



Aksdalsvegen 152C, 5570 AKSDAL



Prisantydning
3 750 000,-

AKSDAL

Flott 3-roms leilighet med enkel adkomst og stor uteplass! Lave oppvarmingskostnader. Attraktiv og sentral beliggenhet

BRA-i/BRA Total: 89/94 m² / Tomt: 2376.8m²
Antall soverom: 2 / Byggeår: 2020



Velkommen til visning i Aksdalsvegen 152c -Eiendommen presenteres av eiendomsmegler Ørjan Alfsvaag, Eiendomsmegler A



Velkommen til visning i Aksdalsvegen 152c -Eiendommen presenteres av eiendomsmegler Ørjan Alfsvaag, Eiendomsmegler A

Nøkkelinfo

Adresse: Akسدalsvegen 152C, 5570 AKSDAL
Nåværende eier: Randi Bakken og Bjørn Einar Nybru og Liv Torunn Bligaard
Matrikkelnummer: Gnr. 72, bnr. 33, snr. 2 i Tysvær kommune.
Oppdragsnummer: 01260035
Oppdragsansvarlig/ Ørjan Alfsvaag
Meglerforetak: Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

Boligtype: Eierseksjon
Byggeår: 2020
Bra total: 94m²
BRA-i: 89 m²
Antall soverom: 2
Etasje: 1
Energimerke: B
Tomtestørrelse: 2376.8m²
Eierform: Eierseksjon

Parkering: Parkering i felles garasjeanlegg med elektrisk portåpner.

Det er montert en ny lader til el-bil på fellesområde. Den er tilknyttet eksisterende anlegg og laderen holder selv styr på forbruket og sender disse opplysningene til et firma som heter Laddel. Det er Laddel som sender regning til bruker og også betaler tilbake til sameiet beløpet for strømmen som laderen bruker på sameiets anlegg. Det opplyses at ordningen ser ut til å fungere godt.





Velkommen til visning i Aksdalsvegen 152c -Eiendommen presenteres av eiendomsmegler Ørjan Alfsvaag, Eiendomsmegler A



Velkommen til visning i Aksdalsvegen 152c -Eiendommen presenteres av eiendomsmegler Ørjan Alfsvaag, Eiendomsmegler A

Økonomi

Prisantydning

Kr 3 750 000

Omkostninger

Kr 107 240

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 3 857 240

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 067

Felleskostnader inkluderer

Forretningsfører, vannboren varme, internett/tv-kanaler, div. utvendig vedlikehold, felles strøm, bygningsforsikring, mm

Andel fellesformue

Kr 72 473

Kommunale avgifter

Kr 11 672 per 2025

Info formuesverdi

Basert på prisantydning har Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til kr. 825 097,-når boligen benyttes som primærbolig.

Formuesverdien er en gitt prosent av den beregnede markedsverdien.

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

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

Formuesverdi skal ikke overstige:

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

Sekundærbolig – 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

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

* * * * *



Beskrivelse av bolig

Flott 3-roms leilighet med enkel adgang og stor uteplass! Lave oppvarmingskostnader. Attraktiv og sentral beliggenhet

Beskrivelse

Velkommen til en pen og praktisk leilighet i populære Bringedalstunet – sentralt beliggende i Aksdal.

Leiligheten ligger fint til på bakkeplan med enkel og direkte adkomst – helt uten trapper. Boligen fremstår som lys og praktisk med en god planløsning og gjennomgående fine overflater. Her får du en komfortabel hverdag i rolige omgivelser.

Boligen passer perfekt for førstegangskjøpere, småbarnsfamilier, par eller for deg som ønsker en leilighet med alt på ett plan. Den store uteplassen gir gode muligheter for utemøblering, grilling og hyggelige sammenkomster.

Her bor du i et rolig og populært område med kort vei til dagligvarebutikk, servicetilbud, kollektivtransport og flotte turområder.

Ta kontakt for mer informasjon eller visning!

Innhold

Leilighet med alt på ett plan, som inneholder:

BRA-i første etasje: gang, stue/ kjøkken, bad, vaskerom/bod og to soverom.
BRA-e: bod. Bod beliggende i gangen rett ved inngang til leiligheten.

Standard

Nyere leilighet ferdigstilt i 2020. Leiligheten er meget tiltalende og har kvaliteter som følger:

- * 2 soverom
- * Beliggende på bakkeplan med enkel adkomst
- * Stor og solrik uteplass
- * Porttelefon
- * Parkett på alle gulv.
- * Vannbåren varme.
- * Lave fellesutgifter og oppvarmingskostnader
- * Balansert ventilasjon.
- * Fliselagt bad med dusjhjørne, wc og baderomsinnredning m/speil.
- * Eget vaskerom
- * Lyst og moderne kjøkken med god benke- og skaplass. Integrerte hvitevarer.
- * Garasjeplass i lukket fellesanlegg.
- * Attraktiv og sentral beliggenhet



Bygningsinformasjon

Se vedlagte tilstandsrapport utarbeidet av takstmann Harald Ingebrigtsen datert 02.03.2026 der byggemåte er nærmere beskrevet, og også gitte tilstandsgrader fremkommer.

