



Vestre Karmøyveg 569, 4274 STOL



Prisantydning
2 290 000,-

STOL

Ferkingstad- Enebolig med dobbel garasje - Oppgradert med nytt taktekke i 2020, fleste vinduer og kledning fra ca. 2009!

BRA-i/BRA Total: 187/255 m² / Tomt: 982.2m²
Antall soverom: 4 / Byggeår: 1955



Stuen oppleves som romslig og lys. Pusset opp i nyere tid. Både varmepumpe og vedovn.



Naturlig sone for tv krok. God plass til stor sofa.

Nøkkelinfo

Adresse:	Vestre Karmøyveg 569, 4274 STOL
Nåværende eier:	June Lise Stava
Matrikkelnummer:	Gnr. 25, bnr. 95 Gnr. 25, bnr. 138 i Karmøy kommune.
Oppdragsnummer:	01250284
Oppdragsansvarlig/ Meglerforetak:	Daniel Gård Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA
Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1955
Bra total:	255m ²
BRA-i:	187 m ²
Antall soverom:	4
Etasje:	3
Energimerke:	Oransje F
Tomtestørrelse:	982.2m ²
Eierform:	Eiet
Parkering:	God parkering i gruset gårdsrom og i garasje.



I stuen er det god plass til spisebord og øvrig møblement.

Økonomi

Prisantydning

Kr 2 290 000

Omkostninger

Kr 77 490

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum

Tinglysing pantedokument kr. 545,-

Tinglysing skjøte kr. 545,-

Gebyr e-tinglysing kr. 250,-

Boligkjøperforsikring(valgfri) kr. 18.900,-

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

Totalt inkl. omk.

Kr 2 367 490

Kommunale avgifter

Kr 12 245 per 2024

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

Formuesverdi primær

Kr 760 928 per 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 043 713 per 2023





Beskrivelse av bolig

Ferkingstad- Enebolig med dobbel garasje - Oppgradert med nytt taktekke i 2020, fleste vinduer og kledning fra ca. 2009!

Beskrivelse

Nå har vi gleden av å presentere denne kjekke eiendommen på Ferkingstad/Stol.

Boligen er vedlikeholdt og oppgradert gjennom tiden. Bla:

- Nytt taktekke i ca. 2020.
- Flesteparten av vinduer er fra ca. 2009, noen eldre og noen nyere.
- Eier opplyser at kledning er skiftet ved behov, fra ca. 2009. Det er også blitt etterisolert i den sammenheng.
- Bad er pusset opp med nyere dusjkabinett, baderomsmøbler, speil m/lys, downlights i tak og opplegg til vaskemaskin/tørketrommel.
- Stuen er pusset opp og fremstår som tidsriktig og lys m/ varmepumpe (ca. 5 år gammel) og vedovn.

Den store dobbelgarasjen gir godt med plass til både bil og hobbyprosjekter, og eiendommen byr på pene uteområder og gode parkeringsmuligheter.

Velkommen til visning.

Innhold

Boligen er over 3 plan og inneholder:

- Kjelleretasje: Gang, stue, vaskerom.
- Første etasje: Stue, kjøkken, gang, soverom, bad.
- Løftsetasje: 3 soverom, gang.

Standard

Boligen holder gjennomgående god standard, godt vedlikeholdt og er oppgradert ved behov og i nyere tid:

-Kjelleretasje: Entrè/hovedinngang i denne etasjen. Forøvrig svært romslig og god plass til oppbevaringsløsninger. Stort rom brukt til oppbevaring (tidligere forretning). Denne etasjen må påregnes oppgradering/renovering for å nå dagens standard (stue og vaskerom/våtrom), se tilstandsrapport.

-Første etasje: Romslig stue, som slipper inn rikelig med naturlig dagslys gjennom vinduene. Det er god plass til stort spisebord, tv-krok og øvrig ønsket møblement. Stuen er pusset opp i senere tid og har nøytrale/moderne farger på overflater. Det er både varmepumpe og vedovn til oppvarmingskilder. Varmepumpen er ca. 5 år gammel. Kjøkken i eget rom med åpen dør løsning. Kjøkkenet har belegg på gulv og eikefinert innredning m/god benke og skaplass. Benkeplate i laminat. Fliser som "backsplash". Stort vindu som slipper inn godt med dagslys, samt plass til frokostbord. Fra stuen er det direkte adkomst til sørvendt veranda.

Romslig og lys gang med god plass til bla. garderobe eller annet ønsket møblement. Fra gangen har du tilkomst til både stuen, badet, soverommet og løftsetasjen/kjeller. God størrelse på bad. Pusset opp med nytt dusjkabinett, moderne baderomsmøbler og downlights i nyere tid. Det er også opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Varmekabler i gulv. Hovedsoverommet er romslig med plass til stor dobbeltseng og øvrig møblement. Direkte adkomst til luftbalkong mot vest.

-Løftsetasje: Denne etasjen inneholder 3 soverom. Hvorav et av soverommene er svært romslig og kan benyttes som lekerom/tv-stue ved behov. Flere

oppbevaringsmuligheter i plassbygde skap og knevegger i loftsetasjen. Lys og luftig mellomgang i "trapperommet".

Bygningsinformasjon

Grunnmur i teglstein.

Bindingsverk og ytterkledning i tre.

Saltakskonstruksjon med betongtakstein.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

9.1.1 1 etasje delvis under terreng Veggene og himlingens overflater

TG3 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak må påregnes og ytterligere skader inne i utlektet konstruksjon utelukkes ikke.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

9.1.2 1 etasje delvis under terreng Gulvets overflate

TG3 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak må påregnes og ytterligere skader inne i opplektet konstruksjon utelukkes ikke

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

9.1.3 1 etasje delvis under terreng Fuktmåling og ventilasjon

TG3 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak påkrevd.

