

Vågedalen 29, 4262 AVALDSNES



Prisantydning
990 000,-

AVALDSNES

Visnes - Eldre koselig enebolig med landlig og usjenert beliggenhet i skogen. Over 3,3 mål tomt

BRA-i/BRA Total: 98/119 m² / Tomt: 3358.2m²
Antall soverom: 3 / Byggeår: 1865



Landlig og usjenert



Koselig stue med synlige bjelker

Nøkkelinfo

Adresse: Vågedalen 29, 4262 AVALDSNES
Nåværende eier: Haugaland og Sunnhordland Tingrett;
Matrikkelnummer: Gnr. 79, bnr. 83 i Karmøy kommune.
Oppdragsnummer: 01250303
Oppdragsansvarlig/
Meglerforetak: Fred Lippens
Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1865
Bra total: 119m²
BRA-i: 98 m²
Antall soverom: 3
Energimerke: Ikke angitt
Tomtestørrelse: 3358.2m²
Eierform: Eiet

Parkering: Gode parkeringsforhold på egen grunn.





God plass for sofagruppe og spisesue



Kjøkken med god skap og benkeplass

Økonomi

Prisantydning

Kr 990 000

Omkostninger

Kr 25 840

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum

Tinglysing pantedokument kr. 545,-

Tinglysing skjøte kr. 545,-

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

Totalt inkl. omk.

Kr 1 015 840

Kommunale avgifter

Kr 13 883 per 2024

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





Beskrivelse av bolig

Visnes - Eldre koselig enebolig med landlig og usjenert beliggenhet i skogen. Over 3,3 mål tomt

Innhold

Velkommen til Vågedalen 29 en koselig eldre enebolig med landlig og usjenert beliggenhet. Inneholder på hovedplan, entre hvor har en god plass til yttertøy og sko. Kjøkken har rikelig med skap og benkeplass. Opplegg for oppvaskmaskin. Romslig stue med god plass til både sofagruppe og spisestue. Pen peisovn. Fra stuen er det utgang til en terrasse. Synlig bjelkelag i tak. Lav takhøyde. Overetasjen består av mellomgang hvor en har god plass til garderobe. Hovedsoverom hvor en har stor garderobe, god plass til dobbeltseng. Soverom 2 er også av god størrelse og har romslig takhøyde. Det er i tillegg et lite soverom 3. Enkelt bad med dusjkabinett. I kjeller er det en bod med nyere varmtvannsbereder og et lite hobbyrom med utvendig inngang. Boligen holder eldre standard og oppussing må påregnes.

Bygningsinformasjon

Det finnes ikke bygningstegninger i kommunens arkiver og det hefter usikkerhet rundt byggeår. I GAB registeret er eiendommen oppført med byggeår 1865 og i 1930 i dokumenter fra kommunen. Byggestil tilsier at bygningsmassen er nærmere 1865 enn 1930. I følge takstmann er grunnmur i natursteinmur som er pusset. Fasade er for øvrig i treverk. Saltakskonstruksjon med decra ståltak. Bygget fremstår som vedlikeholdt ved behov innvendig, men bærer noe preg av naturlig elde. Overflater holder generelt varierende type material, kvalitet og alder. Eldre byggverk har generelt lavere takhøyde, men deler av loft har skråtak og derfor ekstra takhøyde.

Takstmann har i sin rapport gitt TG3 på følgende:

1.4 Støttemurer. TG3 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak ifht fundament og sikring av mur må påregnes. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

7.1 Piper og ildsteder. TG3 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak påkrevd. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

Og han har gitt TG2 på følgende:

1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur. TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Umiddelbare tiltak ikke påkrevd, men bygningsdel må undersøkes nærmere i sin helhet.

1.3 Drenering. TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak må påregnes og tiltak vurderes oppimot fremtidig bruk av kjelleretasje.

2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon. TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. Tiltak må påregnes.

3.1 Vinduer og ytterdører. TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak må påregnes.

4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak. TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men bygningsdel må jevnlig overvåkes.

4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen). TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. Tiltak må påregnes.

4.3 Renner, nedløp og beslag. TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak må påregnes.

5.1 Innvendig Loft. TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.

6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l. TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak må påregnes.

8.1 Etasjeskillere. TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.

9.1.1 Arbeidsrom under terreng Veggene og himlingens overflater. TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak må påregnes.

9.1.2 Arbeidsrom under terreng Gulvets overflate. TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak må påregnes og bygningsdel undersøkes i sin helhet.

9.1.3 Arbeidsrom under terreng Fuktmåling og ventilasjon. TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak må påregnes.

10.1.1 Bad 2 etasje Overflate vegger og himling. TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak må påregnes.

10.1.2 Bad 2 etasje Overflate gulv. TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak må påregnes.

10.1.3 Bad 2 etasje Membran, tettesjiktet og sluk. TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak må påregnes.

11.1 Kjøkken 1 etasje Kjøkken 1 etasje. TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak må påregnes.

12.1 Andre rom. TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak må påregnes.

13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør. TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men det anbefales å få vann og avløpsystem i bolig undersøkt av rørlegger for en fullstendig vurdering.

