



Engvegen 33A, 4270 ÅKREHAMN



Prisantydning
3 990 000,-

ÅKREHAMN

Innholdsrik enebolig m/garasje sentralt i Åkrehamn - Lekkert kjøkken, moderne overflater og oppgraderte uteområder!

BRA-i/BRA Total: 180/205 m² / Tomt: 690.9m²
Antall soverom: 4 / Byggeår: 1983



Pen Epoq kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.



Stor kjøkkenøy med skapplass.

Nøkkelinfo

Adresse: Engvegen 33A, 4270 ÅKREHAMN
Nåværende eier: Silje Hereid Sønsteby og Edvard Sønsteby
Matrikkelnummer: Gnr. 16, bnr. 31 i Karmøy kommune.
Oppdragsnummer: 01250354
Oppdragsansvarlig/
Meglerforetak: Daniel Gård
Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1983
Bra total: 205m²
BRA-i: 180 m²
Antall soverom: 4
Etasje: 2
Energimerke: Ikke angitt
Tomtestørrelse: 690.9m²
Eierform: Eiet
Parkering: Parkering i garasje og eget gårdsrom, asfaltert og singlet.





God, romslig og pen innredning med bra benke, skap- og hylleplass.



Pen stue med moderne laminat og lune fargevalg på vegger. Rikelig med naturlig dagslys gjennom de store vinduene.

Økonomi

Prisantydning

Kr 3 990 000

Omkostninger

Kr 119 990

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 4 109 990

Kommunale avgifter

Kr 18 902 per 2024

Kommunale avgifter inneholder vann, avløp, renovasjon, feiing og eiendomsskatt. Kommunale avgifter kan variere etter bruk.

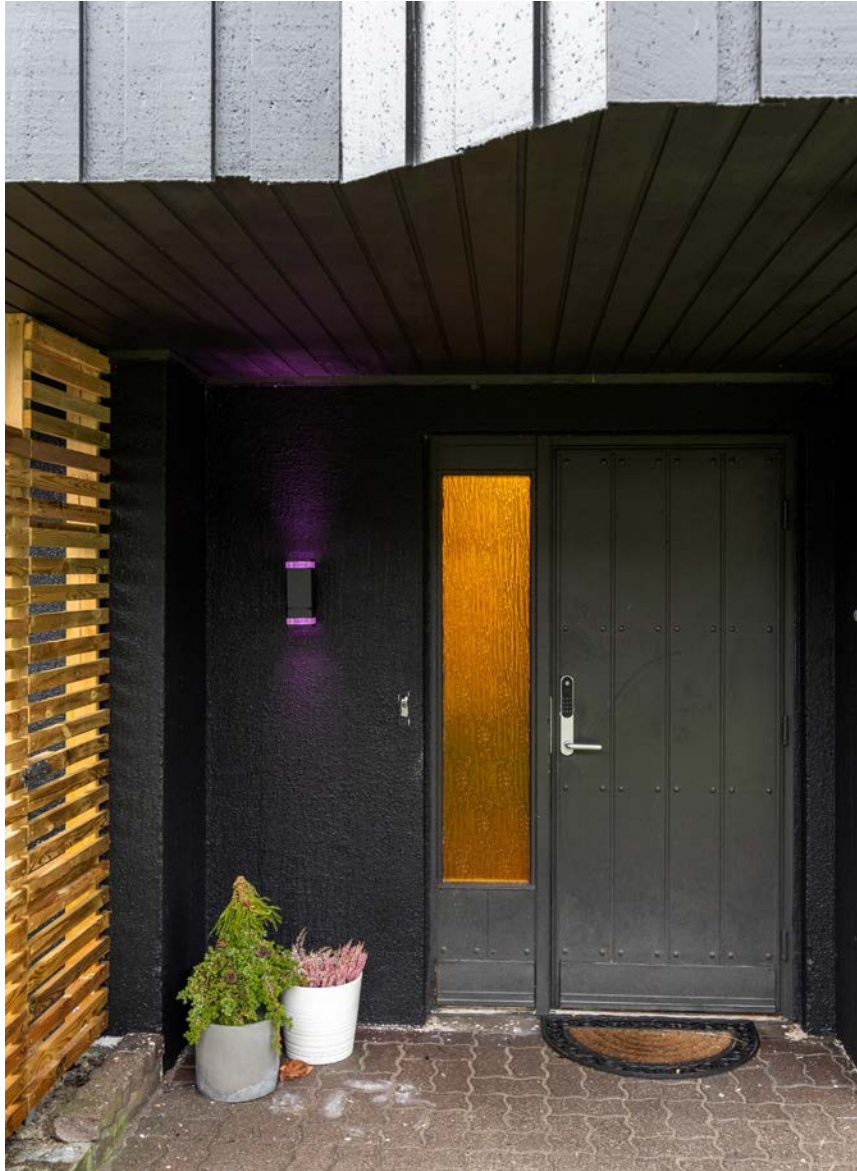
Formuesverdi primær

Kr 801 571 per 2023

Info formuesverdi

Ligningsverdi gjelder for primærbolig og er opplyst av skatteetaten.





