



Tostemsvingen 14B, 4270 ÅKREHAMN



Prisantydning
2 290 000,-

ÅKREHAMN

Flott lettstelt leilighet i andre etasje
med 3 soverom - Sentral beliggenhet
- Garasje - 2 balkonger + veranda

BRA-i/BRA Total: 83/88 m² / Tomt: 4615m²
Antall soverom: 3 / Byggeår: 2007



Naturlig tv-gruppe sone med tilkomst til sørvend og lun balkong.



Nøkkelinfo

Adresse: Tostemsvingen 14B, 4270 ÅKREHAMN
Nåværende eier: Elise kristin Mannes
Matrikelnummer: Gnr. 13, bnr. 652, snr. 14 i Karmøy kommune.
Oppdragsnummer: 01260136
**Oppdragsansvarlig/
Meglerforetak:** Daniel Gård
Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

Boligtype: Tomannsbolig
Byggeår: 2007
Bra total: 88m²
BRA-i: 83 m²
Antall soverom: 3
Etasje: 2
Energimerke: Lysgrønn C
Tomtestørrelse: 4615m²
Eierform: Eierseksjon

Parkering: Parkering i garasje og på sameiets felles parkeringsområde.





Balkong mot sør.



Økonomi

Prisantydning

Kr 2 290 000

Omkostninger

Kr 70 740

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum

Tinglysing pantedokument kr. 545,-

Tinglysing skjøte kr. 545,-

Gebyr e-tinglysing kr. 500,-

Boligkjøperforsikring (valgfri) kr. 11.900,-

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

Totalt inkl. omk.

Kr 2 360 740

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 200

Felleskostnader inkluderer

Felles bygningsforsikring, regnskap, diverse vedlikehold som gressklipping og brøyting.

Kommunale avgifter

Kr 14 519 per 2025

Kommunale avgifter inneholder vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt.

Kommunale avgifter kan variere etter bruk.

Info formuesverdi

Basert på prisantydning har Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til kr. 572 500,- når boligen benyttes som primærbolig.

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

Flott lettstelt leilighet i andre etasje med 3 soverom - Sentral beliggenhet - Garasje - 2 balkonger + veranda

Beskrivelse

Velkommen til en lys og flott leilighet i andre etasje på Tjøsvoll Øst. Leiligheten har en svært sentral beliggenhet med kort gangavstand til sentrum, butikker, barnehager, skoler og idrettsanlegg. Trygg skolevei for barna. Det er svært gode solforhold, le for nordavinden og tre terrasser du kan flytte deg til etter hvor solen er i løpet av dagen.

Svært praktisk planløsning med god oppbevaring. Åpen stue/kjøkken løsning med gode møbleringsalternativer. Alt etter ditt behov kan du ha 3 soverom eller 2 soverom med større stue/kjøkken løsning (lettvegg).

Leiligheten holder gjennomgående god og moderne standard med moderne laminat gulvoverflater på alle rom unntatt våtrom. Rikelig med naturlig dagslys gjennom store vinduer.

-Terrassedøren mot sør er skiftet i 2026.

Velkommen til visning

Innhold

Leiligheten er innredet på et plan og inneholder:
Entrè, stue/kjøkken, bad, 3 soverom.

Garasje med enkel innredning, romslig kryploft, utvendig bod, 2 balkonger og en veranda.

Standard

Leiligheten holder gjennomgående god standard og fremstår som lys og moderne innredet.

-Nyere moderne laminatgulv i alle rom, med unntak baderom.

-Baderom er innredet med fliser på gulv og baderomsplater på vegger. Opplegg for vaskemaskin bak skyvedør.

-Tidløs kjøkkeninnredning med hvite fronter som inneholder komfyr, oppvaskmaskin og avtrekksvifte. Innredningen har godt med skap- benke plass.

-3 gode soverom hvorav hovedsoverommet er av ekstra god størrelse med plass til stor dobbeltseng, tilgang til kryploft og øvrig møblement. Soverom nummer to har rikelig med garderobe plass i praktisk skyvedørgarderobe. Soverom nummer tre er satt opp av nåværende eier. Det er satt opp en lettvegg i tidligere åpen kjøkkensone.

-Terrassedør mot sør er skiftet i 2026.

-Solrik og herlig balkong mot sør, samt sør/vest vendt veranda i forbindelse med inngangspartiet. Det er også en balkong mot nord.

-Under utvendige trapper og veranda er det en sportsbod som medfølger leiligheten.

-En av få leiligheter som har garasjeplass.

Bygningsinformasjon

Flermannsbolig satt opp med bindingsverk og ytterkledning i tre. Saltakskonstruksjon med betongtakstein på yttertak.

