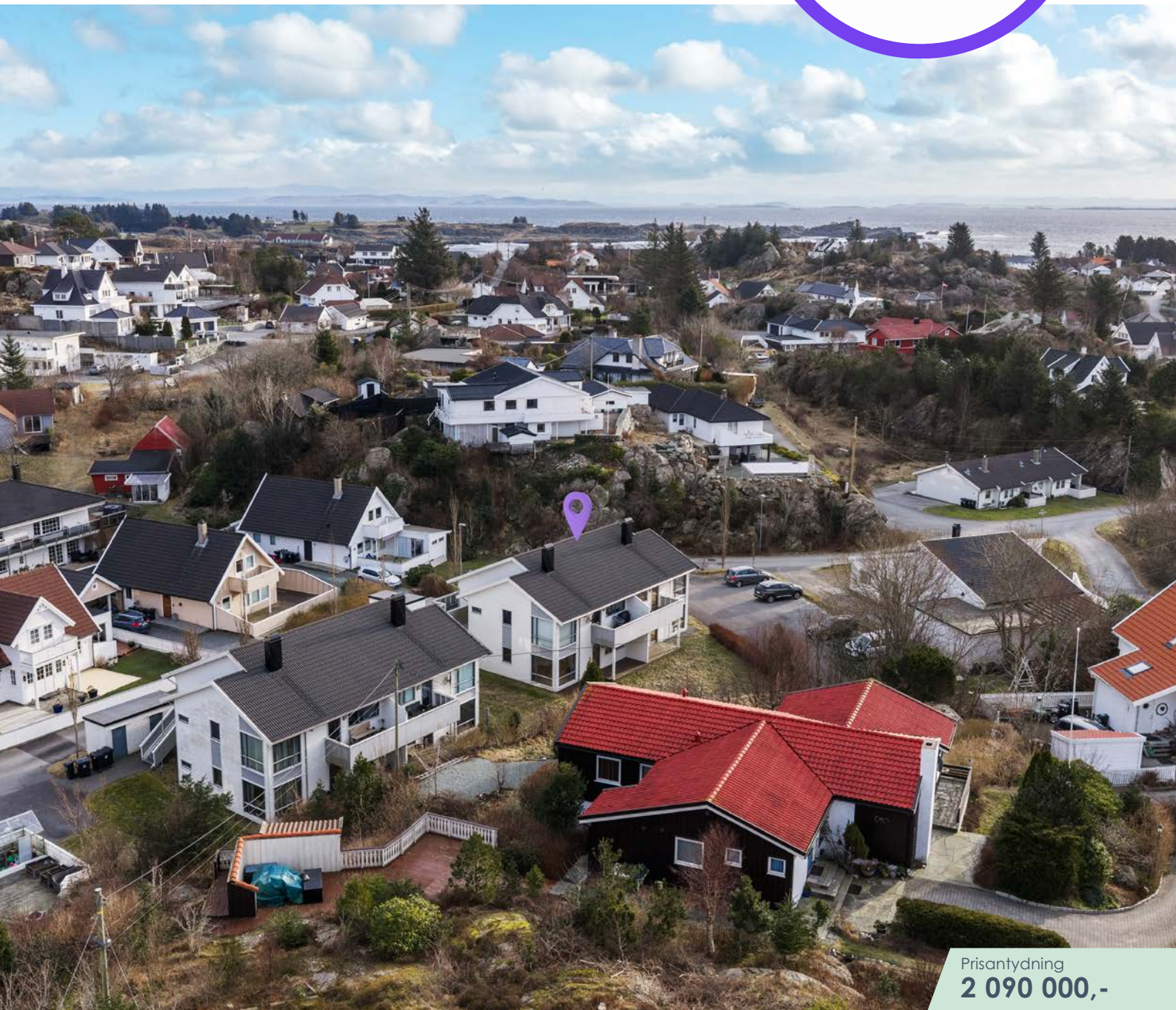


Alterfjellet 16B, 4280 SKUDENESHAVN



Prisantydning
2 090 000,-

SKUDENESHAVN

Skudeneshavn - Praktisk og kjekk leilighet med 3 soverom og gjestetoalett - vestvendt terrasse - supert utleieobjekt

