m ²
Antall soverom:	3
Etasje:	2
Energimerke:	Oransje F
Tomtestørrelse:	751.6m ²
Eierform:	Eiet
Parkering:	Parkering i garasje og i eget gårdsrom.





God plass til stor benk i sofahjørnet - en virkelig sosial stue med god plass til gjester.



I stuen er det en herlig vedovn som skaper en hyggelig atmosfære og varmer godt opp boligen.

Økonomi

Prisantydning

Kr 2 990 000

Omkostninger

Kr 93 590

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 3 083 590

Kommunale avgifter

Kr 18 571 per 2024

Kommunale avgifter inneholder vann, avløp, renovasjon, feiing og eiendomsskatt. 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

Kjekk enebolig på Avaldsnes m/
garasje og stor solrik tomt - 3
soverom og 2 bad (3 toaletter) -
Attraktiv beliggenhet

Beskrivelse

Nå har vi gleden av å presentere en praktisk enebolig i et attraktivt boligområde på Avaldsnes. Her har du kort gå avstand til tre dagligvarebutikker. Kort avstand til både barnehage, barneskole og ungdomsskole. Det er undergang gjennom veien slik at du har en trygg tur til Bø ungdomsskole. I tillegg er det enkel tilgang på kollektivtransport med buss stopp like ved eiendommen i begge retninger.

Boligen er over to plan og har en praktisk planløsning med 3 soverom, bad, toalettrom, gang og stue/kjøkken i første etasje. Underetasjen er innholdsrik og har innredet kjellerstue, soverom, gang og bad + toalettrom. (Ikke omsøkt/bruksendret). Det er også 2.stk oppbevaringsrom i kjelleretasjen.

Fantastisk uteområde med stor solrik terrasse og hage. Garasje og god parkering. El-billader.

Innhold

Boligen er innredet over to plan og inneholder:

Kjeller:

BRA-I

88 m². Bad, gang, 2 boder, stue, wc og disponibelt rom. Innredning i kjeller er ikke omsøkt godkjent til rom for varig opphold.

1. etasje:

BRA-I

95 m². Stue/kjøkken, trappegang, 3 soverom, bad, vindfang, wc og gang.

BRA-E

24 m². Garasje.

Standard

Boligen holder gjennomgående god standard og er blitt oppgradert gjennom tidene:

- Renoveret det elektriske anlegget med nytt hovedinntak + sikringer.
- Montert 2 varmepumper: 1 i stue og 1 i kjellerstue for ca. 2 år siden.
- Montert El-bil lader.
- Oppgradert gulvoverflater i en moderne og lys Pergo laminat i gang, stue, kjøkken i ca. 2018-2019.
- Nylig pusset opp trapperom, fra kjøkken og ned til kjelleretasje.
- Nyere terrassedør og ytterdør.
- Noen av innerdørene er nyere.
- Terrassen er stor og solrik - bygd levegg for ca. 4 år siden og rekkverk i 2024. Nydelig hage - robotklipper medfølger handelen. I hagen er det plommetre.
- Kjøkken i merket Schmidt fra ca. 2009.
- Nyere toalett (2024) på gjestetoalettet i første etasje.
- Bad i kjeller har nyere baderommøbel og speil.
- Romslig kjellerstue som er perfekt for ungdommen i hus.

Bygningsinformasjon

Bolig satt opp på støpt grunnmur. Bindingsverk og ytterkledning i tre.

Saltakskonstruksjon med takstein på tak.

Følgende momenter har fått tilstandsgrad 2 i tilstandsrapporten:

-Det registreres noe setnings-skader på støttemur ved trapp til kjeller. Dette har ifølge dagens eier vært slik siden de overtok huset i 2009. Anses som stabilt.

-Drenering pga alder.

-Yttervegger pga det registreres noe sprekk og begynnende råteskader (mindre omfang) i nedre del av kledning. Beskrevne avvik og alder på bygningsdel ligger til grunn for vurderingen.

-Noen av vinduene er antatt fra byggeår (vindu i soverom og i kjeller).

-Undertak, lekter og ytterkledning (taktekkingen) - Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurderingen.

