



Støvegen 5, 4270 ÅKREHAMN



Prisantydning
2 950 000,-

ÅKREHAMN

Påkostet enebolig med flott utsikt.
Beliggende i populært og attraktivt
boligområde.

BRA-i/BRA Total: 128/136 m² / Tomt: 907m²
Antall soverom: 3 / Byggeår: 1957



Velkommen til visning i Støvegen 5 - Eiendommen presenteres av eiendomsmegler Ørjan Alfsvaag, Eiendomsmegler A



Velkommen til visning i Støvegen 5 - Eiendommen presenteres av eiendomsmegler Ørjan Alfsvaag, Eiendomsmegler A

Nøkkelinfo

Adresse: Støvegen 5, 4270 ÅKREHAMN
Nåværende eier: Kjell Magne Kristoffesen
Matrikkelnummer: Gnr. 17, bnr. 72 i Karmøy kommune.
Oppdragsnummer: 01250343
Oppdragsansvarlig/ Ørjan Alfsvaag
Meglerforetak: Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1957
Bra total: 136m²
BRA-i: 128 m²
Antall soverom: 3
Energimerke: Gul G
Tomtestørrelse: 907m²
Eierform: Eiet
Parkering: Godt med parkering på egen eiendom.





Velkommen til visning i Støvegen 5 - Eiendommen presenteres av eiendomsmegler Ørjan Alfsvaag, Eiendomsmegler A



Flott beliggenhet med umiddelbar nærhet til Sandane

Økonomi

Prisantydning

Kr 2 950 000

Omkostninger

Kr 94 240

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum

Tinglysing pantedokument kr. 545,-

Tinglysing skjøte kr. 545,-

Gebyr e-tinglysing kr. 500,-

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 3 044 240

Kommunale avgifter

Kr 15 928 per 2024

Kommunale avgifter inkluderer:

Avløp: kr. 4 360,76

Feiing: kr. 522,75

Renovasjon: kr. 2 036,26

Slam: kr. 3 867,52

Vann: kr. 3 353,00

Iflg. Karmøy kommune er det eiendomsskatt for boligen. Dette er inkludert i de kommunale avgiftene. For denne eiendommen utgjorde eiendomsskatten kr. 1 788,- for 2024.

Info formuesverdi

Basert på prisantydning har Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til kr. 638 789,- når boligen benyttes som primærbolig.

Formuesverdien er en gitt prosent av den beregnede markedsverdien.

Beregnet markedsverdi er basert på Statistisk sentralbyrå (SSB) sine opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og boligtype.

Det er eier av boligen som fastsetter formuesverdien, men skattemyndighetene kan kontrollere at verdien er satt riktig.

Formuesverdi skal ikke overstige:

Primærbolig – 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opp til kr. 10 000 000, og deretter 70 % av den overskytende markedsverdi

Sekundærbolig – 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Formuesverdier som overstiger disse grensene, kan kreves nedjustert av eier.



Beskrivelse av bolig

Påkostet enebolig med flott utsikt.
Beliggende i populært og attraktivt
boligområde.

Beskrivelse

Eldre enebolig som fremstår som godt vedlikeholdt. Tidligere eier skal ha gjort større oppgraderinger med bl.a skiftet kledning, noe drenering, ny takteking m.m. En del vinduer og dører ble også skiftet ut.

Boligen er innredet over tre plan og inneholder:

1. etasje: Vindfang, gang, romslig stue, kjøkken og badrom. Hagestue.

2. etasje: 3 soverom, walk-in-closet og gang.

Kjeller har stort vaskerom, lagt klar til badrom (wc er installert), 2 stk hobbyrom med store vinduer som gir godt dagslys. Egen inngang til kjeller.

2 utvendige boder.

- Fantastisk beliggenhet med kort avstand til Stranden og flotte turområder.
- Noe utsikt over Sandane
- Hagestue og stor terrasse med nydelig utsikt.
- Opparbeidet uteområde

Innhold

Boligen er innredet over tre plan og inneholder:

1. etasje: Vindfang, badrom, romslig stue og kjøkken. Hagestue.

2. etasje: 3 soverom, walk in closet og gang.

Underetasjen: Gang, vaskerom, wc, to hobbyrom og gang med utgang til hage.

Standard

Eldre enebolig som fremstår som godt vedlikeholdt.

Det ble iflg selger gjort av tidligere eier store oppgraderinger med bl.a skiftet kledning, noe drenering, ny takteking mm. De fleste vinduene og dørene ble også skiftet ut.

Flott badrom som ble fikset opp i 2014 med varme i gulv, gulvbelegg og våtromsplater. Innredet med moderne badroms seksjon, dusjkabinett og vegghengt wc.

Kjøkken med malte fronter og med god skaplass.

Romslig stue med belegg på gulv og malte vegger. Flott Kleberstein ovn i stuen. Store vinduer med fin utsikt. Utgang til stor terrasse og hagestue.

Loftsetasjen har 3 soverom (det ene med walk-in-closet) og gang.

Kjeller har stort vaskerom, lagt klar til badrom (wc er installert), 2 stk hobbyrom med store vinduer som gir godt dagslys. Egen inngang til kjeller.

Bygningsinformasjon

Se vedlagte tilstandsrapport utarbeidet av takstmann Harald Ingebrigtsen datert 21.01.2026 der byggemåte er nærmere beskrevet, og også gitte tilstandsgrader fremkommer.

Tilstandsgradene tilsier hvilken tilstand et objekt har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader og hva de angir, se s.3 i tilstandsrapporten.