Beskrivelse av bolig

Innholdsrik enebolig m/garasje
sentralt i Åkrehamn - Lekkert
kjøkken, moderne overflater og
oppgraderte uteområder!

Beskrivelse

Vi har nå gleden av å presentere Engvegen 33A.

En innholdsrik og oppgradert familiebolig med svært sentral beliggenhet og nydelig uteområde.

Oppgraderinger gjort i perioden 2023-2025:

- Nyere gulvoverflater på de fleste rom i boligen. 1-Stavs laminat med Silencio underlag for god lydisolering.
- Mye av det elektriske er skiftet (brytere, dimmere og stikkontakter).
- El-bil lader i garasje.
- Installert balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
- Oppgradert uteområdet i perioden 2024/2025, med mørre royal terrassebord og bygget pergola. Uteområdet er nå inngjerdet, med port som kan åpnes/lukkes - perfekt for de med småbarn eller hund for å holde kontroll.
- Malt utvendig i 2023. Malt de fleste overflater innvendig i lune, tidsriktige farger.
- Lydisolerende nyere vinduer/terrasedør i stue.

Innhold

Boligen er innredet over 2 plan og inneholder:

Underetasje: Entrè, gang, soverom, soverom/kjellerstue (ikke godkjent/omsøkt), Walk-in closet, bad, vaskerom.

Første etasje: Gang, kjøkken, stue, bad, soverom, soverom.

Standard

Boligen holder gjennomgående god standard og fremstår som pent holdt:

Oppgraderinger i nyere tid fra ca. 2023-2025:

- Nyere gulvoverflater i boligen (unntak bad/vaskerom, samt entrè og gang i underetasje). Moderne 1-stavs laminat med Silencio underlag for god lydisolering.
- De fleste overflater er malt i tidsriktige og lune farger. Innerdører er skiftet til sorte. Sorte detaljer på en del listverk, samt det elektriske. -Det meste elektriske er skiftet (nye brytere, dimmere, stikkontakter)
- Montert el-bil lader i garasje.
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
- Malt utvendig i 2023.
- Oppgradert uteområdet i 2024/2025, med mørre royal terrassebord og bygget pergola. Mangler kun nye terrassebord på rampen opp til terrassen ved stuen.

Underetasje:

- Vindfang med fliser på gulv og plass til å henge fra seg yttertøy og sko. Videre en gang med adkomst til alle rom i underetasjen og videre opp til første etasje.
- Svært romslig kjellerstue/soverom, tilknyttet et rom som i dag brukes som Walk-in garderobe.
- Eldre bad og vaskerom med fliser på gulv. Vaskerommet er romslig og har egen bi-inngang. Nyere smart varmtvannstank med smart og økonomisk styring.
- Romslig soverom.
- Varmepumpe i trappeoppgangen.

Første etasje:

- Bad med fliser på gulv og malte vegg overflater.
- 2 stk. soverom.
- Svært flott og nyere kjøkkeninnredning med god benke- og skaplass, samt en

praktisk stor kjøkkenøy. Pene detaljer med gull håndtak, laminat benkeplate i "marmor" design, pene backsplash fliser og integrerte hvitevarer.
-Romslig stue med en særegen og flott peis i amerikansk stil. Rommet har nyere vinduer og terrassedør. Eier opplyser at vinduer er lydisolerende og oppleves som behagelige.

Bygningsinformasjon

Bolig satt opp i bindingsverk av tre. Støpt grunnmur. Valmet takkonstruksjon med betongtakstein

GARASJE / UTHUS:

Det er garasje i tilknytning til bolig. Denne er oppført i mur og tre. Garasjeport i tre. Denne er ikke ytterligere undersøkt, men det registreres noe tilsig av vann på gulv. Antatt pga feil helning på terreng i døråpning.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.3Terrengforhold

TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.

2.1 Yttervegger

TG2 vurdert utifra manglende museband og alder på bygningsdel. Viktig at bolig sikres mot inntrengning av mus, som igjen kan gi følgeskader inne i bolig. Med tanke på alder på ytterkledning, så må også noe utskiftninger påregnes

3.1 Vinduer og ytterdører

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Noe vedlikehold og utskiftninger på sikt påkrevd.