BRA-i/BRA Total: 79/84 m² / Tomt: 1975.7m²
Antall soverom: 3 / Byggeår: 2010



Digitalt møblert åpen stue - kjøkkenløsning



Store vinduer mot vest og nord gir optimale lysforhold

Nøkkelinfo

Adresse: Alterfjellet 16B, 4280 SKUDENESHAVN
Nåværende eier: Haugaland og Sunnhordland Tingrett;
Matrikelnummer: Gnr. 47, bnr. 657, snr. 3 i Karmøy kommune.
Oppdragsnummer: 01260081
**Oppdragsansvarlig/
Meglerforetak:** Fred Lippens
Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

Boligtype: Eierseksjon
Byggeår: 2010
Bra total: 84m²
BRA-i: 79 m²
Antall soverom: 3
Etasje: 1
Energimerke: Ikke angitt
Tomtestørrelse: 1975.7m²
Eierform: Eierseksjon

Parkering: Fast parkering til en bil. For øvrig gjesteparkering.





Pen kjøkkeninnredning



Plass til spisebord ved kjøkken

Økonomi

Prisantydning

Kr 2 090 000

Omkostninger

Kr 53 340

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum

Tinglysing pantedokument kr. 545,-

Tinglysing skjøte kr. 545,-

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

Totalt inkl. omk.

Kr 2 143 340

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 500

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnaden er estimert til å dekke andel av felles forsikring. Evt overskytende overføres til vedlikeholdskonto. Sameiet har per dags dato begrenset organisering, men det er planlagt å få mer struktur i sameiet. Ny eier må påregne at månedlige felleskostnader kan justeres ved organisering.

Kommunale avgifter

Kr 12 227 per 2025

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

Info formuesverdi

Basert på prisantydning har Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til kr. 676 240,- når boligen benyttes som primærbolig.

Formuesverdi skal ikke overstige:

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

Sekundærbolig – 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

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





Beskrivelse av bolig

Skudeneshavn - Praktisk og kjekk
leilighet med 3 soverom og
gjestetoalett - vestvendt terrasse -
supert utleieobjekt

Beskrivelse

En meget praktisk 4-roms leilighet i 1. etasje. Inngangsparti med morgensol hvor en kan nyte morgenkaffe. Inneholder entre/gang med garderobeplass. Bod/teknisk rom. Gjestetoilet med vask. 3 gode soverom med skapplass. Bad/wc har fliser på gulv med varmekabler. Våtromsplater på vegger. Dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Åpen stue - kjøkkenløsning. Pen innredning med god skap og benkeplass. Platetopp og Integrert komfyr. Plass til oppvaskmaskin. Det er god plass til sofagruppe og spisestue. Pipeløp gir mulighet til peis - ildsted. Utgang til vestvendt terrasse. Det er i tillegg en bod utenfor leiligheten på bakkeplan. Fast parkeringsplass. Meget rolig ut usjenert beliggenhet i et etablert boligområde like utenfor sentrum. Kort rusletur til Skudeneshavn sentrum med butikker, kaféer mm

Innhold

En meget praktisk 4-roms leilighet i 1. etasje. Inngangsparti med morgensol hvor en kan nyte morgenkaffe. Inneholder entre/gang med garderobeplass. Bod/teknisk rom. Gjestetoilet med vask. 3 gode soverom med skapplass. Bad/wc har fliser på gulv med varmekabler. Våtromsplater på vegger. Dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Åpen stue - kjøkkenløsning. Pen innredning med god skap og benkeplass. Platetopp og Integrert komfyr. Plass til oppvaskmaskin. Det er god plass til sofagruppe og spisestue. Pipeløp gir mulighet til peis - ildsted. Utgang til vestvendt terrasse. Det er i tillegg en bod utenfor leiligheten på bakkeplan. Fast parkeringsplass.

Bygningsinformasjon

Leilighetsbygg satt opp på støpt såle. Yttervegger i bindingsverk med ytterpåliggende trekledning. Saltakskonstruksjon med betongtakstein.

