



Tjøsvollvegen 140, 4270 ÅKREHAMN



Prisantydning
2 050 000,-

ÅKREHAMN

Enebolig med sentral beliggenhet i
Åkrehamn - Pen tomt med solrik
hage - Renoveringsobjekt innvendig
- Godt potensiale

BRA-i/BRA Total: 195/203 m² / Tomt: 798.1m²
Antall soverom: 4



Tidløs kjøkkeninnredning. Godt med benke og skaplass.



Godt med naturlig lys fra vinduer og terrassedør.

Nøkkelinfo

Adresse: Tjøsvollvegen 140, 4270 ÅKREHAMN
Nåværende eier: David Gård
Matrikkelnummer: Gnr. 13, bnr. 20 Gnr. 13, bnr. 99 i Karmøy kommune.
Oppdragsnummer: 01250134
Oppdragsansvarlig/
Meglerforetak: Daniel Gård
Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

Boligtype: Enebolig
Bra total: 203m²
BRA-i: 195 m²
Antall soverom: 4
Etasje: 3
Energimerke: Ikke angitt
Tomtestørrelse: 798.1m²
Eierform: Eiet

Parkering: Parkering i asfaltert gardstun.





Stue og kjøkken i åpen løsning. Romslig og lys.



Her har man god plass til ønsket møblement.

Økonomi

Prisantydning

Kr 2 050 000

Omkostninger

Kr 70 090

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum

Tinglysing pantedokument kr. 545,-

Tinglysing skjøte kr. 545,-

Gebyr e-tinglysing kr. 250,-

Boligkjøperforsikring(valgfri) kr. 17.500,-

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

Totalt inkl. omk.

Kr 2 120 090

Kommunale avgifter

Kr 10 564 per 2024

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

Formuesverdi primær

Kr 660 873 per 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 643 492 per 2023

+

+



Beskrivelse av bolig

Enebolig med sentral beliggenhet i
Åkrehamn - Pen tomt med solrik
hage - Renoveringsobjekt
innvendig - Godt potensiale

Beskrivelse

Nå har vi gleden av å presentere en kjekk mulighet. Muligheten til å forme denne eneboligen med sentral beliggenhet akkurat som du selv måtte ønske. Mesteparten av vinduene i boligen er fra ca. 2009-2012, og enkeltvis av eldre dato. Kledningen er byttet i ca. 2012. Boligen har en fin planløsning med 2 bad, 4 soverom og en romslig stue/kjøkken løsning.

Opparbeidet hage med diverse beplantning og asfaltert gardstun.

Umiddelbar nærhet til Amfi senteret som tilbyr både dagligvare og annen shopping. Kort gå avstand til alle sentrums fasiliteter: skoler, barnehager, idrettsanlegg, turområder og Åkrasand.

Boligen inneholder:

Kjeller: Gang, 3 disponible rom og bod.

Første etasje: Vindfang, bad, gang, soverom, stue/kjøkken.

Loftsetasje: Gang, yttergang, 2 soverom, kjøkken og bad.

Innhold

Boligen er innredet over 3 plan og inneholder:

Kjeller: Gang, 3 disponible rom og bod.

Første etasje: Vindfang, bad, gang, soverom, stue/kjøkken.

Loftsetasje: Gang, yttergang, 2 soverom, kjøkken og bad.

Standard

Boligen holder gjennomgående bra standard utvendig, men har behov for oppussing innvendig.

Byggeår er ukjent, men tilbygg er godkjent hos kommunen 16.02.1984

-Mesteparten av vinduer er fra ca. 2009-2012

-Pen Ikea kjøkken innredning.

-Store og gode oppholdsrom med godt potensiale

Bygningsinformasjon

Renner og nedløp i plast.

- Det registreres noe manglende takrenner ut mot terrasse i 2 etg. Nedløpsrør stopper på midten av husvegg. Øvrige renner og nedløp fremstår i bra stand, men beskrevne avvik må utbedres.