-Balkonger, verandaer og lignende - Det registreres noe retningsavvik og tredekke har behov for utskiftninger og vedlikehold.

-Fuktmåling og ventilasjon - Deler av sokkelen er i hovedsak innredet, og vegger mot grunn er utforet/isolert mot terreng. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innkledning av mur og betongkonstruksjoner under bakkenivå må betraktes som en risikokonstruksjon. Se mer info i vedlagt takstrapport.

-VVS - Alder på bygningsdel lagt til grunn for vurdering.

-Varmtvannsbereder - Alder på bygningsdel lagt til grunn for vurdering.

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

*Våtrom- bad kjeller:

-Overflate vegger og himling - Sprikke i speil på seksjon. Mindre avvik og alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

-Overflate gulv - Alder på bygningsdel lagt til grunn for vurdering.

-Membran, tettesjiktet og sluk - Alder på bygningsdel lagt til grunn for vurdering.

*Våtrom - bad første etasje -

-Overflate vegger og himling - Vindu i tre i våtsone og alder på bygningsdel lagt til grunn for vurdering.

-Overflate gulv - Det registreres tilnærmet flatt gulv og manglende fall mot sluk. Rommet kan fungere greit med avvik ifht. dagens bruk, men ved endret bruk så må tilstrekkelig fall på gulv etableres. Beskrevne avik og alder på bygningsdel lagt til grunn for vurdering.

-Membran, tettesjiktet og sluk - Alder på bygningsdel lagt til grunn for vurdering.

Areal

BRA - i: 183 m²
BRA - e: 24 m²
BRA totalt: 207 m²
TBA: 80 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 88 m² Bad, gang, 2 boder, stue, wc og disponibelt rom.

1. etasje

BRA-i: 95 m² Stue/kjøkken, trappegang, 3 soverom, bad, vindfang, wc og gang.

BRA-e: 24 m² Garasje.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

80 m² Terrasse.

Antall bad

2

TV/Internett/Bredbånd

Altibox.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer medfølger handelen. Det gis av selger ingen garanti på disse.
Frittstående kjøleskap på kjøkken medfølger ikke handelen.

Ferdigattest

Midlertidig brukstillatelse datert 24.05.1973 foreligger med følgende anmerkninger:
- Permanente utvendige trapper m/rekkverk.
- Avdeling for vaskerom i kjelleren.
-Utvendig og innvendig puss av kjellermur.
Frist for utbedring utløp: 1.12.1973.

Adgang til utleie

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

Oppvarming

Boligen har installert varmepumpe (2.stk). 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. Vedfyring.

Sammendrag selgers egenerklæring

-Det er sprekker i mur ned til kjellertrapp ute.
-Renovering av sikringsskap. Utført av Åkra Elektriske. Foreligger samsvarserklæring.
-Montert El-bil lader i 2024.



Området

Tomt/beskaffenhhet

God størrelse på tomten med bra parkering i asfaltert og gruset gårdsrom, samt i garasje. Pent opparbeidet hage med diverse beplantning. Solrik stor terrasse med direkte utgang fra stue og gjennomgang via garasjen. Areal er innhentet fra matrikkelbrev.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

751.6 kvm

Vei/vann/kloakk

Offentlig vann og kloakk via private stikkledninger.

Beliggenhet

Attraktiv og barnevennlig beliggenhet på Avaldsnes. Umiddelbar avstand til 3 stk. dagligvarebutikker. Kort avstand med trygg vei til barneskole og barnehage som ligger like i nærheten. Trygg vei til Bø ungdomsskole gjennom undergang. Kort avstand til Avaldsnes idrettslag.

Ikke lange turen til fantastiske turområder ved historiske Bukkøy.

Bussforbindelse i begge retninger like ved boligen. Sentral beliggenhet i forhold til Haugesund, flyplassen og T-forbindelsen.

Adkomst

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

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke. Partene er inneforstått med at ovennevnte forbehold må være avklart innen overtagelse kan finne sted og at overtagelse i så fall må utsettes til ovennevnte er avklart.