Takstmann har i sin rapport gitt TG3 på følgende:

4.1 Vinduer og ytterdører. TG3 vurdert utifra beskrevne råteskader i stuevindu mot nord. Risiko/konsekvens: Råteskader kan utvikle seg videre og svekke vinduenes funksjon, tetthet og bæreevne. Utettheter kan gi økt luftlekkasje, fuktpåvirkning og redusert energieffektivitet. Over tid kan dette også påvirke tilstøtende konstruksjoner. Anbefalt tiltak: Det anbefales å utbedre eller skifte vinduene med registrerte råteskader. Øvrige vinduer bør følges opp med normalt vedlikehold og overflatebehandling for å forlenge levetiden. Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Og TG2 på følgende:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. Risiko/konsekvens: Manglende fuktsikring i plateunderkant gir økt risiko for fuktinntrengning i skjøter og overgang mot gulv. Over tid kan dette føre til oppsvelling, skader på platene eller fuktpåvirkning av underliggende konstruksjoner. Selv om dusjkabinett reduserer belastningen i våtsone, kan øvrige områder fortsatt utsettes for fukt. Anbefalt tiltak: Det anbefales jevnlig kontroll av plateunderkant og overganger mot gulv. Ved fremtidig oppgradering bør det etableres forskriftsmessig fuktsikring i henhold til dagens krav. Ingen akutte tiltak vurderes som nødvendige, men forholdet bør følges opp.

1.1.2 Bad Overflate gulv TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. Risiko/konsekvens: Utilstrekkelig fall kan medføre at vann ikke ledes effektivt mot sluk.

Manglende membranoppbrett ved terskel gir økt risiko for fuktvandring ut av rommet ved lekkasje eller større vannmengder på gulvet. Skadet flis kan over tid gi økt fuktpåvirkning i fuger og underliggende

konstruksjoner dersom skaden utvikler seg.

Anbefalt tiltak: Forholdene bør følges opp. Ved fremtidig rehabilitering anbefales etablering av korrekt fall og forskriftsmessig membranoppbrett ved terskel. Skadet flis kan skiftes ved behov.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Risiko/konsekvens: Hulltakingen viser ingen tegn til fukt i målepunktet, men dette er en stikkprøve og utelukker ikke fukt eller skader andre steder i skjulte konstruksjoner. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene. Membran under keramiske fliser har normalt en forventet levetid på ca. 20 år, og alder kan derfor innebære økt risiko for svekkelser over tid. Anbefalt tiltak: Det anbefales jevnlig visuell kontroll av tilgjengelige overflater og oppfølging av eventuelle endringer i bruk eller fuktbelastning. Ved fremtidig rehabilitering bør membran og slukløsning oppgraderes i henhold til dagens krav.

2.1 Kjøkken Kjøkken TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. Risiko/konsekvens: Selv om det ikke ble registrert forhøyede fuktverdier, kan tidligere fuktpåvirkning ha redusert overflatekvaliteten på innredningen. Skjulte lekkasjer kan oppstå over tid i områder med vanninstallasjoner dersom disse ikke følges opp. Anbefalt tiltak: Det anbefales jevnlig visuell kontroll av områder rundt vask og oppvaskmaskin. Skadede eller misfargede fronter kan vurderes utskiftet ved behov. Ingen umiddelbare tiltak vurderes som nødvendige basert på dagens målinger. 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. Risiko/konsekvens: Skjulte rør gir alltid en viss risiko for lekkasjer som ikke oppdages før skade har oppstått. Manglende avrenningspalte ved vegghengt toalett kan medføre at lekkasjer blir liggende skjult i konstruksjonen over tid. Selv om det ikke ble registrert avvik ved funksjonstesting, kan skjulte forhold ikke utelukkes. Anbefalt tiltak: Anlegget bør følges opp med jevnlig visuell kontroll av tilgjengelige komponenter. Ved fremtidige oppgraderinger anbefales løsninger som gir bedre inspeksjonsmuligheter og sikring mot skjulte lekkasjer

Areal

BRA - i: 79 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 84 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 79 m²

BRA-e: 5 m² Utvendig bod

Antall bad

1

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer som står der på visning medfølger i handelen. Det gis ingen garanti på disse.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.12.2010.