Følgende momenter har fått tilstandsgrad 2 i rapporten:

1.1.1 Bad/vaskerom, overflate vegger og himling: Registrert fuktsvelling i servantplate og våtrommets alder, men ellers god generell tilstand.

1.1.2 Bad/vaskerom, overflate gulv: Basert på manglende fall etter dagens krav og manglende/for lavt membranoppbrett ved terskel.

1.1.3 Bad/vaskerom, membran , tettesjiktet og sluk: Basert på alder på membran (2007) og naturlig økt risiko ved eldre tettesjikt, men uten registrerte fuktavvik.
4.1 Vinduer og ytterdører: Basert på alder (2007) og økt risiko for aldersrelatert slitasje.
5.1 Balkonger/verandaer og lignende: Basert på alder på sarnafil (2007), økt risiko for membranslitasje og naturlig vedlikeholdsbehov for treverk.
6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør: Basert på alder (2007) og økt risiko for aldersrelatert slitasje, selv om ingen lekkasjer er registrert.
6.2 Varmtvannsbereder: Basert på alder (2007) og økt risiko for aldersrelatert svikt, selv om ingen lekkasjer er registrert.
6.3 Ventilasjon: Basert på alder (2007) og manglende tilgang for inspeksjon, selv om inneklimate fremsto som bra.

Areal

BRA - i: 83 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 88 m²
TBA: 28 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-e: 5 m² Utvendig bod

2. etasje
BRA-i: 83 m² Vindfang, 3 soverom, stue/kjøkken, bad/vaskerom.

TBA fordelt på etasje

2. etasje
28 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er også medfølgende garasje til leilighet. Ikke oppmålt.

Antall bad

1

Hvitevarer

Hvitevarer med unntak av kjøleskap medfølger handelen. Det gis av selger ingen garanti på disse.

Ferdigattest

Det foreligger ferdigattest på nybygg, boligblokk på to etasjer, datert 12.01.2012. Det foreligger byggemeldte og godkjente bygningstegninger som stemmer med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.01.2012.

Adgang til utleie

Leiligheten kan leies ut, med iht. eierseksjonsloven er korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Første til fjerde punktum gjelder ikke for sameier hvor alle bruksenhetene brukes som fritidsboliger.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Mulighet for vedfyring (pipe, men ikke montert ildsted). I de rom hvor det på visning ikke er montert panelovner, vil det heller ikke medfølge i handelen.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Byttet rotor motor i ventilasjonsanlegg i 2025.
- Satt opp lettvegg for etablering av ekstra soverom.
- Skiftet terrassedør i 2026.



Sameiet

Sameienavn

Sameiet Årvoldtunet

Organisasjonsnummer

992 812 443

Forretningsfører

Bøhn Regnskap AS;

Regnskap/budsjett

Bøhn regnskap er forretningsfører.

Dyrehold

Tillatt

Området

Tomt/beskaffenhhet

Felles tomt. Areal er innhentet fra eiendomsrapport. Eiendommen er opparbeidet med asfaltert parkeringsområde, hage og lekeplass.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4615 kvm

Vei/vann/kloakk

Offentlig vann og kloakk via private stikkledninger.

Beliggenhet

Sentral og barnevennlig beliggenhet på Tjøsvoll øst i Åkrehamn. Fra eiendommen er det kort avstand til Amfi- senteret, turløyper, barnehage, skoler, idrettsanlegg og sentrum. Åkrehamn har også flere kjekke butikker, spisesteder og flotte Åkrasanden!

Adkomst

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

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål.



Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det er merker i takplater i kjøkken etter tidligere fuktskade. Merkene er det fortsatt, men skaden ble utbedret av forrige eier.

Overtakelse

Overtakelse avklares i forbindelse med budgivning.

Takstmann

Takstmann Harald Ingebrigtsen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Sentrale lover

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

Det er lovbestemt panterett til sameiet for forfalt fellesutgifter. Det gjøres oppmerksom på at det kun er anledning til å erverve to seksjoner i sameiet iht. Lov om eierseksjoner § 23.

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:

1149/13/652/14:

08.01.2008 - Dokumentnr: 13853 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Karmøy Kommune

Org.nr: 940 791 901

Rettt for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

23.03.2007 - Dokumentnr: 281983 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 14

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 88/1584

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

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

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

Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver

Prosentprovisjon med 1,2 % av kjøpesum
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 29.05.2026





God plass til spisebord og øvrig møblement. Tilkost til balkong fra kjøkkensone på nordsiden.



Rikelig med naturlig dagslys inn i leiligheten med store vinduer fra både nord og sør.



Fra balkong mot nord.





