



Tostemvegen 164, 4270 ÅKREHAMN



Prisantydning
6 070 000,-

ÅKREHAMN

Herskapelig og meget oppgradert
familiebolig - 5 soverom - Usjenert og
solrik hage - Pene terrasser - Garasje
og utedstue

BRA-i/BRA Total: 241/290 m² / Tomt: 635.5m²
Antall soverom: 5 / Byggeår: 2003



Rålekker nyere kjøkkeninnredning i merket Schmidt med integrerte hvitevarer.



Kjøle og frysenskap.

Nøkkelinfo

Adresse:	Tostemvegen 164, 4270 ÅKREHAMN
Nåværende eier:	Rune Hasselquist Larsen
Matrikkelnummer:	Gnr. 13, bnr. 581 i Karmøy kommune.
Oppdragsnummer:	01250196
Oppdragsansvarlig/ Meglerforetak:	Daniel Gård Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA
Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	2003
Bra total:	290m ²
BRA-i:	241 m ²
Antall soverom:	5
Etasje:	2
Energimerke:	Gul C
Tomtestørrelse:	635.5m ²
Eierform:	Eiet
Parkering:	God parkering i asfaltert gardstun og garasje.





Stor kjøkkenøy med god skaplass. God plass til å samle familien til middag/måltider.



Praktisk skap med innfellbare skapdører for arealbesparelse. Integrert led belysning med varm/kald lysfunksjon.

Økonomi

Prisantydning

Kr 6 070 000

Omkostninger

Kr 170 590

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 6 240 590

Kommunale avgifter

Kr 21 289 per 2024

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

Formuesverdi primær

Kr 984 530 per 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 938 121 per 2023





Beskrivelse av bolig

Herskapelig og meget oppgradert
familiebolig - 5 soverom - Usjenert
og solrik hage - Pene terrasser -
Garasje og utedstue

Beskrivelse

Nå har vi gleden av å presentere denne lekre boligen på attraktive Tjøsvoll Øst. Her bor du tilbaketrukket og i et etablert boligområde. Eiendommen har usjenert/privat uteområde med gode solforhold.

Boligen er rålekker - Herskkelig preg med eksklusive kvaliteter innvendig. Glaserte takstein setter prikken over i-en på fasaden og gir boligen et solid, tidløst og eksklusivt uttrykk som skiller seg ut i mengden!

Innvendig er store deler av hovedetasjen pusset opp i senere tid (ca. 2023) med blant annet:

- Nye overflater i moderne utførelse.
- Ny høykvalitets Schmidt kjøkkeninnredning med praktiske og eksklusive løsninger.
- Rais innbygd vedovn gjennomgående fra kjøkkenrommet og stuen.

Underetasjen er perfekt for ungdommen i hus med 3 soverom, stor kjellerstue, bad, vaskerom + bod.

Innhold

Boligen er over 2 plan og inneholder:

- Første etasje: Gang, stue, bad, vaskerom, bod og 3 soverom.
- Andre etasje: Gang, stue, kjøkken, bad og 2 soverom.

Standard

Boligen holder høy standard, er oppgradert gjennom tidene og fremstår som velholdt.

Store deler av andre etasje er pusset opp i nyere tid (ca.2023) med bla:

-Moderne og lun klikkvinyll på gulvoverflater (gang, barnesoverom, kjøkken/allrom og stue)

-Arealbesparende og praktisk skyvedør inn til kjøkken allrommet.

-Ny kvalitets kjøkkeninnredning i merket Schmidt med integrerte hvitevarer. Kjøkkenet er meget praktisk innredet og inneholder: Vinskap, kjøll og fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp med integrert ventilator i stor kjøkkenøy, 2 stk. stekeovner (Bosch, den ene med mikrofunksjon), belysning i diverse skap og under overskap, praktisk skap med utfellbare dører som kan skyves inn i innredningen igjen for plassbesparelse, uttrekkbar vask i seksjon. Godt med benke og skaplass i kjøkkeninnredningen + øyen. Stor kjøkkenøy som fungerer som frokost/middagsbord. God plass til hele familien rundt øyen.

-Kjøkkenet/allrommet er svært romslig og fungerer som dagligstue med god plass til sofa og tv-krok. Varmepumpe.

-Nydelige, kostbare og gjennomførte kvaliteter: Oppussingen preges av gjennomtenkte og påkostede materialvalg som understreker den herskkelige stilen på boligen, med heltre eikespiler, fransk dobbeldør med glassfelt som binder stuen og kjøkkenallrommet. Midtpunktet og maleriet i boligen er den tosidige høykvalitets Rais vedovnen med integrert vedstablingssone som understreker den solide og herskkelige følelsen i boligen.

-Romslig stue med god plass til ønsket møblering. Utgang til balkong hvor man kan nyte solen til langt utpå kvelden på pene dager. Utsikt mot landlige omgivelser, samt Tjøsvoll øst og et lite havglimt i vest. Eier opplyser at det er klargjort for å kople til taklampe over spisebordet om ønskelig. Stikkontakt i tak ved vinduet - perfekt for julestjerna. Praktisk stikkontakt i tak på vegg med spiler i stuen også.

- Overflater er oppusset og malt i lune og moderne farger.
- Gipset tak som gir et moderne uttrykk (stue, kjøkken, gang).
- Downlights i tak andre etasje: Stue, kjøkken/allrom, gang.
- Sorte detaljer på brytere og stikkontakter i stue/kjøkken og gang.
- Romslig og lys gang med skyvedørsgarderobe.
- Andre etasje inneholder 2 soverom. Barnesoverommet er pusset opp i samme tidsrom (2023) i lune og pene farger. Hovedsoverommet i god størrelse med moderne spilevegg. Pent en- stavs gulv (oppusset for ca.4 år siden).

- Pent helfliset bad fra boligens byggeår. Badet inneholder innebygd badekar, dusjkabinett, toalett og vask i seksjon m/skap. Downlights i tak.

Første etasje: Etasjen som er perfekt for barna/ungdommen i hus.

- Romslig bad med fliser på gulv og baderomsplater på vegg. Badet inneholder dusjkabinett, vask i seksjon med skaplass, og toalett.
- Praktisk vaskerom i god størrelse med bi-inngang og stor bod i eget rom.
- Stor kjellerstue med egen inngangsdør. Varmepumpe.
- Romslig hall m/trappeoppgang. To-fløyet dør med glassfelt inn mot kjellerstue.
- 3 Soverom. Det største har dobbel balkongdør med utgang til den lune og kjekke hagen/uteområdet. Stor skyvedørsgarderobe.

Utvendig:

- Pene, lune og solrike uteområder rundt boligen. Lite innsyn.
- Hage på framsiden av boligen og diverse beplantning.
- Ved inngangen er det en meget kjekk "avsperrert" (i form av porter, meget kjekt dersom du har småbarn) terrasse med plass til flere sittegrupper og sommerstue m/skyvedører og takplater.
- Nyere utebelysning rundt boligen.
- Asfaltert gardstun og garasje med nyere garasje port. Garasjen har også et oppbevaringsloft.
- Boligen fremstår som meget pen og med glaserte takpanner fremstår boligen som eksklusiv og herskabelig.

Teknisk:

- 2 varmepumper - en i kjøkken og en i kjellerstue.
- Balansert ventilasjon - byttet 2 motorer.
- Stort praktisk kryploft med god takhøyde og belysning.

Bygningsinformasjon

Boligen er satt opp på støpt grunnmur. Bindingsverk og takkonstruksjon i tre.

Utvendige vegger kledd med trepanel. Glaserte panner på tak. Følgende momenter har fått tilstandsgrad 2 i tilstandsrapporten:

TG2:

- Bad første etasje overflate vegger og himling: Ingen ventilasjon foruten spalte i terskel. Alder.
- Bad første etasje overflate gulv: Påvist for lite fall ihht. dagens krav. Registreres ingen membran trekt opp ved terskler. Alder.
- Bad første etasje membran, tettesjiktet og sluk: Pga. alder.
- Vaskerom første etasje overflate gulv: Ikke tilstrekkelig fall på gulvet ihht. dagens krav. Alder.
- Vaskerom første etasje membran, tettesjiktet og sluk: Pga alder.