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekking)

TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Noe utbedringer på renner må påregnes. Forøvrig med tanke på bygningsdelenes alder, så må disse jevnlig overvåkes

7.1.1 Bad. Overflate vegger og himling

TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Med tanke på alder på bygningsdeler, så må en utskiftning måtte påregnes.

7.1.2 Bad. Overflate gulv

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Ved en eventuell lekkasje så vil vann kunne trekke inn i tilstøtende rom og kunne gi følgeskader. Utbedringer må påregnes.

7.1.3 Bad. Membran, tettesjikt og sluk

TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak må her påregnes og med tanke på alder så må bygningsdel jevnlig overvåkes.

7.2.1 Vaskerom. Overflate vegger og himling

TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Med tanke på alder på bygningsdeler, så må en utskiftning måtte påregnes.

7.2.2 Vaskerom. Overflate gulv

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Ved en eventuell lekkasje så vil vann kunne trekke inn i tilstøtende rom og kunne gi følgeskader. Utbedringer må påregnes.

7.2.3 Vaskerom. Membran, tettesjikt og sluk

TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak må her påregnes og med tanke på alder så må bygningsdel jevnlig overvåkes.

9.1.3 Kjelleretasje delvis under terreng. Fuktmåling og ventilasjon

TG2 vurdert utifra noe høy fuktmåling inne i konstruksjon. Høy fukt kun målt inne i konstruksjon i garderobe. Det ble ikke registrert sopp eller råteskader her på befaringstidspunkt, men bygningsdel må jevnlig overvåkes da rom under terreng er å anse som en riskokonstruksjon.

10.1 WC og innvendig vann- og avløpsrør

TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.

Areal

BRA - i: 180 m²

BRA - e: 25 m²

BRA totalt: 205 m²

TBA: 35 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 80 m² Entre, hall m/trapp, 2 soverom, vaskerom, bad, garderobe og bod

BRA-e: 25 m² Garasje

2. etasje

BRA-i: 100 m² WC, 2 soverom, gang, kjøkken og stue

TBA fordelt på etasje

2. etasje

35 m² Terrasse

Antall bad

2

Hvitevarer

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

Ferdigattest

Midlertidig brukstillatelse datert 01.02.1983 foreligger med følgende anmerkninger:

- Etterisolering grunnmur etter byggeforskriftenes kap. 54 innen 6. mnd.
- Terrassedør fra stue/soverom holdes forsvarlig sperret til terrassen er ferdig med rekkverk 90 cm.
- Terrengget fylles opp som vist på tegning.

Frist for utbedring utfløp: 01.05.1984

Det foreligger godkjente bygningstegninger som stemmer med dagens bruk, med enkelte avvik:

-Kjellerstue/soverom i underetasje er ikke godkjent/bruksendret som varig oppholdsrom.

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

- Faglært fra GK har montert ventilasjonsanlegget.
- Ladeboks fra Zaptec go i garasjen.
- Har hatt faglærte på dugnad til bytte av vinduer og balkongdør.
- Har skiftet terrassebord utenfor stue og satt opp pergola og platting.

Området

Tomt/beskaffenh

Pent opparbeidet tomt med gode solforhold, asfaltert gardstun, garasje og singlet platting (parkering) på nordsiden. Hage ved inngangsparti, samt på sør/vest siden av eiendommen med diverse beplanting. Terrasse i forbindelse med stue/kjøkken, samt nyere opparbeidet pergola og terrassebord.

Eiendommen har grønne heltrukne grenselinjer mot sør og vest, som kan ansees som svært nøyaktige. Mot øst og nord er grenselinjer lilla, noe som kan inneholde avvik på mellom 31-200cm. Ny eier må påregne mindre avvik ved en evt. oppmåling.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

690.9 kvm

Vei/vann/kloakk

Offentlig vann og kloakk via private stikkledninger.

Det ligger offentlig spillvannsledning over tomten mot øst. Se vedlagte ledningskart.

Beliggenhet

Boligen har svært sentral beliggenhet i Åkrehamn, med kort gå-avstand til sentrum, skoler, barnehager, idrettsanlegg og dagligvare. I tillegg har du Åkrasanden like over veien.

Adkomst

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

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål.



Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det er tegnet Norgespris. Dette følger eiendommen og gjelder til og med 31.12.2026

Overtakelse

Overtakelse avklares i forbindelse med budgivning.

Takstmann

Takstmann Harald Ingebrigtsen AS

Type takst

Eierskifterapport

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 bygnings sakkyndig 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

Provisjon 2,5% av salgssum. Dersom salg på prisantydning eller lavere gis avslag på provisjon. Provisjon blir da på en minimumssats på kr. 28.000,-.