10.1.1 Vaskerom 1 etasje Overflate vegger og himling

TG3 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak påkrevd

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

10.1.2 Vaskerom 1 etasje Overflate gulv

TG3 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak påkrevd.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

10.1.3 Vaskerom 1 etasje Membran, tettesjikt og sluk

TG3 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak påkrevd.

Areal

BRA - i: 187 m²

BRA - e: 68 m²

BRA totalt: 255 m²

TBA: 32 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 69 m² Gang, stue, vaskerom

2. etasje

BRA-i: 82 m² Stue, kjøkken, gang, soverom og bad

3. etasje

BRA-i: 36 m² 3 soverom og gang

TBA fordelt på etasje

2. etasje

32 m²

Garasje

BRA-e: 68 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Areal for trappehull tatt med i areal

Antall bad

1

TV/Internett/Bredbånd

Altibox.

Hvitevarer

Hvitevarer medfølger ikke handelen.

Innbo og løsøre

Lysekrone over spisebordet 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.

Kommunen har ikke opprinnelige bygningstegninger. Megler har derfor ikke anledning til å sjekke hva som er godkjent innredet i boligen.

Adgang til utleie

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

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. I de rom hvor det på visning ikke er montert panelovner, vil det heller ikke medfølge i handelen.

Sammendrag selgers egenerklæring

-Fuktskader i hjørne på vaskerom i kjelleren. Rå-/ kjellerlukt i kjelleren.

-Bad ble bygget nytt ifbm. forsikringssak rundt 1999. Snekkerarbeid utført som egeninnsats. Elektrisk ble utført av Tørgersen Elektro As. Husker ikke hvilket firma som sto for rørleggerarbeidet. Spotlights, dimmer og termostat er nylig skiftet (Desember 2024), arbeid utført av Åkra Elektriske As. På bad ble det brukt mansjetter, smøremembran og tetningsmasse ihht. monteringsanvisning. Vaskerommet i kjelleren har belegg på gulv, med dårlig tetting rundt sluk.

-Fukt i hjørne på vaskerom i kjelleren.

-Fukt i tak fra tiden før taktekket ble byttet (se tilstandsrapport). Skade i taket på

garasjetaket i nord er provisorisk tettet.

-Svikt i gulv noen steder i kjelleren. Ukljent underlag.

-Har vært rotter inne, men har ikke hatt problemer etter tetting under kledning utvendig.

-Alt elektrisk er utført av kvalifisert firma, men gjenlevende husker ikke alle detaljer.

Det

ble utført noe elektrisk arbeid ifbm. oppussing av gangen i første etasje. Gjenlevende husker ikke firma, og vi har ikke funnet kviteringer. En del av det elektriske anlegget i kjelleren er koplet fra av elektriker. Se også beskrivelse ang. bad. Vi finner ingen samsvarserklæring.

-Deler av kledning og etterisolering, oppussing av gang nede, altan over inngangsdør og terrasse er utført som egeninnsats. Mulig det er flere områder som gjenlevende ikke husker.

-Taktekke og vegg i sør, samt vinduer og terrassedør i sør ble byttet i 2020 av Leif Terje Sund. Annet arbeid er for det meste utført som egeninnsats. Forbehold om at gjenlevende ikke har full innsikt i alle detaljer.

-Det er mottatt informasjon ang. kartlegging fra kommunen over boliger med kloakkanlegg som ender ut i Langåkeråna. Det er ikke kjent om dette gjelder denne boligen eller om det kun er til informasjon. Langåker forum har opprettet egen arbeidsgruppe som mulig kan sitte på mer detaljer. Gjenlevende kjenner ikke til mer detaljer enn dokumenter som er funnet i boet.

-Bolig selges fra dødsbo. Gjenlevende har begrenset info om boligen. Egenerklæring er fylt ut etter beste evne.

Området

Tomt/beskaffenhet

Opparbeidet tomt med gruset gardstun, hage i sør og vest, terrasse, drivhus og stor dobbel garasje.

Areal er innhentet fra matrikkelkart. Grønne heltrukne grenselinjer (som kan ansees som meget nøyaktig), foruten en liten sipp i nordøstre hjørne som er lilla (som kan avvike mellom 31-200cm ifølge kartet)

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

982.2 kvm

Vei/vann/kloakk

Offentlig vann via private stikkledninger. Privat avløp/septik.
Det ligger offentlig vannledning inn på tomt.

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet like sør for Ferkingstad sentrum i et landlig område med spredt boligbebyggelse. Kort avstand til skole, dagligvare og barnehage.
Bussforbindelse mot Åkrehamn like ved eiendommen. (Det er bestemt at Ferkingstad skole skal bli værende, ref.kommunestyremøte, kilde Karmøynytt publisert 28.04.2025).
Ca. 5 km til Åkrehamn sentrum, med alle fasiliteter man trenger i hverdagen.

Adkomst

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

Regulering

Eiendommen ligger i LNFR-område (landbruk, natur og friluft samt reindrift). I dette området er det nødvendig med søknad om dispensasjon for eventuelle fremtidige endringer/byggetiltak.



Øvrige kjøpsforhold

Overtakelse

Overtakelse avklares i forbindelse med budgivning.

Takstmann

Takstmann Harald Ingebrigtsen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler 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 budgivingen.

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

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

kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

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

Vedlegg

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

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

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

Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver

Prosentprovisjon med 1,8 % av kjøpesum
Markedsføringspakke kr 21 900,-
Oppgjørsgebyr kr 9 900,-
Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-
Fotopakke kr 8 500,-
Dokumentinnhenting 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 06.10.2025



Pent kjøkken i heltre. God plass til frokostbord.