Det gjøres oppmerksom på at vedlagte plantegninger ikke stemmer hva gjelder faktisk innredning og møblering etc. Den er ikke målbar, samt at avvik og feil kan forekomme.

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.

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 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, befarung av eiendommen samt innhentelse av nødvendige dokumenter og evt. takst.

Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver

Fastpris kr. 18 000,-
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 07.08.2025



Boligen har en stor og solrik terrasse med flere soner. Bygget inn med levegger og rekkverk.



Sør/vest vendt terrasse med gode solforhold. Eier opplyser at solen kommer i ca. 11-tiden.



Robotklipper som sørger for at vedlikeholdet er enkelt og at hagen fremstår pen. Robotklipperen medfølger handelen.



Utvendig lagringsbod.



Pen Schmidt kjøkkeninnredning fra ca. 2009. Godt med skap og benkeplass.



Stue/kjøkken i åpen løsning. Naturlig sone for spisegruppe.



Lys, trivelig og romslig gang med gode oppbevaringsmuligheter.



Vindfang med plass til å henge fra seg yttertøy.



Gjestetoalett i første etasje.



Bad i første etasje tilknyttet hovedsoverommet.



Hovedsoverom i god størrelse m/garderobe og privat adkomst til bad. Soverom nummer 1 i første etasje.



Romslig og lyst soverom med god plass til dobbeltseng og øvrig møblement. Soverom nummer 2 i første etasje.



Soverom nummer 3 i første etasje.



Nyoppusset trapperom ned til kjeller. Nye gulvoverflater samt malt i lyse og lune farger.



Lys og romslig gang i kjelleretasjen. God plass til å henge fra seg yttertøy og ønsket møblering.



Veggene er malt i lyse og lune farger.



Lys og romslig kjellerstue med god plass til tv-krok og ønsket møblering. (ikke godkjent innredet/omsøkt)



Lys og moderne laminat på gulvoverflate. Varmepumpe er installert for ca. 2 år siden og bidrar til en god temperatur og godt



Romslig disponibelt rom som blir brukt som soverom i kjelleretasjen (ikke godkjent innredet/omsøkt).