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

På denne eiendommen har følgende fått tilstandsgrad 2:

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2- På grunn av utilstrekkelig membranopptrekk ved terskel vurderes forholdet samlet til TG2 i henhold til NS 3600.

1.2.2 Vaskerom Overflate gulv

TG2- På grunn av utilstrekkelig membranopptrekk ved terskel vurderes forholdet samlet til TG2 i henhold til NS 3600.

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

Se vedlagt rapport for mer informasjon.

Areal

BRA - i: 89 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 94 m²

TBA: 34 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 89 m² Gang, bad, vaskerom, 2 soverom og stue/kjøkken

BRA-e: 5 m² Bod i gang

TBA fordelt på etasje

1. etasje

34 m²

Antall bad

1

TV/Internett/Bredbånd

Det er innlagt Altibox i leiligheten med grunnpakke på kanaler og internett som er inkl i fellesutgiftene. Sameiet har Altibox 50 som inngår i månedlig fastpris. Dette er 50/50 Mbps og inkluderer 10 poeng for valgfritt TV-innhold.

Hvitevarer

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

Ferdigattest

Ferdigattest terrasseblokk datert 24.03.2020 foreligger.

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

Det er vannbåren varme på alle rom unntatt soverom. Dette blir forsynt fra felles varmeanlegg som består av grunnvannsvarmepumpe og som er inkludert i fellesutgiftene.

Elles kan det nevnes at det i alle leiligheter blir skiftet filter i ventilasjonsanlegget omtrent hver tiende måned og hver leilighet har også årlig kontroll av rørlegger (vann og avløp) samt at det da også blir byttet batterier i alle termostater som styrer gulvvarmen. Dette inngår i månedlig fastpris.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Egenerklæring er fylt ut av selger i forkant av bygningssakkyndiges befaring. Selger kan ha blitt gjort oppmerksom på nye forhold i etterkant av utfylling og det kan fremkomme ytterligere vesentlige opplysninger fra selger i salgsoppgave eller tilstandsrapport.

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



Sameiet

Sameienavn
SAMEIET BRINGEDALSTUNET

Organisasjonsnummer
824682542

Eierbrøk
89/2066

Forretningsfører
Vestbo avdeling Haugesund

Dyrehold
Dyrehold er i utgangspunktet tillatt, men årsmøtet kan forby dyrehold i ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold i ordensreglene, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Området

Tomt/beskaffenhhet

Felles eiet tomt i sameiet.

Denne leilighet har terrasse på bakkeplan mot sør og øst. Del mot sør er tegnet inn i seksjoneringen og hører til denne leilighet. Terrassedel mot øst er i følge seksjoneringen plassert på fellesareal. Dette ble gjort av utbygger i sin tid, men aldri formalisert riktig.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2376.8 kvm

Vei/vann/kloakk

Offentlig vann og kloakk via private stikkledninger.

Beliggenhet

Sentral beliggenhet like ved sentrum av Aksdal med kommunehus, Tysværtunet og Aksdal Senter. Kun få minutters gange til svømmehall, kino, dagligvarebutikk, apotek, lege, tannlege mm. Gode bussforbindelser via bussterminal til Haugesund, Haugalandet, Stavanger, Bergen mm.

Adkomst

Ta inn mellom kommunehus og Aksdal senter og følg veien innover og ta inn til venstre. Boligen ligger like ved hvor veien pt er stengt grunnet gravearbeider. Boligen ligger på høyre side av vegen. Den merkes med «til salgs»-plakat fra Eiendomsmegler A.

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

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål.

Offentlig kommunikasjon

Gode bussforbindelser via bussterminal til Haugesund, Haugalandet, Stavanger, Bergen mm.



Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Dørpumpe i gang tilhører trolig kommunen og vil trolig bli demontert og fjernet av dem.

Selger har ikke tegnet avtale om Norgespris på strøm.

Overtakelse

Efter nærmere avtale

Takstmann

Takstmann Harald Ingebrigtsen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Dødsbo

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til 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 som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Heftelser i eiendomsrett:

1146/72/33/2:

28.11.1958 - Dokumentnr: 2824 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:1146 Gnr:72 Bnr:33

Gjelder denne registerenheten med flere

28.11.1958 - Dokumentnr: 2825 - Best. om adkomstrett

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:1146 Gnr:72 Bnr:33

Gjelder denne registerenheten med flere

18.03.1970 - Dokumentnr: 1532 - Bestemmelse om bebyggelse

Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: Knr:1146 Gnr:72 Bnr:33
Gjelder denne registerenheten med flere

04.07.1978 - Dokumentnr: 5241 - Best. om vann/kloakkledn.
Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: Knr:1146 Gnr:72 Bnr:33
Gjelder denne registerenheten med flere

OVennnevnte dokumenter er innhentet og kan fås ved henvendelse til megler.