Loft:

- Det er påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft. Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker. Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Kjeller:

-Det anbefales flere ventilert i vegger/vinduer. Det er påvist noen riss eller sprekker.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Gulvets overflate

- Det er påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Fuktmåling og ventilasjon

- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmålevertøy. Det er ikke påvist tilstrekkelig med ventilert i vegger eller vinduer som er mulig å åpne. Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Bad 2. etg:

- Overflate vegger og himling Det er påvist riss og sprekker. Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater. Det er ikke ventilert som kan åpnes.
-Overflate gulv Det er påvist riss og sprekker. Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert. Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Terskel er vurdert som tilfredsstillende. Det er påvist flekker eller andre skader.
-Membran, tettesjiktet og sluk Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Det er muligheter for å rengjøre sluk. Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
Andre rom
-Det registreres en del slitasje på overflater som følge av alder.

Areal

BRA - i: 195 m²
BRA - e: 8 m²
BRA totalt: 203 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-i: 53 m² Gang, 3 disponible rom og bod.
BRA-e: 8 m² Utvendig bod

1. etasje
BRA-i: 82 m² Vindfang, bad, gang, soverom og stue/kjøkken

2. etasje
BRA-i: 60 m² Gang, yttergang, 2 soverom, kjøkken og bad

Antall bad

2

Ferdigattest

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige.

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte bygningstegninger.
Loftsetasje har følgende avvik- Soverom er omgjort til bad. (ikke søknadspliktig).
Kjelleretasje har 2 innredet rom i tegninger - i dag er det flere

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

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.



Området

Tomt/beskaffenhhet

Opparbeidet tomt med hage og diverse beplantning som hekker, busker og trær.
Asfaltert innkjørsel.
Areal er innhentet fra matrikkelbrev gnr.13, bnr.20 og Fonnakart gnr.13, bnr.99.
Det ligger kommunal vannledning over tomten i sør. Se vedlagt kart.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

798.1 kvm

Vei/vann/kloakk

Offentlig vann via private stikkledninger. Privat avløp/septik med kommunal tømning.

Beliggenhet

Boligen har beliggenhet sentralt i Åkrehamn like ved Amfi senteret. Kort gå avstand til sentrum, som byr på fasiliteter som bla: barnehager, barne/ungdoms/yrkesskole, idrettsanlegg, shopping, og mye mer. Kort avstand til flotte turområder og den idylliske Åkrasanden.

Adkomst

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

Regulering

Eiendommen ligger i område avsatt til boligformål i kommuneplan.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

-Boligen selges slik den fremstår idag, uten noe mer form for utvask.

Overtakelse

Boligen kan overtas snarlig. Overtakelse avklares ifbm. budgivning.

Takstmann

Takstmann Harald Ingebrigtsen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Dødsbo

Kjøper er gjort kjent med at eiendommen selges på vegne av dødsbo og at selger er arvinger. Kjøper er dermed innforstått med at selger har begrenset kunnskap om eiendommen generelt.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre

kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktete 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:

1149/13/20:

31.10.1949 - Dokumentnr: 3074 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Knr:1149 Gnr:13 Bnr:75

Rett å oppføre privet og uthus.

13.06.1902 - Dokumentnr: 900013 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1149 Gnr:13 Bnr:3

31.10.1949 - Dokumentnr: 3074 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1149 Gnr:13 Bnr:75

25.04.1975 - Dokumentnr: 903140 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1149 Gnr:13 Bnr:222

Budgivning

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

Fremgangsmåte ved budgivning

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

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

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

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

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

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

Vedlegg

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

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

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

Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver

Provisjon kr. 28 000,-

Markedsføringspakke kr 21 900,-

Oppgjørsgebyr kr 9 900,-

Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-

Fotopakke kr 8 500,-

Dokumentinnhentning og tinglysing kr 6 800,-

Salgsgaranti: inget salg - ingen regning - heller ingen bindingstid

Kontaktperson

Daniel Gård
Eiendomsmeglerfullmektig
Daniel@em-a.no
Tlf: 466 23 945

Ansvarlig megler

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

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet ble lagret 30.07.2025



Helfislet bad i første etasje.