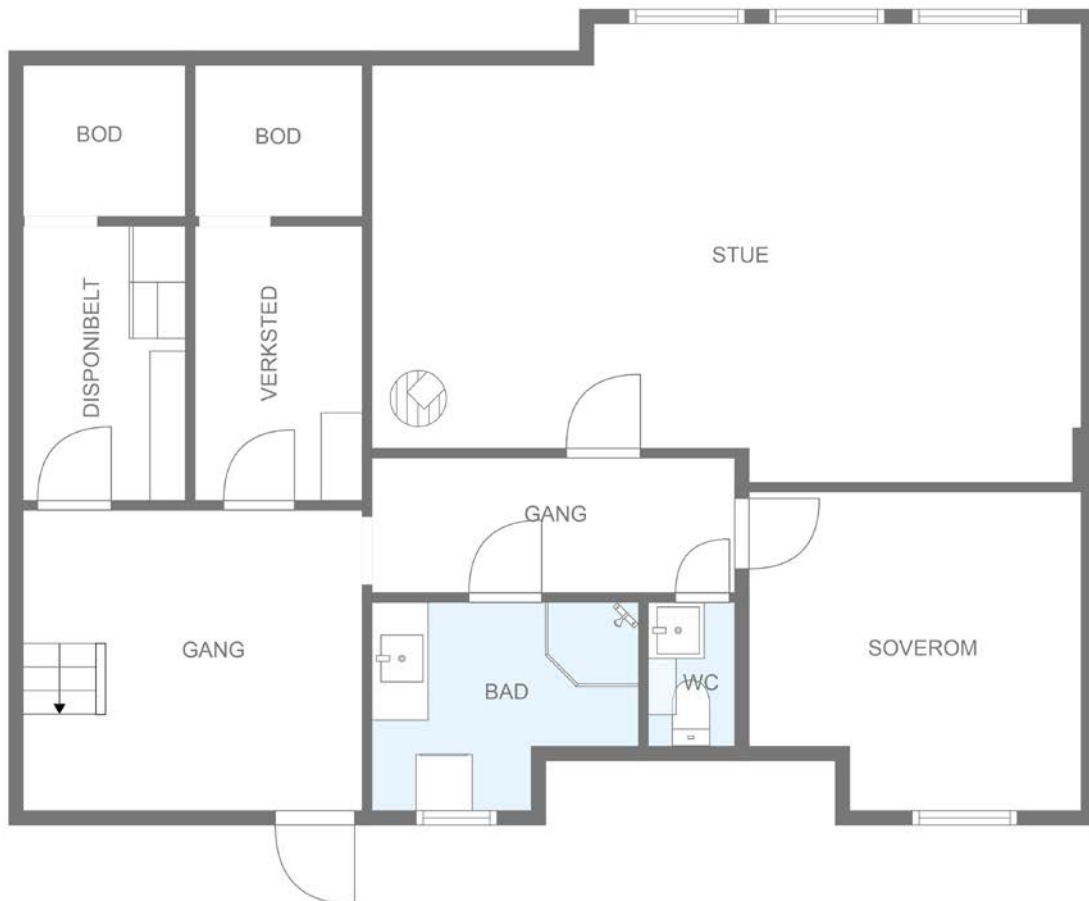


Vaskerom/dusjrom i kjelleretasjen. Nyere baderomsmøbel, samt speil.



Vegg i vegg med vaskerom/dusjrom finner du toalettrommet





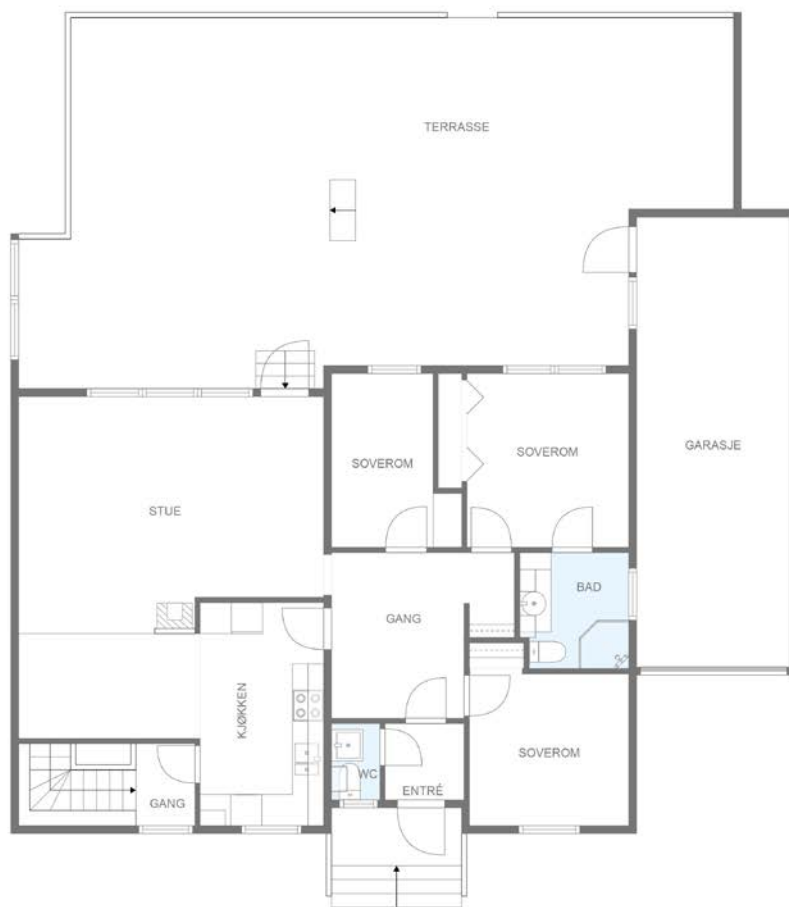
Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke målbar, og kan inneholde feil.



Notater

[illegible]

Notater



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.