13.2 Varmtvannsbereder. TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.

13.5 Ventilasjon. TG2 vurdert utifra utilstrekkelig ventilering av rom for varig opphold og kjelleretasje. Tiltak må påregnes.

Areal

BRA - i: 98 m²
BRA - e: 21 m²
BRA totalt: 119 m²
TBA: 22 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-e: 21 m² Kjeller

1. etasje
BRA-i: 52 m²

2. etasje
BRA-i: 46 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje
22 m²

Antall bad

1

Hvitevarer

Hvitevarer medfølger ikke handelen.

Ferdigattest

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om

før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige.

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

Adgang til utleie

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

Oppvarming

Vedovn og varmepumpe i stuen. For øvrig elektrisk oppvarming. I de rom hvor det på visning ikke er montert panelovner, vil det heller ikke medfølge i handelen.



Området

Tomt/beskaffenhets

Stor tomt med rikelig boltreplass. Her har en flotte og usjenerte solkroker i usjenerte omgivelser. Tomten er opparbeidet med gressplen og gruset gårdsplass. Store deler av tomten er naturtomt. Eiet tomt på ca. 3 358,2 m². Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt. Arealet kan avvike fra det oppgitte/anslåtte areal.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3358.2 kvm

Vei/vann/kloakk

Offentlig vann via private stikkledninger. Privat septik. Privat vei.

Det ligger offentlige vann- og spillvannsledninger inn på tomten. Se vedlagte ledningskart.

Beliggenhet

Landlig og usjenert beliggenhet på Visnes. Kort vei til Avaldsnes sentrum hvor en har det meste av butikker. Det er både barne/ ungdomsskole samt barnehage i nærområdet. Kort vei til Visnes gruveområde hvor det er det flotte turområder. Visnes har også egen båtforening.

Adkomst

Se kartløsningen på finn.no for enklest veibeskrivelse.

Regulering

Eiendommen ligger i område avsatt til friområde i kommuneplanen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det er usikkert om leietaker har tegnet avtale om Norgespris på strøm. Om det så er inngått vil denne avtale følger eiendom og ha bindingstid ut 2026.

Kjøleskapet, fryseboks, vaskemaskiner, tørketrommel, taklampe på soverom og vegghyller tilhører dem som bor i huset og følger ikke med i handelen.

Grenselinjer på bilder montert av fotograf er for å gi et inntrykk av hvor grensene går, men er ikke nøyaktig angitt. Avvik må påregnes ut fra disse illustrasjoner.

Takstmann

Takstmann Harald Ingebrigtsen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Sentrale lover

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen. Bestemmelsene om gjennomføring av tvangssalg av fast eiendom og andeler i borettslag finnes i kapittel 11 og 12 i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring av 26. juni 1992. Det vises til "Informasjonsskriv om tvangssalg" som følger vedlagt denne salgsoppgave. Alle interessenter oppfordres til å besiktige boligen grundig, gjerne sammen med bygningskyndig person. Boligen selges slik den står med de mur- og nagelfaste innretninger som i dag befinner seg i boligen. Kjøper er kjent med å ha begrenset adgang til å påberope seg feil og mangler ved et tvangssalg. (Avhendingslova gjelder ikke). Det gjøres spesielt oppmerksom på at kjøpetilbud ikke kan trekkes tilbake innen akseptfristen fra det tidspunkt selger/megler er gjort kjent med budet. Se vedlagt informasjon om budgivning.

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.

Boligkjøperforsikring

Det er ikke anledning å tegne Boligkjøperforsikring.

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

Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver

Medhjelpers godtgjørelse fremstår av forskrift om tvangssalg med medhjelper av 4. desember 1992 kap. 3.