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 03.12.2025



Den særpregne og flotte peisen blir på mange måter stuens midtpunkt, som legger til rette for koselige og sosiale



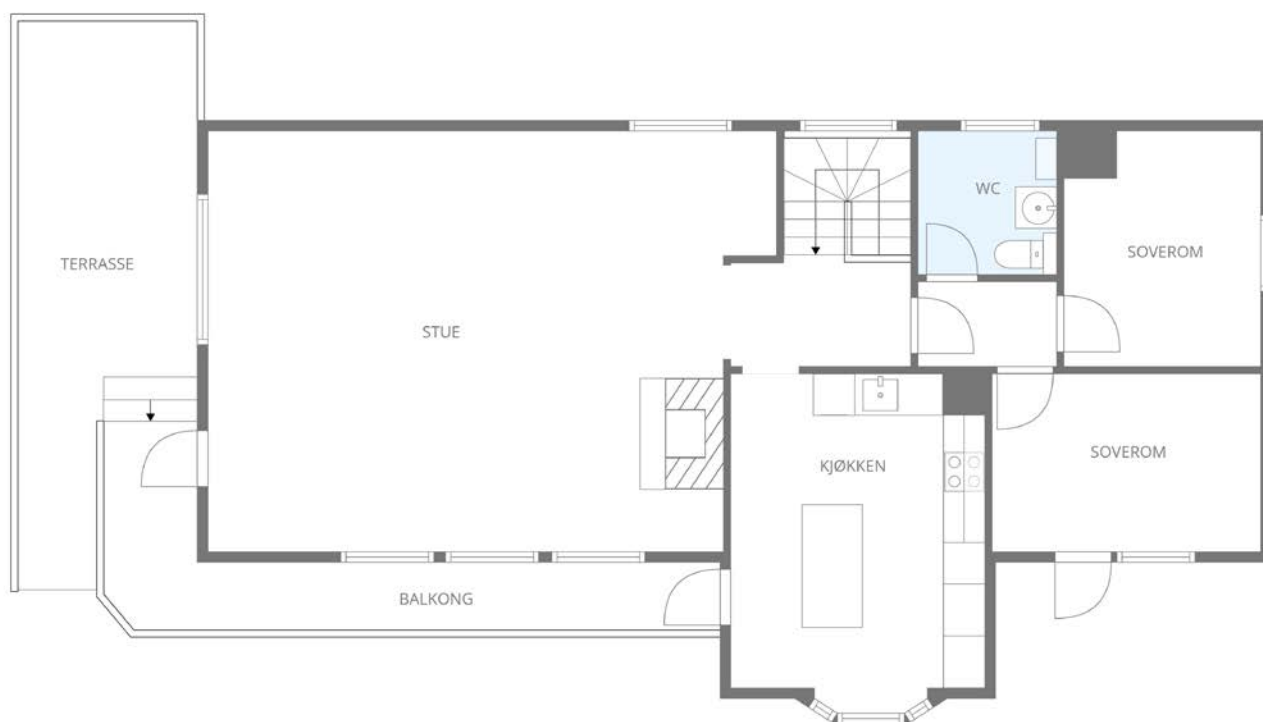
God plass til spisebord og sofagrupeer. I stuen er det nyere lydisolerende vinduer og terrassedør.



Bad i første etasje.



Godt og romslig hovedsoverom i første etasje med utgang til luftebalkong.



VESTBRIS

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



Første etasje.



God størrelse på gang i underetasjen.



Kjellerstue/soverom i underetasjen (ikke godkjent/omsøkt).



Tilknyttet soverommet/kjellerstuen finner du walk-in garderobe. Har tidligere vært benyttet som barnerom (ikke godkjent/



Bad i underetasje.



Romslig vaskerom i underetasje. Nyere "smart" varmtvannsbereider og nylig installert balansert ventilasjonsanlegg.