Budgivning

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

Fremgangsmåte ved budgivning

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

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

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

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

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

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

Vedlegg

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

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

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

Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver

Prosentprovisjon med 1,5 % 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

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

Ansvarlig megler

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

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet ble lagret 09.03.2026





Gang





Delikat bad



Delikat bad



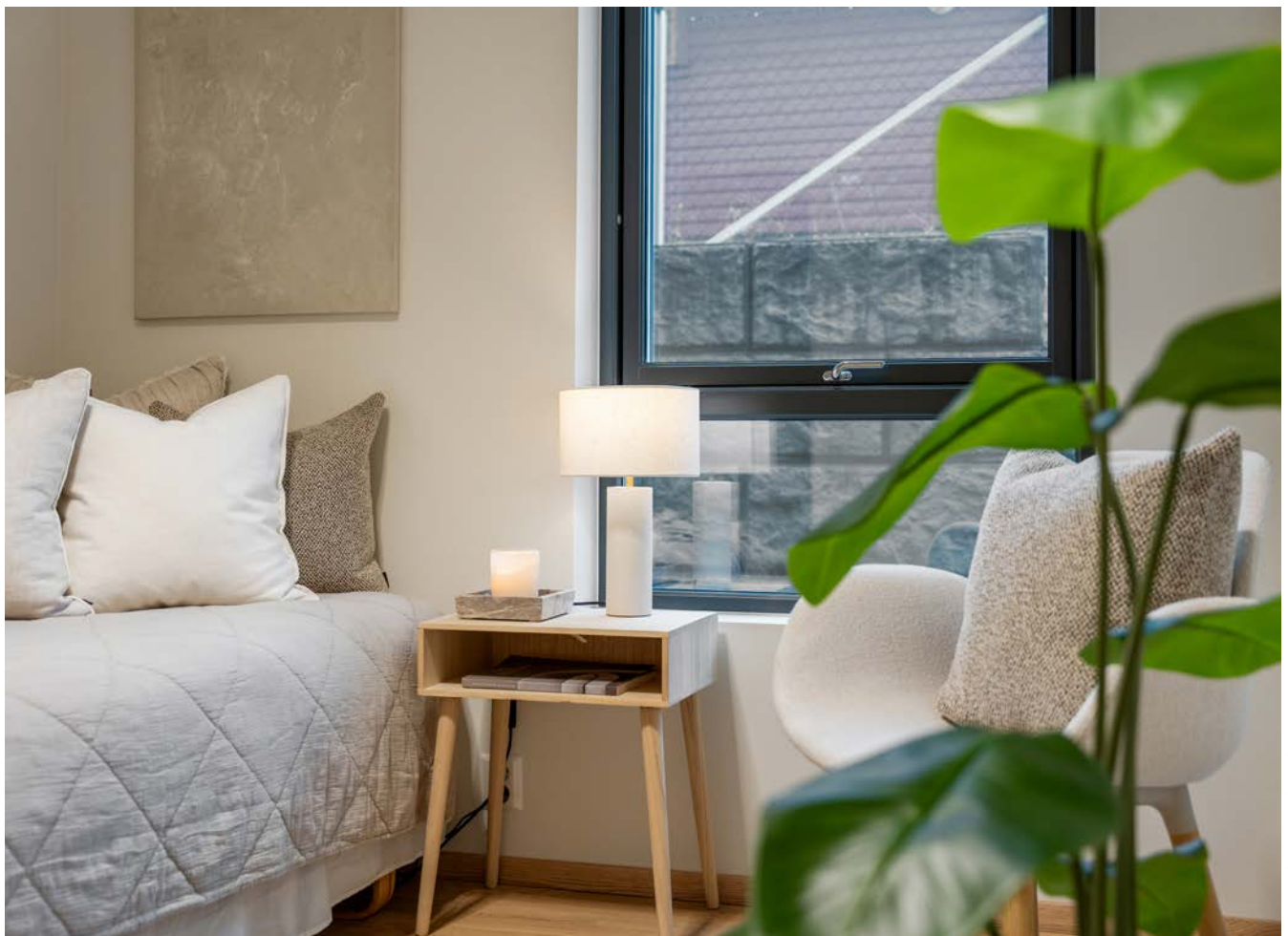
Hovedsoverom



Hovedsoverom med romslig skyvedørsgarderobe



Gjesterom





Lyst og moderne kjøkken med god benke- og skaplass



Delikat kjøkken - fra kjøkken/stue er det dør med glass ut til gangen.