Kontaktperson

Fred Lippens
Eiendomsmegler

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

Salgsoppgavedato
Dette dokumentet ble lagret 04.11.2025





Bad med dusjkabinett



Lunt soverom



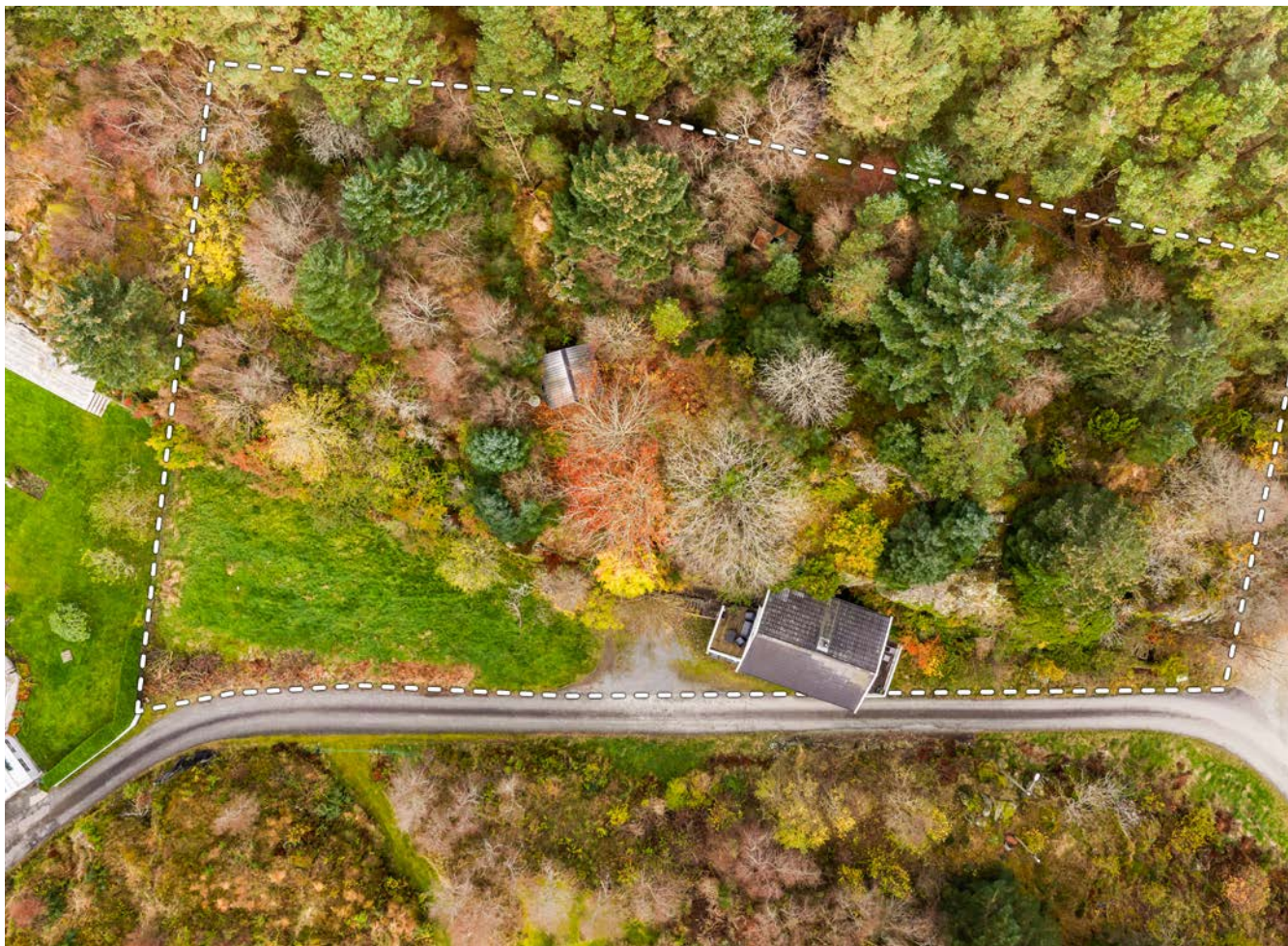
Soverom med romslig takhøyde





Entre





Over 3,3 mål med bolteplass





Landlig og usjenert på Visnes

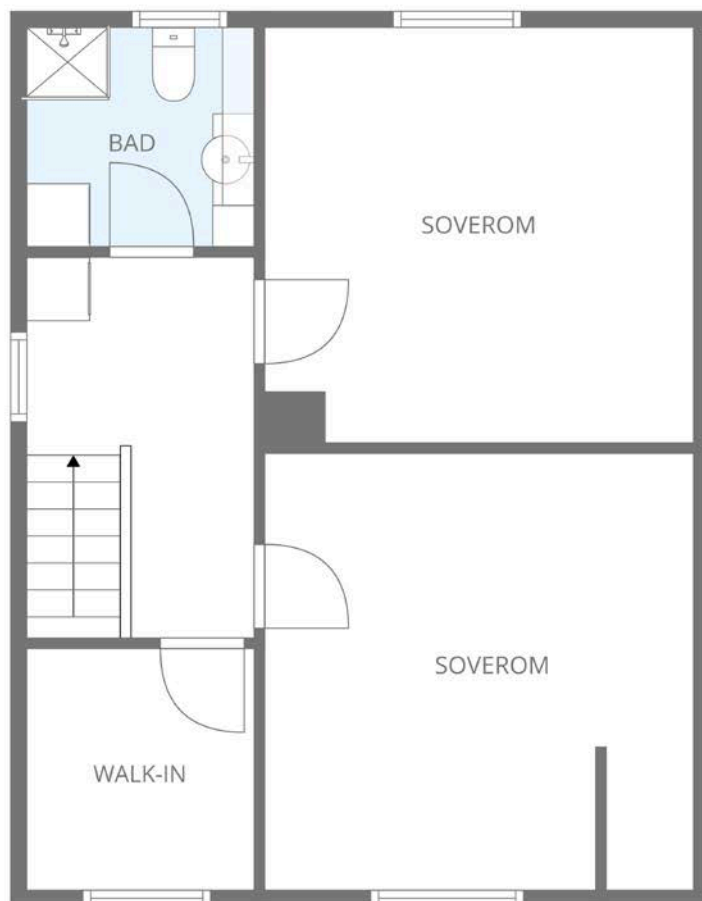


Kort rusletur til Visnes gruveområde



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





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





Karmøy kommune

Ledningskart

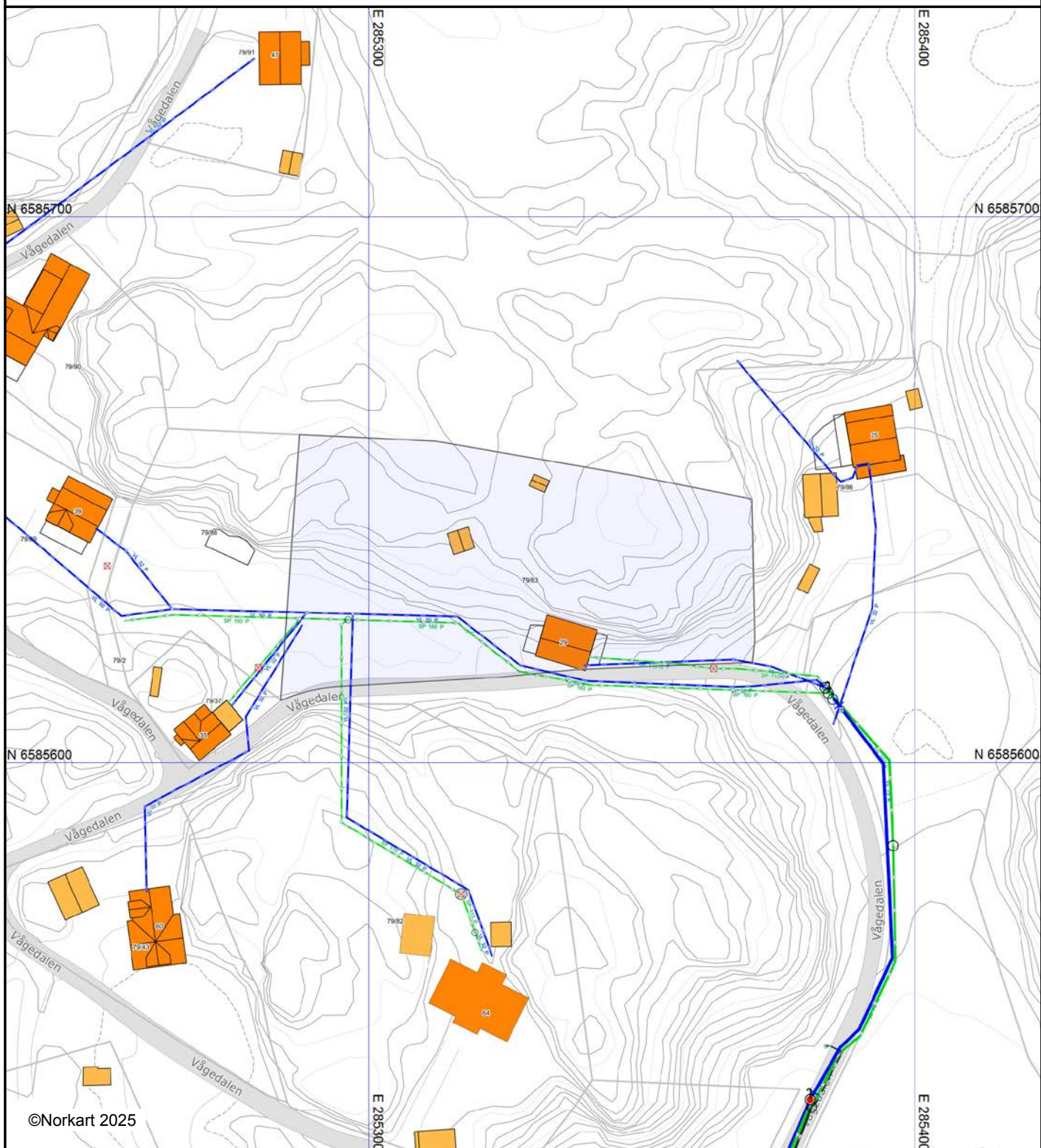
Eiendom: 79/83
Adresse: Vågedalen 29
Utskriftsdato: 22.10.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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

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



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

TILSTANDSRAPPORT

Vågedalen 29
4262 AVALDSNES



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Harald Ingebrigtsen

Dato: 04/11/2025

Skjelavikvegen 47B

Haugesund 5515

91189172

takstmannhi@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er 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:79, Bnr: 83
Hjemmelshaver:	Avdøde Idunn Alva Hege Øydvin
Tomt:	m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	PRIVAT
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1865
Fnr:	

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

28.10.2025

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

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

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

Normal slit og elde beskrives ikke.