Godt med benke og skaplass.



Stor gang i hovedetasjen med god plass til ønsket møblement.





Pent bad pusset opp med nyere dusjkabinett, baderomsmøbler, speil m/lys og downlights i tak.



Opplegg til både vaskemaskin og tørketrommel på badet.



Hovedsoverommet i boligen befinner seg i første etasje, med utgang til luftebalkong.





Luftebalkong i forbindelse med hovedsoverommet.



Mellomgang i loftsetasjen.



Romslig soverom 1 i loftsetasjen.





Soverom nummer 2 i loftetasjen.



Soverom nummer 3 i loftetasjen.



Romslig entrè med gode oppbevaringsmuligheter.

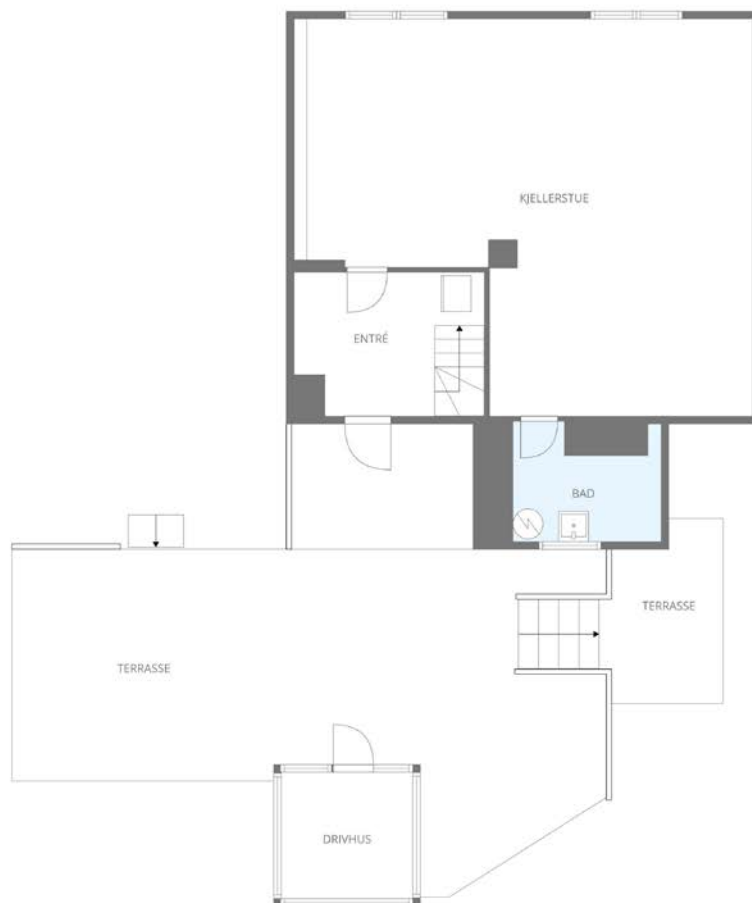


Veranda med adkomst fra stuen og uteområdet.



Her kan du nyte solen.





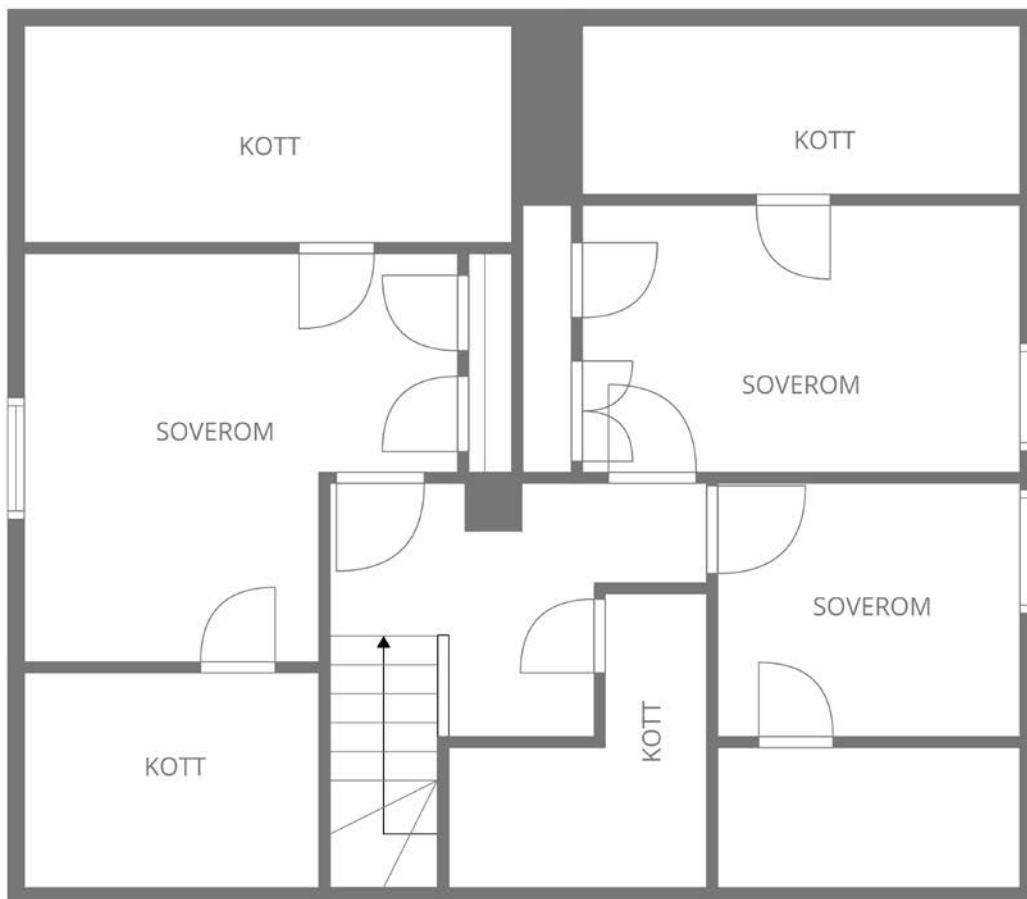
Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke målbar, og kan inneholde feil.