På denne eiendommen har følgende fått tilstandsgrad 2:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak utover normalt vedlikehold ikke påkrevd.

1.2 Krypekjeller

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. Tiltak ifht utskiftninger av trebjelker og montering av diffusjonsåpen papp på underside av hagestue må utføres

1.3 Terrengforhold

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik. Tiltak må vurderes utifra fremtidig bruk.

2.1 Yttervegger

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. Tiltak ifht montering av museband og etablere tilstrekkelig lufting av fasade bør utføres.

3.1 Vinduer og ytterdører

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. Tiltak må påregnes.

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. Bygningsdel må undersøkes i sin helhet og tiltak påregnes.

7.1.1 Bad Overflate vegger og himling

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

7.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 vurdert utifra beskrevet avvik på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men ved endret bruk så må tilstrekkelig fall etableres.

7.2.1 Vaskerom kjeller Overflate vegger og himling

TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men utskiftninger må påregnes.

7.2.2 Vaskerom kjeller Overflate gulv

TG2 vurdert utifra alder og beskrevne avvik. Tiltak ikke påkrevd men må påregnes på sikt.

7.2.3 Vaskerom kjeller Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak må påregnes.

8.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak utover utbedring blande batteri ikke påkrevd.

9.1.1 Kjelleretasje delvis under terreng Veggens og himlingens overflater

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak må vurderes oppimot fremtidig bruk.

9.1.2 Kjelleretasje delvis under terreng Gulvets overflate

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

9.1.3 Kjelleretasje delvis under terreng Fuktmåling og ventilasjon

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. anbefaler ytterligere undersøkelser med bakgrunn i påvist vektprosent for å forhindre skader. Det anbefales også å få satt inn klaffventiler i yttervegger for å bedre luftsirkulasjon i etasjen.

10.2 Varmtvannsbereder

TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.

10.5 Ventilasjon

TG2 vurderes med bakgrunn i manglende ventilasjon i kjelleretasje. Tiltak må påregnes.

Oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Megler har ikke foretatt kontrollmåling av boligen.

Se vedlagt rapport for mer informasjon.

Areal

BRA - i: 128 m²
BRA - b: 8 m²
BRA totalt: 136 m²
TBA: 33 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-i: 16 m² Vaskerom og wc rom1. etasje
BRA-i: 68 m² Stue, gang, kjøkken og bad
BRA-b: 8 m²

2. etasje
BRA-i: 44 m² Gang, 3 soverom og garderobe

TBA fordelt på etasje

1. etasje
33 m²

Antall bad

1

TV/Internett/Bredbånd

Det er installert AltiBoks i boligen.

Hvitevarer

Frittstående hvitevarer, på kjøkken, som står i boligen ved visning medfølger handelen. Det gis av selger ingen garanti på disse.

Ferdigattest

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på boligen. Bygget er oppført før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd 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 ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Hagestue, terrasse og utvidelse av inngangsparti er inntegnet på tegninger mottatt fra kommunen. Tegningene er datert 02.04.2009.

Adgang til utleie

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

Oppvarming

Peis og varmepumpe i stue.

Varme i gulv på badet. I de rom hvor det på visning ikke er montert panelovner, vil det heller ikke medfølge i handelen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Egenerklæring er fylt ut av selger i forkant av bygningssakkyndiges befaring. Selger

kan ha blitt gjort oppmerksom på nye forhold i etterkant av utfylling og det kan fremkomme ytterligere vesentlige opplysninger fra selger i salgsoppgave eller tilstandsrapport.

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

Svar Nei

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

Ja

Beskrivelse Noe skjevet i gulv første og andre etasje

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

Ja

Beskrivelse Har hørt mus i boden ute

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

Svar Nei

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse 1 Easee billader

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse Bygd trapp ned til hagen

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Ja

Beskrivelse Er krav om gjerde mot vei sør for eiendommen

Selger har tegnet boligselgerforsikring og har i den forbindelse utarbeidet egenerklæring. Kjøper plikter å gjøre seg kjent med denne før budgivning/kjøp. Erklæringen er vedlagt i salgsoppgaven.

Området

Tomt/beskaffenhhet

Opparbeidet uteområdet med asfaltert gårdsplass og stor plen.

Beregnet areal er i følge Karmøy kommune ca. 907 kvm. Grunnkart viser at to av grensene er unøyaktig angitt. Skylddeling fra 1957 angir en grensebeskrivelse som stemmer med slik tomten fremkommer på kart. Ny eier må likevel påregne noe avvik ved eventuell oppmåling.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

907 kvm

Vei/vann/kloakk

Vann | Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Avløp | Eiendommen er tilknyttet septiktank og private stikk- og fellesledninger.

Det ligger offentlig ledninger over tomten i nordvestre hjørnet. Se vedlagte ledningskart.

Vei | Adkomst skjer via offentlig vei.

Beliggenhet

Boligen beliggende i populært bolig område med gangavstand til Sandane, flotte turområder, skoler, barnehage og sentrum.

Adkomst

Boligen merkes med «til salgs»-plakat fra Eiendomsmegler A.

Åpner du annonsen på finn.no eller em-a.no, finner du en kartskisse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål. Plan 2057 - Ådland. Ca 283 kvm av den vestre del av tomten er regulert til angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål. Se vedlagt kart.



Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Selger har ikke tegnet avtale om Norgespris på strøm.

Kjøper er ansvarlig for å sette seg inn i salgsprospektet, reguleringsplaner, kommuneplan, beskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang på. Dersom noe er uklart, ta kontakt med megler slik at saker kan bli avklart før en bindende avtale finner sted.

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

Overtakelse

Boligen kan overtas på kort varsel.