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

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

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

Arealene er oppmålt innvendig (BRA)

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

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

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

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

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

Ved besiktigelsen er det ikke mulig å dokumentere hvor mye isolasjon som er i gulv, yttervegger og tak.

Dersom isolasjonstykkelse er oppgitt i rapporten er dette på grunnlag av opplysninger ved besiktigelsen eller på grunnlag av normal byggeskikk fra byggeår.

Fuktsikring på våtrom er vurdert ut fra evt. dokumentasjon samt observasjoner i rommet og inntilliggende konstruksjon.

Innebygget/skjult fuktsikring vil uansett være uoversiktlig.

Arealene er beregnet og beskrevet iht. rommenes faktiske bruk selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Forutsetninger (hindringer):**Oppdragsgiver:****Tilstede under befaringen:**

Cecilia Juniper Eidland

Fuktmåler benyttet:

Protimeter

OM TOMTEN:

Tomten er delvis opparbeidet med plen og parkering. Store deler av tomten er naturtomt.

OM BYGGEMETODEN:

Grunnmur i natursteinmur som er pusset. Fasade er for øvrig i treverk. Saltakskonstruksjon med decra ståltak

Bygget fremstår som vedlikeholdt ved behov innvendig, men bærer noe preg av naturlig elde. Overflater holder generelt varierende type material, kvalitet og alder. Eldre byggverk har generelt lavere takhøyde, men deler av loft har skråtak og derfor ekstra takhøyde.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Bygget fremstår som vedlikeholdt ved behov innvendig, men bærer noe preg av naturlig elde. Overflater holder generelt varierende type material, kvalitet og alder. Eldre byggverk har generelt lavere takhøyde, men deler av loft har skråtak og derfor ekstra takhøyde.

Utvendig er mye av kledning skiftet i 2007 og tak i 2004(ref tidligere salgsoppgave)

ANNET:**DOKUMENTKONTROLL:**

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på bolig for takstmann på befaringstidspunkt

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

Laminat på gulv.

Malt panel og plater på vegg.

Malt trepanel og plater i tak

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	52			22	52	
2 etg	46				46	
Kjeller		21				
SUM BYGNING	98	21		22	98	
SUM BRA	119					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Uthus		10				
SUM BYGNING		10				
SUM BRA	10					

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:
Gang, stue og kjøkken
- 2 etasje:
Gang, 3 soverom og bad

BRA-e:

- Kjeller:
Arbeidsrom og uinnredet rom
- Uthus

MERKNADER OM AREAL:

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Bad har våtromsbelegg på gulv, malt tapet 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

04/11/2025

Harald Ingebrigtsen

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Grunnmur er oppført i oppmurt naturstein som er utvendig pusset.

Antatt fundamentert på fjell og komprimerte masser

Merknader: Det registreres noe setningskader i mur flere plasser. Skader antatt av eldre dato, men bygningsdel må undersøkes ytterligere for å fastslå en mer eksakt tilstand.

Med tanke på at grunnmur har passert 150 år, så må noe setninger og avvik påregnes.

Beskrevne avvik og alder på bygningsdel lagt til grunn for vurdering.

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det antas at boligen mangler drenering/sviktende eldre drenering.

Merknader: Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt ect) som kan ha negativ betydning. På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredsstillende fuksikring, ved bruk av knotteplast og drensrør, lik dagens byggeskikk tilsier.

Dreneringen ble kontrollert med fuktindikator på innside av yttervegger under terreng der det ble avdekket forhøyede verdier på gulv og på vegg.

Beskrevne avvik og alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering

TG 3 1.4 Støttemurer

Støpt støttemur

Merknader: Det er svakt fundament under muren og rekkverk mangler.
Ved sprang over 90cm skal dette sikres.
Rekkverk må monteres og fundament utbedres
Beskrevne avvik og alder ligger til grunn for vurdering



2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.
Det er 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 ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.
Det er påvist konstruksjonsfeil.
Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Bolig har liggende trekledning fra 2007(ref tidligere salgsoppgave)

Merknader: Trekledning fremstår som i bra stand, men har etterslep på vedlikehold.
Underkledning mot tak har råteskader i nedre del mot takfot.
Det registreres en del retningsavvik på utvendige vegger og avvik på ovegang trekledning /mur.
Museband ikke registrert der dette er kontrollert.
Normal tid før utskiftning av kledning i tre er 20-50 år.
Beskrevne avvik ligger til grunn for vurdering.



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og ytterdører i tre. Terrasse skyvedør i aluminium.

Vinduer med 2 lags glass. Ulik årstall og tilstand på vinduer og dører

Merknader: Tilfeldigvalgte vinduer ble funksjonstestet. Det vil måtte påregnes stedvis smøring/justering. Pga. alder er enkelte pakninger harde med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble observert punkterte glass i stuen på befaringen, men flere kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

Det er noe begynnende råteskader utvendig i enkelte vinduer og det registreres også noen løse glasslister.