Adgang til utleie

Leiligheten kan leies ut, med iht. eierseksjonsloven er korttidsutleie av hele

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

Oppvarming

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



Området

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1975.7 kvm

Vei/vann/kloakk

Offentlig vann og kloakk via private stikkledninger.

Beliggenhet

Meget rolig ut usjenert beliggenhet i et etablert boligområde like utenfor sentrum. Kort rusletur til Skudeneshavn sentrum med butikker, kafeer, skoler m.m.

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Leiligheten blir ikke ytterligere utvasket før overtakelse.

Takstmann

Takstmann Harald Ingebrigtsen AS

Type takst

Eierskifterapport

Sentrale lover

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen. Bestemmelsene om gjennomføring av tvangssalg av fast eiendom og andeler i borettslag finnes i kapittel 11 og 12 i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring av 26. juni 1992. Det vises til "Informasjonsskriv om tvangssalg" som følger vedlagt denne salgsoppgave. Alle interessenter oppfordres til å besiktige boligen grundig, gjerne sammen med bygningskyndig person. Boligen selges slik den står med de mur- og nagelfaste innretninger som i dag befinner seg i boligen. Kjøper er kjent med å ha begrenset adgang til å påberope seg feil og mangler ved et tvangssalg. (Avhendingslova gjelder ikke). Det gjøres spesielt oppmerksom på at kjøpetilbud ikke kan trekkes tilbake innen akseptfristen fra det tidspunkt selger/megler er gjort kjent med budet. Se vedlagt informasjon om budgivning.

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.

Boligkjøperforsikring

Det er ikke anledning å tegne Boligkjøperforsikring.

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 Eiendomsmeidler 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 meidler. Bud via SMS kan ikke anses som mottatt av meidler 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.

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

Meidler 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. Om du mener noen av vedleggene mangler, ta kontakt med meidler.

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.

Meidlerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver

Medhjelpers godtgjørelse fremstår av forskrift om tvangssalg med medhjelper av 4. desember 1992 kap. 3.

Kontaktperson

Fred Lippens
Eiendomsmeidler
fred@em-a.no

Tlf: 905 59 049

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet ble lagret 15.04.2026





Bad/wc med fliser på gulv, varmekabler, opplegg for vaskemaskin, vegghengt toalett og dusjkabinett