Tidløs og praktisk kjøkkeninnredning i åpen stue/kjøkken løsning i vinkel.





Hovedsoverom med god plass til dobbelseng og øvrig møblement.



Tilkomst til lagringsloft via luke i tak.



Soverom nummer 2 med rikelig garderobeplass i skyvedørsløsning.



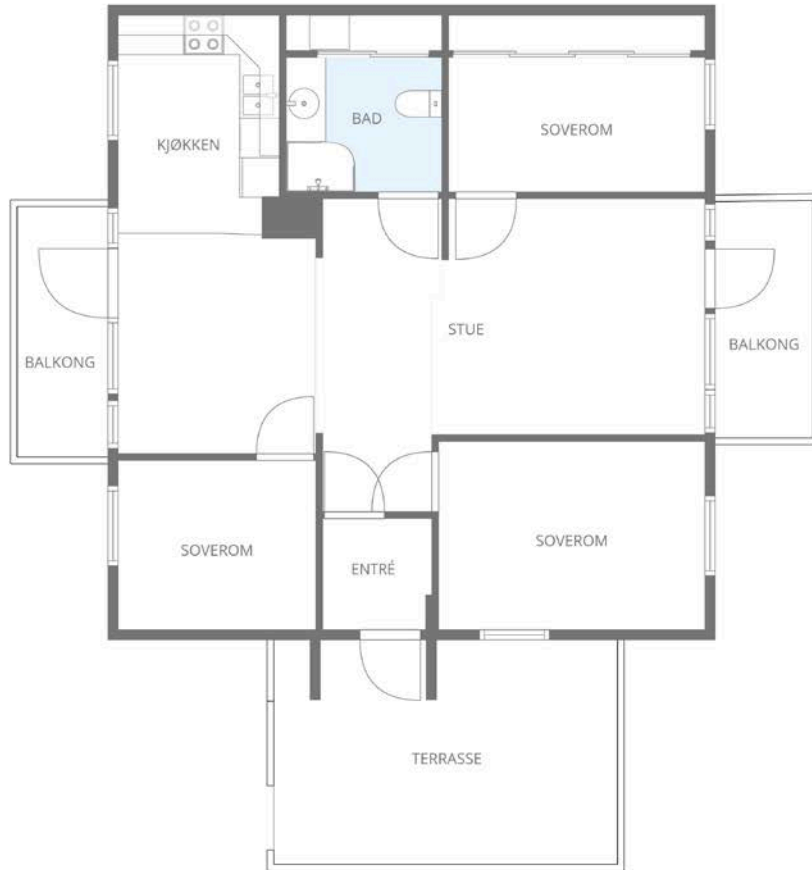
Soverom nummer 3.



Flott baderom med opplegg til vaskemaskin bak skyvedører.



Entrè med oppbevarings muligheter for yttertøy og sko.



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.