Hoveddør og terrassedør slitt og det trekkes noe rundt disse.

Normal tid før utskiftning av vinduer og dører i tre er 20-50 år

Utskiftninger og vedlikehold må påregnes.

Beskrevne avvik og alder ligger til grunn for vurdering.



4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltakskonstruksjon i tre.

Befart fra innvendig himling, luke til kaldtloft og fra bakkenivå.

Merknader: Det registreres noe nedbøy i konstruksjon.

Konstruksjonen ellers fremstår stabil på befaringsdagen, men må undersøkes i sin helhet.

Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Bygningsdel må jevnlig overvåkes.

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

**TG 2** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2004

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

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

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Yttertak er tekket med decra ståltak.

Utvendig tekking er befart fra bakkenivå og fra innvendig himling i 2 etasje.

Merknader: Fra bakkenivå ble det ikke observert tegn til svikt eller skader i tekkingen. Visuell kontroll og fuktsøk på tilfeldigvalgte valgte områder fra innvendige himlinger på loftetasje ga ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Taktekkingen vurderes å være i god beskaffenhet iht. alder.

Det registreres noen skjevheter i utvendig tak ved takfot, men det antas at det er undertak som har noe nedbøy. Se punkt 4.1

På oppsiden av hus, så er det en del vegetasjon som henger/ligger på tak.

Dette bør fjernes for å unngå følgeskader på tekking.

Normal tid før utskiftning av stålplater med plastbelegg er 30-50 år.

Beskrevne avvik på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

**TG 2** 4.3 Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp i plast av ukjent alder.

Merknader: Takrenner fremstår som noe slitt.

Det ble ikke observert noen synlige sprekker eller skader av betydning, men stedvis korrosjon på rennekroker registreres.

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

Normal tid før utskiftning av takrenner i plast er 20-30 år.

Beskrevne avvik og alder ligger til grunn for vurdering.

**5. Loft****TG 2** 5.1 Innvendig Loft

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

Det er 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.

Tilgang til kaldtloft via luke i vegg på soverom.

Merknader: Ingen tilkomst inn på loft på befaringstidspunkt pga manglende gulv og stige opp til luke.

Ved inspeksjon fra luke til kald-loft ble det registrert noen fuktskjolder i konstruksjonen mot undertak. Fuktskjolder på undertak vurderes til å være fra en tidligere fuktskade før taket ble tekket om, men må undersøkes ytterligere. Loftet fremstår som tørt og luftig på befaringsdagen.

Noe mott i treverk registreres.

Beskrevne avvik og alder på bygningsdel lagt til grunn for vurdering.



6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og rust på overflater.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Bolig har terrasser i tre på 2 sider. Terrasser er bygget opp i materiell av normalt solid kvalitet

Merknader: Terrasser har vedlikeholdsbehov.

Under terrasse fra stuedel, så registreres det en del fuktskader og begynnende tilvekst av sopp på undersiden.

Terrasse bør undersøkes ytterligere og utskiftninger påregnes.

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



7. Piper og ildsteder**TG 3** 7.1 Piper og ildsteder

Pipe i tegl antatt fra byggeår.

Merknader: Det registreres ingen sprekke eller synlige skader på pipe.

Det opplyses om anmerkning fra feier om at vedovn står for nærme vegg og at det er brennbart materiell for nærme ildsted. Det er også anmerket manglende stigetrinn på tak.

Forhold rundt dette må utbedres, men for detaljert informasjon så må det tas kontakt med det lokale feiervesen.

Beskrevne avvik og alder ligger til grunn for vurdering.

8. Etasjeskillere**TG 2** 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskille i tre

Merknader: Etasjeskillere med endel skjevhet og nedbøy. For øvrig relativt stabilt, dette er normalt med tanke på alder og byggemåte.

Det meste av bjelkelag er innkledd og for full forvissing av tilstand, så må bygningsdeler demonteres. Dette blir ikke utført ifbm en tilstandsbefaring.

Alder på bygningsdel lagt til grunn for vurdering.

9. Rom under terreng**9.1 Arbeidsrom under terreng****TG 2** 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det anbefales flere ventiler i vegger/vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Arbeidrom i kjelleretasje er utlektet konstruksjon som er plate/panel beslått

Merknader: Overflater fremstår som hele, men preget av elde.

Det måles noe fukt i overflater i nedre del.

Rommet er kun ventilert via ventil i vindu.

Beskrevne avvik og alder ligger til grunn for vurdering.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist setninger.

Gulv i arbeidrom i kjeller er en opplektet konstruksjon som er platebeslått.

Merknader: Overflate på gulv fremsto som helt men noe preget av elde.

Det måles fukt i overflater og det registreres noe svikt i opplektet konstruksjon. Det antas at gulv mangler fuktsperre og at det kommer fukt fra grunn.