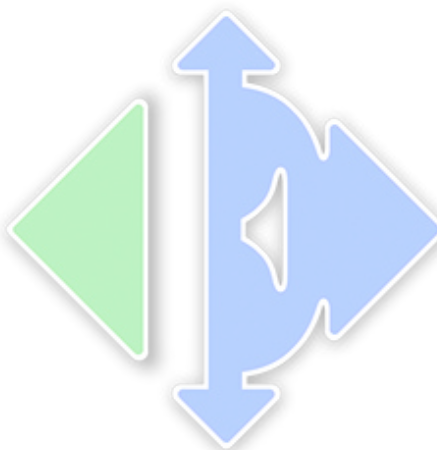
I bakgrunn ser du avstanden til Avaldsnes idrettsanlegg.



Boligen ligger i rekke i et attraktivt og etablert boligområde.

TILSTANDSRAPPORT

Utvikvegen 14
4262 AVALDSNES



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Harald Ingebrigtsen

Dato: 04/08/2025

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 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.

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:85, Bnr: 197
Hjemmelshaver:	Wenche Reistad og Frode Iversen
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1973

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	1.8.2025
Forutsetninger:	Sol og vindstille på befaringstidspunkt
Oppdragsgiver:	Wenche Reistad og Frode Iversen
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:

Pent opparbeidet tomt med plen og flott beplantning. Parkering i egen gårds plass

OM BYGGEMETODEN:

Bolig satt opp på støpt grunnmur. Bindingsverk og ytterkledning i tre. Saltakskonstruksjon med takstein på tak

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår som i bra stand og det registreres ingen avvik som har behov for umiddelbar utbedring

ANNET:

Oppvarming:

- Vedovn
- Elektrisk
- Varmepumpe

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

Vegger med panel og slette malte flater.

Gulver har for det meste laminat, noe belegg.

Taker med panel og himlingsplater

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Baderom har våtromsplater på vegg og våtromsbelegg på gulv.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

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	95	24		80	95	
Kjeller	88				72	
SUM BYGNING	183	24		80	167	
SUM BRA	207					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

1 etg:
Stue/kjøkken, trappegang, 3 soverom, bad, vindfang, wc og gang.
Kjeller:
Bad, gang, 2 boder, stue, wc og disponibelt rom

BRA-e:

Garasje

MERKNADER OM AREAL:

GARASJE / UTHUS:

Enkel garasje vegg i vegg med hus. Satt opp i tre og mur med flatt tak. Antatt asfaltapp på tak.Trepost i front og tredør i bakkant

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

04/08/2025

Harald Ingebrigtsen

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

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

Merknader: Etter en visuell besiktigelse på tilgjengelige overflater ble det ikke registrert tegn til skader eller sprekker på befaringsdagen. Grunnmuren vurderes på bakgrunn av dette å være i god beskaffenhet.

Det registreres noe setningsskader på støttemur ved trapp til kjeller. Dette har iflg dagens eier vært slik siden de overtok huset i 2009. Anses som stabilt.

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Drenering fra byggeåret. Synlig knotteplast mot vest

Merknader: Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og ikke funksjonstestet. En skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje med en normal levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktigelse .

Det kan være flere forhold under bakkenivå(vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning.



2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

Det er 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 stående ytterkledning i tre, noe liggende ved vinduer.

Merknader: Det registreres noe spekk og begynnende råteskader(mindre omfang) i nedre del av kledning.

Det opplyses om at kledningsbord er jevnlig skiftet ved behov av nåværende og forrige eiere. Fasader fremstår i all hovedsak i bra stand ihht alder.

Utskiftninger og vedlikehold må påregnes.

Museband registrert der dette ble kontrollert.

Beskrevne avvik og alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og dører i tre fra ulike årstall. 2 lags glass i vinduer.

Det registreres datostemplinger i vinduer fra 2007-2015

Vinduer i soverom og i kjeller antatt fra byggeår.

Kjellerdør fra byggeår, terrassedør og ytterdør antatt fra 2015

Merknader: Det er foretatt en visuell kontroll. Tilfeldig valgte vinduer og dører ble funksjonstestet. Det ble ikke bemerkt skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.

Med tanke på alder på store deler av bygningsdel, så må en påregne seg utskiftninger på kort sikt.

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.



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 påvist ventilerings/lufting.