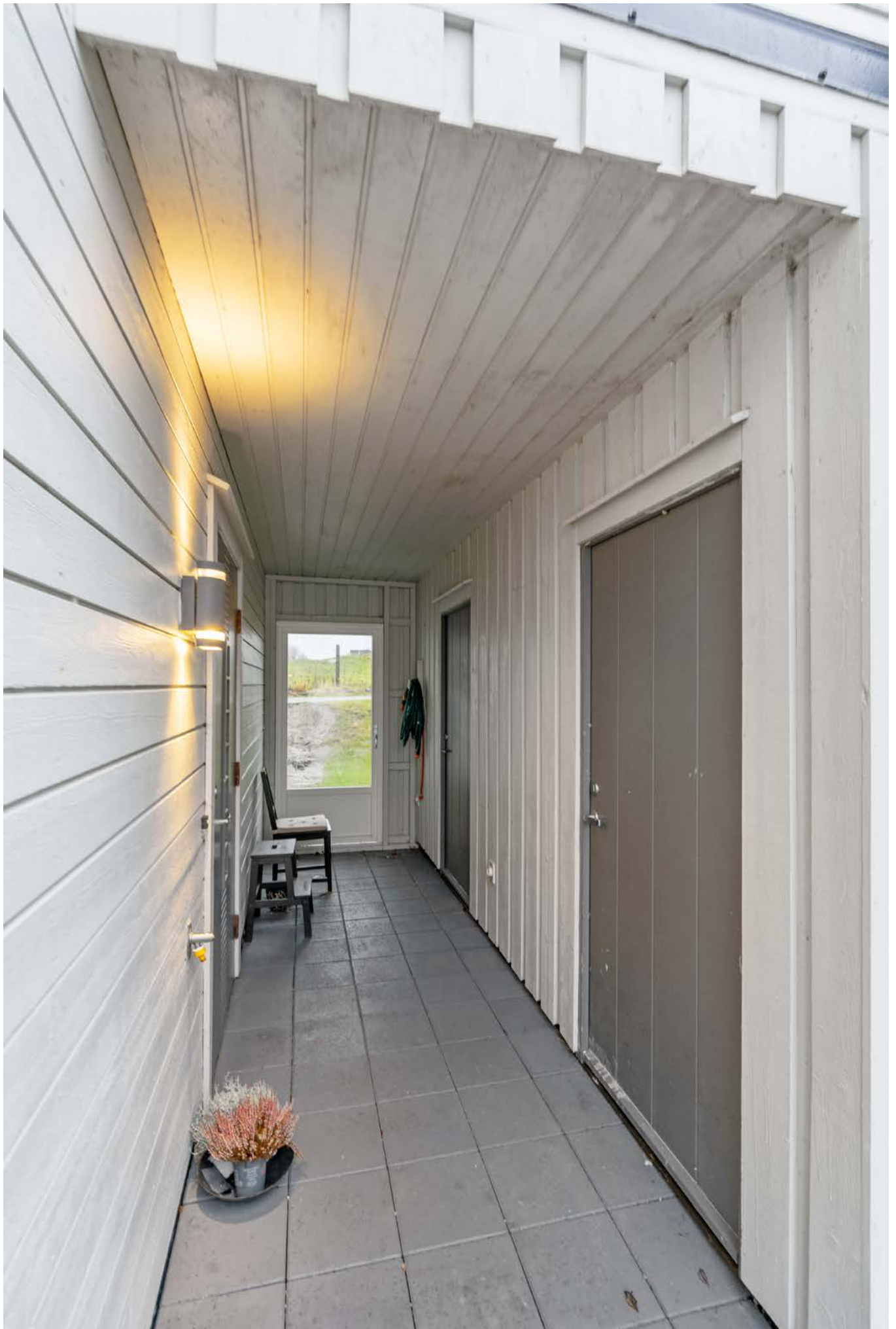
Garasje





Romslig veranda i forbindelse med inngangspartiet.





Utvendig bod like ved inngangspartiet til leiligheten i etasjen under.

TILSTANDSRAPPORT

Tostemsvingen 14B
4270 ÅKREHAMN

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Harald Ingebrigtsen

Dato: 27/05/2026

Skjelavikvegen 47B

Haugesund 5515

91189172

takstmannhi@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er 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 godkjenningmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * 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	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * 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:13, Bnr: 652
Hjemmelshaver:	Elise Kristin Mannes
Seksjonsnummer:	14
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2007
Tomt:	m ²
Kommune:	KARMØY

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Elise Kristin Mannes
Befaringsdato:	21.5.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Felles eid opparbeidet tomt med parkering på felles område

OM BYGGEMETODEN:

Flermannsbolig satt opp med bindingsverk og ytterkledning i tre. Saltakskonstruksjon med betongtakstein på yttertak

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår som i god stand. Det registreres ingen avvik som har umiddelbare behov for utbedring.

Avvik som er funnet på befaringsdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

ANNET:**DOKUMENTKONTROLL:**

Det er ikke fremvist dokumentasjon på leilighet på befaringstidspunkt.

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

Leiligheten har laminat på gulv, malt strie på vegg og malte/folierte plater i tak.

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:**FELLESKOSTNADER:**

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
2 etg	83			28
1 etg		5		
SUM BYGNING	83	5		28
SUM BRA	88			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Vindfang, 3 soverom, stue(kjøkken og bad/vaskerom).

BRA-e:

Utvendig bod

MERKNADER OM AREAL:

Det er også medfølgende garasje til leilighet. Plassering ikke anvist og heller ikke oppmålt.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

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)

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

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 takstmans integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Harald Ingebrigtsen

Byggmester og Takstmann

27/05/2026

Harald Ingebrigtsen

1. Våtrom**1.1 Bad/vaskerom****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

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

Det er ventilert som kan åpnes.

Beskrivelse

Baderommet har våtromspanel på vegg og malte/folierte plater i tak.

Rommet inneholder servantseksjon, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, toalett på sokkel og varmtvannsbereder.

Ventilasjon skjer via ventil i tak til ventilasjonsanlegg.

Bad/vaskerommet fremstår som i bra stand.

Det registreres noe fuktsvelling i underkant av servantplate i laminat.

Vurdering

Baderommet har en alder som tilsier at det nærmer seg, eller er innenfor, perioden hvor normal slitasje og fuktpåvirkning forventes.

Overflater og innredning fremstår generelt som godt vedlikeholdt, og dusjkabinett reduserer belastningen på veggflater.