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.





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.





På vestsiden ligger alt tilrette for å skape et hageidyll.









Karmøy kommune

Ledningskart

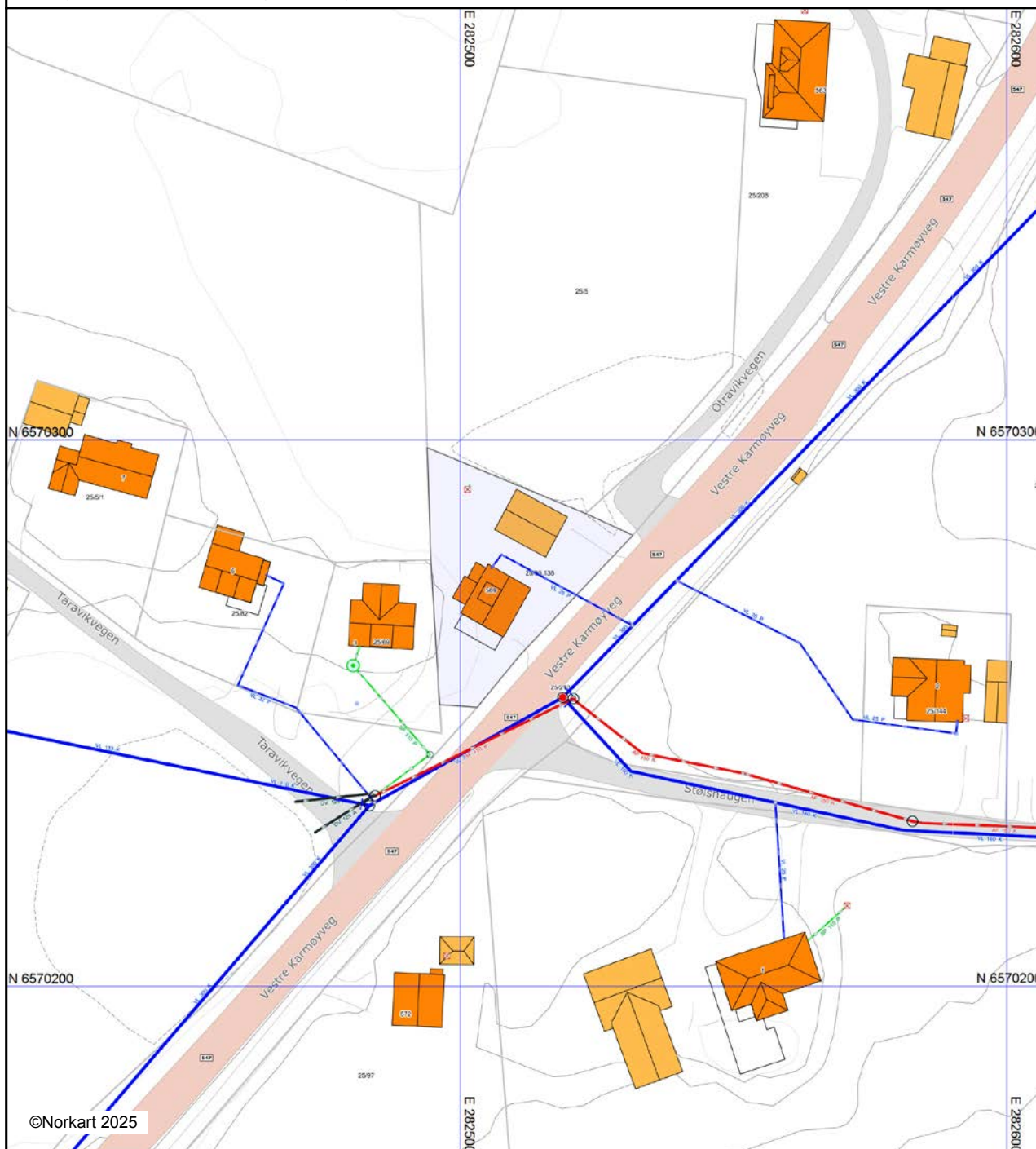
Eiendom: 25/95
Adresse: Vestre Karmøyveg 569
Utskriftsdato: 27.09.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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

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



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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01250284	
Selger 1 navn	
June Lise Stava	
Gateadresse	
Vestre Karmøyveg 569	
Poststed	Postnr
STOL	4274
Er det dødsbo?	
☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Svein Kåre Kristoffersen
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1999
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	If
Polise/avtalenr.	4066683

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

Beskrivelse

Fuktskader i hjørne på vaskerom i kjelleren. Rå-/kjellerlukt i kjelleren.