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.

Servitutter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1149/17/72:

24.06.1955 - Dokumentnr: 1897 - Bestemmelse om gjerde

Meglers forklaring: Fra skjøte tinglyst i 1955 står det at eiendommen skal ha gjerdeplikt på parsellens øst-, sør- og vestsider.

09.05.1988 - Dokumentnr: 4095 - Erklæring/avtale

RETT FOR KOMMUNEN TIL Å ANLEGGE OG VEDLIKEHOLDE LEDNINGER MV

Meglers forklaring: Rett for kommunen til å ha liggende ledninger og nødvendige kummer på eiendommen. Samtykke også til fremtidig inspeksjon, vedlikehold og utskiftninger. Det kan ikke settes opp bygg eller andre faste installasjoner eller utføres ekstraordinært arbeid som kan skade ledningene nærmere enn 4 meter fra ledningene uten samtykke fra kommunen

Ovennevnte dokumenter er innhentet og kan fåes ved henvendelse til megler.

Budgiving

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

Fremgangsmåte ved budgivning

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

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

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

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

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

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

Vedlegg

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

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

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

Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver

Prosentprovisjon med 2,0 % 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

Ørjan Alfsvaag
Eiendomsmegler
orjan@em-a.no
Tlf: 901 00 992

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet ble lagret 22.01.2026





Gang og yttergang. Badet er til venstre i yttergangen.



Badet i hovedetasjen



Kjøkken



Kjøkken med plass til spisebord



Lys og koselig stue med peisovn



I stuen er det montert varmepumpe. Fra stuen er det utnagng til sørvendt terrasse og til utesstue mot vest.



Krok i stue med dør til uteslue



Utestue



Terrasse retning vest



Soverom I



Soverom II



Soverom III



Walk in closet på soverom III / foreldresoverommet



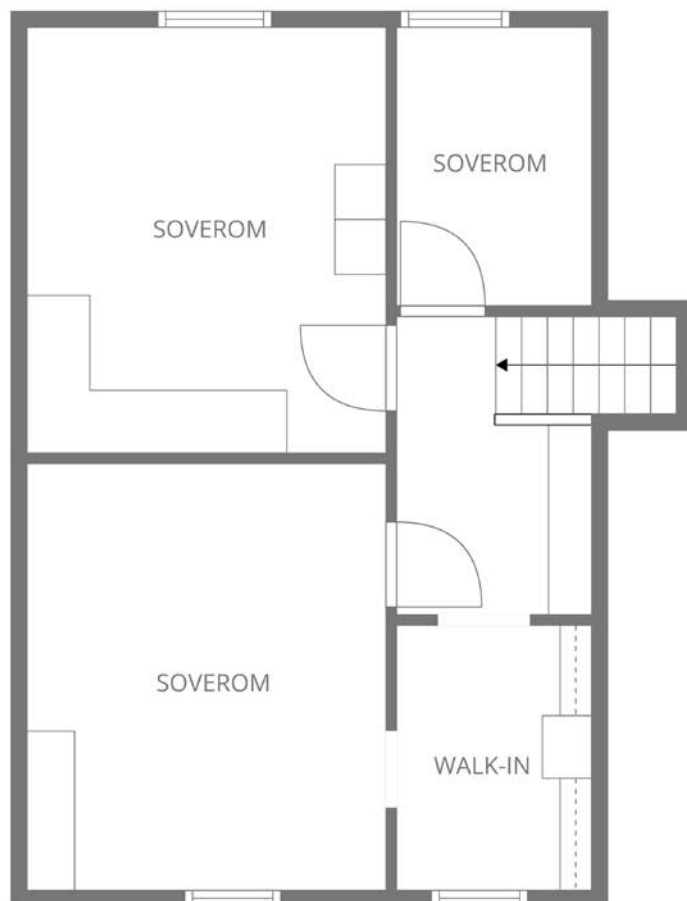
Vaskerom i kjeller





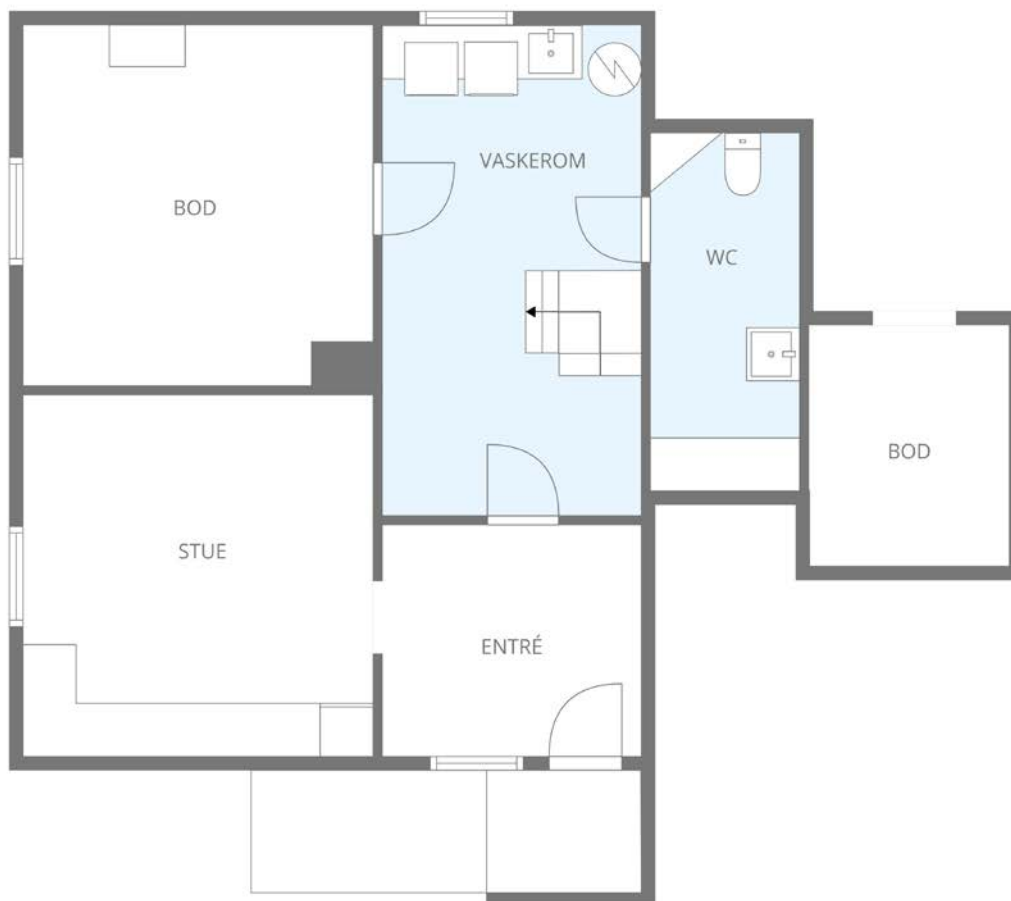
Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke målbar, og kan inneholde feil.