-Bad andre etasje overflate vegger og himling: Vindu i våtsone ved badekar. Fug ved dør er ikke helt utfyllt. Alder.
-Bad andre etasje overflate gulv: Motfall på gulv målt med laser. Alder.
-Bad andre etasje membran, tettesjiktet og sluk: Pga alder.
-Varmtvannsbereder: Pga alder.

Areal

BRA - i: 241 m²
BRA - e: 49 m²
BRA totalt: 290 m²
TBA: 22 m²

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje 1. etasje
BRA-i: 118 m² Gang, 3 soverom, stue, bad, bod og vaskerom.

2. etasje
BRA-i: 123 m² Gang, 2 soverom, bad, stue og kjøkken.

TBA fordelt på etasje
2. etasje
22 m²

Hagestue

Bruksareal fordelt på etasje 1. etasje
BRA-e: 16 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje 1. etasje
BRA-e: 33 m²

Antall bad

2

Hvitevarer

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

Innbo og løsøre

-Seksjon i kjellerstue medfølger handelen.

Ferdigattest

Det foreligger ferdigattest.

Det foreligger godkjente og byggemeldte bygningstegninger med følgende avvik.

Første etasje:

- Sport/redskapsrom er omgjort til bad, vaskerom og bod.
- Bad er omgjort til soverom.
- Bod er omgjort til soverom.
- Vaskerom og soverom er omgjort til kjellerstue.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

19.09.2003.

Adgang til utleie

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

Oppvarming

Boligen har installert varmepumpe (2.stk). Det gis ingen garanti på varmepumpe av selger. Ellers elektrisk oppvarming i boligen. I de rom hvor det på visning ikke er montert panelovner, vil det heller ikke medfølge i handelen. Vedovn og balansert ventilasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Tett sluk under dusj kabinett i hovedetasjen førte til at vann kom ned under døren. Resulterte i skadet takplater, som ble utbedret av forsikringsselskapet. Membran i våtrom, nå utbedret av fagmann i 2014. Utført av Bygnes Bygg (membran rundt "tråskådel" (dørterskel) ble fornyet.
- Var litt vann innsig i gulv i garasje på Nord/østre siden. Dette ble utbedret i 2016 med acodren/avløpsdrenering.
- Oppgradert hovedetasjen i 2023. Brytere/stikk/Led-spotter/sikringsskapet. Nye ledninger strekt ned fra kjøkken til sikringsskap. Aibel Elektro installerte el-bil lader i 2025, overspenningsvern i sikringsskap og led utebelysning. Utført av Tom Ove Nes Elektro.
- Sjekk av ventilasjons kanaler i 2022. Byttet el motorer på villavent (balansert ventilasjon) viften i 2023.
- 2 stk. varmepumper i huset. Ny montert ved ovn i 2023 med ekstra luft inntak for trekk. Tak/møne inspeksjon og utbedring utført av Rasmussen i 2014. Luffing fra kloakk system utbedret i 2021, med en diskre ventil hatt på taket. Tak plater i kjellerstue med fukt merker fra før jeg flyttet inn.

Området

Tomt/beskaffenhets

Pent opparbeidet tomt med god parkering i asfaltert gardstun + garasje.
Opparbeidede uteområder med forskjellige terrassesoner, diverse beplantning, enkel hagestue/sommerstue og kjekk hage. Uteområdet er solrikt og usjenert.
Areal er innhentet fra matrikkelkart. Ut fra matrikkelkart kan en se at det søre hjørnet av opparbeidet tomt går utenfor grense. Se vedlagt kart.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

635.5 kvm

Vei/vann/kloakk

Offentlig vann og kloakk via private stikkledninger. Det ligger kommunale ledninger inn på tomtenover gårdsplass. Se vedlagt ledningskart.

Beliggenhet

Boligen har beliggenhet i attraktivt boligområde på Tjøsvoll Øst. Framfor boligen er det friområde. Her har man trygg skolevei og kort avstand til barnehage, kjøpesenter, idrettsanlegg og alt Åkrehamn har å by på av fasiliteter. Perfekt for barnefamilier. I tillegg umiddelbar nærhet til flotte turområder i marka.

Adkomst

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

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål.



Øvrige kjøpsforhold

Diverse

-Defekt "propp patent" i vask på bad hovedetasje.

Overtakelse

Eiendommen kan overtas snarlig. Avklares i 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 bygnings sakkyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Forsikringen gir kjøper bistand etter avhendingsloven og dekker inntil 10 timer advokatbistand, skadetakster og utgifter til rettsapparatet mot en egenandel. Forsikringen tegnes senest på kontraktsmøtet. Les mer om forsikringen i salgsoppgaven.

Servitutter

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

1149/13/581:

02.06.1967 - Dokumentnr: 2606 - Skjønn

OVEREKSPROPRIASJONSSKJØNN

Overført fra: Knr:1149 Gnr:13 Bnr:575

Gjelder denne registerenheten med flere

01.10.1998 - Dokumentnr: 7591 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhets opprettet fra:

Knr:1149 Gnr:13 Bnr:575

20.10.1999 - Dokumentnr: 7490 - Grensejustering

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, befarung av eiendommen samt innhentelse av nødvendige dokumenter og evt. takst.

Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver

Fastpris kr 33 000,-
Markedsføringspakke kr 21 900,-
Oppgjørsgebyr kr 9 900,-
Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-
Fotopakke kr 8 500,-
Dokumentinnhenting og tinglysing kr 6 800,-

Salgsgaranti: inget salg - ingen regning - heller ingen bindingstid

Kontaktperson

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

Ansvarlig megler

Fred Lippens
Eiendomsmegler
fred@em-a.no

Tlf: 905 59 049

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet ble lagret 18.08.2025





Downlights under overskap og sorte detaljer på stikkontakter og brytere.





Induksjonsplatetopp med integrert ventilator.



Kjøkkenet fungerer også som dagligstue med god plass til sofa og tv-krok. Godt med naturlig lys gjennom vinduene/



Lekre detaljer med heltre eikespiser, to-fløyet fransk dør med glassfelt og en tosidig kvalitets vedovn i merket Rais.



En vedovn man virkelig blir glad i - hverdagsluksus.



Meget tiltalende og romslig stue.



God plass til ønsket møblering.





Pene og gjennomtenkte detaljer er gjennomgående i denne etasjen.



Sorte detaljer på brytere også her. Moderne belysning med downlights i tak.



Eier opplyser at over spisebord er det klargjort med strøm dersom man ønsker taklampe over bordet. Direkte utgang til



Eksklusive detaljer.



Hovedsoverommet i god størrelse pusset opp for ca. 4 år siden.