VESTBRIS

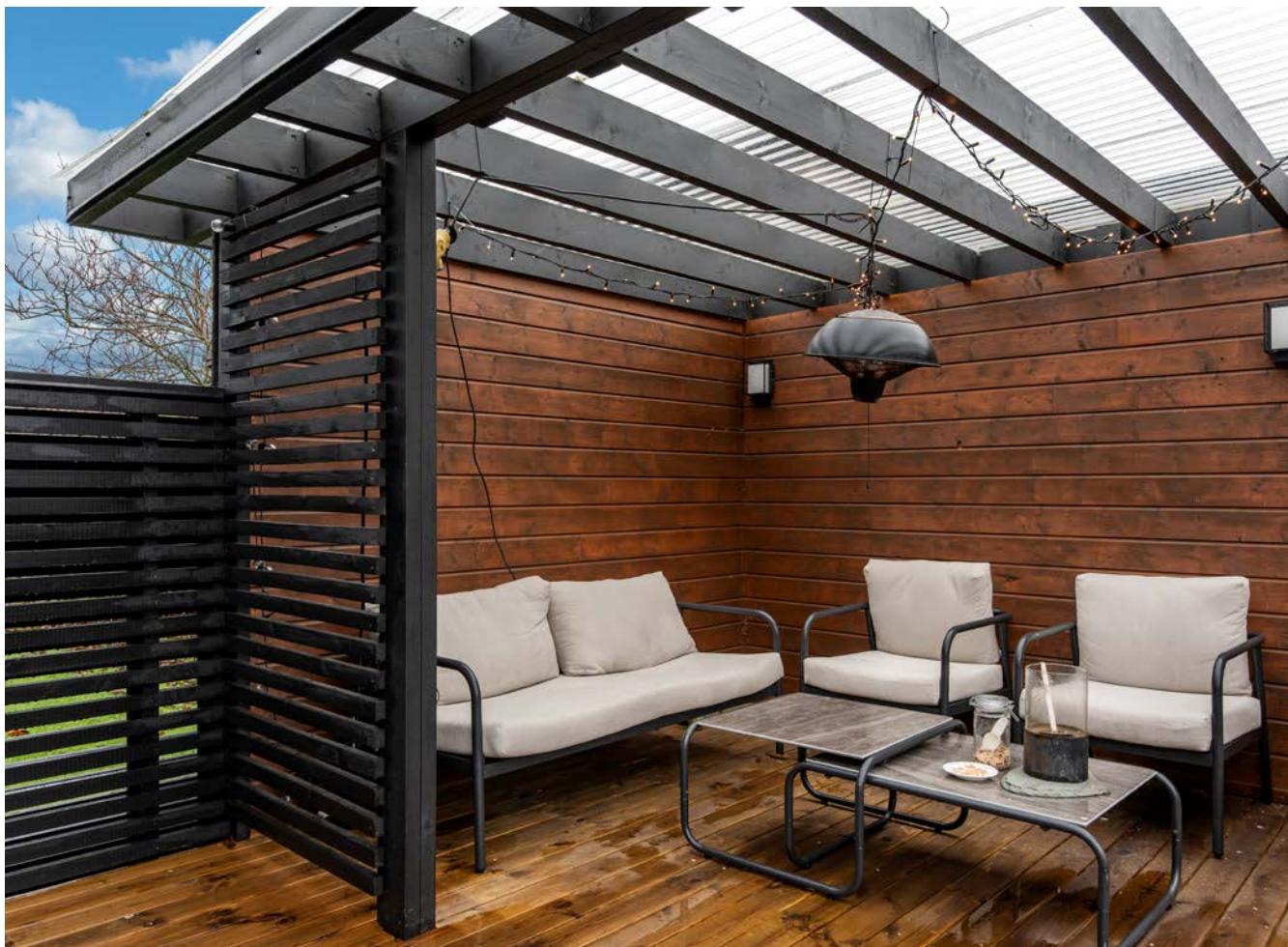
Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke målbar, og kan inneholde feil.



Underetasje.



Uteområdet er oppgradert i 2024/2025 med nye terrassebord, diverse rekkverk og pergola.



Pergolaen er herlig og forlenger sommersesongen. Uteområdet er praktisk og lukket med port/gjerder.



Boligen ble malt utvendig i 2023.



Bi-inngang til vaskerommet og inngang til garasjen.



Hage på sørsiden ved entrè til bolig.



Innholdsrik og kjekk eiendom.



Eiendom: 16/31
Adresse: Engvegen 33A
Utskriftsdato: 24.11.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

 Vannledning
  Overvannsledning
 Kum
 Hydrant

 Spillvannsledning
 Avløp felles
 Sluk

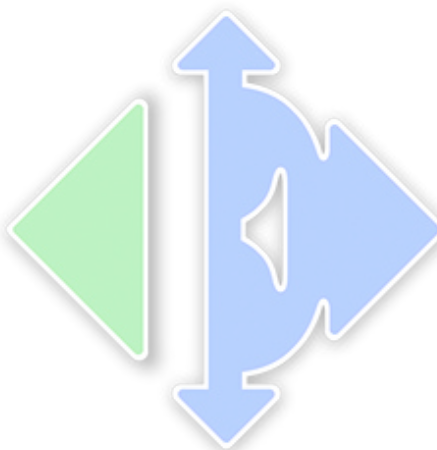
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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

Engvegen 33A
4270 ÅKREHAMN



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Harald Ingebrigtsen

Dato: 03/12/2025

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 godkjenningmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:		Gnr:16, Bnr: 31
Hjemmelshaver:		Edvard Sønsteby og Silje Hereid Sønsteby
Seksjonsnr:		
Festenr:		
Andelsnr:		
Tomt:		m ²
Konsesjonsplikt:		
Adkomst:		OFFENTLIG
Vann:		OFFENTLIG
Avløp:		OFFENTLIG
Regulering:		
Offentl. avg. pr. år:		
Forsikringsforhold:		
Ligningsverdi:		
Byggeår:		1983

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

2.12.2025

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.