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.



TILSTANDSRAPPORT

Støvegen 5, 4270 ÅKREHAMN

**ANTALL TG****BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:**

0	TG 0	INGEN AVVIK
4	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
17	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
0	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
0	TG iu	IKKE UNDERSØKT

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.



EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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 gjenstående 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.

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:17, Bnr: 72
Hjemmelshaver:	Kjell Magne Kristoffersen
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1957

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

20.11.2025

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 isolasjonstykker 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:

Kjell Magne Kristoffersen

Tilstede under befaringen:

Fuktmåler benyttet:

Protimeter

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med trapper, parkering, beplantning og terrasse.

OM BYGGEMETODEN:

Støpt fundament på antatt fjell/ukjente masser. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Yttervegger er oppført i murkonstruksjon samt bindingsverk av tre med liggende kledning. Saltakskonstruksjon med sperr. Undertak av sutaksbord og yttertekking av takstein.

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 1957 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.

EIERSKIFTERAPPORT™

ANNET:

Takstobjektet: Enebolig

Oppvarming: Peis og varmpumpe i stue.

Ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

VVS: Boligen har sluk av plast. Det er benyttet kobberør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever

spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

Pipe/ildsted: Teglsteinspipe med innsatt stålrør.

På grunn av alder anbefales pipe/ildsted kontrollert av brann/feievesen. Undertegnede takstmann har ikke spesiell kompetanse vedrørende

vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på bolig for takstmann på befaringstidspunkt

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

Baderom har våtromsbelegg på gulv. Øvrige rom med laminat og tregulv.

Baderom har våtromspanel på vegg. Øvrige vegger med malte overflater.

Himlingsplater i tak på bad. Øvrige rom med plater, panel og malte overflater.

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:

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Kjeller	16			
1 etg	68		8	33
Loft	44			
SUM BYGNING	128		8	33
SUM BRA	136			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

1 etasje:

Stue, gang, kjøkken og bad

Loftsetasje:

Gang, 3 soverom og garderobe.

Kjelleretasje:

Vaskerom og wc rom

BRA-e:

EIERSKIFTERAPPORT™

MERKNADER OM AREAL:

Gulvareal i kjelleretasje er 59m², men det er kun 16 m² som er målbart pga lav takhøyde. Takhøyde fra 183-202cm

Arealer på loft avviker også ifht gulvareal pga skråtak.

Areal i hagestue er tatt med i arealoppmåling og oppført under BRA-B

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

GARASJE / UTHUS:

EIERSKIFTERAPPORT™

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

21/01/2026

Harald Ingebrigtsen

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er 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 foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det ble kun foretatt utvendig inspeksjon av boligen for å se etter tegn til setninger og avvik i konstruksjonen. Ingen tegn til større setninger eller avvik, kun mindre riss i utvendig puss. Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Bolig har krypekjeller/bod under hagestue. Bjelkelag synlig. Hagestue er isolert mot gulv. Plastfolie på undersiden.

Merknader: Det registreres noe råteskader i bjelkelag, men i mindre omfang. Antas at dette skyldes kondens, da plastfolie er plassert mot kald side/underside. Råteskade må utbedres. Plastfolie må fjernes og det bør monteres diffusjonsåpen papp på underside. Beskrevne avvik ligger til grunn for vurdering.

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Ny drenering i 2012-2016 ihht tidligere salgsoppgaver

Merknader: Ved bruk av fuktindikator på innvendige overflater mot terreng ble det registrert høyere fuktverdi i nedre del av murvegg mot terreng. Mulig årsak til høyere fuktverdi kan være fukt-opptrekk fra grunn som følge av manglende fuktsperre/fuktsikring i gulv og vegg. En annen mulig årsak til høyere fuktverdier i nedre del av murvegg kan være svikt i drenering. Normal forventet levetid på drenering er fra 20 til 60 år. Beskrevet avvik ligger til grunn for vurdering

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

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

Det er 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 ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

Hovedkonstruksjonen er oppført i bindingsverk og er utvendig kledd med panel. Utvendig fasade er befart fra bakkenivå.