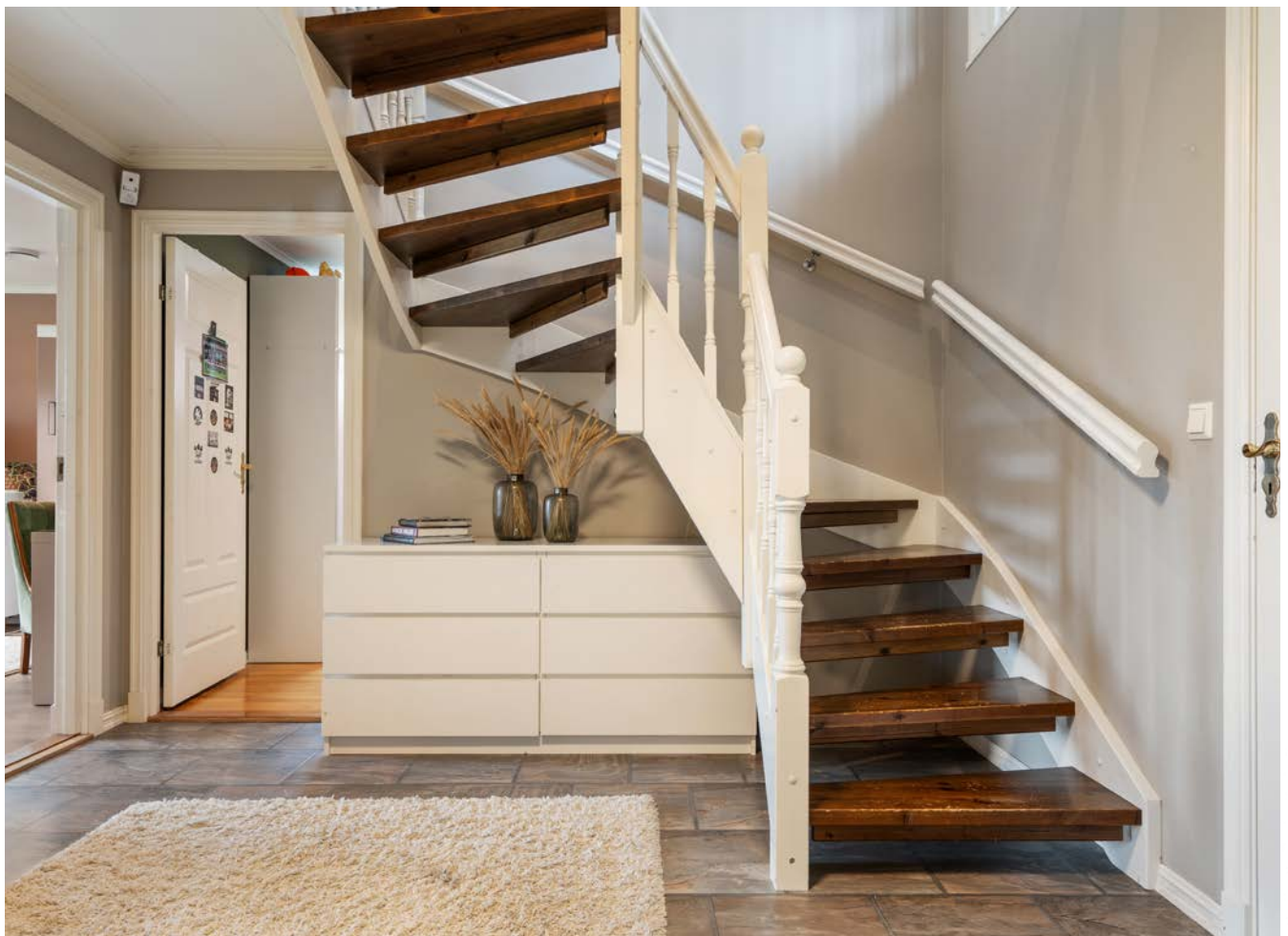
Soverom nummer 2 i andre etasje.



Helfliset bad i andre etasje.



Skyvedørsgarderobe i gang. Meget pen ytterdør som passer utmerket den herskapelige stilen.



Romslig hall med trapp opp til andre etasje.



To-fløyet dør med glassfelt inn til kjellerstue.



Svært romslig og kjekk kjellerstue med egen inngang. Rikelig med naturlig dagslys. Varmepumpe.



God plass til ønsket møblement og naturlig sone for tv-krok.



Stort soverom i første etasje med skyvedørgarderobe, teppe på gulv og utgang til hagen/uteområdet.



Soverom nummer 2 i første etasje. God plass til seng og øvrig møblement.



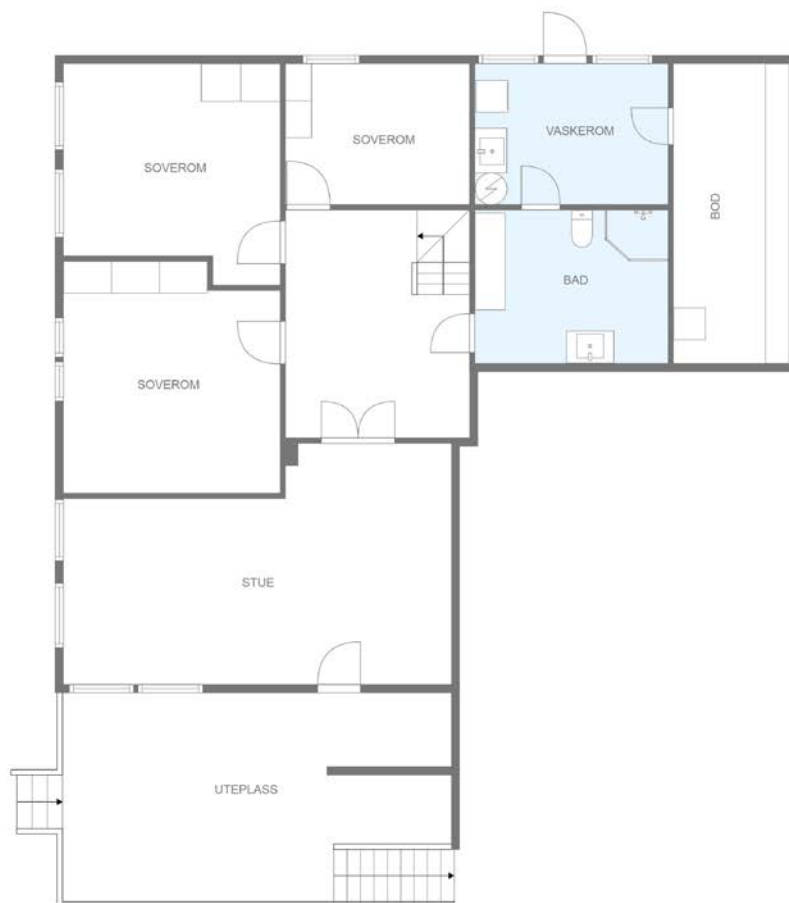
Soverom nummer 3 i første etasje.



Stort og tidløst bad i første etasje. Fliser på gulv og baderomsplater på vegger.