Bad i loftsetasjen.



Soverom nummer 1 i loftsetasjen. Romslig og nydelig sjøutsikt mot vest.



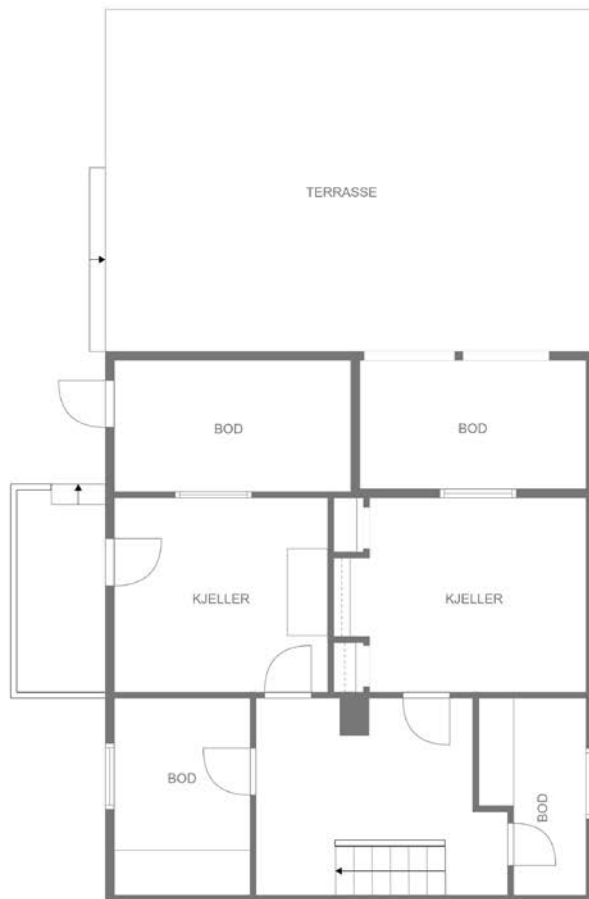
Soverom nummer 2 er også romslig med flott sjøutsikt mot vest.



Nydelig utsikt fra soverom i loftsetasjen.

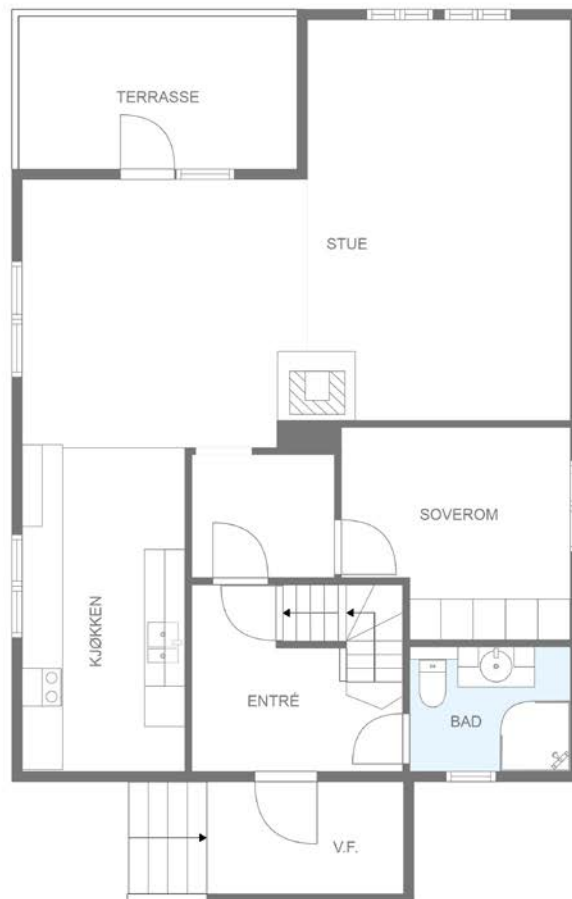


Boligen har en stor og romslig tomt med opparbeidet hage.