Merknader: Utvendig kledning fremsto som i bra stand med noe avflassing av maling og tørkesprekker. Det ble ikke registrert noe råteskader i nedre del. Det er noe mangelfull lufting bak kledningsbord. Museband ikke registrert der dette er kontrollert. Konsekvens av utilstrekkelig lufting av trekledning kan være at sopp og råte oppstår inne i konstruksjon. Kledning vil også ha en kortere levetid. Tilstrekkelig lufting i fasade bør etableres og museband monteres. Beskrevne avvik ligger til grunn for vurdering.

EIERSKIFTERAPPORT™

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.

Bolig har vinduer og dører i tre i all hovedsak fra 2010

Merknader: De meste av vinduer og dører ser tilsynelatende helt og bra ut

Det registreres noe begynnende råteskader i utvendige lister på terrassedør.

Rute i dør i hagestue knust.

Forøvrig så har ytterdør og enkelte vinduer behov for justeringer og oppsmøring.

Vridere i 2 vinduer på loft defekt.

Utvendige lister på terrassedør bør skiftes for å unngå at råteskader sprer seg videre inn i dørkonstruksjon.

Dører og vinduer bør justeres og defekte vridere skiftes ut.

Rute i terrassedør i hagestue må skiftes ut

Forøvrig så har dører og vinduer behov for vedlikehold og oppsmøring.

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

Beskrevne avvik ligger til grunn for vurdering

4. Tak**TG 1** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner.

Takkonstruksjon er vurdert fra bakkenivå og i trapp fra loftsluke.

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

Taksperrer ikke dimensjonert i etter dagens krav.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere 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.

Taket er tekket med takstein av nyere dato

Taket er befart fra bakkenivå og fra innvendig loft og kaldt loft.

Merknader: Det var noe begrenset befaringsmulighet pga noe snø liggende på deler av tak.

Det ble informert om en sprukket takstein på hagestue.

Visuell kontroll og fuktsøk på tilfeldigvalgte valgte områder fra innvendige himlinger i loft-etasje ga ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

På kaldt loft var det noe fuktskjolder og høye fuktverdier rundt pipe.

Det var ingen tegn til pågående lekkasje på befaringsstidspunkt.

Bygningsdel må undersøkes ytterligere i sin helhet og fuktighet bør tørkes ut for å unngå sopp og råteskader i sutaksbord.

Det er ikke montert snøfangere på tak, men var heller ikke et krav i husets byggeår.

Beskrevne avvik ligger til grunn for vurdering.

5. Loft**Ingen** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

EIERSKIFTERAPPORT™

Bolig har kaldt loft med tilkomst fra stige og luke i gang.
Det var ikke forsvarlig tilkomst på gulv
Punktet må sees i sammenheng med punkt 4.1 og 4.2

Merknader:**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.

Veranda med utgang fra stue er oppført i normalt solide materialer.

Merknader: Ingen unormale retningsavvik observeres.
Normalt periodisk 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 påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ventiler som kan åpnes.

Badeom har våtromsplater på vegg og malte plater i tak.
Rommet inneholder tett dusjkabinett, vegghengt wc og seksjon med vask.
Det opplyses om i tidligere salgsoppgave om at rommet ble pusset opp i 2014.
Rommet er ventilert vi tilluft under dørblad og elektrisk vifte i vegg.

Merknader: Rommets vegger, tak og utstyr fremstår i bra stand med bruksmerker.
Dusjbatteri noe defekt.
Det er ikke montert metall list ihht monteringsanvisning under våtromspanel.
Normal tid før utskiftning av våtromspanel er 10-25 år.
Alder på bygningsdel, samt beskrevne avvik ligger til grunn for vurdering.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

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

Merknader: Våtromsbelegget fremstår som helt og bra.
Tilnærmet flatt gulv og fall dermed ikke ihht dagens krav om 1:100
Viktig med tilstrekkelig fall på gulv, slik at eventuelt lekkasjevann finner veien til sluk.
Våtromsbelegg brettet 3 cm opp under terskel.
Normal tid før utskiftning av våtromsbelegg er 15-30 år
Beskrevet avvik ligger til grunn for vurdering

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Merknader: Det ble gjennomført hulltaking på vegg fra stue 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 0%.

- 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.

7.2 Vaskerom kjeller

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Vaskerom har trepanel på vegg og i tak.

Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin , utslagsvask og varmtvannsbereder

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

Normal elde og bruksmerker.

Det er kun gulvet 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 på gulv

Merknader: Det er påvist at fall mot sluk ikke tilfredsstiller gjeldende krav.

Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet. Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra

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 fuksikring bak og under flis.

Etablerings året ligger til grunn for tilstandsgraden, evt membran under flis har passert forventet levetid.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 2

8.1 Kjøkken

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

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

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

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Eldre overmalt prefabrikkert innredning med benkeplate i laminat.

Fliser mellom benk og overskap.

Servant med blande batteri

Frittstående hvitevarer.

Merknader: Innredning fremsto hel og bra men som noe slitt i overflater. I god bruksstand.

Blande batteri ved servant noe løst og må strammes fra undersiden.

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.

Kjøkkenet er ikke utstyrt med komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp eller komfyr. Beskrevne avvik og alder ligger til grunn for vurdering

9. Rom under terreng**9.1 Kjelleretasje delvis under terreng**

TG 2

9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Vegger i kjelleretasje er delvis utlektet og beslått med panel og plater.

Noe betongoverflater

Merknader: Utlektede overflater ser hele og bra ut, men har noe vedlikeholdsbehov.

Ingen skader på overflater som følge av fukt fra terreng eller grunn.

På betongoverflater ble det ved fuktindikator påvist noe høye fuktverdier i nedre del.