Ventilasjonen vurderes som tilfredsstillende.

Fuktsvelling i underkant av servantplate er et typisk tegn på lokal fuktpåvirkning og er et vanlig aldersrelatert avvik på laminatbaserte innredninger.

Ingen øvrige tegn til fuktskader ble registrert.

Årsak

- Vannsøl eller gjentatt fuktbelastning rundt servantområdet
- Laminatplater er sårbare for fuktinntrenging i kanter og skjøter
- Aldersrelatert slitasje på innredning

Risiko

- Videre oppsug av fukt i platen dersom forholdene vedvarer
- Redusert levetid på servantseksjonen
- Estetiske skader og potensiell deformasjon
- Økt risiko for mindre avvik i et våtrom som har oppnådd en viss alder

Konsekvens

- Servantplate kan få økende svelling og misfarging
- Over tid kan platen miste styrke og måtte skiftes
- Ingen indikasjoner på skade i tilstøtende konstruksjoner

Anbefalt tiltak

- Overvåke servantplate og vurdere utskifting ved økende svelling
- Begrense vannsøl rundt servantområdet
- Løpende kontroll av ventilasjon og renhold av ventil
- Generelt vedlikehold i tråd med våtrommets alder

Merknader:**TG 2** 1.1.2 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. Se under.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Beskrivelse

Baderommet har fliser på gulv med sokkelflis opp langs vegg.

Det registreres noe fall mot sluk, men ikke i henhold til dagens krav om 1:100.

Membran er ikke påvist trukket opp på terskel, og topp membran ved terskel er lavere enn kravet på 2,5 cm.

Vurdering

Gulvet har fall, men ikke tilstrekkelig etter dagens krav, noe som kan gi redusert avrenning ved vannsøl.

Manglende oppbrett av membran på terskel og for lav høyde på topp membran er et avvik som øker risikoen for vanninntrengning ved større vannmengder.

Overflater fremstår ellers som normalt vedlikeholdt, men membranløsningen vurderes som svak i terskelområdet.

Årsak

- Utførelse etter eldre standarder eller mangelfull oppbygging ved renovering
- Manglende heving av membran ved terskel
- Fallforhold etablert uten dagens krav til helning

Risiko

- Vann kan renne mot terskel og inn i tilstøtende rom ved større vannsøl
- Økt risiko for fuktpåvirkning i terskelkonstruksjon
- Redusert sikkerhet mot lekkasje ved feil bruk eller uhell

Konsekvens

- Potensiell skade i tilstøtende konstruksjoner ved vanninntrengning
- Risiko for oppfukning av terskel og gulvoppbygging
- Redusert funksjonell sikkerhet i våtrommet

Anbefalt tiltak

- Overvåke terskelområdet for tegn til fukt eller misfarging
- Unngå store vannmengder på gulvet utenfor dusjsonen
- Vurdere utbedring av membran og fall ved fremtidig rehabilitering
- Sikre at sluk og overflater holdes rene for optimal avrenning

Merknader:**TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2007

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Beskrivelse

Baderommet har plastsluk med membranløsning fra 2007.

Det er synlig membran ved sluk, og utførelsen fremstår i tråd med vanlig praksis for perioden.

Det er tatt hull i tilstøtende rom for fuktmåling, og det ble ikke registrert avvik.

Vurdering

Membranløsningen har en alder på ca. 19 år, noe som innebærer at tettesjiktet nærmer seg eller har passert forventet levetid for våtromsmembraner (typisk 20–25 år avhengig av utførelse og belastning).

Synlig membran ved sluk er positivt og indikerer korrekt klemming.

Fuktmåling uten avvik styrker inntrykket av at sluk og membran fortsatt fungerer etter hensikten.

Alderen tilsier likevel økt oppmerksomhet rundt videre utvikling.

Årsak

- Naturlig aldring av membran og slukløsning
- Normal slitasje i våtrom med høy fuktbelastning
- Utførelse etter standarder fra 2007

Risiko

- Økt risiko for svekkelse i membran over tid
- Potensiell lekkasje ved sluk dersom membranen blir sprø eller mister elastisitet
- Skjulte avvik kan oppstå uten synlige tegn i tidlig fase

Konsekvens

- Mulig fuktinntrengning i gulvoppbygging ved membransvikt
- Risiko for skade i tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje
- Kostnader knyttet til fremtidig rehabilitering dersom membranen svekkes ytterligere

Anbefalt tiltak

- Løpende kontroll av sluk og membranovergang
- Rengjøring av sluk for å sikre optimal funksjon
- Ny fuktmåling ved mistanke om avvik
- Vurdere oppgradering av våtrommet når membranen nærmer seg 20–25 år

Merknader:**1.2 Bad/vaskerom****1.2.1 Overflate vegger og himling****Merknader:****1.2.2 Overflate gulv****Merknader:****1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk****Merknader:****2. Kjøkken****TG 1 2.1 Kjøkken**

Vanninstallasjonen er fra 2007

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.