Tiltak må påregnes og bygningsdel må undersøkes i sin helhet.

Beskrevne avvik og alder ligger til grunn for vurdering

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Kjelleretasje har et innredet rom som brukes til lagring og arbeidsrom.

Etasjen er kun ventilert via ventiler i vinduer.

Merknader: Det måles ved bruk av fuktindikator, endel fukt i vegger og i gulv.
 Det er ikke tatt hull inn i konstruksjon for fuktmåling, da avvik allerede er påvist
 Etasjen fremstår som noe mangelfull ventilert. Med tanke på fukt fra grunn og vegger så bør det installeres flere ventiler i yttervegg for å forbedre luftutveksling i etasje.
 Beskrevne avvik og alder på bygningsdel lagt til grunn for vurdering.

10. Våtrom

10.1 Bad 2 etasje

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er 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 malt tapet på vegger og malte plater i tak.
 Rommet inneholder tett dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, toalett på sokkel og seksjon med vask.
 Rommet er ventilert via tilluft under dørbblad og elektrisk vifte i vegg.

Merknader: Eldre baderom som fremstår som helt men preget av elde og slitasje.
 Det er vindu av tre i våtsone.
 Rommet fungerer pr i dag med avvik, men har behov for en oppgradering/utskiftning.
 Normal tid før utskiftning av våtromstapet er 5-10 år
 Beskrevne avvik og alder ligger til grunn for vurdering



TG 2 10.1.2 Overflate gulv

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

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

Merknader: Våtromsbelegg fremstår som helt og tett men preget av elde-
 Det registreres noe motfall på gulv og ikke ihht dagens krav om 1:100.
 Rommet kan fungere greit med avvik, så lenge tett kabinett benyttes. Ved endring av bruk, så må tilstrekkelig fall etableres.
 Normal tid før utskiftning av våtromsbelegg er 15-35 år
 Beskrevne avvik og alder ligger til grunn for vurdering.



TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

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 mot yttervegg.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken 1 etasje

TG 2 11.1 Kjøkken 1 etasje

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

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

Det er påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Prefabrikkert kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkeplate av laminat.

Frittstående hvitevarer.

Dobbelkummet servant.

Mekanisk avtrekk i ventilator.

Merknader: Kjøkkeninnredning fremstår som hel og i god funksjonell stand. Normale bruksmerker.

Det registreres i underkant av benkeplate ved servant noe fuktsvelling.

Den ene kummen har lekkasje i sluk.

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



12. Andre rom**TG 2** 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 slitasjegrاد etter alder.

Merknader: Det registreres noe slitasje på overflater som følge av alder. Utover dette har boligen for det meste normal bruksslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt. Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

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

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 ikke tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Vannrør i kobber og avløpsrør i plast/støpejern.
Sluker i plast og jern.

Merknader: Det som er synlig av rør fremstår i normal god stand. Det meste av anlegg er for øvrig skjult og det er derfor begrenset undersøkelses muligheter. Utvalgte vann og avløpsinstallasjoner er funksjonstestet. Noe dårlig avrenning i servanter. Det ble ikke påvist noen pågående lekkasjer. Normal tid før utskiftning av vannrør i kobber og avløpsrør i plast er 20-70 år. Alder på bygningsdel lagt til grunn for vurdering.

TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder antatt fra 2001 lokalisert i bod i kjeller.

Merknader: Varmtvannsbereder fremsto som hel og fungerte som tiltenkt. Normal tid før utskiftning av varmtvannsberedere er 10-20 år. Alder på bygningsdel lagt til grunn for vurdering.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 13.5 Ventilasjon

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

Bolig er ventilert via ventiler i vinduer.
Mekanisk avtrekk i ventilator.
Elektrisk vifte på bad.

Merknader: Rom for varig opphold og kjelleretasje fremsto som noe utilstrekkelig ventilert.
Det bør installeres ventiler i yttervegger for å øke sirkulasjon av luft og en bedring av inneklima.
Datidens krav til ventilering og inneklima, må ikke forveksles med dagens krav i nyere boliger.
Beskrevne avvik ligger til grunn for vurdering.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

14. Garasje – uthus

Ingen 14.1 Garasje – uthus

Merknader:

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

I all hovedsak åpent elektrisk anlegg, noe skjult.