Dette skyldes antatt manglende fuktsperre mot grunn, men kan ikke fastslås med sikkerhet.

Kan også skyldes svikt i drenering.

Beskrevne avvik og alder ligger til grunn for vurdering

TG 2

9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Gulv i kjelleretasje bestående av fliser, betong, malt betong og laminat

Merknader: Det registreres noe skjevheter i gulver.

På malte betonggulv, så flasser maling av inne med vegg.

Det er ved fuktindikator målt forhøyede fuktverdier i gulv.

Antatt årsak er manglende fuktsperre eller svikt i drenering.

Beskrevne avvik og alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering

TG 2

9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er ikke påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Kjelleretasje er kun ventilert via ventiler i vinduer.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader: Etasjen fremstår som noe mangelfull ventilert.

Det ble gjennomført hulltaking på lagerrom mot terreng i kjelleretasjen. 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 19,8%.
- 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.

Anbefaler ytterligere undersøkelser med bakgrunn i påvist vektprosent for å forhindre skader.

Det anbefales også å få satt inn klaffventiler i yttervegger for å bedre luftsirkulasjon i etasjen.

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er spalte på innebygget systerne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Bolig har vannforsyningsrør i kobber. Noe plast til bad

Avløpsrør i plast.

Installasjoner er av ulik alder, men det meste er fra før år 2000

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 i kobber og plast er 25-75 år

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

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2005

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsbereder ca 100 liter lokalisert i vaskerom i kjelleretasje

Merknader: Varmtvannsbereder fremsto som hel og i bra stand. Fungerte som tiltenkt.

Normal tid før utskiftning av varmtvannsberedere er 10-20 år.

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 2

10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger og vinduer.

Varmepumpe i stue.

Mekanisk avtrekk i ventilator.

Elektrisk vifte på bad

Merknader: Kjelleretasje fremsto som noe mangelfullt ventilert, men øvrige rom i bolig som bra.

Boligen tilfredsstiller ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende.

For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

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.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i trapp og inneholder automatsikringer. 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 sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

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, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak utover normalt vedlikehold ikke påkrevd.
1.2	Krypekjeller TG2 vurdert utfra beskrevne avvik på bygningsdel. Tiltak ifht utskiftninger av trebjelker og montering av diffusjonsåpen papp på underside av hagestue må utføres
1.3	Terrengforhold TG2 vurdert utifra beskrevne avvik. Tiltak må vurderes utifra fremtidig bruk.
2.1	Yttervegger TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. Tiltak ifht montering av museband og etablere tilstrekkelig lufting av fasade bør utføres.
3.1	Vinduer og ytterdører TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. Tiltak må påregnes.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen) TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. Bygningsdel må undersøkes i sin helhet og tiltak påregnes.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak må påregnes.
7.1.2	Bad Overflate gulv TG2 vurdert utifra beskrevet avvik på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men ved endret bruk så må tilstrekkelig fall etableres.
7.2.1	Vaskerom kjeller Overflate vegger og himling TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men utskiftninger må påregnes.
7.2.2	Vaskerom kjeller Overflate gulv TG2 vurdert utifra alder og beskrevne avvik. Tiltak ikke påkrevd men må påregnes på sikt.
7.2.3	Vaskerom kjeller Membran, tettesjiktet og sluk TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak må påregnes.
8.1	Kjøkken Kjøkken TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak utover utbedring blandebatteri ikke påkrevd.
9.1.1	Kjelleretasje delvis under terreng Veggene og himlingens overflater TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak må vurderes oppimot fremtidig bruk.
9.1.2	Kjelleretasje delvis under terreng Gulvets overflate TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak må påregnes.
9.1.3	Kjelleretasje delvis under terreng Fuktmåling og ventilasjon TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. Anbefaler ytterligere undersøkelser med bakgrunn i påvist vektprosent for å forhindre skader. Det anbefales også å få satt inn klaffventiler i yttervegger for å bedre luftsirkulasjon i etasjen.
10.2	Varmtvannsbereder TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.
10.5	Ventilasjon TG2 vurderes med bakgrunn i manglende ventilasjon i kjelleretasje. Tiltak må påregnes.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01250343	

Selger 1 navn
Kjell Magne Kristoffesen

Gateadresse	
Støvegen 5	

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 01250343

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Noe skjevet i gulv første og andre etasje

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 hørt mus i boden ute

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

Nei

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

1 easee billader

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bygd trapp ned til hagen

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

Beskrivelse

Er krav om gjerde mot vei sør for eiendomen

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjell Magne Kristoffesen	db0191ffe68f5ffa0e579aa 1253732a3f737345b	11.11.2025 10:18:02 UTC	Signer authenticated by One time code

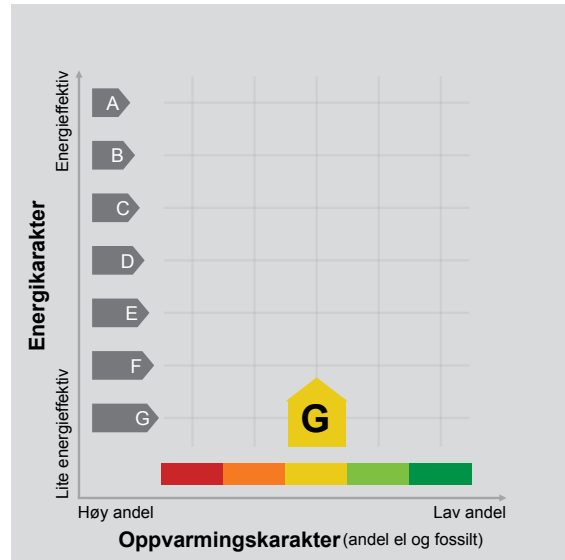
Document reference: 01250343

- 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>

ENERGIATTEST



Adresse	Støvegen 5
Postnummer	4270
Sted	ÅKREHAMN
Kommunenavn	Karmøy
Gårdsnummer	17
Bruksnummer	72
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	11797415
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-189632
Dato	12.11.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Oversiktskart for eiendom 1149 - 17/72//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Karmøy kommune