Beskrivelse

Kjøkkenet har prefabrikkert innredning fra 2007 med benkeplate i laminat.

Det er installert noen integrerte hvitevarer (teknisk tilstand ikke kontrollert).

Kjøkkenet har servant med blandebeholder.

Innredningen fremstår som hel og i god stand, med normale bruksmerker i henhold til alder.

Det er utført fuktkontroll med fuktindikator, uten utslag på unormale fuktverdier i områder hvor det normalt er risiko for fuktvandring, herunder underskap under vask området rundt oppvaskmaskin og gulv ved sokkellist

Vurdering:

Innredningen fremstår i god teknisk stand uten registrerte avvik.

Benkeplate, fronter og sammenføyninger viser normal slitasje for alder, og det er ingen tegn til fuktskader eller lekkasjer.

Fuktkontroll bekrefter at det ikke foreligger forhøyet fukt i utsatte områder.

Bygningsdelen vurderes til TG1.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Beskrivelse

Øvrige rom i boligen fremstår i normalt god stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler.

Overflater, himlinger og innvendige bygningsdeler har normale bruksmerker i henhold til alder og bruk.

Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold.

Vurdering

Rommenes overflater og innvendige bygningsdeler fremstår som teknisk tilfredsstillende, med normal slitasje for bygningens alder.

Det er ikke registrert forhold som tilsier økt risiko for skader eller behov for tiltak.

Bygningsdelen vurderes til TG1.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 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.

Beskrivelse

Leiligheten har vinduer og dører fra byggeår 2007.

Det er montert et nyere vindu i ett soverom, samt en terrassedør fra 2026.

Utvalgte vinduer og dører er funksjonstestet og fremsto uten avvik.

Vurdering

Vinduer og dører fra 2007 har nå en alder på ca. 19 år, noe som innebærer at de nærmer seg eller har passert perioden hvor pakninger, beslag og karmtreverk normalt viser aldersrelatert slitasje.

Funksjonstest viser at enhetene fortsatt fungerer tilfredsstillende, men alder tilsier økt risiko for svekkelser over tid.

Det nyere vinduet og terrassedøren fra 2026 har lang forventet levetid og fremstår som nye.

Årsak

– Naturlig aldring av vinduer og dører fra 2007

– Variasjon i alder grunnet utskiftinger over tid

Risiko

– Eldre pakninger og beslag kan miste elastisitet og funksjon

– Økt risiko for trekk, kondens og redusert tetthet i enheter fra 2007

– Ingen risiko knyttet til de nye enhetene fra 2026

Konsekvens

– Gradvis svekket funksjon og tetthet i eldre vinduer og dører

– Potensiell økning i energitap og komfortreduksjon

– Funksjonelle forhold vurderes som gode per befaring

Anbefalt tiltak

– Løpende kontroll av pakninger, beslag og overflater på enheter fra 2007

– Vurdere utskifting av eldre vinduer/dører ved tegn til svekket funksjon eller trekk

– Generelt vedlikehold i tråd med alder og bruk

Merknader:**5. Balkonger, verandaer og lignende****TG 2** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Beskrivelse

Leiligheten har to balkonger, samt platting ved inngang.

Balkongene er teknet med Sarnafil fra 2007, med overliggende terrassebord som gangflate.

Rekkverk er utført i tre.

Vurdering

Sarnafiltekkingen har en alder på ca. 19 år, noe som innebærer at membranen nærmer seg eller har passert normal forventet levetid (typisk 20–25 år avhengig av eksponering og utførelse).

Overliggende terrassebord gir mekanisk beskyttelse, men kan også skjule begynnende slitasje i membranen.

Rekkverk i tre fremstår som normalt for alderen, men krever jevnlig vedlikehold.

Platting ved inngang vurderes som en enkel og funksjonell konstruksjon uten registrerte avvik.