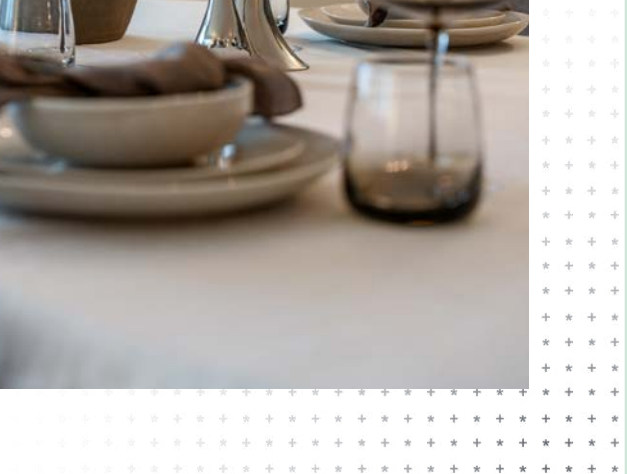
Fra stuen er det dør til terrassen

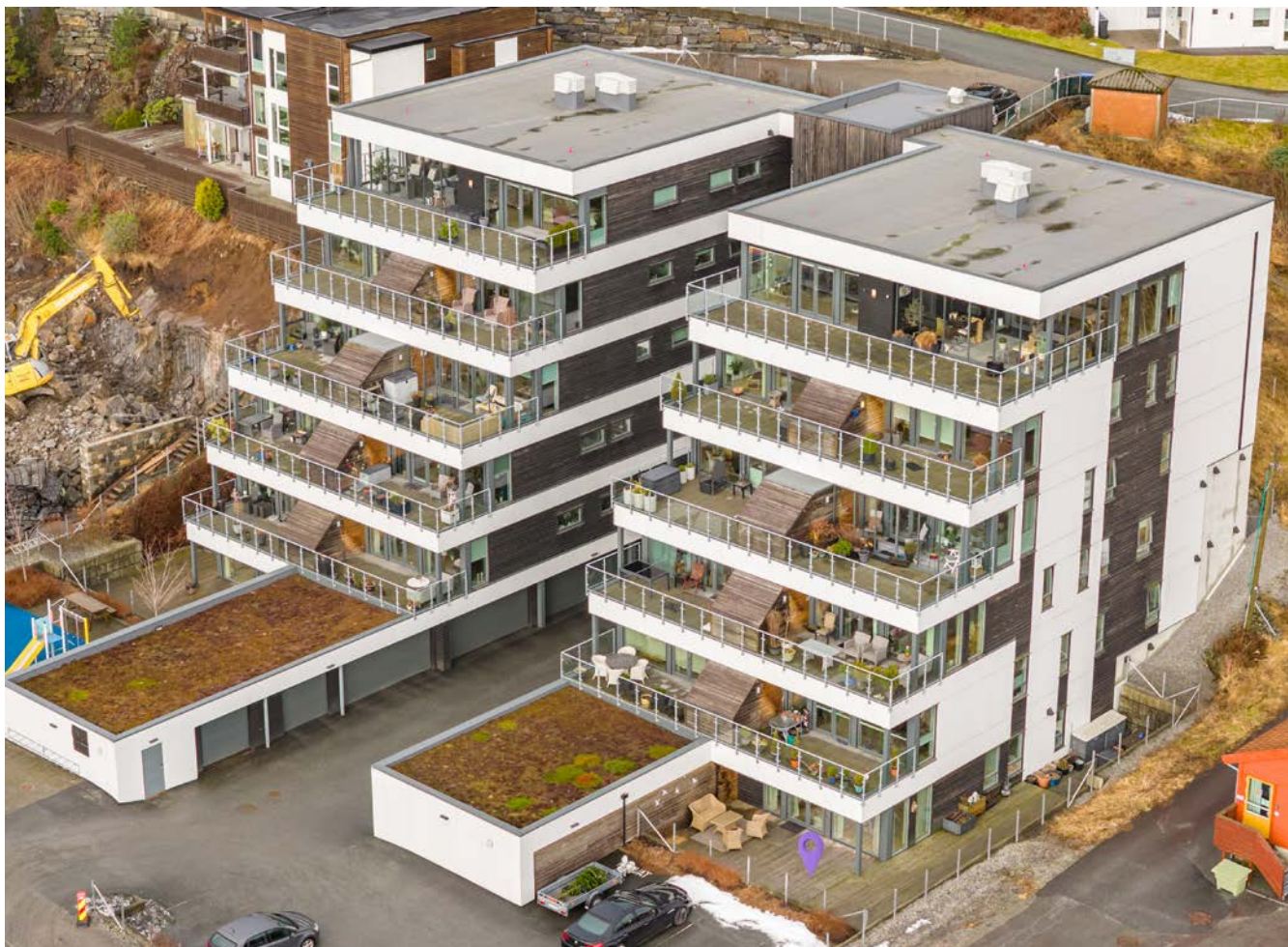


Stor og lys stue med flere møbleringsmuligheter



Lys og trivelig stue/kjøkken





Velkommen til visning i Aksdalsvegen 152c -Eiendommen presenteres av eiendomsmegler Ørjan Alfsvaag, Eiendomsmegler A



Romslig terrasse



Terrassen er romslig.



Inngangsparti og garasjer



Delikat bad





Tekn. rom / vaskerom/ bod



Gang



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.

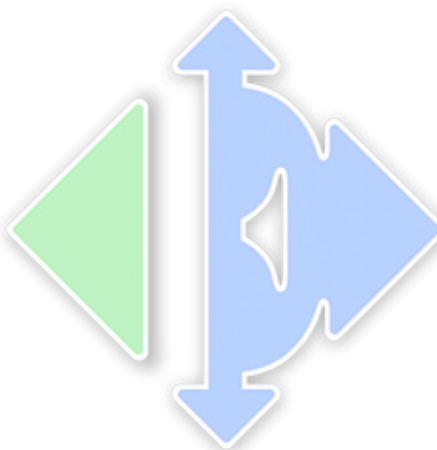


Plantegning - Terrassedel mot øst er i følge seksjoneringen plassert på fellesareal. Dette ble gjort av utbygger i sin tid, men aldri

TILSTANDSRAPPORT

Aksdalsvegen 152C

5570 AKSDAL

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Harald Ingebrigtsen

Dato: 02/03/2026

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 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 godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

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:72, Bnr: 33
Hjemmelshaver:	Ellen Johanne Nybru's bo v/Fullmektig Randi Bakken
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	2
Byggeår:	2020
Tomt:	m ²
Kommune:	

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Fullmektig Randi Bakken
Befaringsdato:	27.2.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Opparbeidet tomt med parkering på felles oppmerkede områder og i garasje.

OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk satt opp i betong og tre

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 fremlagt dokumentasjon på bolig for bolig på befaringstidspunkt

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

Leiligheten har parkett på gulv, malte slette vegger og tak.

Baderom har fliser på vegg og gulv.

Vaskerom med fliser på gulv og slette malte vegger.

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 målereglerne 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
1 etg	89	5		34
SUM BYGNING	89	5		34
SUM BRA	94			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Gang, bad, vaskerom, 2 soverom og stue/kjøkken

BRA-e:

Bog i gang

MERKNADER OM AREAL:**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 takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Harald Ingebrigtsen

Byggmester og Takstmann

02/03/2026

Harald Ingebrigtsen

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

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ventiler som kan åpnes.

Baderommet har fliser på vegger og slett malt tak. Rommet inneholder dusjhjørne med svingbare glassdører, seksjon med servant og veggghengt toalett. Ventilasjon skjer med tilluft under dørblad og avsug til ventilasjonsanlegget. Rommet fremstår som i bra stand med normale bruksmerker.

Vurdering:

Overflater og innredning vurderes som teknisk tilfredsstillende. Det er ikke registrert tegn til fukt, skader eller svekkelser i flater eller installasjoner. Ventilasjonen fungerer som forutsatt og bidrar til et stabilt inneklima. Løsningen vurderes som i tråd med normal standard for rommets alder og utførelse.

Badet fremstår uten avvik og vurderes samlet til TG1 i henhold til NS 3600.

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 påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Baderommet har fliser på gulv. Det er registrert tilstrekkelig fall mot sluk. Membran ved terskel er imidlertid ikke tilstrekkelig trukket opp, noe som avviker fra anbefalt utførelse for å sikre fullgod tetting i overgang mellom våtsone og tilstøtende rom.

Vurdering:

Gulvet fungerer ellers som forutsatt, og fallforholdene vurderes som gode. Manglende membranopptrekk ved terskel er likevel et avvik fra anbefalt løsning og gir grunnlag for TG2, selv om det ikke er registrert synlige fukttegn eller skader.

Årsak:

Avviket skyldes at membranen ikke er ført høyt nok opp i terskelområdet ved utførelse. Dette er en utførelsesmessig svakhet som forekommer i enkelte bad, spesielt der terskeldetaljen ikke er prioritert eller kontrollert tilstrekkelig under bygging.

Risiko:

Utilstrekkelig membranopptrekk kan gi økt risiko for fuktvandring dersom det oppstår vannansamling på gulvet, spesielt ved lekkasje, tett sluk eller ved bruk av mye vann i dusjonen.

Konsekvens:

Over tid kan fukt trenge inn i terskelområdet og videre inn i tilstøtende konstruksjoner. Dette kan føre til skader på gulv, terskel, bunnsvill eller tilstøtende rom dersom forholdet ikke håndteres.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å utbedre terskeldetaljen ved neste større oppgradering av badet. Tiltaket innebærer å etablere korrekt membranopptrekk og sikre tett overgang mellom gulv og terskel. Det er ikke behov for straktiltak så lenge det ikke forekommer vannansamling i området og øvrige forhold er i orden.

Merknader:**TG 1** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2020

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 ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Baderommet har plastsluk med synlig membran under klemring. Løsningen fremstår som fagmessig utført i slukområdet. Det er ikke åpnet for kontroll bak vanninstallasjoner, da anlegget er relativt nytt og slik kontroll ikke anses hensiktsmessig. Eventuelt lekkasjevann vil kunne synliggjøres via avrenningsspalte fra fordelerskap i teknisk/vaskerom.

Vurdering

Slukdetaljen vurderes som korrekt utført der membranen er synlig under klemring. Manglende kontroll av skjulte vanninstallasjoner anses som normalt for nye anlegg og gir ikke grunnlag for avvik når øvrige forhold fremstår i orden. Løsningen vurderes som teknisk tilfredsstillende og i tråd med vanlig utførelse for våtrom av denne typen. Sluk og membran fremstår uten avvik og vurderes samlet til TG1 i henhold til NS 3600.

Merknader:

1.2 Vaskerom

TG 1 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger og himling har malte overflater. Rommet inneholder varmtvannsbereder, fordelerskap for rør?i?rør?system, fordelerskap vannbåren varme, ventilasjonsaggregat og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon skjer via avsug til ventilasjonsanlegget og tilluft under dørbled. Rommet fremstår som i bra stand med normale bruksmerker. Det er kun gulvet i rommet som er definert som våtsone.