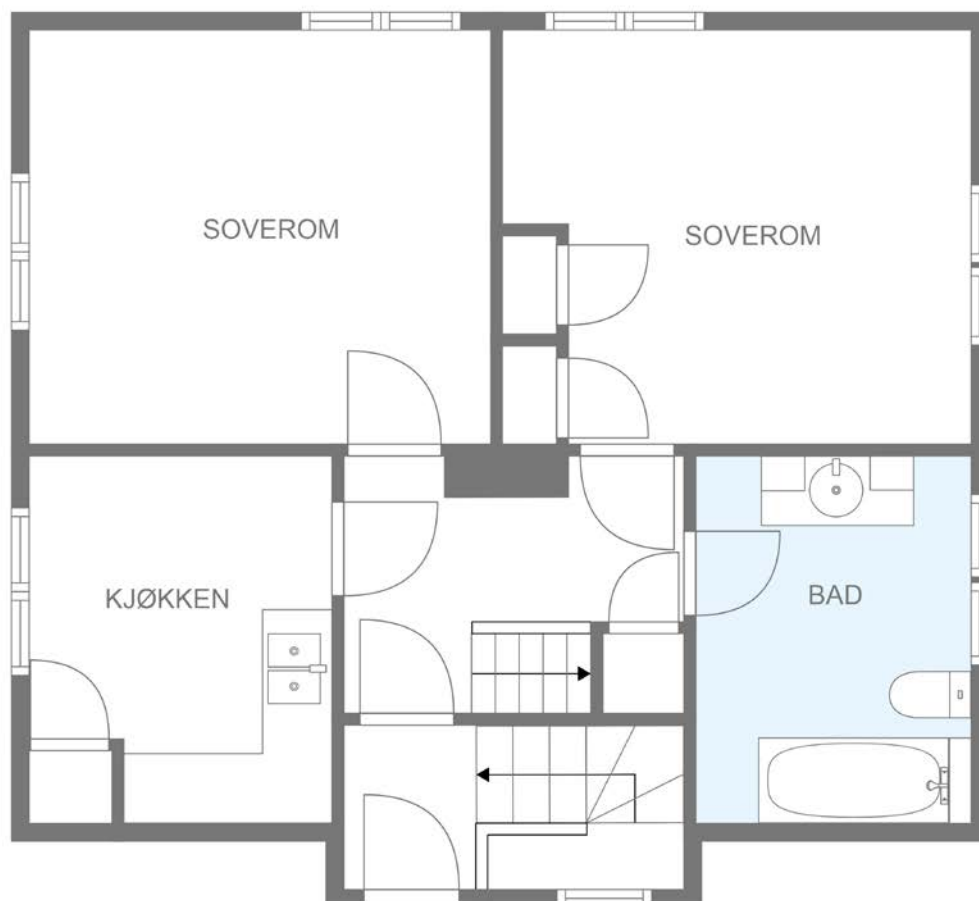
Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke målbar, og kan inneholde feil.





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.





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.





Karmøy kommune

Ledningskart

Eiendom: 13/20
Adresse: Tjøsvollvegen 140
Utskriftsdato: 14.05.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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

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

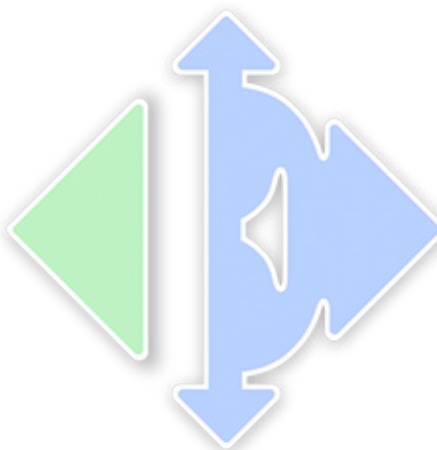


©Norkart 2025

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

TILSTANDSRAPPORT

Tjøsvollvegen 140
4270 ÅKREHAMN



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Harald Ingebrigtsen

Dato: 14/07/2025

Skjelavikvegen 47B

Haugesund 5515

91189172

parkettmannen@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenværende levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3:

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata: Gnr:13, Bnr: 20

Hjemmelshaver: David Gård

Tomt: m²

Konsesjonsplikt:

Adkomst: OFFENTLIG

Vann: OFFENTLIG

Avløp: OFFENTLIG

Regulering:

Offentl. avg. pr. år:

Forsikringsforhold:

Ligningsverdi:

Byggeår: Ukjent byggeår

Fnr:

BEFARINGEN:

Befaringsdato: 1.7.2025

Forutsetninger (hindringer): Oppholdsvær og vindstille på befaringstidspunkt.

Oppdragsgiver: David Gård

Tilstede under befaringen:

Fuktmåler benyttet: Protimeter

OM TOMTEN:

Noe opparbeidet tomt med parkering i egen gårdsplass.

OM BYGGEMETODEN:

Bolig satt opp på støpt grunnmur.

Antatt bindingsverk og ytterkledning i tre.

Saltakskonstruksjon med betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Utvendig så fremstår bolig i bra stand. Det registreres noe avvik.
Innvendig så har bolig behov for bortimot totalrenovering.

ANNET:**DOKUMENTKONTROLL:**

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

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

Bolig har fliser, laminat og parkett på gulv.
Malte flater, tapet og panel på vegg.
Himlingsplater og slette malte tak.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

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
Kjeller	53	8		45		
1 etg	82			10	82	
2 etg	60				60	
SUM BYGNING	195	8		55	142	
SUM BRA	203					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

AREAL UTHUS/ANNEKS:

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

BRA-i:

- Kjeller:
- Gang, 3 disponible rom og bod.
- 1 etg:
- Vindfang, bad, gang, soverom og stue/kjøkken.
- 2 etg:
- Gang, yttergang, 2 soverom, kjøkken og bad.

BRA-e:

- Utvendig bod.

MERKNADER OM AREAL:

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Baderom 1 etg har fliser på vegg og gulv.

Baderom 2 etg har våtromsbelegg på gulv og våtromstapet på vegg.

ANDRE MERKNADER:

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Harald Ingebrigtsen

Byggmester og Takstmann

14/07/2025

Harald Ingebrigtsen

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

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 utover noe avvik i puss ved utvendig trapp.

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

**Ingen** 1.2 Krypekjeller**Merknader:****TG 2** 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Drenering antatt fra byggeåret.

Merknader: Dagens drenering er av ukjent alder. Ved bruk av fuktindikator på innvendige overflater mot terreng ble det registrert høyere fuktverdi i nedre del av murvegger 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.

Beskrivne avvik og alder ligger til grunn for vurdering.

Ingen 1.4 Støttemurer

Merknader:**2. Yttervegger****TG 2** 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke 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.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Bolig har liggende ytterkledning i tre.

Merknader: Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. I den forbindelse registreres det noe råteskader i forbindelse med fasadene, men i forholdsvis mindre omfang og i all hovedsak ved kledning på opplett. Det registreres noe manglende vedlikehold men forøvrig så er kledningen i god stand. Det ble observert musebånd i nedre del av kledningen der dette ble kontrollert. Normalt periodisk vedlikehold og utskiftninger på må påregnes. Beskrevne avvik og alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

**3. Vinduer og ytterdører****TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og dører i tre.

Vinduer av ulike årstall men i all hovedsak fra 2012, noen eldre.

Terrassedør i 2 etg av eldre modell. Nyere i 1 etg

Merknader: Vinduer fra 2012 fremsto i bra stand med bruksmerker
Eldre vinduer og terrassedør i 2 etg må påregnes skiftet på kort sikt.
Terrassedør 2 etg lot seg ikke åpne.
TG3 og estimert kostnad ca 25- 50 000
Avvik og alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering



4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Saltak av trekonstruksjoner

Merknader: Konstruksjon visuelt undersøkt fra bakkeplan og loft.