Oppdragsgiver:

Edvard Sønsteby og Silje Hereid Sønsteby

Tilstede under befaringen:**Fuktmåler benyttet:**

Protimeter

OM TOMTEN:

Opparbeidet tomt rundt bolig med plen og beplantning.

Parkering i egen gårdsplass,

OM BYGGEMETODEN:

Bolig satt opp i bindingsverk av tre. Støpt grunnmur.

Valmet takkonstruksjon med betongtakstein

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår som i bra stand ihht alder. Det registreres avvik, men få avvik som umiddelbart må utbedres.

Noe skjevheter i etasjeskiller og i andre bygningsdeler er påvist.

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1985 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført.

Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på bolig for takstmann på befaringstidspunkt.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**MERKNADER OM ANDRE ROM:****FORMÅL MED ANALYSEN:**

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen.

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	80	25			80	
2 etg	100			35	100	
SUM BYGNING	180	25		35	180	
SUM BRA	205					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Kjelleretasje:
Entré, hall m/trapp, 2 soverom, vaskerom, bad, garderober og bod.
1 etasje:
Wc, 2 Soverom, gang, kjøkken og stue

BRA-e:

Garasje

MERKNADER OM AREAL:

GARASJE / UTHUS:

Det er garasje i tilknytning til bolig. Denne er oppført i mur og tre. Garasjeport i tre.
Denne er ikke ytterligere undersøkt, men det registreres noe tilsig av vann på gulv. Antatt pga feil helning på terreng i døråpning.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

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

03/12/2025

Harald Ingebrigtsen

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

Grunnmur av murkonstruksjoner. Støpt mot grunn. Ukjent fundament da det ikke er foretatt grunnundersøkelser.

Merknader: Det ble ikke observert tegn til setninger i bygget. Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Drenering antatt fra byggeår.

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, etc.) som kan ha negativ betydning.

Det ble ikke registrert tegn til svekkelser ved dreneringen på befaringsdagen.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etablerings

år og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldersmessig slitasje med en normal levetid på ca 20 - 60 år. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Etableringsåret ligger til grunn for vurderingen.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

Bolig har stående ytterkledning i tre antatt fra byggeår

Fasader er befart fra bakkenivå

Merknader: Befart fra bakkenivå så ser fasader som i tilsynelatende bra stand ihht alder.

Det opplyses om at fasader er malt i 2024.

Museband ikke montert, med den konsekvens at mus kan trenge inn i bolig og forårsake skjulte skader i konstruksjon.

Det foreligger ingen opplysninger eller synlige spor om at dette er et problem, men viktig å opplyse kjøper om risiko.

Normal tid før utskiftning av kledning i tre er 20-50 år.

Beskrevet avvik og alder ligger til grunn for vurdering

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Bolig har vinduer og dører i tre av ulik alder og tilstand.
Det er skiftet en del vinduer og terrassedør i stuedel i 2023, disse med 3 lags glass.
Resterende av vinduer og dører antatt fra byggeår med i all hovedsak 2 lags glass

Merknader: Det registreres punktert glass i terrassedør på soverom.
Begge terrassedører fra byggeår noe trege i åpne og lukkefunksjon.
Tilfeldig valgte vinduer er funksjonstestet og er ihht bra stand. Noe slitasje i pakninger som følgelig utgjør noe trekk fra disse.
Normal tid før utskiftning av vinduer og dører i tre er 20-50 år.
Bygningsdel der vurdert utifra beskrevne avvik og alder. Noe utskiftninger må påregnes.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
Det ser tett ut rundt gjennomføringer.
Det er påvist ventileringsluftering.

Bolig har valmet takkonstruksjon i tre.
Konstruksjon er befart fra bakkenivå og fra luke til kaldt loft.

Merknader: Det er ikke registrert konstruksjonsvikt med behov for tiltak.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1985
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å innsisere undertak, lekter og ytterteking.
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.

Bolig er utvendig tekket med betongtakstein fra byggeår.
Renner i plast.
Pipe tekket med heldekkende beslag.
Utvendig tak er befart fra bakkenivå samt fra luke til kaldt loft.