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bad ble bygget nytt ifm. forsikringssak rundt 1999. Snekkerarbeid utført som egeninnsats. Elektrisk ble utført av Tøgersen Elektro AS. Husker ikke hvilket firma som sto for rørleggerarbeidet. Spotlights, dimmer og termostater er nylig skiftet (ca desember 2024), arbeid ble utført av Åkra Elektriske AS.
Arbeid utført av	Tøgersen Elektro AS, Åkra Elektriske AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	På bad ble det brukt mansjetter, smøremembran og tetningsmasse iht monteringsavisning. Vaskerommet i kjelleren har belegget på gulv, med dårlig tetting rundt sluk.
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Fukt i hjørne på vaskerom i kjelleren.
-------------	--

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Fukt i tak fra tiden før taktekket ble byttet (se tilstandsrapport). Skade i taket på garasjetaket mot nord er provisorisk tettet.
-------------	--

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	Svikt i gulv noen steder i kjelleren. Ukjent underlag.
-------------	--

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Har vært rotter inne, men har ikke hatt problemer etter tetting under kledning utvendig.
-------------	--

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	Alt elektrisk arbeid er utført av kvalifisert firma, men gjenlevende husker ikke alle detaljer. Det ble utført noe elektrisk arbeid ifm. oppussing av gangen i første etasje. Gjenlevende husker ikke firma, og vi har ikke funnet kvitteringer. En del av det elektriske anlegget i kjelleren er koblet fra av elektriker. Se også beskrivelse ang. bad. Vi finner ingen samsvarserklæring.
Arbeid utført av	Fleire

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

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

Beskrivelse

Deler av kledning og etterisolering, oppussing av gang nede, altan over inngangsdør, og terrasse er utført som egeninnsats. Mulig det er flere områder som gjenlevende ikke husker.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Taktekke og vegg i sør, samt vinduer og terrasedør i sør ble byttet i 2020 av Leif Terje Sund. Annet arbeid er for det meste utført som egeninnsats. Forbehold om at gjenlevende ikke har full innsikt i alle detaljer.

Arbeid utført av

Leif Terje Sund

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

Beskrivelse

Finner ingen ferdigattest.

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

Beskrivelse

Det er mottatt informasjon ang. kartlegging fra kommunen over boliger med kloakkanlegg som ender ut i Langåkeråna. Det er ikke kjent om dette gjelder denne boligen eller om det kun er til informasjon. Langåker Forum har opprettet egen arbeidsgruppe som mulig kan sitte på mer detaljer. Gjenlevende kjenner ikke til mer detaljer enn dokumenter som er funnet i boet.

Bolig selges fra dødsbo. Gjenlevende har begrenset info om boligen. Egenerklæring er fylt ut etter beste evne.

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).

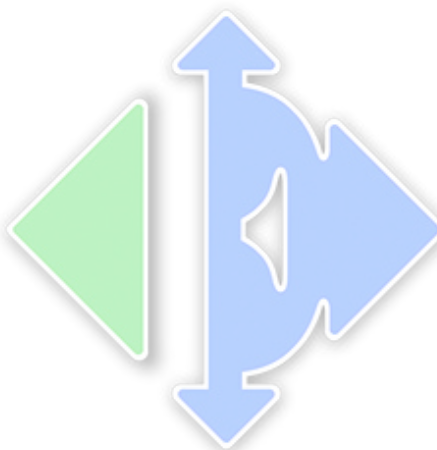
- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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
June Lise Stava	ae4815363f2769cb855c1b 7c115dfda8b92c2541	05.10.2025 16:00:18 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01250284

- 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>

TILSTANDSRAPPORT

Vestre Karmøyveg 569
4274 STOLwww.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Harald Ingebrigtsen

Dato: 26/09/2025

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:25, Bnr: 95

Hjemmelshaver: June Lise Stava

Tomt: m²

Konsesjonsplikt:

Adkomst: OFFENTLIG

Vann: OFFENTLIG

Avløp: OFFENTLIG

Regulering:

Offentl. avg. pr. år:

Forsikringsforhold:

Ligningsverdi:

Byggeår: 1955

Fnr:

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

22.9.2025

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

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

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

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

Normal slit og elde beskrives ikke.

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

Forutsetninger (hindringer):

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

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

Arealene er oppmålt innvendig (BRA)

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

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

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

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

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

Oppdragsgiver:

June Lise Stava

Tilstede under befaringen:

June Lise Stava

Fuktmåler benyttet:

Protimeter

OM TOMTEN:

Opparbeidet tomt med beplantning og gressplen.
Parkering i egen gårdsplass.

OM BYGGEMETODEN:

Grunnmur i teglstein.
Bindingsverk og ytterkledning i tre.
Saltakskonstruksjon med betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Bolig fremstår i bra stand ihht alder. Det registreres avvik som har behov for utbedring, men dette dreier seg i all hovedsak om boligens 1 etasje og utvendig drenering.

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

Gulver med i all hovedsak belegget og laminat.
Malte tapetserte vegger og himlingsplater i tak.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det opplyses om at bad er bygget om i 1999.
Det opplyses ikke om andre vesentlige endringer.

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	69				69	
2 etg	82			32	82	
Loft	36				36	
SUM BYGNING	187			32	187	
SUM BRA	187					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		68				
SUM BYGNING		68				
SUM BRA	68					

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, vaskerom.
- 2 etasje:
Stue, kjøkken, gang, soverom og bad.
- Loft:
3 soverom og gang.

BRA-e:

- Garasje

MERKNADER OM AREAL:

Areal er oppmålt med laser. Gulvareal avviker noe ifht oppmålt areal pga skråtak på loft.
Areal for trappehull tatt med i areal

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Baderom har fliser på gulv og våtromstapet på vegg.
Vaskerom har våtromsbelegg på gulv og malte veggoverflater.

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

26/09/2025

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 ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Grunnmur med murt teglstein som er delvis pusset og delvis overmalt. Fundamentert på antatt god grunn, grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Merknader: Beskaffenheten er ikke kjent, vurderingen er gjort ut i fra tilstand på grunnmur. Det er ikke påvist større setninger eller skader på muren, slik at grunnen vurderes å være stabil.

Noe slitasje på utvendig puss og maling registreres under terrasse.

Forøvrig normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.



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.

Vurdering av funksjonalitet er basert på symptom, da det er en skjult konstruksjon.

Merknader: Det registreres høye fuktverdier i 1 etasje på gulv og i nedre del av vegg under terreng. Det antas at bolig har sviktende/manglende eldre drenering.