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

Innvendig så registreres det noe spor etter mott i trebjelker.

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

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

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med takstein

Merknader: Fra bakkenivå ble det ikke observert tegn til svikt eller skader i tekkingen. Tekkingen er vurdert ut ifra alder og observasjoner gjort i innvendige himlinger i loftetasje.

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

Taktekkingen vurderes å være i god beskaffenhet iht. alder.

Snøfangere ikke montert

For en fullstendig vurdering, så må en grundigere taksjekk utføres.

Alder og beskrevne avvik på bygningsdel ligger til grunn for vurdering

**TG 3** 4.3 Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp i plast.

Merknader: Det registreres noe manglende takrenner ut mot terrasse i 2 etg.
Nedløpsrør stopper på midten av husvegg.
Øvrige renner og nedløp fremstår i bra stand, men beskrevne avvik må utbedres.

**5. Loft****TG 3** 5.1 Innvendig Loft

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

Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Tilgang til lagringsloft via trappestige fra 2 etg

Merknader: Ved inspeksjon på kald-loft ble det registrert noen fuktskjolder i konstruksjonen mot undertak. Takkonstruksjonen ble undersøkt med bruk av fuktindikator og fuktmåler med pigg. Det ble registrert forhøyede fuktverdier i konstruksjonen ved pipe. Øvrige fuktskjolder på undertak vurderes å være fra tidligere lekkasjer. Noe spor etter mott i trebjelker.

Heltekking av pipe bør utføres. Kostnadsestimat er tatt utgangspunkt i tekking av pipe

Loftskonstruksjon må undersøkes i sin helhet.

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



6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

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

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Terrasse oppført i tre med tett belegget på gulv på to sider av bolig.

Merknader: Dekke på terrasse i 1 etg har noen overfladiske sprekke-dannelser i øvre sjikt. Bygningsdel må sjekkes i sin helhet og utbedringer påregnes.

Terrasse i boligens 2 etasje lot seg ikke befare pga manglende tilkomst og er kun befart visuelt fra vindu i terrassedør.

Må sjekkes i sin helhet og utskiftninger/utbedringer må påregnes.

Bygningsdel er vurdert utifra beskrevne avvik og alder.



7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Pipe i tegl, pusset på utsiden.
Feieluke i kjeller

Merknader: Det er noe avskallinger og skader i puss både utvendig og utvendig.

På generelt grunnlag så anbefales det alltid på teglsteinspiper å få innsatt stålrør og heltekke pipe utvendig. I forbindelse med fuktfunn i loftskonstruksjon så bør heltekking av pipe utføres.

For ytterligere detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokal brann-og feievesen før bruk.



8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

Etasjekille i tre.

Merknader: Det opplyses at etasjeskillere og vegger ikke ble målt med instrument for å finne eventuelt avvik og retning på overflate.

Det registreres en del skjevheter og knirk i gulver, men forøvrig fremstår trebjelkelag som stabilt på befaringsstidspunkt. Utbedringer må påregnes.

Beskrevne avvik og alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 3 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det anbefales flere ventiler i vegger/vinduer.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Kjelleretasje er delvis innredet med platebeslåtte vegger og tak

Merknader: Vegger og tak fremstår som slitt og preget av fukt og elde.

En del saltutslag og svartsopp registreres.

Lite og manglende ventilering av etasje.

Utskiftninger og utbedringer må påregnes og kostnad avhengig av fremtidig bruk.



TG 3 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Etasje har et par rom der gulv er lektet opp med tregulv.

Øvrige rom har betongoverflater.

Merknader: Det registreres en del råteskader i tregulv og disse må utbedres i sin helhet

Det gjøres oppmerksom på at det ikke var normalt for bygge året å etablere fuktsperre mot grunn før støyping av kjellergulv.