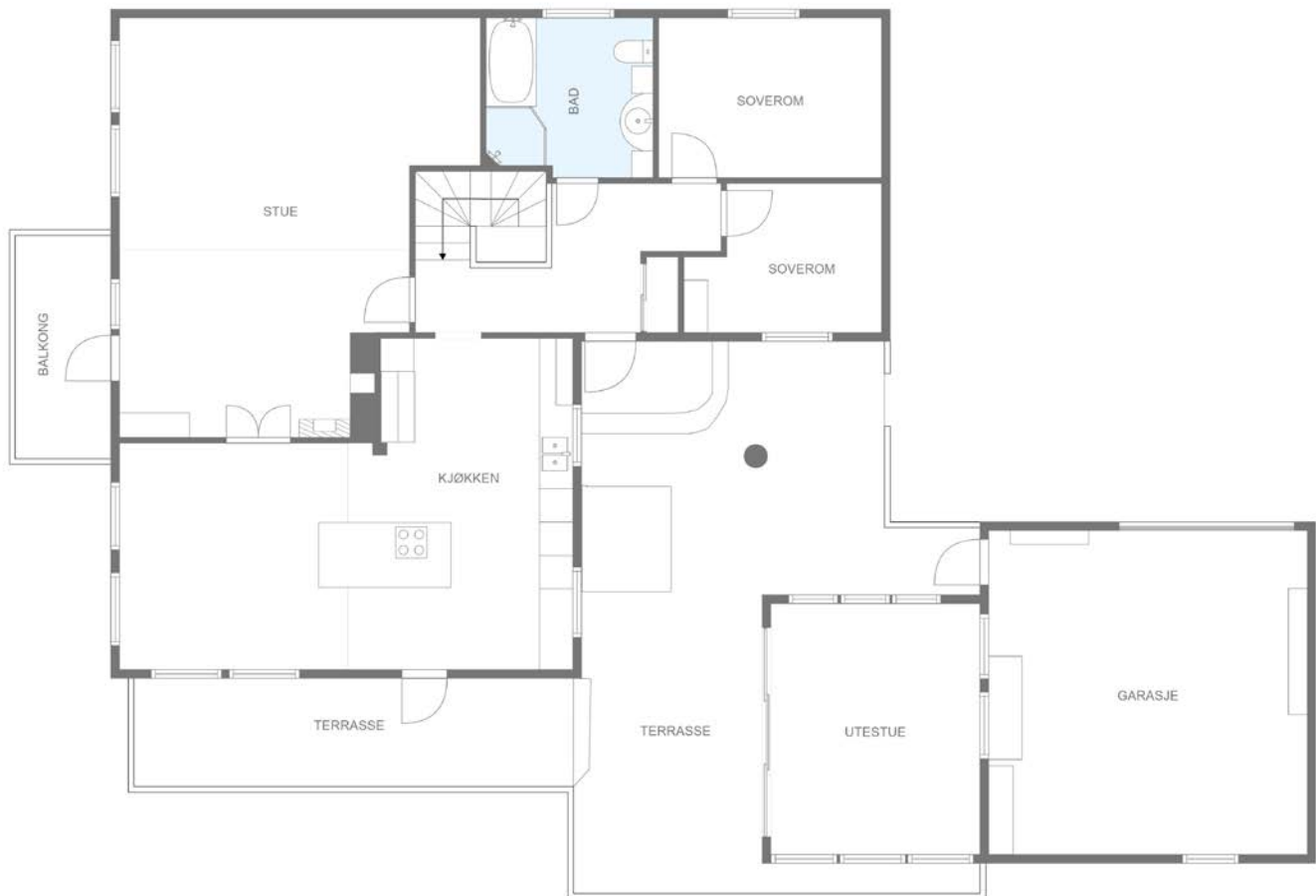


Praktisk vaskerom med bi-inngang. Stor uinnredet bod i dør til høyre i bilde.



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.





Herlig sommerstue med tak, vinduer og skyvdører i front. Solrik terrasse.





Nydelig privat uteområde i forbindelse med hovedinngangen. Kan lukkes med porter i begge ender som gjør det trygt for familier



Hovedinngang til andre etasjen. Pent opparbeidet.





Garasje med el-bil lader. Porten er nyere. Oppbevaring på loft.





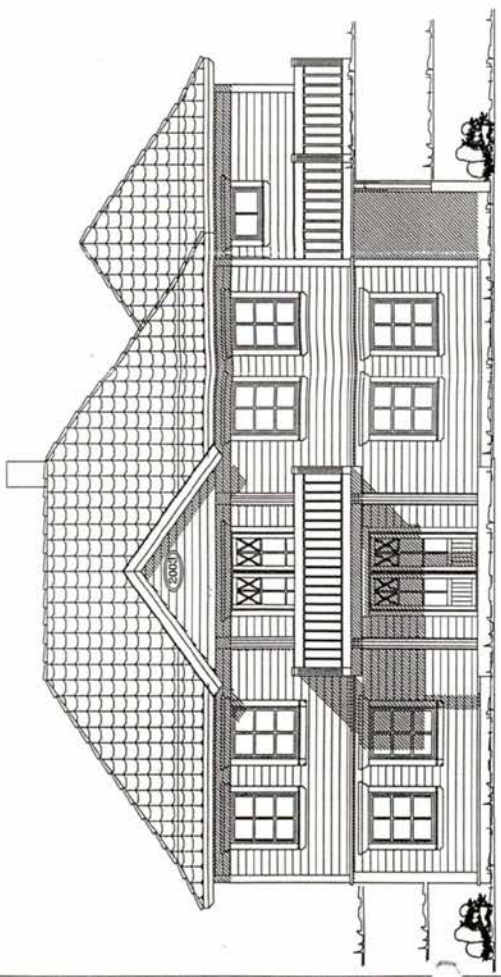
Gode parkeringsmuligheter. Utebelysning rundt deler av boligen samt garasjen.



Nydelige solrike uteområder. Eiendommen er pent opparbeidet og har innganger fra alle sider av boligen.



Her kan du ta del i et aktivt og etablert boligområde, samt kort avstand til flotte turområder, skoler, barnehage og idrettsanlegg.



Fasade mot Vest

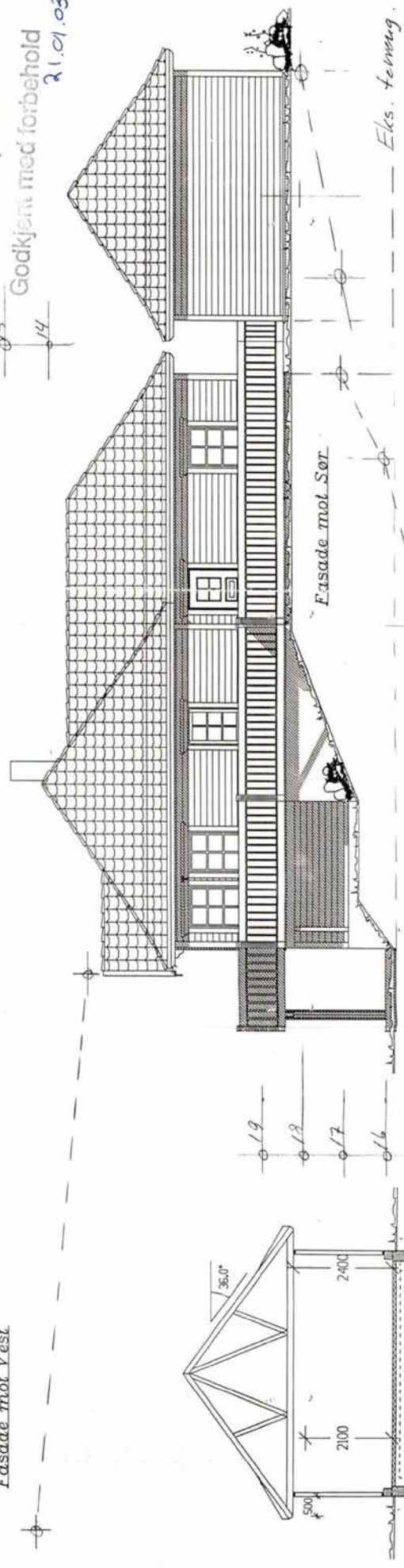


Topp MUR 18.40

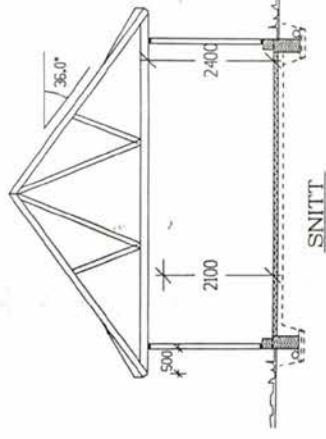


Hovedbygning Teknisk
SAK nr. 51/03

Godkjent med forbehold
21.01.03



Fasade mot Sør



SNITT

Eks. tegning.
i sin ferdig tegning.

UTFORMING AV TILTAK BEKREFTES FOREVIST:

Nabo.nr.	Gr.	B.nr.	Dato	Sign.
Nabo.nr.	Gr.	B.nr.	Dato	Sign.
Nabo.nr.	Gr.	B.nr.	Dato	Sign.
Nabo.nr.	Gr.	B.nr.	Dato	Sign.