Merknader: Fra bakkenivå ble det ikke observert tegn til svikt eller skader i tekingen. Tekkingen er vurdert ut ifra alder og observasjoner gjort i innvendig sutak på kaldt loft.
Visuell kontroll av innvendig sutak ga ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
Taktekingen vurderes å være i god beskaffenhet.
Takrenner takrenner har noe skader i hjørne ved garasje.
Tetthet og tilstrekkelig fall på disse er ikke kontrollert.
Med tanke på alder på renner og betongtakstein, så vil det være naturlig at skifte av disse blir utført samtidig.
Normal tid før utskiftning av takstein i betong er 30-60 år
Normal tid før utskiftning av renner i plast er 20-30 år
Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

5. Loft

TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bolig har kaldt loftskonstruksjon med tilkomst fra luke i gang

Merknader: Det er ikke lagt gulv på kaldt loft og bygningsdel kun befart fra luke.
Bygningsdel må sees i sammenheng med punkt 4.1 og 4.2

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

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

Terrasse og balkong oppført av normalt solide materialer.
Balkong i 2 etasje har papp på gulv.

Merknader: Tekking balkong fremsto som hel og bra, med tiltrekkelig avrenning.
Det ble ikke observert tegn til råte eller svikt i konstruksjonen. Noe vedlikehold må påregnes.

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2

7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom har overmalt våtromstapet på vegg og himlingsplater i tak.
Rommet inneholder tett dusjkabinett, seksjon med servant og toalett på sokkel.
Rommet er ventilert via ventilasjonanlegg og elektrisk vifte i vegg.

Merknader: Rommets overflater fremstår som hele og i god bruksstand.
Normal elde og bruksmerker.
Normal tid før utskiftning av våtromstapet er 5-15 år
Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

TG 2

7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Baderom har fliser på gulv.
Fall målt med laser og enkel bomtest for å avdekke løse fliser foretatt.

Merknader: Rommets overflater fremstår som hele og i god bruksstand.
Normal elde og bruksmerker. Fall på gulv ikke ihht dagens krav.
Det er ikke påvist membran trekt opp på terskel.
Ved en eventuell lekkasje, så vil vann kunne trekke inn i tilstøtende rom og kunne gi følgeskader.
Normal tid før utskiftning av fliser er 10-30 år.
Beskrevne avvik og alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

TG 2

7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er ikke synlig membran/mansjett i sluket.

Merknader: Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. Etablerings året ligger til grunn for tilstandsgraden, evt membran under flis har passert forventet levetid. Det ble gjennomført hulltaking på vegg fra garderobe mot badet. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

- Målingen viste vektprosent på 12%.

- Under 16 % anses å være normalt/tørt.

- Mellom 16-20 % anses å være i risikozonen for fukt-/råteskader.

- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader

Vedr. fuktkontroll: Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Normal tid før utskiftning av membran under keramisk flis er 10-20 år.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. Med bakgrunn i våtroms bruksområdet vil eventuelle skader kunne medføre lekkasjer, fuktskader og skader på tilleggende konstruksjoner, derfor er jevnlig vurdering av oppgraderingsbehov på eldre våtrom viktig.

Svekkelser og påbegynte skader er ikke nødvendigvis synlige.

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering

7.2 Vaskerom

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ventilert som kan åpnes.

Vaskerom har overmalt miljøtapet på vegg og malte plater i tak.

Rommet inneholder varmtvannstank, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Rommet er ventilert via ventilasjonsanlegg

Merknader: Rommets overflater fremstår som hele og i god bruksstand.

Normal elde og bruksmerker.

Det er kun gulv i rommet som defineres som våtsone.

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

Vaskerom har fliser av eldre årgang på gulv.

Merknader: Rommets overflater fremstår som hele og i god bruksstand.

Normal elde og bruksmerker. Fall på gulv ikke ihht dagens krav.

Det er ikke påvist membran trekt opp på terskel.

Ved en eventuell lekkasje, så vil vann kunne trekke inn i tilstøtende rom og kunne gi følgeskader.

Normal tid før utskiftning av fliser er 10-30 år.

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

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjikt og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke synlig membran/mansjett i sluket og heller ikke ved terskel

Merknader: Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. Etablerings året ligger til grunn for tilstandsgraden, evt membran under flis har passert forventet levetid.

Normal tid før utskiftning av membran under keramisk flis er 10-20 år.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. Med bakgrunn i våtroms bruksområdet vil eventuelle skader kunne medføre lekkasjer, fuktskader og skader på tilliggende konstruksjoner, derfor er jevnlig vurdering av oppgraderingsbehov på eldre våtrom viktig.

Svekkelser og påbegynte skader er ikke nødvendigvis synlige.

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Det er 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.

Prefabrikkert kjøkkeninnredning fra 2020 med slette fronter og benkeplate i laminat.

Fliser på vegg over benkeplate.

Noe integrerte hvitevarer.