Merknader: Det elektriske anlegget er visuelt befart. Utvalgte brytere og stikk kontakter er funksjonstestet.
Det elektriske anlegget fremsto uten synlige 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 i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Umiddelbare tiltak ikke påkrevd, men bygningsdel må undersøkes nærmere i sin helhet
1.3	Drenering
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak må påregnes og tiltak vurderes oppimot fremtidig bruk av kjelleretasje.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. Tiltak må påregnes.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak må påregnes.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men bygningsdel må jevnlig overvåkes.
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. Tiltak må påregnes.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak må påregnes.
5.1	Innvendig Loft
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak må påregnes.
8.1	Etasjeskillere
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.
9.1.1	Arbeidsrom under terreng Veggens og himlingens overflater
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak må påregnes.
9.1.2	Arbeidsrom under terreng Gulvets overflate
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak må påregnes og bygningsdel undersøkes i sin helhet
9.1.3	Arbeidsrom under terreng Fuktmåling og ventilasjon
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak må påregnes.
10.1.1	Bad 2 etasje Overflate vegger og himling
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak må påregnes.
10.1.2	Bad 2 etasje Overflate gulv
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak må påregnes.
10.1.3	Bad 2 etasje Membran, tettesjikt og sluk
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak må påregnes.
11.1	Kjøkken 1 etasje Kjøkken 1 etasje
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak må påregnes.
12.1	Andre rom
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak må påregnes.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men det anbefales å få vann og avløpsystem i bolig undersøkt av rørlegger for en fullstendig vurdering.
13.2	Varmtvannsbereder
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.
13.5	Ventilasjon
	TG2 vurdert utifra tilstrekkelig ventilerings av rom for varig opphold og kjelleretasje. Tiltak må påregnes.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.4	Støttemurer
	TG3 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak ifht fundament og sikring av mur må påregnes.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
7.1	Piper og ildsteder
	TG3 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak påkrevd.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

Informasjon til kjøper av eiendom som selges på tvangssalg

Før du innleverer bud bør nedenstående nøye gjennomgås:

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår vanligvis ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard hvilket en ordinær taksbesiktigelse ikke medfører. Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er meget begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, og kun i begrenset utstrekning kreve prisavslag for mangler.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar normalt kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser etter leieavtalen.

I hovedsak skjer budgivning på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for byderen i minst 6 uker for fast eiendom og 3 uker for borettslagsleiligheter. Med rettens samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid ned til 15 dager. Rådfør deg med medhjelperen om dette.
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet. Medhjelper kan kreve fremlagt finansieringsplan.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper er mottager av budene. Når medhjelperen har mottatt ett eller flere bud som bør godtas, skal medhjelperen forelegge budene for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) med spørsmål om saksøkeren vil begjære noen av dem stadfestet. Dersom saksøkeren begjærer bud stadfestet, skal medhjelperen sende tingretten, partene, kjente rettighetshavere og bydere som har gitt bud som er begjært stadfestet skriftlig melding med opplysninger i henhold til tvangsfullbyrdsesloven § 11–29. Saksøker kan trekke begjæringen om stadfestelse tilbake helt frem til budet er stadfestet av tingretten. Dette kan for eksempel skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer eller dersom det fremsettes et høyere bud. Saksøkte kan ikke selv akseptere bud.

Når tingretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Kjøpekontrakt mellom partene opprettes ikke ved tvangssalg. Budet og tvangsfullbyrdseslovens bestemmelser erstatter kjøpekontrakten.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdsesloven § 11–27.

På generelt grunnlag anbefales det ved tvangssalg at det byttes lås, da megler ikke har kontroll på alle nøkler – eventuelle kopier.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntreffer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdsesloven § 11–27 frem til betalingsplikten inntreffer.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om fravikelse av fast eiendom skal settes fram for namsmannen i det distrikt hvor eiendommen ligger.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forstå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra tingretten for tinglysing. Når tvangssalgsskjøtet/overføring av hjemmel til andel i borettslag tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen/andelen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdsesloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende. Kontakt medhjelper ved eventuelle spørsmål.

Bestemmelsene om gjennomføring av tvangssalg av fast eiendom og andeler i borettslag finnes i kapittel 11 og 12 i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring av 26. juni 1992.
Sist oppdatert juni 2013





BUDSKJEMA TVANGSSALG

VÅGEDALEN 29, 4262 AVALDSNES

Gnr. 79, Bnr. 83 i Karmøy kommune.
Oppdragsnr: 01250303 Fred Lippens, +47 905 59 049

UNDERTEGNEDE GIR HERVED ET BINDENDE BUD PÅ OVERNEMNTE EIENDOM:

Kjøpesum kr

Eventuelle
forbehold

Undertegnede er kjent med at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til medhjelpers kunnskap. Budgiver har gjort seg kjent med innholdet i salgsoppgaven og vilkåret for salget. Nærværende bud er bindende for undertegnede til og med den _____ (minst 6 uker for fast eiendom jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-26 eller minst 3 uker for borettslagsleilighet jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 12-6). Undertegnede er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg. Undertegnede bekrefter å ha gjort seg kjent med de særlige regler som gjelder ved tvangssalg av fast eiendom/registrert andel i borettslag, gjennom informasjon om dette som er vedlegg til salgsoppgaven.

FINANSIERINGSPLAN

Bank

Kontaktperson

Tlf

Kopi av legitimasjon

Navn

Adresse

Postnr/sted

E-post

Telefon

Personnr.

Signatur/
sted/dato



Boligmegling til toppkarakter