Normaltid for utskiftning av drenering er 20-60 år

Tiltak må påregnes og bygningsdel er vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel.

Ingen 1.4 Støttemurer

Merknader:

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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

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

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

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

Bolig har ytterkledning i tre ifra forskjellige årstall

Utvendige fasader er befart visuelt fra bakkenivå og det er utført stikktagninger i treverk der dette er mulig.

Merknader: Det registreres ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene.

Kledningen er i god stand. Da fasader kun er befart bra bakkenivå, så må ytterligere undersøkelser foretas og bygningsdel kontrolleres i sin helhet.

Det ble observert musebånd i nedre del av kledningen der dette ble kontrollert. Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke 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 dører i tre av ulik stand og årstall. Vinduer med 2 lags glass og har datostemplinger fra 1986- 2019.

Utvalgte vinduer er funksjonsprøvd og befart visuelt.

Merknader: Vinduer mot øst i 1 etasje og terrassedør i 2 etasje mot vest har råteskader i karm. TG3 og estimert kostnad 25-50 000,- Øvrige vinduer og dører fremstår i bra stand ihht alder. Det vil måtte påregnes stedvis smøring/justering. Pga. alder er enkelte pakninger harde med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

Normalt tid før utskiftning av vinduer og dører i tre er 30 - 50 år.

Beskrevne avvik og alder ligger til grunn for vurdering.



4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner.

Konstruksjonen er befart fra bakkenivå og fra innvendig himling i loftsetasje.

Merknader: Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert konstruksjonsvikt med behov for tiltak.

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

Det registreres noen fuktskjolder i himling i loftsetasje/lagringsloft, men antas å være fra tidligere lekkasjer. Tørt på befaringstidspunkt.

Normal elde og slitasje og tilstandsgrad settes på grunn av alder.



TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2020

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

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

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Bolig er utvendig tekket med takstein ny i 2020.

Utvendig tak er visuelt befart fra bakkenivå og fra innvendig himling i loftsetasje.

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

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast antatt nye i 2020 ved takfornyning.

Merknader: Takrenner, nedløp og beslag fremstår i god stand uten nevneverdig skjevheter eller skader.

5. Loft

TG 2 5.1 Innvendig Loft

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Tilgang til kaldt/lagringsloft i luke på soverom

Merknader: Ved inspeksjon på kald-loft ble det registrert noen fuktskjolder i konstruksjonen mot undertak. takkonstruksjonen ble undersøkt med bruk av fuktindikator uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier i konstruksjonen. Fuktskjolder på undertak vurderes på bakgrunn av dette til å være fra en tidligere fuktskade før taket ble tekket om. Loftet fremstår som tørt og luftig på befaringsdagen. Det registreres noe mott i treverk.

Alder på bygningsdel ligger 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.

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Bolig har terrasse og balkong i tre. Utgang til balkong mot vest fra soverom i 2 etasje, tilkomst terrasse fra stue mot sør og ifra trapp fra hage.

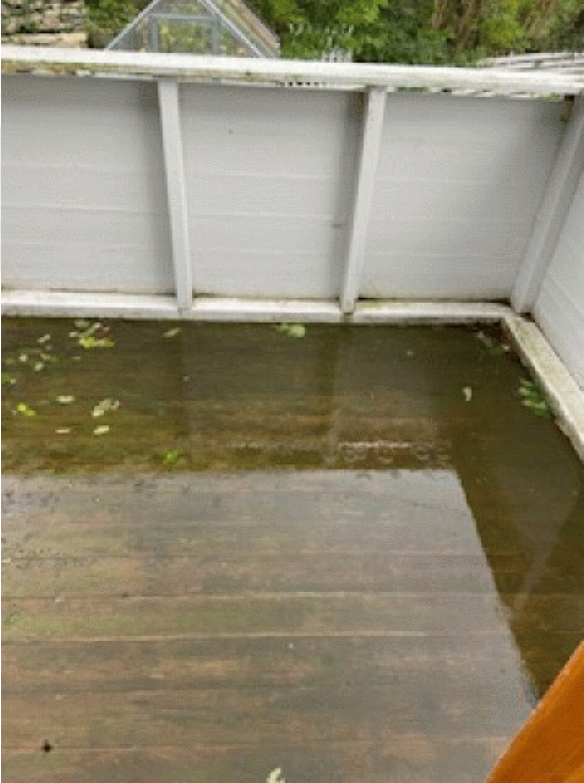
Terrasse og balkong er bygd opp i materiell av normalt solid kvalitet.

Balkong har tiltaksplater i zink under tredekke.

Merknader: Det registreres noe slitasje på overflater. Balkong mot vest har noe vannansamling og tyder på at tiltaksplater ikke har god nok avrenning og terrassebord ligger her noe tett.

Tiltak bør vurderes og utskiftninger må påregnes.

Beskrevne avvik og alder ligger til grunn for vurdering.



7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Pipe antatt i tegl heltekket over tak.

Merknader: Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokal brann-og feievesen. Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

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

Normal tid før reparasjon av etasjeskillere med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år

Det er ikke registrert negative avvik som har konsekvens for konstruksjonens sikkerhet.

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

9. Rom under terreng

9.1 1 etasje delvis under terreng

TG 3 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det anbefales flere ventiler i vegger/vinduer.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er påvist setninger eller jordtrykk.

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

1 etasje ligger delvis under terreng og har utlektede vegger som er platebeslått.

Bygningsdel er visuelt befart og det er foretatt fuktmålinger i overflater.

Merknader: Synlige overflater er tydeligvis fuktskadet i nedre del mot gulv. Det måles her høye fuktverdier. Mulig årsak er svikt/manglende drenering på utsiden og i tillegg manglende fuktsperr mot grunn.