Vurdering:

Overflater og installasjoner vurderes som teknisk tilfredsstillende. Det er ikke registrert tegn til lekkasje, fukt eller skader i rommet. Ventilasjonen fungerer som forutsatt, og plasseringen av tekniske komponenter er hensiktsmessig. At kun gulvet er definert som våtsone er normalt for denne romtypen og gir ingen økt risiko når øvrige forhold er i orden. Teknisk rom/vaskerom fremstår uten avvik og vurderes samlet til TG1 i henhold til NS 3600.

Merknader:

TG 2 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Vaskerommet har fliser på gulv med sokkelflis langs vegg. Fall på gulvet mot sluk anses som tilstrekkelig. Membran er imidlertid ikke trukket tilstrekkelig opp på terskel, noe som avviker fra anbefalt utførelse for å sikre fullgod tetting i overgang mellom våtsone og tilstøtende rom.

Vurdering

Gulvet fremstår ellers som fagmessig utført, og fallforholdene vurderes som gode. Manglende membranopptrekk ved terskel er likevel et avvik fra anbefalt løsning og gir grunnlag for TG2, selv om det ikke er registrert synlige skader eller fukttegn på befaringsdagen.

Årsak

Avviket skyldes at membranen ikke er ført høyt nok opp i terskelområdet ved utførelse. Dette er en utførelsesmessig svakhet som forekommer i enkelte våtrom, særlig der terskeldetaljen ikke er prioritert eller kontrollert tilstrekkelig under bygging.

Risiko

Utilstrekkelig membranopptrekk kan gi økt risiko for fuktvandring dersom det oppstår vannansamling på gulvet, for eksempel ved lekkasje, tett sluk eller bruk av mye vann i rommet.

Konsekvens

Over tid kan fukt trenge inn i terskelområdet og videre inn i tilstøtende konstruksjoner. Dette kan føre til skader på gulv, terskel, bunnsvill eller tilstøtende rom dersom forholdet ikke håndteres.

Anbefalt tiltak

Det anbefales å utbedre terskeldetaljen ved neste større oppgradering av vaskerommet. Tiltaket innebærer å etablere korrekt membranopptrekk og sikre tett overgang mellom gulv og terskel. Det er ikke behov for strakstiltak så lenge det ikke forekommer vannansamling i området og øvrige forhold er i orden.

Merknader:

TG 1 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2020

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 ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Vaskerommet har plastsluk med synlig membran under klemring. Løsningen fremstår som fagmessig utført i slukområdet. Det er ikke åpnet for kontroll bak vanninstallasjoner, da anlegget er relativt nytt og slik kontroll ikke anses hensiktsmessig. Eventuelt lekkasjevann vil kunne synliggjøres via avrenningsspalte fra fordelerskap i teknisk/vaskerom.

Vurdering

Slukdetaljen vurderes som korrekt utført der membranen er synlig under klemring. Manglende kontroll av skjulte vanninstallasjoner anses som normalt for nye anlegg og gir ikke grunnlag for avvik når øvrige forhold fremstår i orden. Løsningen vurderes som teknisk tilfredsstillende og i tråd med vanlig utførelse for våtrom av denne typen. Sluk og membran fremstår uten avvik og vurderes samlet til TG1 i henhold til NS 3600.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2020

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.

Kjøkkenet har prefabrikkert innredning med benkeplate i laminat. Integrerte hvitevarer. Servant med blandebatteri. Innredningen fremstår som hel og i god stand, med normale bruksmerker i henhold til alder. Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Fuktkontroll utført med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder hvor det normalt er risiko for fuktvandring, herunder i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv ved søkkellist.

Vurdering:

Innredningen vurderes som funksjonell og uten tegn til pågående fuktproblemer. Laminatflater og skap fremstår i normal stand for alderen. Fuktmålingene viser normale verdier i alle relevante risikoområder, og det er ikke registrert forhold som tilsier lekkasje eller svekkelse av materialer. At hvitevarer ikke er funksjonstestet er normalt og påvirker ikke tilstandsgraden.

Merknader:**3. Andre Rom****TG 1** 3.1 Andre rom

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 tekniske tilstand vurderes som tilfredsstillende. Det er ikke registrert forhold som indikerer fukt, konstruksjonsskader eller funksjonssvikt. Normale bruksmerker anses som forventet og påvirker ikke rommenes funksjon eller brukskvalitet. Det er ikke identifisert forhold som gir økt risiko for skadeutvikling.

Merknader:**4. Vinduer og ytterdører****TG 1** 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.

Leiligheten har vinduer og dører i tre fra byggeår. Vinduer er med 3-lags glass. Vinduer og dører fremstår som i bra stand uten registrerte større avvik. Overflater, beslag og funksjon vurderes som normale for alder. Leiligheten er relativt ny, og mindre justeringer av vinduer og dører må påregnes etter hvert som bygget setter seg.

Vurdering:

Vinduer og dører fungerer som de skal og viser ingen tegn til skader, luftlekkasjer eller svekkelser. Materialer og overflater fremstår i god stand, og det er ikke registrert forhold som tilsier avvik fra normal teknisk tilstand. Mindre justeringsbehov vurderes som en del av normalt vedlikehold.

Merknader:**5. Balkonger, verandaer og lignende****TG 1** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Terrassen er oppført i tre og ligger på bakkenivå. Konstruksjonen er utført i solid tremateriale og fremstår som stabil og funksjonell. Overflater og materialer viser normale bruksmerker i henhold til alder og bruk.