Tillakshaver: Bjørn Gabriel Garvik			
Leverandør: Garvik AS			
HUSTYPE: SPESIAL.	FASADER / SNITT		
Byggeplassens adresse: Karmøy			
Gr.	B.nr.	ER TEGNING KONTROLLERT I H.T. SØRKLISTER ?	JA
VestlandsHusgruppens arkitektkontor - 6018 Alesund - Tlf. 70 17 89 00			
TEGNINGEN PÅ HVEREN FELIT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED TILTAK SOM VESTLANDS HUS GRUPE MEDVIRKER I.			
Vestlandshus		DATE: 23.10.02 ggv	
TEGNINGS NR. 503		REV.1	
PROSJEKT NR. 1060		REV.2	
		REV.3	
		SKALA 1 : 100	
		DATA DESIGN SYSTEM	

Tillakshaver: Bjørn Gabriel Garvik		Leverandør: Garvik AS		 Vestlandstinget	
BRA		HUSTYPE: SPESIAL	PLANER	DATO 23.10.02 og REV.1 21.11.02 mth	TEGNINGS NR. 501
Undetingsplan	116.10	Byggeplattens adresse:		REV.2	PROSJEKT 1060
Hovedplan	121.40	Tostemter Tjessvold øst , Karmøy		REV.3	
Sum 1. m²	231.50	Garv. 13	Bj.-nr. 581	ER TEGNING KONTROLLERT I H.T. SJEKKELISTER ?	SKALA 1 : 100
GRUNNFLATE (M²)	129,6			JA	DATA DESIGN SYSTEM
BEBYGD AREAL HUS (M²)	163,2	VestlandsHusgruppens arkitektkontor - 6018 Ålesund - Tlf. 70 17 89 00			
BEBYGD AREAL GARASJE (M²)	2,0	TEGNINGEN HAR HVISKEN FÆLT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED TILTAK SOM VESTLANDS BØKE FØRINGER L.			

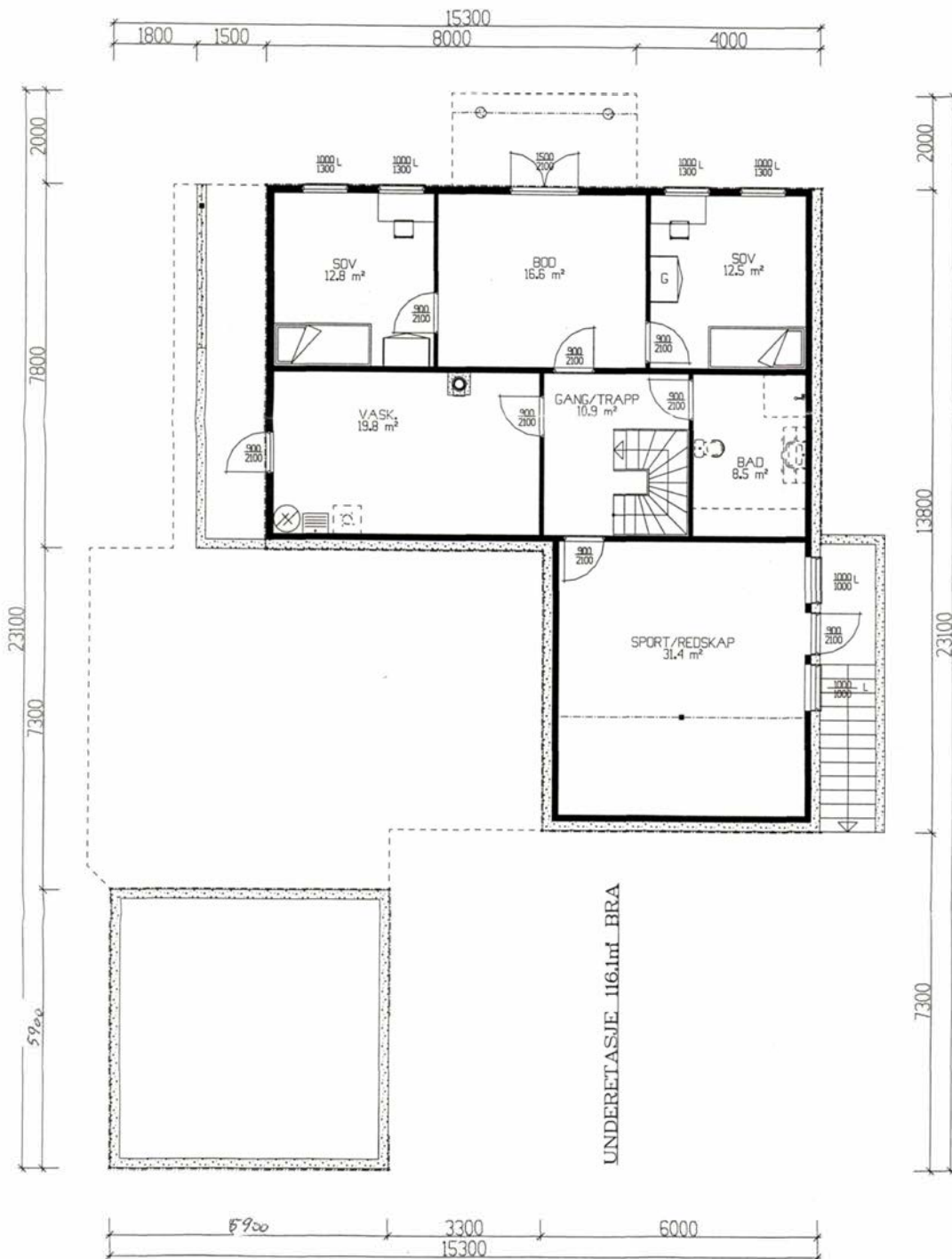
KARMØY KOMMUNE	
Teknisk etat	
Ark. sak nr.	2 0 BS 2002
Emne:	
Ark. Kode:	
Ansvarlig:	
Kontroll:	

Hovedutvalg Teknisk

SAK nr. 51/03

Godkjent med forbehold

21.01.03



Tiltakshaver: Bjørn Gabriel Garvik		 Vestlandsthus	
Leverandør: Garvik AS			
HUSTYPE: SPESIAL	PLAN	DATO 23.10.02 og 27.11.02	REV.1 27.11.02 mth
Byggeplassens adresse:		REV.2	
Tosterner Tjostvold øst, Karmøy		REV.3	
		SKALA 1 : 100	
Gr. 13	B-jr. 581	ER TEGNING KONTROLLERT I H.T. SJEKKELISTER ?	JA
Vestlandsthusgruppen arkitektkontor - 6018 Alesund - Tlf. 70 17 89 00			
TEGNINGEN PÅ HEFEN ER HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BRUKES VED TILTAKESEN VESTLANDSTHUS OG KONTROLLERES L.			