Årsak

- Naturlig aldring av Sarnafil?membran fra 2007
- Eksponering for vær, bevegelser og mekanisk belastning
- Normal slitasje på trekonstruksjoner og rekkverk

Risiko

- Økt risiko for svekkelse i membran etter nær 20 års bruk
- Potensiell lekkasje dersom membranen får skader under terrassebord
- Råteutvikling i rekkverk eller terrassebord ved manglende vedlikehold
- Skjulte avvik kan oppstå under overliggende bord

Konsekvens

- Mulig vanninntrengning i underliggende konstruksjon ved membransvikt
- Redusert levetid på treverk ved fuktpåvirkning
- Behov for fremtidig rehabilitering av membran og eventuelt rekkverk

Anbefalt tiltak

- Løpende kontroll av Sarnafil?membran, spesielt i skjøter og oppkanter
- Vurdere løfting av terrassebord ved mistanke om avvik
- Regelmessig vedlikehold av rekkverk og treverk
- Planlegge fremtidig oppgradering av membran gitt alder (2007)

Merknader:**6. VVS****TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2007

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Beskrivelse

Leiligheten har vannrør og avløpsrør i plast fra byggeåret 2007.

Grennrør for vann er synlig på vaskerom, og rørføringer er tilgjengelige for inspeksjon.

Vurdering

Plastrør fra 2007 har en alder på ca. 19 år, noe som innebærer at anlegget fortsatt er innenfor normal forventet levetid, men nærmer seg perioden hvor enkelte komponenter kan få aldersrelatert slitasje.

Synlige rørstrekk og grennrør på vaskerom gir gode inspeksjonsmuligheter og reduserer risiko for skjulte lekkasjer.

Ingen tegn til lekkasje, misfarging eller fuktpåvirkning ble registrert ved befarings.

Årsak

- Naturlig aldring av rørinstallasjoner fra 2007
- Normal slitasje i pakninger og koblinger over tid
- Rør-i-rør og plastrør har generelt god levetid, men krever jevnlig kontroll

Risiko

- Over tid kan pakninger og koblinger miste elastisitet
- Potensiell lekkasje i overganger eller ved grennrør
- Økt risiko for punktlekkasjer når anlegget passerer 20 år
- Skjulte strekk i sjakter eller vegger kan ikke vurderes

Konsekvens

- Lokale lekkasjer kan oppstå ved svekkede pakninger
- Mulig fuktpåvirkning i konstruksjoner dersom lekkasje ikke oppdages tidlig
- Reparasjoner kan bli mer omfattende dersom lekkasje skjer i skjulte områder

Anbefalt tiltak

- Løpende visuell kontroll av synlige rørstrekk og grennrør
- Kontroll av koblinger og pakninger ved service eller ved mistanke om avvik
- Vurdere tilstandskontroll når anlegget passerer 20 år
- Sikre god tilgjengelighet til synlige rør for videre inspeksjon

Merknader:**TG 2** 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Beskrivelse

Det står en varmtvannsbereder fra 2007 lokalisert på vaskerom.
Berederen er tilgjengelig for visuell inspeksjon.

Vurdering

Berederen har en alder på ca. 19 år, noe som innebærer at den er klart innenfor perioden hvor forventet levetid normalt er passert (typisk 15–20 år).
Ingen synlige tegn til lekkasje, rust eller misfarging ble registrert ved befarings, men alder tilsier økt risiko for funksjonssvikt.
Plassering på vaskerom gir gode inspeksjonsmuligheter og reduserer risiko for større følgeskader.

Årsak

- Naturlig aldring av bereder fra 2007
- Slitasje på tank, pakninger og sikkerhetsventil over tid
- Korrosjonsrisiko øker når berederen nærmer seg eller passerer forventet levetid

Risiko

- Økt sannsynlighet for lekkasje eller tankbrudd ved høy alder
- Risiko for fukt- og vannskader dersom lekkasje ikke oppdages tidlig
- Sikkerhetsventil kan miste funksjon over tid

Konsekvens

- Potensiell vannskade på gulv og nærliggende konstruksjoner
- Uforutsette driftsstans og behov for akutt utskifting
- Økte kostnader ved skade dersom lekkasje oppstår

Anbefalt tiltak

- Vurdere utskifting av bereder grunnet alder (2007)
- Kontrollere sikkerhetsventil og avløp jevnlig
- Løpende visuell kontroll for fukt, rust eller misfarging
- Planlegge utskifting før funksjonssvikt oppstår

Merknader:**TG 2** 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2007

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Beskrivelse

Leiligheten er ventilert via mekanisk avtrekksvifte.

Det antas at aggregat fra byggeåret 2007 er plassert på kaldtloft.

Det er luke til kaldtloftskonstruksjonen på soverom, men det var ingen tilgang på befaringsstidspunktet, og aggregatet ble derfor ikke nærmere undersøkt.

Inneklimaet fremsto som bra.

Vurdering

Mekanisk avtrekk gir normalt god grunnventilasjon, og inneklimaet opplevdes som tilfredsstillende ved befaring.