Yttervegger må påregnes utbedret i sin helhet og ytterligere skader inne i utlektet konstruksjon kan ikke utelukkes. Beskrevne avvik og alder ligger til grunn for vurdering



TG 3 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

Det er påvist setninger.

Det er påvist avvik overganger og skjøter.

1 etasje ligger delvis under terreng og har opplektede gulver som er platebeslått og med beleg.

Merknader: Det er synlige fuktskader i overflater. Det måles her høye fuktverdier. Mulig årsak er svikt/manglende drenering på utsiden og i tillegg manglende fuktsperr mot grunn.

Opplektet gulvkonstruksjon må påregnes utbedret i sin helhet og ytterligere skader inne i opplektet konstruksjon kan ikke utelukkes.

Beskrevne avvik og alder ligger til grunn for vurdering



TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er i punkt 9.1.1 og 9.1.2 beskrevet avvik på bygningsdeler i boligens 1 etasje som ligger delvis under terreng.

Merknader: Etasjen er ikke tiltrekkelig ventilert. Det er målt for fukt i overflater og det påvises her høye fuktverdier. Det er derfor ikke hensiktsmessig å bore hull inn i konstruksjon for å ytterligere påvisninger av fuktverdier. Bygningsdel må påregnes utbedres i sin helhet og etimerte kosntnader er tatt med i punkt 9.1.1 og 9.1.2

10. Våtrom

10.1 Vaskerom 1 etasje

TG 3 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom har malte vegger og tak.

Rommet inneholder utslagsvask og varmtvannsbereder.

Ventilret via ventil i yttervegg.

Merknader: Vaskerommet ligger delvis under terreng og overflater bærer preg av elde og slitasje. I nedre del mot grunn så registreres det deformasjon og fuktskader i yttervegg. Rommet på påregnes utbedret i sin helhet. Beskrevne avvik og alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

**TG 3** 10.1.2 Overflate gulv

Det er 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 påvist flekker eller andre skader.

Vaskerom har våtromsbelegg på gulv. Belegg er brettet opp langs vegg, men ikke klemmt i sluk.

Merknader: Våtromsbelegg er slitt og er på enkelte plasser sprukket opp. Ved sluk er det synlige skader og sprekker på belegg. Våtromsbelegg fungerer som tettesjikt i rommet og må utbedres. Beskrevne avvik og alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

**TG 3** 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

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 konstruksjon for fuktmåling da det allerede er påvist fukt i overflater.

10.2 Bad 2 etasje**TG 2** 10.2.1 Overflate vegger og himling

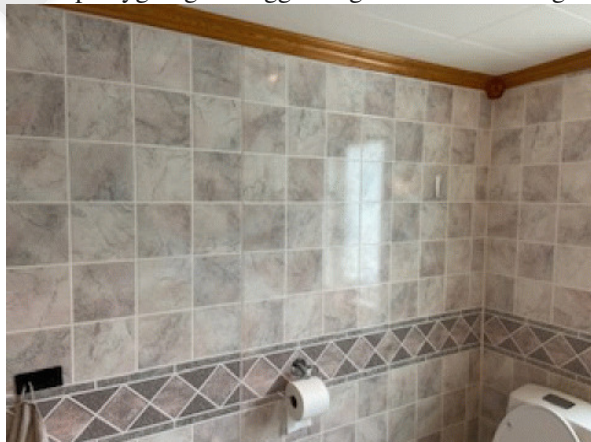
Det er ikke påvist riss og sprekker.

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

Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom har våtromstapet/belegg på vegg og malte plater i tak.
Det opplyses om at baderom ble bygget i 1999
Rommet inneholder tett dusjkabinett, seksjon med servant og toalett på sokkel.
Rommet er ventilert via ventil i yttervegg og vindu.

Merknader: Rommets vegger, tak og innredning fremsto i bra stand med normale bruksmerker ihht alder.
Normal tid for utskiftning av våtromstapet/belegg er 15-25 år
Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

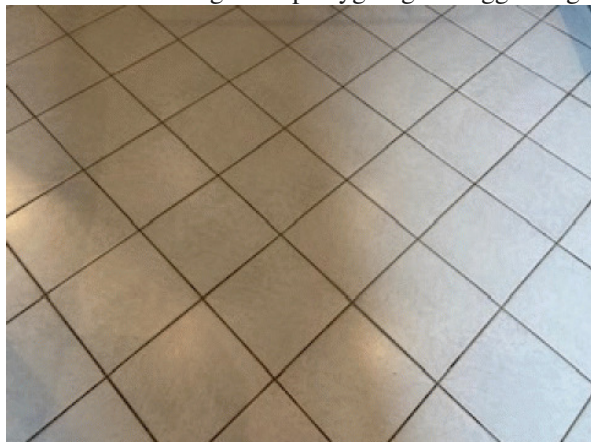


TG 2 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Baderom har fliser på gulv.
Fall kontrollert med laser og enkel bomtest i flis foretatt.

Merknader: Fliser fremstår som hele og i bra stand. Enkel bomtest avdekket ingen løse fliser. Fall målt med laser viste tilnærmet flatt gulv og ikke ihht dagens krav om 1:100.
Rommet kan fungere med avvik med ved endret bruk så må tilstrekkelig fall etableres.
Normal tid for utskiftning av keramiske fliser er 10-30 år.
Beskrevne avvik og alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.



TG 2 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1999

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.

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

Plastsluk med synlig membran ved klemring.

Merknader: Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i sin helhet, fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet i sin helhet som fuktsikring bak og under flis.

Det er ikke tatt hull i tilstøtende rom for fuktmåling, da aktuelt område vender ut mot fastmontert kjøkkeninnredning.