Grunnkart

Eiendom: 17/72
Adresse: Støvegen 5
Dato: 11.11.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

■ Eiendomsgr. nøyaktig ≤ 10 cm	■ Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ cm	■ Eiendomsgr. omtvistet	■ Hjelpelinje vannkant
■ Eiendomsgr. middels nøyaktig $>10 \leq 30$ cm	■ Eiendomsgr. lite nøyaktig ≥ 500 cm	■ Hjelpelinje veikant	■ Hjelpelinje fiktiv
■ Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>30 \leq 200$ cm	■ Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	■ Hjelpelinje punktbeste	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.



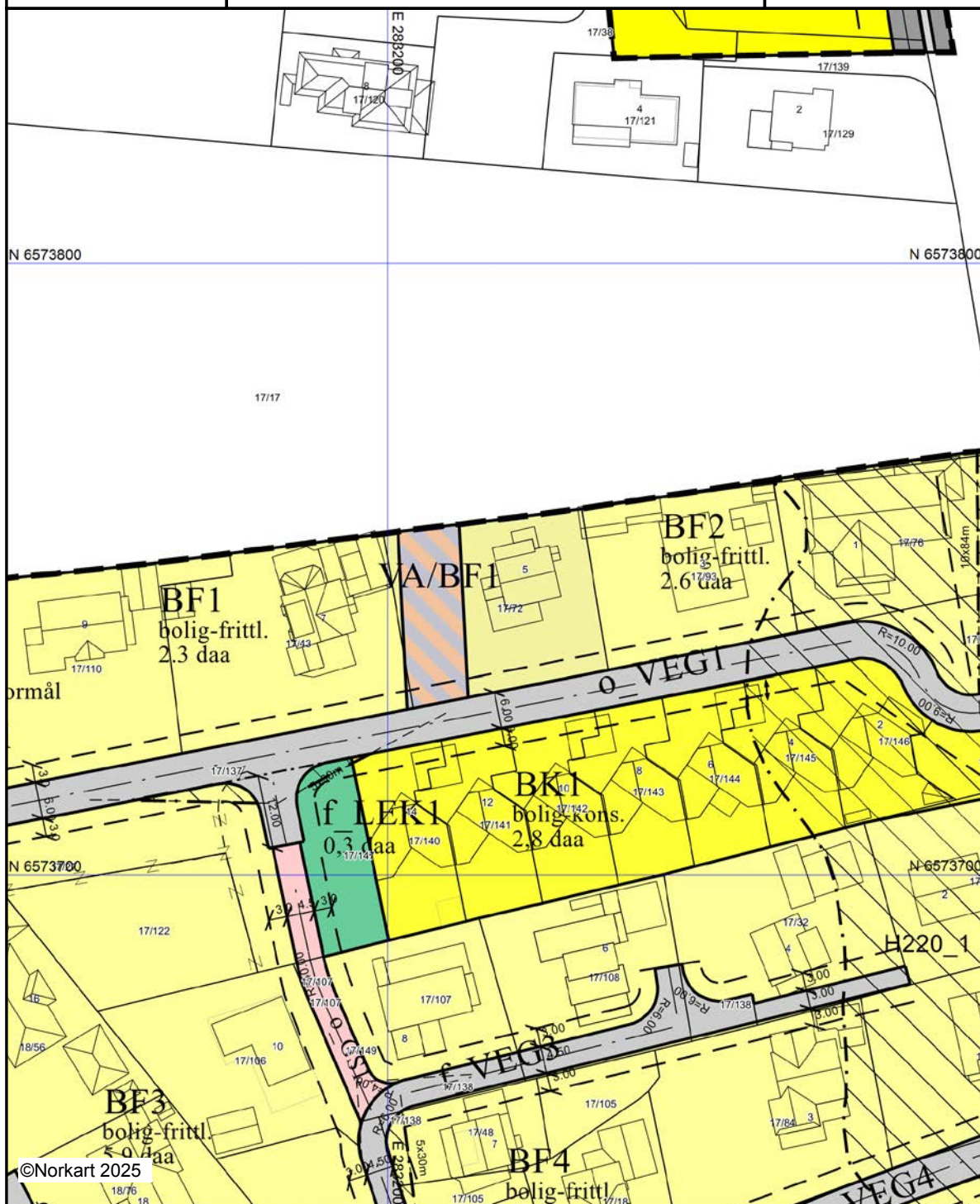
Karmøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 17/72
Adresse: Støvegen 5
Dato: 11.11.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