Saltakskonstruksjon i tre

Merknader: Takkonstruksjonen ble inspisert fra kaldloft og ved besiktigelse fra bakkeplan. 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 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1973

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

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Bolig er utvendig tekket med betongtakstein.

Renner og nedløp i plast.

Merknader: Fra bakkenivå ble det ikke observert tegn til svikt eller skader i tekkingen. Tekkingen er vurdert ut ifra alder og observasjoner gjort innvendig på kaldt loft. Visuell kontroll og fuktsøk på tilfeldigvalgte valgte områder fra innvendige overflater på kaldt loft, ga ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Taktekkingen vurderes å være i god beskaffenhet iht. alder. Med tanke på alder er imidlertid renner følgende slitte og en utskifting av disse må påregnes og kan med fordel gjøres i sammenheng med en fremtidig utskifting av takstein. Det gjøres oppmerksom på at avløpssystemene for nedløp ikke er vurdert. Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.



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 ventilerings av yttertaket.

Kaldt loft der deler av gulvet er tekket med gulvbord.

Merknader: Loftet er visuelt undersøkt og kontrollert med fuktindikator. Loftet fremstår som godt ventilert, tørt og fint under befaringen.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

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

Bolig har markterrasse med rekverk i tre.

Merknader: Det registreres noe retningsavvik og tredekke har behov for utskiftninger og vedlikehold. Beskrevne avvik og alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering



7. Våtrom

7.1 Bad kjeller

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom har våtromstapet på vegg.

Rommet inneholder varmtvannstank, seksjon med servant, tett dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

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

Sprikke i speil på seksjon.

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

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist 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.

Merknader: Våtromsbelegg fremsto som helt og bra med normale bruksmerker.

Fall til sluk vurdert som tilstrekkelig.

Alder på bygningsdel lagt til grunn for vurdering.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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 membran i rommet og er beskrevet i forrige punkt.

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

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

7.2 Bad 1 etg

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
 Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom har våtromsplater på vegg og malte plater i tak.
 Rommet inneholder tett dusjkabinett, seksjon med servant og toalett på sokkel.
 Ventilert via vindu og ventil i tak.

Merknader: Vindu i tre i våtsone.
 Veggoverflater, tak og innredning fremsto som helt og i bra stand.
 Beskrevne avvik og alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 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. Belegg er klemt i sluk og brettet opp langs vegg.

Merknader: Våtromsbelegg fremsto som helt og i bra stand.
 Det registreres tilnærmet flatt gulv og manglende fall mot sluk.
 Rommet kan fungere greit med avvik ifht dagens bruk, men ved endret bruk så må tilstrekkelig fall på gulv etableres.
 Beskrevne 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 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 membran i rommet og er beskrevet i forrige punkt.

Merknader: Det er tatt hull i tilstøtende rom for fuktmåling. Ingen avvik.
 Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning fra 2008 med mørkbrune profilerte fronter og lys grå benkeplate i laminat.
 Våtromspanel mellom benk og overskap.
 Dobbelkummet servant med blandebatteri.
 Frittstående hvitevarer.
 Mekanisk avtrekk i ventilator.

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

9. Rom under terreng**9.1 Kjeller etg****TG 1** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

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

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Utlekede vegger som er platebeslått og med malt trepanel.

Merknader: Vegger og takoverflater fremstår som hele og i bra stand.

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Gulvoverflater med laminat, gulvbelegg og parkett.

Merknader: Overflater på gulv fremstår som hele og i bra stand. Noen luftlommer på belegg ved kjellerdør.

TG 2 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.

Det ble foretatt fuktsøk på tilgjengelige overflater i kjeller og det ble tatt hull i yttervegger for fuktmåling.

Merknader: Deler av sokkelen er i hovedsak innredet, og vegger mot grunn er utforet/isolert mot terreng. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innkledning av mur og betongkonstruksjoner under bakkenivå må betraktes som en risikokonstruksjon.

Med en risikokonstruksjon menes at selv om det visuelt, og eventuelt ved bruk av enklere former for fuktsøkerinstrument/fuktindikasjonsinstrument,

ikke er synlige skader, kan konstruksjonen eller omkringliggende områder likevel være påført skader.