Normaltid før utskiftning av membran under flis er 10-20år

Alder på bygningsdel lagt til grunn for vurdering



11. Kjøkken

11.1 Kjøkken 2 etasje

TG 2 11.1 Kjøkken 2 etasje

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 ca 40 år gammel med eikefinerte fronter og benkeplate i laminat.

Fliser mellom benk og overskap.

Frittstående hvitevarer.

Dobbelkummet servant med blandebatteri.

Mekanisk avtrekk i ventilator.

Merknader: Kjøkkeninnredning framsto som hel og i bra stand ihht alder.

Det registreres en del bruksmerker.

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.



12. Andre rom

TG 1 12.1 Andre rom

Øvrige rom har normal slitasje iht alder. Overflater er kontrollert visuelt.

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. Tiltak ikke påkrevd, men noe utbedringer og oppussing må påregnes. Avvik på vegger og gulv i boligens 1 etasje er beskrevet i punkt 9.1.1 og 9.1.2

13. VVS

TG 1 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1999

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.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Bolig har vannrør i kobber og i plast. Det som er synlig av avløpsrør i plast.

Merknader: Det opplyses om at ifbm etablering av nytt bad i boligens 2 etasje, så ble det skiftet ut røropplegg. Det er synlige plastrør i skap bak vaskerom. Utvalgte vann og avløpsinstallasjoner ble funksjonstestet. Det registreres ingen avvik eller pågående lekkasjer.

TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 1986

Det er ikke påvist avdrypp og fukt/skjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder ca 200 liter lokalisert på vaskerom i 1 etasje.

Merknader: Varmtvannstank fremsto som hel og fungerte som tiltenkt. Med tanke på varmtvannsberederens alder så må utskiftning av denne påregnes på kort sikt. Normal tid for utskiftninger av varmtvannsberedere er 10-20 år. Alder på bygningsdel ligger 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.

Bolig er ventilert via noe klaffventiler i yttervegg, men i all hovedsak via vinduer og ventiler i disse.
Mekanisk avtrekk i ventilator

Merknader: Foruten beskrevne avvik ifht noe mangelfull ventilasjon i boligens 1 etasje, så fremsto inneklimate som bra og bolig som tilstrekkelig ventilert på befaringstidspunkt.
Datidens krav til ventilering og inneklimate må ikke forveksles med dagens krav i nyere boliger.
Beskrevne avvik i boligens 1 etasje ligger til grunn for vurdering.

Ingen

13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**14. Garasje – uthus**

TG 2

14.1 Garasje – uthus

Garasje med støpt gulv og støpt grunnmur av betongblokker.

Saltakskonstruksjon med eternitt på tak.

Eldre treporter og dør.

Merknader: Normalt vedlikehold og utskiftninger må påregnes. Viktig at ved et eventuell takskifte at kvalifisert firma for asbestsanering blir benyttet.

Garasjebygg er kun visuelt befart og må undersøkes i sin helhet.

Alder på bygningsdel lagt til grunn for vurdering.

**15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Eldre åpent elektrisk anlegg med skrusikringer i sikringstavle.

Merknader: Det opplyses om at det har vært lynnedslag i det elektriske anlegg for noen år siden og at det er synlige spor etter dette på stikkontakt i soverom.

Det elektriske anlegget er visuelt befart. Utvalgte brytere og stikk kontakter er funksjonstestet.

Det elektriske anlegget fremsto uten avvik på befaringsstidpunkt.

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.

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd
1.3	Drenering
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder 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, taktekking og skorstein over tak
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.
5.1	Innvendig Loft
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Umiddelbare tiltak ikke påkrevd, men behandling av treverk for å få kontroll på utviklingen av mottangrep må vurderes.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak ifht beskrevne avvik må påregnes.
7.1	Piper og ildsteder
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men det anbefales å ta kontakt med det lokale feiervesen for detaljert informasjon.
8.1	Etasjeskillere
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.
10.2.1	Bad 2 etasje Overflate vegger og himling
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.
10.2.2	Bad 2 etasje Overflate gulv
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.
10.2.3	Bad 2 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men bygningsdel må jevnlig overvåkes.
11.1	Kjøkken 2 etasje Kjøkken 2 etasje
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.
13.2	Varmtvannsbereder
	TG2 vurdert utifra alder på varmtvannsbereder. Tiltak må påregnes på kort sikt.
13.5	Ventilasjon
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik i boligens 1 etasje. Tiltak må påregnes.
14.1	Garasje – uthus
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak som som skifte av dører, vinduer og omlegging tak må påregnes på sikt.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
9.1.1	1 etasje delvis under terreng Veggene og himlingens overflater
	TG3 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak må påregnes og ytterligere skader inne i utlektet konstruksjon utelukkes ikke.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
9.1.2	1 etasje delvis under terreng Gulvets overflate
	TG3 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak må påregnes og ytterligere skader inne i opplektet konstruksjon utelukkes ikke
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
9.1.3	1 etasje delvis under terreng Fuktmåling og ventilasjon
	TG3 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak påkrevd.
10.1.1	Vaskerom 1 etasje Overflate vegger og himling
	TG3 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak påkrevd
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.1.2	Vaskerom 1 etasje Overflate gulv
	TG3 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak påkrevd.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
10.1.3	Vaskerom 1 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak påkrevd.

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

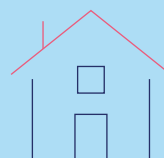
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
---------------------	----------

Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
------------------------------------	-----------

Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900
-----------------------	-----------



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



BUDSKJEMA

VESTRE KARMØYVEG 569, 4274 STOL

Gnr. 25, Bnr. 95 i Karmøy kommune.
Oppdragsnr: 01250284 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