Hovedtutraf

SAK nr. 51/03

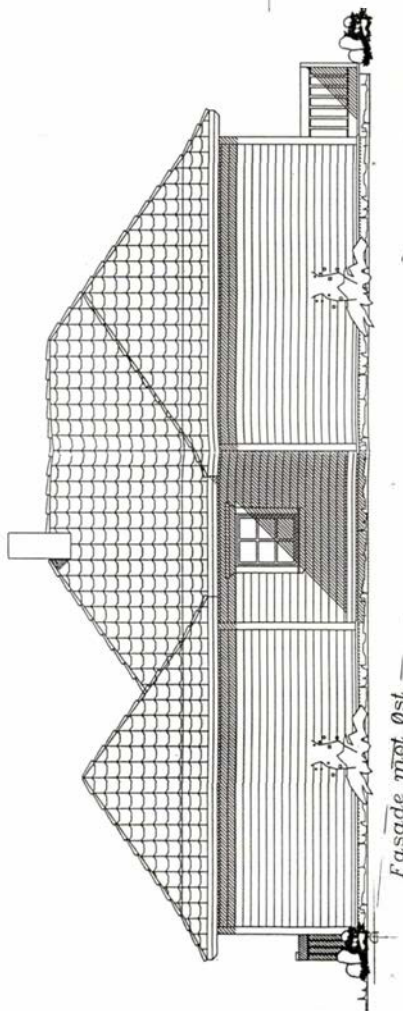
Godkjent med forbehold 21.01.03

KARMOY KOMMUNE

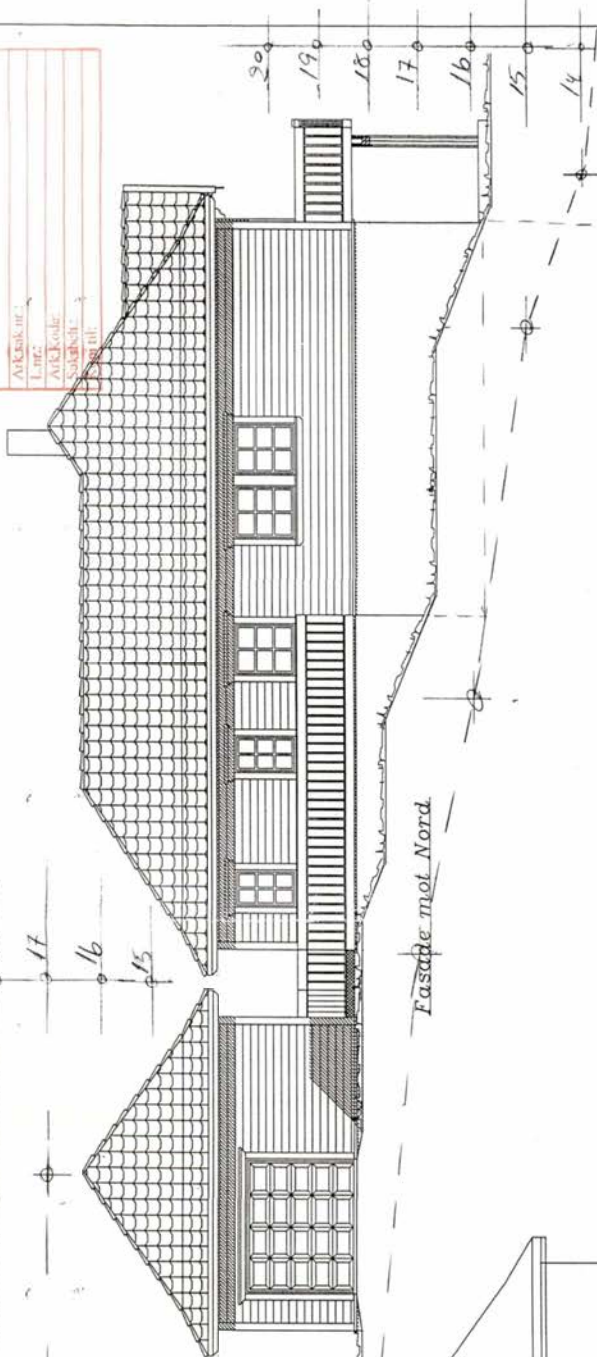
teknisk enn

20 DES 2002

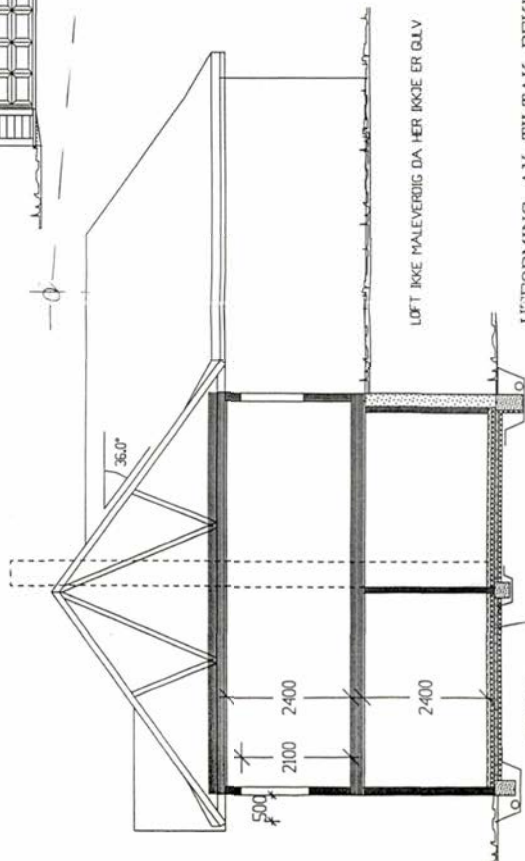
Fasade mot Ost



Fasade mot Nord



Fasade mot Nord



SNITT

LØFT IKKE MALEVERDIG DA HER IKKE ER GLV

U'FORMING AV TILTAK BEKREFTES FOREVIST:

Nabonr.	Gr.	B.nr.	Dato	Sign.
Nabonr.	Gr.	B.nr.	Dato	Sign.
Nabonr.	Gr.	B.nr.	Dato	Sign.
Nabonr.	Gr.	B.nr.	Dato	Sign.

Tiltakshaver: Bjørn Gabriel Garvik

Leverandør: Garvik AS

HUSTYPE: SPESIAL FASADER / SNITT

Byggesjessens adresse:

Tostemer Tjessvold øst, Karmøy

Gr. 13 | B.nr. 581 | ER TEGNING KONTROLLERT

JA

VestlandsHusgruppens arkitektkontor - 6018 Alesund - Tlf. 70 17 89 00

TEGNINGEN PÅ HVEMEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED TILTAK SOM VESTLANDS HUS IKKE FREDVOKER L



TEGNINGS NR.	502
PROSJEKT NR.	1060

DATA	23.10.02	opp.
REV.1	27.11.02	mby
REV.2		
REV.3		
SKALA	1 : 100	
DATA DESIGN SYSTEM		



Karmøy kommune

Ledningskart

Eiendom: 13/581
Adresse: Tostemvegen 164
Utskriftsdato: 11.06.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

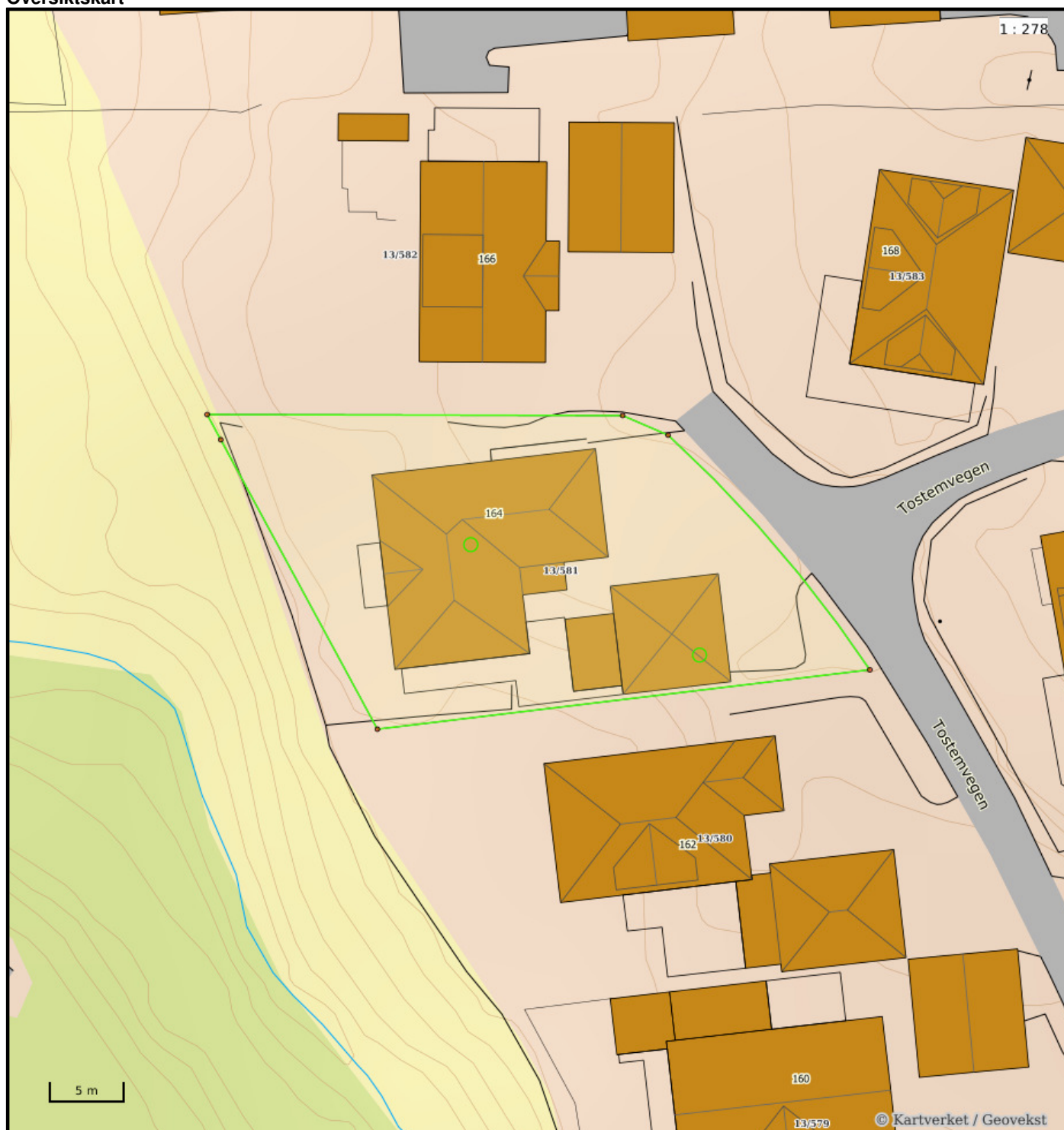
Vannledning	Overvannsledning	Kum	Hydrant
Spillvannsledning	Avløp felles	Sluk	