Mekanisk avtrekk i ventilator

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

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Noe fuktmerker i laminat, men dette fremsto som tørt på befaringstidspunkt.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

9. Rom under terreng

9.1 Kjelleretasje delvis under terreng

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Etasjen er utlektet og platebeslått

Merknader: Overflater fremstår som hele og i bra stand.

Det registreres ingen skader som følge av fukt fra grunn eller terreng.

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Etasjen har laminat på gulv

Merknader: Overflater fremstår som hele og i bra stand.

Det registreres ingen skader som følge av fukt fra grunn.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Boligens 1 etasje er ventilert via balansert ventilasjonsanlegg.

Merknader: Det ble gjennomført hulltaking på omkleddingsrom mot terreng i underetasjen. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm inn i konstruksjon for å undersøke for fukt/skader. Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

- Målingen viste 16,3%.

- Under 16 % anses å være normalt/tørt.

- Mellom 16-20 % anses å være i risikozonen for fukt-/råteskader.

- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader

Ved hulltaking ble det ikke registrert noe sopp og råte inne i konstruksjon, men fuktmåling på 16,3% noe høyt. Årsak kan være kondens i konstruksjon eller svikt i drenering. Det gjøres oppmerksom på at dette kun er en stikkprøve og for å fastslå tilstanden i sin helhet, så må konstruksjonen åpnes opp.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1985

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vannrør i kobber og avløpsrør i plast fra byggeår.

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. Ingen avvik og ingen tegn til pågående lekkasjer.

Normal tid før utskiftning av vannrør av kobber er 25-75 år

Normal tid før utskiftning av avløpsrør i plaste er 25-75 år.

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2024

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereiderens plassering er tilfredsstillende.

Varmtvannsbereder ca 200 liter lokalisert på vaskerom

Merknader: Varmtvannsbereder fremsto som hel og bra og fungerte som tiltenkt.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Ventilasjonsanlegget var nytt i 2023.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Bolig er ventilert via balansert ventilasjonsanlegg som ble montert i 2023.
Noe ventiler i vinduer.
Mekanisk avtrekk i ventilator.

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

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

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

Eldre elektrisk anlegg med nyere automatiske sikringer.
Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.
Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.
Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).
Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget. Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.
2.1	Yttervegger
	TG2 vurdert utifra manglende museband og alder på bygningsdel. Viktig at bolig sikres mot inntrengning av mus, som igjen kan gi følgeskader inne i bolig. Med tanke på alder på ytterkledning, så må også noe utskiftninger påregnes
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Noe vedlikehold og utskiftninger på sikt påkrevd.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Noe utbedringer på renner må påregnes. Forøvrig med tanke på bygningsdelenes alder, så må disse jevnlig overvåkes
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Med tanke på alder på bygningsdeler, så må en utskiftning måtte påregnes.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Ved en eventuell lekkasje så vil vann kunne trekke inn i tilstøtende rom og kunne gi følgeskader. Utbedringer må påregnes.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak må her påregnes og med tanke på alder så må bygningsdel jevnlig overvåkes.
7.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Med tanke på alder på bygningsdeler, så må en utskiftning måtte påregnes.
7.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Ved en eventuell lekkasje så vil vann kunne trekke inn i tilstøtende rom og kunne gi følgeskader. Utbedringer må påregnes.
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak må her påregnes og med tanke på alder så må bygningsdel jevnlig overvåkes.
9.1.3	Kjelleretasje delvis under terreng Fuktmåling og ventilasjon
	TG2 vurdert utifra noe høy fuktmåling inne i konstruksjon. Høy fukt kun målt inne i konstruksjon i garderobe. Det ble ikke registrert sopp eller råteskader her på befaringstidspunkt, men bygningsdel må jevnlig overvåkes da rom under terreng er å anse som en riskokonstruksjon.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01250354	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Edvard Sønsteby	Silje Hereid Sønsteby
Gateadresse	
Engvegen 33A	
Poststed	Postnr
ÅKREHAMN	4270
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Frende
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei

☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei

☐ Ja

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

☒ Nei

☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

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

☒ Nei

☐ Ja

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

☒ Nei

☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Faglært fra Gk har montert ventilasjon anlegget

Arbeid utført av

Gk

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

☒ Nei

☐ Ja

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

☒ Nei

☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Ladeboks fra zaptec go i garasjen

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

Har hatt faglærte på dugnad til bytte av vinduer og balkongdør.

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, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Har skiftet terrassebord utenfor stue og satt opp pergola og plattform

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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.

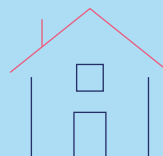
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*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

ENGVEGEN 33A, 4270 ÅKREHAMN

Gnr. 16, Bnr. 31 i Karmøy kommune.
Oppdragsnr: 01250354 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