Aggregatet antas å være fra 2007 og har dermed en alder på ca. 19 år, noe som innebærer at det nærmer seg eller har passert forventet levetid for motor, viftehjul og elektriske komponenter.

Selv om det finnes luke til kaldtloft, var det ikke mulig å få tilgang, og aggregatets tekniske tilstand, filter og kanaltilkoblinger kunne derfor ikke vurderes.

Funksjonen i rommene fremstår likevel som tilfredsstillende basert på luftutskifting og opplevd inneklima.

Årsak

- Aggregat plassert på kaldtloft uten praktisk tilgjengelighet ved befaring
- Naturlig aldring av ventilasjonskomponenter fra 2007
- Manglende servicehistorikk og ukjent tilstand på filter og motor

Risiko

- Redusert kapasitet eller driftsstans ved høy alder
- Mulig slitasje på motor, viftehjul og elektriske komponenter
- Risiko for lekkasje i kanaler eller utettheter som ikke kan oppdages uten inspeksjon
- Manglende filterbyte kan påvirke luftkvalitet og energibruk
- Eventuelle feil kan forbli uoppdaget uten fysisk tilgang til aggregatet

Konsekvens

- Gradvis svekket ventilasjonseffektivitet
- Potensiell økning i fuktbelastning i våtrom og oppholdsrom
- Økte driftskostnader og behov for utskifting av aggregat
- Risiko for redusert inneklima ved funksjonssvikt

Anbefalt tiltak

- Etablere praktisk tilgang til kaldtloft via eksisterende luke
- Kontrollere aggregatets tekniske tilstand, filter og kanaltilkoblinger
- Vurdere service eller utskifting gitt alder (2007)
- Løpende observasjon av luftmengder og inneklima

Merknader:**7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

El. Anlegget er skjult og sikringsskaper inneholder automatsikringer. Sikringsskaper er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

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.

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:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad/vaskerom Overflate vegger og himling

TG2 – basert på registrert fuktsvelling i servantplate og våtrommets alder, men ellers god generell tilstand.

1.1.2 Bad/vaskerom Overflate gulv

TG2 – basert på manglende fall etter dagens krav og manglende/for lavt membranoppbrett ved terskel.

1.1.3 Bad/vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 – basert på alder på membran (2007) og naturlig økt risiko ved eldre tettesjikt, men uten registrerte fuktavvik.

4.1 Vinduer og ytterdører

TG2 – basert på alder (2007) og økt risiko for aldersrelatert slitasje.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG2 – basert på alder på Sarnafil (2007), økt risiko for membranslitasje og naturlig vedlikeholdsbehov for treverk.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 – basert på alder (2007) og økt risiko for aldersrelatert slitasje, selv om ingen lekkasjer er registrert.

6.2 Varmtvannsbereder

TG2 – basert på høy alder (2007) og økt risiko for aldersrelatert svikt, selv om ingen lekkasjer er registrert.

6.3 Ventilasjon

TG2 – basert på høy alder på ventilasjonsaggregat (2007) og manglende tilgang for inspeksjon, selv om inneklimate fremsto som bra.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01260136	
Selger 1 navn	
Elise kristin Mannes	
Gateadresse	
Tostemsvingen 14B	
Poststed	Postnr
ÅKREHAMN	4270
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid 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
- 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
Beskrivelse
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

Terrassedør byttet i 2026 grunnet trekk/luftinnsig. Ingen kjent fuktskade.

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 overtagelse. 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 eiendomsmeglere 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
Elise Kristin Mannes	b022bd3467ccd0f609da a34d7dd089e1ef00914a	15.05.2026 17:47:13 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://doc.ingroupe.com/developer>



Adresse Tostemsvingen 14B, 4270 ÅKREHAMN	
Dato for energimerking 15.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-296471
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 23907364
Gårdsnummer 13	Bruksnummer 652
Seksjonsnummer 14	Bruksenhetsnummer H0201



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 2006	Bygningstype Tomannsbolig horisontal delt
Bruksareal 80,0 m²	Oppvarmet bruksareal 80,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
160,30 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
145,31 kWh/m²

Totalt levert pr. år
11 624 kWh



Tostemsvingen 14B, 4270 ÅKREHAMN



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Tostemsvingen 14B, 4270 ÅKREHAMN



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Brukertiltak

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbord kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

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.

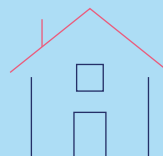
Hva koster forsikringen?

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 fra budgiver. Kravet til 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

TOSTEMSVINGEN 14B, 4270 ÅKREHAMN

Gnr. 13, Bnr. 652, Snr. 14 i Karmøy kommune.
Oppdragsnr: 01260136 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