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



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

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|--|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| se ambita.com/sefrak for fargeforklaring |

TILSTANDSRAPPORT

Tostemvegen 164
4270 ÅKREHAMN



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Harald Ingebrigtsen

Dato: 15/06/2025

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 gjennomsnittlige levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3:

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:13, Bnr: 581
Hjemmelshaver:	Rune Hasselquist Larsen
Tomt:	m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	2003
Fnr:	

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	13.6.2025
Forutsetninger (hindringer):	Sol og vind på befaringstidspunkt.
Oppdragsgiver:	Rune Hasselquist Larsen
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:

Skrånende tomt. Beplantet med store lune uteområder.
Parkering i egen gårdsplass.

OM BYGGEMETODEN:

Bolig satt opp på støpt grunnmur. Bindingsverk og takkonstruksjon i tre.
Utvendige vegger kledd med trepanel. Glaserte panner på tak.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i bra stand. Det registreres ingen avvik som krever umiddelbar utbedring.

ANNET:

Oppvarming:

- elektrisk
- varmekabler
- vedovn
- varmepumper

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

2 etg har slette malte vegger og tak. Klikkvinyll på gulv.

1 etg har har malte vegger, plater i tak og laminat og parkett på gulv

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
1 etg	118				112	
2 etg	123			22	123	
SUM BYGNING	241			22	235	
SUM BRA	241					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Hagestue		16				
Garasje		33				
SUM BYGNING		49				
SUM BRA	49					

AREAL UTHUS/ANNEKS:

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

BRA-i:

1 etg:
Gang, 3 soverom, stue,bad, bod og vaskerom
2 etg:
Gang, 2 soverom, bad, stue og kjøkken.

BRA-e:

Garasje og hagestue

MERKNADER OM AREAL:

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Bad og vaskerom i 1 etg har fliser på gulv og våtromspanel på vegg.
Bad i 2 etg har fliser på vegg og gulv.

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

15/06/2025

Harald Ingebrigtsen

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

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

Merknader: Visuell kontroll over bakkenivå ga ingen tegn til sprekker eller svikt i grunnmuren. Fremstår i normalt god stand.

Ingen 1.2 Krypekjeller**Merknader:****TG 1** 1.3 Drenering

Drenering fra byggeåret med synlig fuktsikring/knotteplast.

Merknader: Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldersmessig slitasje med en normal levetid på ca 20 - 60 år. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Knotteplast mangler topplst. Etableringsåret ligger til grunn for vurderingen.

Ingen 1.4 Støttemurer**Merknader:****2. Yttervegger****TG 1** 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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

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

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

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Bolig har ytterkledning i tre fra byggeår

Merknader: Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene.

Kledningen er i god stand og blir iflg hjemmelshaver malt jevnlig.

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

3. Vinduer og ytterdører**TG 1** 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 ytterdører i tre fra byggeår.
Terrassedører ca 2-3 år gamle.
Vinduer med 2 lags glass

Merknader: Det er foretatt en visuell kontroll. Tilfeldig valgte vinduer og dører ble funksjonstestet. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

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

Sal og valmet takkonstruksjon i tre

Merknader: Takkonstruksjonen ble inspisert fra kaldloft og ved besiktigelse fra bakkeplan. Det ble ikke registrert svai/svanker i konstruksjonen. Og konstruksjonen fremstår som stabil på befaringsdagen.
Ved innvendig inspeksjon fra kaldloft ble det heller ikke registrert noen forhøyede fuktverdier eller andre indikasjoner på svikt i konstruksjonen.
Takkonstruksjonen framstår i god stand

TG 1 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2003
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.
Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.
Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.
Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.
Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Bolig har glasert takstein.
Flatt tak over inngangspartiet tekket med sarnafil.

Merknader: Fra bakkenivå ble det ikke observert tegn til svikt eller skader i tekingen. Tekkingen er vurdert ut ifra alder og observasjoner gjort i innvendige flater på kaldt loft.
Visuell kontroll og fuktsøk på tilfeldigvalgte valgte områder fra innvendige flater på kaldtloft ga ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
Taktekingen vurderes å være i god beskaffenhet

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner, beslag og nedløp av aluminium, fra byggeåret.

Merknader: Renner og nedløp fremstår i god stand. Ikke funnet tegn til skader eller vesentlige retningsavvik.

5. Loft

TG 1 5.1 Innvendig Loft

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

Bolig har kaldt loft konstruksjon og tilstandsvurdering sees i sammenheng med punkt 4.1 og 4.2

Merknader:**6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.****TG 1** 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Veranda/balkonger oppført av normalt solide materialer i tre

Merknader: Det ble ikke observert tegn til råde eller svikt i konstruksjonen. Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

7. Piper og ildsteder**TG 1** 7.1 Piper og ildsteder

Pipe antatt av Leca fra byggeår.

Pusset med inndekning og bly over tak.

Merknader: Det ble ikke registrert symptomer på skader eller tilstandssvekkelser. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

8. Etasjeskillere**TG 1** 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskillere består av trebjelkelag.

Åpen trapp av trekonstruksjon

Merknader: Det opplyses at etasjeskillere og vegger ikke ble målt med instrument for å finne eventuelt avvik og retning på overflate. På visuelt grunnlag er vegger og etasjeskillere i tilfredsstillende stand.

9. Rom under terreng**9.1 1 etg delvis under terreng****TG 1** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

1 etg ligger delvis under terreng

Merknader: En visuell kontroll av vegg og takoverflater i 1 etg ga ingen tegn til skader eller svikt.

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulver i 1 etg har laminat, parkett og flis

Merknader: Utover normal bruksslitasje registreres ingen skader som følge av fukt.

TG 1

9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
 Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
 Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Det registreres tilstrekkelig med ventiler i vegger og vinduer og etasje har også balansert ventilasjon

Merknader: Det er fuktmålt mot yttervegger i betong i bod. Det registreres noe forhøyede verdier på murflater. Dette anses som et mindre og ikke unormalt avvik ifht rommets bruk og temperatur

10. Våtrom

10.1 Bad 1 etg

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

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

Baderom har våtromspanel på vegg og malte plater i tak.
 Rommet inneholder tett dusjkabinett, seksjon med servant og toalett på sokkel.

Merknader: Rommets vegger og tak fremstår i bra stand ihht alder med normale bruksmerker.
 Det er ingen ventilasjon i rommet foruten spalte i terskel.
 Beskrevet avvik og 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.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Baderom har fliser på gulv med sokkelflis langs vegg.
 Fliser fra byggeår.