Årsaken er at det er svært små marginer for at skader oppstår, spesielt ved isolering på innsiden av kjeller uten isolasjon på utsiden. Dette fører til at man flytter duggpunktet i veggen og kondens kan forekomme inne konstruksjonen. Det bemerkes at denne boligen ikke trenger å være i dårligere stand enn i all hovedsak tilsvarende boliger med denne konstruksjonstypen, men det er byggefaglig riktig, fra et objektivt synspunkt, å gjøre oppmerksom på forholdet. For full forvisning om tilstand må åpninger av konstruksjonen foretas, noe som ikke ble utført.

Visuell kontroll ga ingen tegn til fuktskader på overflater.

Ved måling inne i konstruksjon så ble det målt verdier på 19,4%. Fuktighetsinnhold i treverk bør være under 17-20%

Beskrivet avvik ligger til grunn for vurdering

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1973

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Bolig har vannrør i kobber og avløpsrør i plast.

Merknader: Vann og avløpskapasitet er funksjonstestet. Ingen avvik
Det registreres ingen pågående lekkasjer.
Alder på bygningsdel lagt til grunn for vurdering

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2000
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder ca 200 liter lokalisert på bad i kjeller.

Merknader: Varmtvannsbereder fremsto som hel og fungerte som tiltenkt.
Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen er ventilert via klaffventiler i yttervegger og ventiler i vindu.
Mekanisk avtrekk i kjøkkenventilator.

Merknader: Inneklima fremsto som bra og boligen som tilstrekkelig ventilert på befaringstidspunkt.
Datidens krav til inneklima må ikke forveksles med dagens krav i nyere boliger.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det elektriske anlegget ble installert i 1973
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 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. El anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel.
1.3	Terrengforhold
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel
2.1	Yttervegger
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel
7.1.1	Bad kjeller Overflate vegger og himling
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel
7.1.2	Bad kjeller Overflate gulv
	TG2 vurdert utifra at halvparten av bygningsdelens forventede levetid er overskredet.
7.1.3	Bad kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurdert utifra at halvparten av bygningsdelens forventede levetid er overskredet.
7.2.1	Bad 1 etg Overflate vegger og himling
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel.
7.2.2	Bad 1 etg Overflate gulv
	TG2 vurdert utifra at halvparten av bygningsdelens forventede levetid er overskredet
7.2.3	Bad 1 etg Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurdert utifra at halvparten av bygningsdelens forventede levetid er overskredet.
9.1.3	Kjeller etg Fuktmåling og ventilasjon
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurdert utifra at halvparten av bygningsdelens forventede levetid er overskredet.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 vurdert utifra at forventet levetid på varmtvannsbereder er overskredet.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01250235	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Wenche Reistad	Frode Iversen

Gateadresse	
Utvikvegen 14	

Poststed	Postnr
AVALDSNES	4262

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

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.

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

Beskrivelse

Det er sprekker i mur ned til kjellertrapp ute

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 skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Renovering av sikringsskap

Arbeid utført av

Åkra elektriske

Filer

[1NELFO_Samsvarserklæring.pdf](#)

[11.01_Servicejobb_Risikovurdering.pdf](#)

[Ekstra_ordre.jpg](#)

[1Samsvarserklæring.pdf](#)

[31.01_Servicejobb_Risikovurdering.pdf](#)

[21.01_Servicejobb_Risikovurdering.pdf](#)

[11.02_Servicejobb_Sluttkontroll.pdf](#)

[Inntak.jpg](#)

[EI_bil_lader.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

Fikk montert el bil lader 2024

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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Wenche Reistad	4947fd56f800264b04ed 0a4258fb534faf82878c	29.07.2025 13:35:42 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frode Iversen	4a45cd90c383497c6eae 5f580db2bbc9d10cdd46	29.07.2025 13:39:38 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01250235

- 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.

UTVIKVEGEN 14, 4262 AVALDSNES

Gnr. 85, Bnr. 197 i Karmøy kommune.
Oppdragsnr: 01250235 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