Vurdering

Terrassen vurderes som teknisk tilfredsstillende. Det er ikke registrert tegn til råte, deformasjoner, løse bord eller andre forhold som indikerer svekkelser i konstruksjonen. Løsningen er i tråd med vanlig utførelse for terrasser på bakkenivå, og det foreligger ingen forhold som gir økt risiko for skadeutvikling.

Terrassen fremstår uten avvik og vurderes samlet til TG1 i henhold til NS 3600.

Merknader:**6. VVS****TG 1** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2020
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget systerne.
Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vann- og avløpsrør er utført i plast. Fordelerskap for rør?i?rør?system er lokalisert i teknisk/vaskerom. Det er montert vegghengt toalett med integrert lekkasjesikring. Det som er synlig av rørføringer fremstår i normal god stand. Det meste av anlegget ligger skjult i konstruksjoner, og undersøkelsesmulighetene er derfor begrenset. Dersom det skulle oppstå lekkasje, vil vann normalt renne til sluk. Utvalgte vann- og avløpsinstallasjoner er funksjonstestet uten registrerte avvik eller tegn til pågående lekkasjer.

Vurdering

Synlige deler av anlegget vurderes som teknisk tilfredsstillende. Rør?i?rør?system med fordelerskap og avrenningsmulighet gir god sikkerhet ved eventuell lekkasje. Funksjonstesting viser normal drift uten indikasjoner på feil. Begrenset innsyn i skjulte føringer er normalt for denne typen installasjoner og gir ikke grunnlag for avvik når øvrige forhold fremstår i orden.

Vann- og avløpsinstallasjonene fremstår uten avvik og vurderes samlet til TG1 i henhold til NS 3600.

Merknader:**TG 1** 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2020
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder er lokalisert i teknisk rom/vaskerom. Synlige tilkoblinger og rør fremstår i normal god stand uten registrerte avvik. Plasseringen i rom med sluk gir god sikkerhet ved eventuell lekkasje. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje, korrosjon eller unormal varmeutvikling på befaringsdagen.

Vurdering:

Berederen fremstår som teknisk tilfredsstillende og innenfor normal forventet funksjonstid for denne typen installasjon. Synlige komponenter er uten skader eller svekkelser, og det er ikke observert forhold som tilsier økt risiko for lekkasje eller funksjonssvikt.

Merknader:**TG 1** 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2020
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har balansert ventilasjon. Inneklimaet fremsto som bra på befaringsdagen, og boligen vurderes som tilstrekkelig ventilert. Anlegget gir jevn luftutsifting og bidrar til et stabilt og godt inneklima. Det ble ikke registrert avvik ved synlig kontroll av ventiler eller luftmengder.

Vurdering:

Balansert ventilasjon gir kontrollert og effektiv luftutsifting, og anlegget fremstår å fungere som forutsatt. Det ble ikke observert tegn til ubalanse, redusert luftføring, støy eller andre forhold som indikerer svekkelser. Løsningen vurderes som teknisk tilfredsstillende og i tråd med normal standard for boliger av denne typen.

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.

Det elektriske anlegget ble installert i 2020

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 sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2- På grunn av utilstrekkelig membranopptrekk ved terskel vurderes forholdet samlet til TG2 i henhold til NS 3600.

1.2.2 Vaskerom Overflate gulv

TG2- På grunn av utilstrekkelig membranopptrekk ved terskel vurderes forholdet samlet til TG2 i henhold til NS 3600.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01260035	
Selger 1 navn	
Randi Bakken	
Gateadresse	
Aksdalsvegen 152C	
Poststed	Postnr
AKSDAL	5570
Er det dødsbo?	
☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	
Ellen Johanne Nybru	
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Ellen Johanne Nybru	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 01260035