Merknader: Det er med laser påvist fall på gulv men ikke ihht dagens krav om 1:100
 Det registreres heller ingen membran trekt opp ved terskler.
 Rommet kan fungere greit med avvik, men ved endret bruk så bør rett fall og tettesjikt ved terskler etableres.
 Avvik og alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2003
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
 Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med klemring. Observert mansjett under klemring.

Merknader: Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. Det gjøres oppmerksom på at evt. membran har nådd sin forventede levetid og ved videre bruk av badet som det er anbefales det fortsatt bruk av tett dusjkabinett. Det er tatt hull i tilstøtende konstruksjon for fuktmåling. Ingen avvik. Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

10.2 Vaskerom 1 etg

TG 1 10.2.1 Overflate vegger og himling

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

Vaskerom har våtromspanel på vegg og malte himlingsplater.
Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank og utslagsvask.

Merknader: Rommets vegger og tak fremstår i bra stand med normale bruksmerker.
Himlingsplater er skiftet i senere tid etter tidligere lekkasje

TG 2 10.2.2 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.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Vaskerom har fliser på gulv med sokkelflis langs vegg.

Merknader: Fliser fremstår som hele og i bra stand.
Ikke tilstrekkelig fall på gulv ihht dagens krav, men rommet fungerer fint med avvik til dagens bruk.
Avvik og alder på bygningsdel lagt til grunn for vurdering.

TG 2 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2003
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Plastsluk med klemring. Slukmansjett observeres i sluk.

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

10.3 Bad 2 etg

TG 2 10.3.1 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 malt tak.
Rommet inneholder toalett på sokkel, seksjon med heldekkende servant, badekar og tett dusjkabinett.

Merknader: Fliser, tak og innredning fremstår i bra stand med normale bruksmerker.
Vindu i våtsone ved badekar.
Fug ved dør er ikke helt utfyllt.
Tilstandsvurderes utifra avvik og alder på bygningsdel.

TG 2 10.3.2 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.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Baderom har flis på gulv

Merknader: Fliser fremstår som hele og i bra stand.
Motfall på gulv målt med laser.
Tilstandsvurdert utifra avvik og alder på bygningsdel

TG 2 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2003
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Plastsluk med klemring. Observert mansjett under klemring.

Merknader: Hjemmelshaver opplyser om at det tidligere har vært lekkasje fra bad pga utett membran ved terskel.
Membran er utbedret ved lekkasjepunkt/terskel av Bygnes Bygg.
Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.
Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken 2 etg

TG 1 11.1 Kjøkken 2 etg

Vanninstallasjonen er fra ca. 2003
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.

Ny kjøkkeninnredning fra Schmidt med integrerte hvitevarer.
Dobbelkummet vask med blandebatteri.
Kjøkkenøy med koketopp og integrert ventilator.

Merknader: Kjøkken fremstår i bra stand med minimale bruksmerker

12. Andre rom

TG 1 12.1 Andre rom

Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i normalt god stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Øvrige rom vurderes å ha normal slitasjegrad

Merknader: Det er i 1 etg, tak i stue noen fuktskjolder i takplater. Dette var slik da nåværende eier overtok huset og er ikke fra nylig eller pågående lekkasje. Ingen forhøyede fuktverdier målt på befaringstidspunkt.

13. VVS

TG 1 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2003

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vann og avløpsrør i plast.

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

TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2003

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder ca 200 liter lokalisert på vaskerom i 1 etg.

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

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Merknader:

Ingen 13.4 Varmesentraler

Merknader:

TG 1 13.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt ca. 2003

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Bolig er ventilert via balansert ventilasjonsanlegg med aggregat på kaldt loft. Klaffventiler i kjelleretasje og ventiler i vinduer

Merknader: Inneklima fremsto som bra og bolig som tilstrekkelig ventilert.
Det er i tidligere punkt 10.1.1 beskrevet avvik på ventilasjon i bad 1 etg.

Ingen 13.6 Toalettrom

Merknader:

14. Garasje – uthus

TG 1 14.1 Garasje – uthus

Garasje oppført i bindingsverk av tre med saltakskonstruksjon. Glaserte takstein på tak.
Eget sikringsskap i garasje og Elbil lader utvendig på garasjevegg.
Hagestue med vegger i glass og plasttak

Merknader: Garasje og hagestue fremstår i bra stand. Normalt vedlikehold må påregnes.

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 elektriske anlegget ble installert ca. 2003

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Bolig har skjult elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringsskap.

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

Det elektriske anlegget fremsto uten avvik på befaringsstidpunkt.

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert 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 håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
10.1.1	Bad 1 etg Overflate vegger og himling
	TG2 vurdert utifra beskrevet avvik og at halvparten av bygningsdelens forventede levetid er overskredet.
10.1.2	Bad 1 etg Overflate gulv
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og at halvparten av bygningsdelens forventede levetid er overskredet.
10.1.3	Bad 1 etg Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurdert utifra at forventet levetid på bygningsdel er overskredet.
10.2.2	Vaskerom 1 etg Overflate gulv
	TG2 vurdert utifra avvik og at halvparten av bygningsdelens forventede levetid er overskredet.
10.2.3	Vaskerom 1 etg Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurdert utifra at forventet levetid på bygningsdel er overskredet.
10.3.1	Bad 2 etg Overflate vegger og himling
	TG2 vurdert utifra avvik og at halvparten av bygningsdelens forventede levetid er overskredet.
10.3.2	Bad 2 etg Overflate gulv
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og at halvparten av bygningsdelens forventede levetid er overskredet.
10.3.3	Bad 2 etg Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurdert utifra at forventet levetid på bygningsdel er overskredet.
13.2	Varmtvannsbereder
	TG2 vurdert utifra at forventet levetid på bygningsdel er overskredet.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01250196	
Selger 1 navn	
Rune Hasselquist Larsen	
Gateadresse	
Tostemvegen 164	
Poststed	Postnr
ÅKREHAMN	4270
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	11
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	91673271

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tett sluk under dusj kabinet hoved.etasjen, førte til vann kom ned under døren. Resulterte i skadet takplater, som ble utbedret av forsikrings selskapet. Membran i våtrom, nå utbedret av fagmann i 2014.

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Faglært

Arbeid utført av

Bygnes Bygg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Membran rundt tråskådel ble fornyet.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Var litt vann innsig i gulv i garasje på N/Ø siden. Utbedret i 2016 med aco/avløpsdrenering.

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Oppgradert hoved etasjen i 2023, brytere/stikk/Led spotter/sikringsskapet. Nye ledninger strekt ned fra kjøkken til sikrings skap. 2025: Aibel Elektro installerte EL-bil lader, overspenningsvern i sikringskap, og LED. utebelysning.

Arbeid utført av

Tom Ove Nes Elektro

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

Beskrivelse

Sjekk av ventilasjon kanaler i 2022. Byttet EL-motorer på villa vent viften 2023.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

2025: Aibel Elektro installerte EL-bil lader, og overspenningsvern i sikringskap.

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

To varmepumper i huset. Ny montert ved ovn 2023, med ekstra luft inntak for trekk. Tak/Møne inspeksjon og utbedring utført av Rasmussen i 2014. Lufting fra kloak system, utbedret i 2021, med en diskre ventil hat på taket. 2-3 Tak plater i kjellerstue med fukt merker fra før jeg flyttet inn.

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
Rune Hasselquist Larsen	43b6c8f908c58518f0a12b f511c026a675d6f27b	12.06.2025 08:28:17 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01250196

- 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>



Vestvendt balkong i forbindelse med stuen i andre etasje. Her har du sol helt til den går ned. Landlig og rolige utsikt med et lite





Norges Eiendomsforbund
firmapost@nef.no
nef.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene an-

befaler benyttet 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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.



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



BUDSKJEMA

TOSTEMVEGEN 164, 4270 ÅKREHAMN

Gnr. 13, Bnr. 581 i Karmøy kommune.
Oppdragsnr: 01250196 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