**TG 3** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy.

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

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Kjelleretasje har manglende ventilasjon og etasjens overflater bærer preg av dette.

Merknader: Det måles en del forhøyede fuktverdier både i vegg og luft i etasje kjennes som noe rå.

Etasjen må ventileres og fuktsperre både innvendig og utvendig etableres.

Innkledde flater må undersøkes i sin helhet.



10. Våtrom

10.1 Bad 1 etg

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom har fliser på vegg og malte plater i tak.

Rommet inneholder tett dusjkabinett, seksjon med vask og vegghengt toalett.

Ventilert via elektrisk fuktstyrt vifte i vegg og via vindu.

Merknader: Rommets vegger, tak og innredning av noe eldre årstall fremstår som helt, med bruksmerker. Utskiftninger og oppgraderinger må påregnes.

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.



TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Baderom har keramiske fliser på gulv.

Merknader: Fliser av eldre årgang.

Noe fall mot sluk men ikke ihht dagens krav om 1:100

Enkel bomtest er foretatt og det registreres ingen løse fliser.

Utskiftninger og oppgraderinger på sikt må påregnes og ved endret bruk av rommet, så må tilstrekkelig fall etableres.

Avvik og alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Sluket er etablert under tett dusjkabinett og det var på bakgrunn av dette ikke mulig å kontrollere membran/slukmansjett.

Merknader: Det forutsettes at det er meembran og at arbeidet med membran/fuktsikring er utført iht leverandør av membran sine anvisninger.
Forventet levetid på membran som fuktsikring vurderes til å være ca 15 år og at bygningsdelens forventede levetid er overskredet.
Det er ikke tatt hull i tilstøtende konstruksjon bak vanninstallasjon, da aktuelt område vender ut mot yttervegg. Det er fuktmålt ved synlige rør i kjeller og det registreres ingen avvik.
Alder på antatt membran ligger til grunn for vurdering.

10.2 Bad 2 etg

TG 3 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.
Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Baderom har våtromstapet på vegg og malt himling.
Rommet inneholder badekar med dusjbatteri og seksjon med vask.
Eldre stråleovn på vegg.

Merknader: Våtromstapet er løs og fremstår som utett løsning i våtsone.
Tak bærer preg av elde og manglende ventilering av rommet. Tak sotskadet av stråleovn. Rommets vegger og tak må påregnes renoveret i sin helhet.
Beskrevne avvik ligger til grunn for vurdering.



TG 3 10.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.
 Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er påvist flekker eller andre skader.

Baderom har våtromsbelegg på gulv med oppbrett langs vegg og klemt i sluk

Merknader: Våtromsbelegg fremstår som slitt og det er sprekker i sveiseskjøter.

Det registreres også avvik ved rørgjennomføringer.

Våtromsbelegg fremstår som en utett løsning og må skiftes.

I rom under baderom så er det skader i himling, som kan være fra lekkasjevann fra baderom. Det ble ikke her påvist fukt på befaringstidspunkt, men usikker når badet sist var i bruk.

Beskrevne avvik på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.



TG 3 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Merknader: Det er påvist vannskader i etasjen under og dette antatt fra utett belegg. Det er foretatt fuktmåling ved skadede overflater. Ingen forhøyede verdier målt, men belegg må skiftes ut i sin helhet og en må påregne seg at himling tilstøtende rom i etasjen under må skiftes. Trebjelkelag og konstruksjoner må undersøkes i sin helhet.

Beskrevne avvik ligger til grunn for vurdering.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 2 11.1 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.

Bolig har innredning med hvite profilerte fronter.

Benkeplate i laminat.

Integrert stekeovn.

Dobbelkummet servant med blandebatteri.

Mekanisk avtrekk i ventilator

Merknader: Innredning fremstår som hel med en del bruksmerker.

Justeringer og utskiftninger må påregnes.

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



12. Andre rom

TG 3 12.1 Andre rom

Det registreres en del slitasje på overflater som følge av alder.

Merknader: Stort sett alle rom i boligen har behov for utbedringer i overflater og totalrenovering må påregnes.