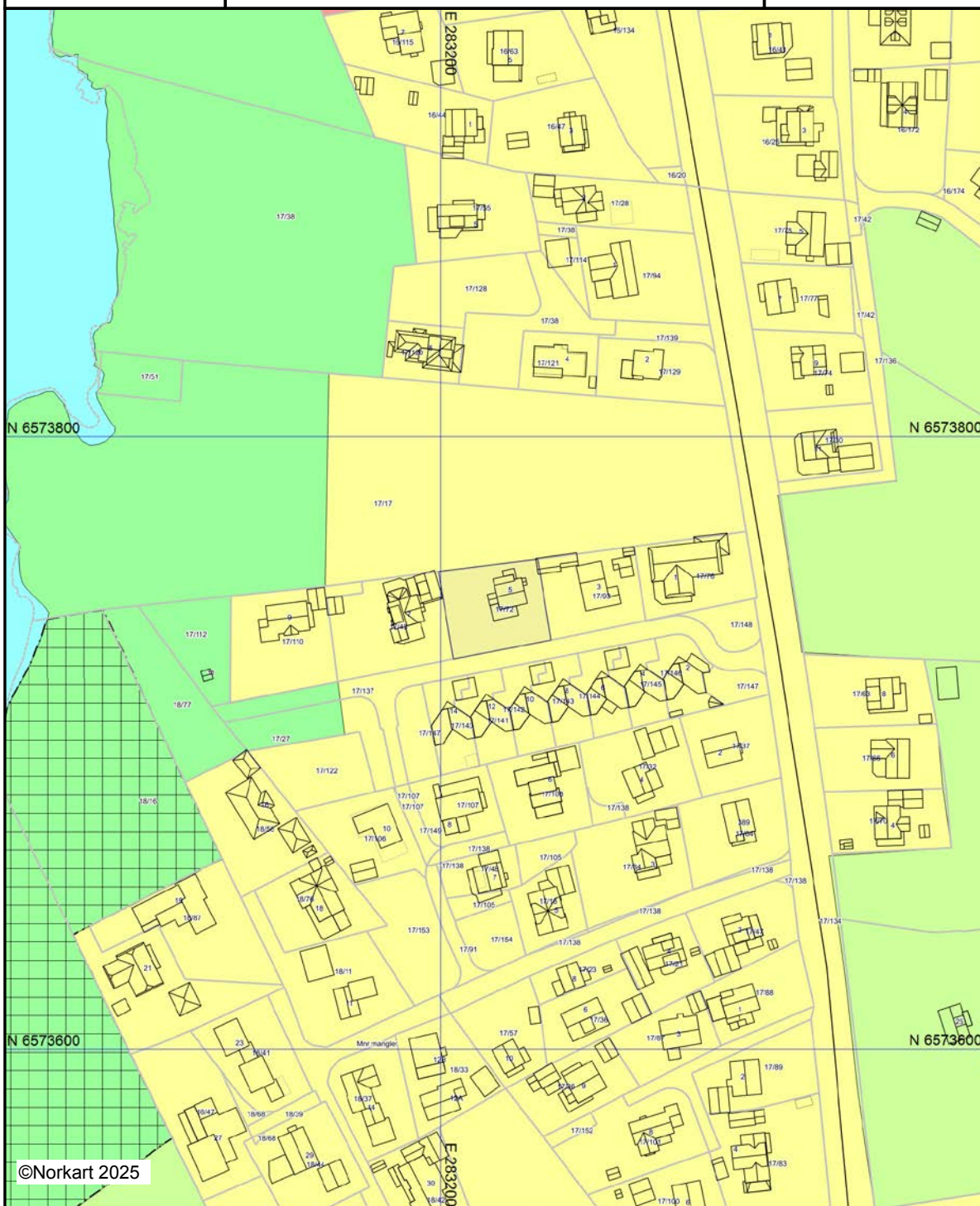
Karmøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 17/72
Adresse: Støvegen 5
Dato: 11.11.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



Karmøy kommune

Ledningskart

Eiendom: 17/72
Adresse: Støvegen 5
Utskriftsdato: 11.11.2025
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.



©Norkart 2025

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.

DAGBOKFØRT

09.MA'88 04095

SORENSKRIVEREN I
KARMSUND

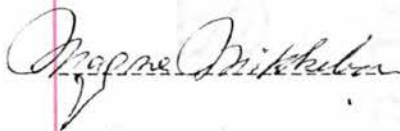
A V T A L E

Mellom Karmøy kommune og Magne Mikkelsen, Adland,
4270 Åkrehamn, er det inngått følgende avtale:

1. Kommunen gis rett til å legge og ha liggende vann-
overvanns- og avløpsledning inkludert nødvendige kummer,
over min eiendom gnr. 17 bnr. 72 slik det er vist på kart
merket Karmøy Tekniske Etat, 12.03.87.
2. Samtykket omfatter også fremtidig inspeksjon, vedlikehold
og utskiftninger.
3. Arbeidet kan settes i gang straks det foreligger bindende
avtale. Før arbeidene settes i gang skal det foretas nødvendig
beskrivelse og fotografering.
4. Undertegnede er kjent med at det nærmere enn 4 meter fra
ledningene ikke uten samtykke fra kommunen kan oppføres bygg
eller andre faste installasjoner eller utføres ekstraordinært
arbeid som kan skade ledningene.
5. Vederlag for denne rettighet og for eventuelle skader og
ulemper avtales etterat arbeidet er utført. I mangel av
minnelig avtale fastsettes erstatningen ved skjønn. Den samme
framgangsmåte skal gjelde ved skader og ulemper ved fremtidig
arbeid.
6. Denne avtalen kan tinglyses på eiendommen.

Adland den 11/6 1987.

Kopervik den 15/4 1988.



Notater

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

Notater

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

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.

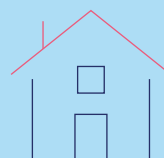
Hva koster forsikringen?

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

STØVEGEN 5, 4270 ÅKREHAMN

Gnr. 17, Bnr. 72 i Karmøy kommune.
Oppdragsnr: 01250343 Ørjan Alfsvaag, +47 901 00 992

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