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

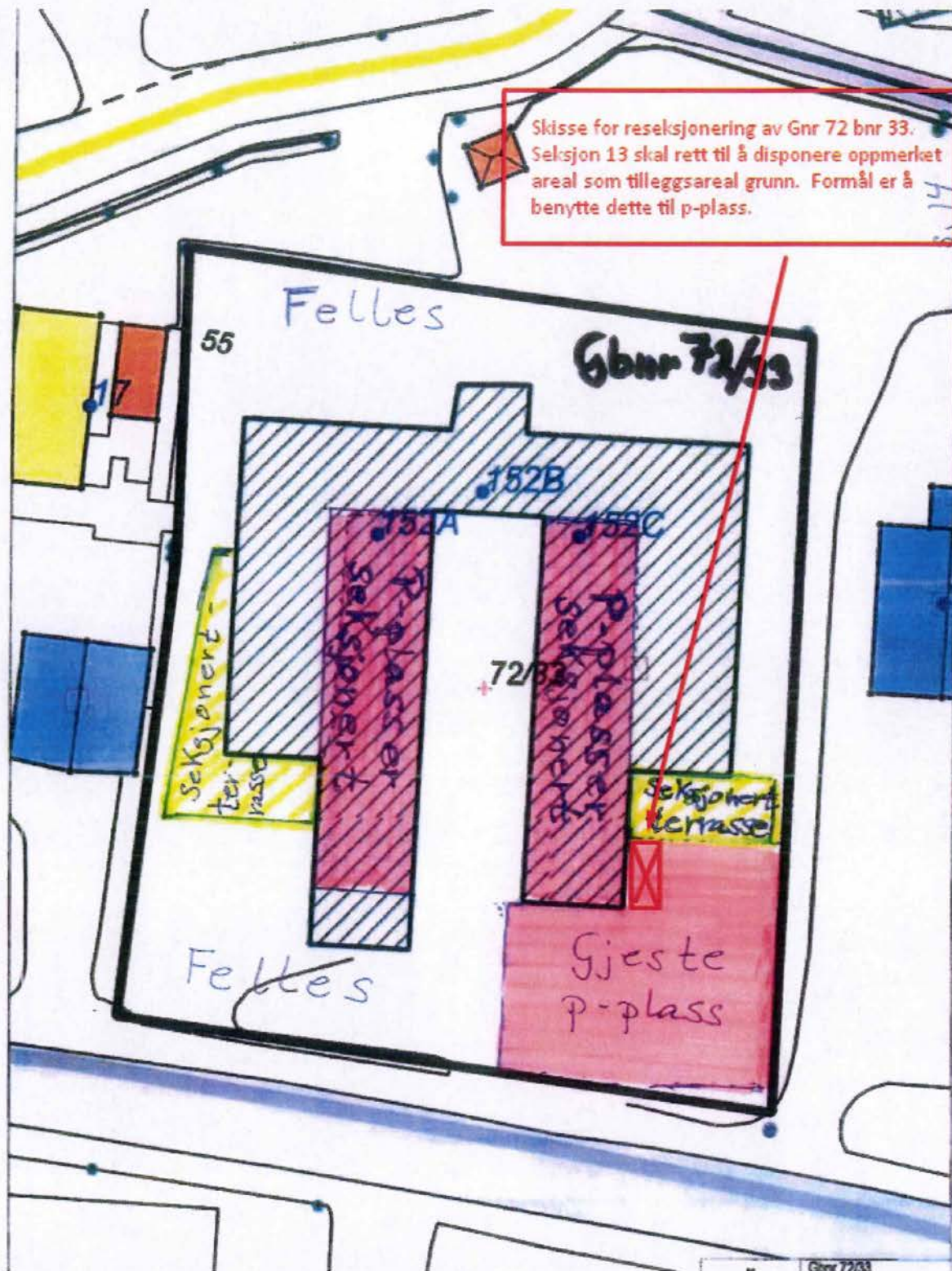
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Randi Bakken	7311b1899625d4c13386e2 6b2139eb0f6c4d410f	17.02.2026 09:12:58 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01260035

- 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

Aksdalsvegen 152C, 5570 AKSDAL

Dato for energimerking

18.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-260817

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

300682591

Gårdsnummer

72

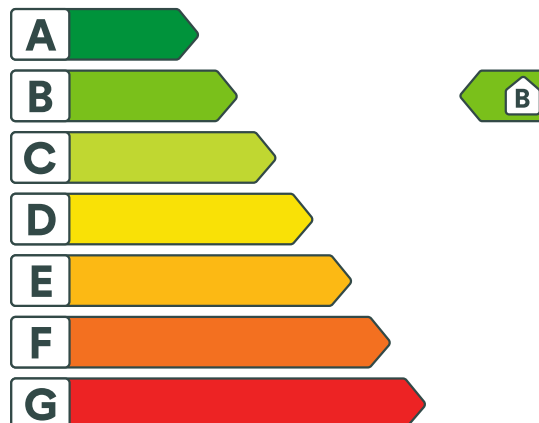
Bruksnummer

33

Seksjonsnummer

2

Bruksenhetsnummer

H0101


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

2020

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

89,0 m²

Oppvarmet bruksareal

89,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Varmepumpe

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

87,96 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

88,22 kWh/m²

Totalt levert pr. år

7 851 kWh

Notater

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

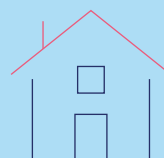
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
---------------------	----------

Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
------------------------------------	-----------

Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900
-----------------------	-----------



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



BUDSKJEMA

AKSDALSVEGEN 152C, 5570 AKSDAL

Gnr. 72, Bnr. 33, Snr. 2 i Tysvær kommune.
Oppdragsnr: 01260035 Ørjan Alfsvaag, +47 901 00 992

UNDERTEGNEDE INNGIR FØLGENDE BUD PÅ OVERNEMNTE EIENDOM:

Kjøpesum kr

FINANSIERINGSPLAN

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller å forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det kommer til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at bud kan kreves fremlagt av kjøper ref. regler for budgivning.

Låneinstitusjon

Referanse

Ønsket
overtagelsesdato

Nåværende bud er bindende for undertegnede til og med den overtagelsesdato
(Budet er bindende til kl 16.00 denne dag, hvis annet klokkeslett ikke er angitt).

kl

Eventuelle
forbehold

Kopi av legitimasjon

Navn

Adresse

Postnr/sted

E-post

Telefon

Personnr.

Signatur/
sted/dato



Boligmegling til toppkarakter