Avvik ligger til grunn for vurdering



13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Bolig har vannrør i kobber og avløpsrør i plast.

Merknader: Vann og avløpskapasitet er funksjonstestet og det registreres ingen funksjonssvikt eller lekkasjer på befaringstidspunkt.

Rørinspeksjon av rørlegger kan gi en mer presis vurdering.

Utskiftninger/oppgraderinger må påregnes på.

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2015

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereederens plassering er tilfredsstillende.

Bereederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder 198 liter lokalisert i kjelleretasje

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

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Merknader:

Ingen 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca.

Merknader:

TG 2 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Bolig er ventilert via noe ventiler i yttervegg og i vinduer.

Mekanisk avtrekk i ventilator og elektrisk vifte på badrom i 1 etg.

Merknader: Badrom i 2 etg og kjelleretasje fremsto som dårlig ventilert og inneklime som dårlig. Øvrige rom som bra, men ytterligere ventilering av bolig må påregnes. Beskrevne avvik ligger til grunn for vurdering.

Ingen 13.6 Toalettrom

Merknader:

14. Garasje – uthus

Ingen 14.1 Garasje – uthus

Merknader:

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

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

Bolig har noe skjult og noe åpent elektrisk anlegg. Automatsikringer i sikringsskap.

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

Det registreres noe avvik.

Det er utført forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Det kan ikke sammenlignes med kontroll utført av offentlig myndighet(el-tilsyn) eller autorisert elektrovirksomhet.

Bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov å foreta en slik kontroll. El anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

TILLEGGSPPLYSNINGER:**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel.
1.3	Drenering
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel.
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel
7.1	Piper og ildsteder
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel.
8.1	Etasjeskillere
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel.
10.1.1	Bad 1 etg Overflate vegger og himling
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel
10.1.2	Bad 1 etg Overflate gulv
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel.
10.1.3	Bad 1 etg Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurdert utifra at forventet levetid på bygningsdel er overskredet.
11.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel.
13.2	Varmtvannsbereder
	TG2 vurdert utifra at halvparten av bygningsdelens forventede levetid er overskredet
13.5	Ventilasjon
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
4.3	Renner, nedløp og beslag
	TG3 vurderes utifra beskrevne avvik på bygningsdel.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
5.1	Innvendig Loft
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater
	TG3 vurdert utifra beskrevne avvik
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	TG3 vurdert utifra beskrevne avvik
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	TG3 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
10.2.1	Bad 2 etg Overflate vegger og himling
	TG3 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
10.2.2	Bad 2 etg Overflate gulv
	TG3 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel.
10.2.3	Bad 2 etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Beskrevne avvik er lagt til grunn for vurdering
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
12.1	Andre rom
	TG3 vurdert utifra beskrevne avvik
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01250134	
Selger 1 navn	
David Gård	
Gateadresse	
Tjøsvollvegen 140	
Poststed	Postnr
ÅKREHAMN	4270
Er det dødsbo?	
☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	
Lorents Gård	
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Diana Rose Arguelles	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 01250134

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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
David Gård	a9e23fe3b2ad3a6abb419 254bb312f1e9e8b76a6	14.05.2025 09:43:24 UTC	Signer authenticated by One time code

- 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://www.nets.eu/developer>



Söderberg
& Partners

Eiendom

Til deg som
kjøper bolig



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

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen
du trenger!



Unngå
bekymring
og stress



Spar
verdifull
tid



Få
advokatkostnadene
dekket

NÅR

Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

HVOR

Du kjøper forsikringen via en digital bestillingsløsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

MED VÅR BOLIGKJØPERFORSIKRING er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 8 000

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 11 500

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 17 500

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

**Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.*

Les alt om boligkjøperforsikring på
soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



BUDSKJEMA

TJØSVOLLVEGEN 140, 4270 ÅKREHAMN

Gnr. 13, Bnr. 20 i Karmøy kommune.
Oppdragsnr: 01250134 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