God plass på hovedsoverom



Soverom (2) med skaplass



Soverom (3) også med skaplass



Bod - teknisk rom. Ventilasjon, sentralstøvsuger og rør i rør

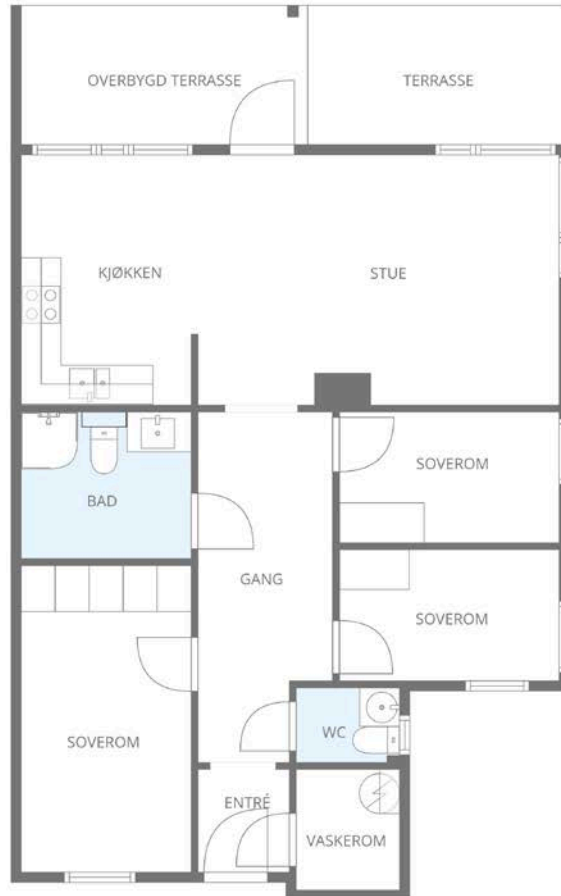




Skjernet beliggenhet like utenfor sentrum



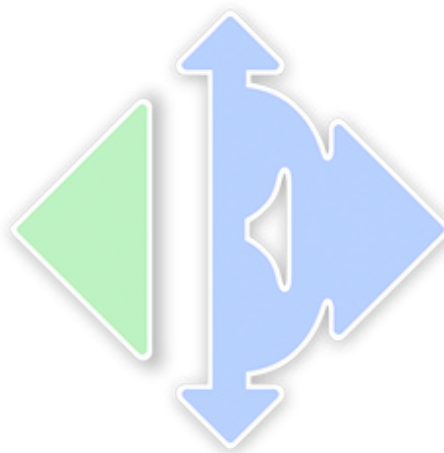




Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke målbar, og kan inneholde feil.



TILSTANDSRAPPORT
 Alterfjellet 16b
 4280 SKUDENESHAVN



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Harald Ingebrigtsen

Dato: 06/02/2026

Skjelavikvegen 47B

Haugesund 5515

91189172

takstmannhi@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	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:47, Bnr: 657
Hjemmelshaver:	Paulsen Byggsenter As
Seksjonsnummer:	3
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2010
Tomt:	m ²
Kommune:	KARMØY

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Paulsen Byggsenter As
Befaringsdato:	4.2.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Relativ flat tomt. Tomt har noe asfalt, grus, plener og beplantning

OM BYGGEMETODEN:

Leilighetsbygg satt opp på støpt såle. Yttervegger i bindingsverk med ytterpåliggende trekledning. Saltakskonstruksjon med betongtakstein

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i gjennomgående god stand. Det er registrert enkelte avvik, men få forhold vurderes å være av en slik alvorlighetsgrad at de krever umiddelbar utbedring. Avvik som ble avdekket på befaringen er nærmere beskrevet under de respektive bygningsdelene i rapporten.

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven. For rapporter som gjelder leilighet i sameie eller borettslag er undersøkelsene begrenset til selve boenheten og eventuelle tilleggsdeler som boder, kott, altan eller lignende. Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert som del av denne rapporten.

ANNET:

Oppvarming:

- elektrisk
 - varmekabler
-

DOKUMENTKONTROLL:

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

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

Leiligheten har parkett på gulv, malt strie på vegger og malte/folierte plater i tak.
Bad har våtromspanel på vegg og fliser på gulv.
Teknisk bod med malt strie på vegger og våtromsbelegg på gulv.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**FELLESKOSTNADER:**

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1 etg	79	5		7
SUM BYGNING	79	5		7
SUM BRA	84			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Gang, 3 soverom, teknisk bod, bad, wc og stue/kjøkken

BRA-e:

Utvendig bod

MERKNADER OM AREAL:**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

Det registreres noe vedlikeholdsbehov på utvendige fasader, men disse er ikke ytterligere undersøkt da dette går under sameiets felles bygningsmasse.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

Alle brukte boliger har slitasje, åpenbare og synlige feil og mangler behøver ikke å være beskrevet.

Normal slit og elde beskrives ikke.

Ved besiktigelsen blir det gjort stikkprøver med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte plasser som våtsoner m.m. dersom disse er tilgjengelige. Eventuelle mangler blir da kommentert. Utstyr og innredninger er ikke funksjonstestet.

Opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

Arealene er oppmålt innvendig (BRA)

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Harald Ingebrigtsen

Byggmester og Takstmann

06/02/2026

Harald Ingebrigtsen

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater. Se under.

Det er ventilert som kan åpnes.

Baderom fra 2009 har våtromspanel på vegg og malte/folierte plater i tak.

Rommet inneholder tett dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, seksjon med servant og toalett på sokkel.

Rommet er ventilert via ventil i tak og tilluft under dørblad.

Våtromsplater er ikke fuktsikret i underkant

Årsak:

Manglende fuktsikring i underkant av våtromsplater skyldes ofte utførelse etter eldre praksis eller mangelfull detaljering ved montering. Slike løsninger er mer sårbare for fuktpåvirkning over tid, spesielt ved vannsøl eller lekkasjer.

Risiko/konsekvens:

Manglende fuktsikring i plateunderkant gir økt risiko for fuktinntrengning i skjøter og overgang mot gulv. Over tid kan dette føre til oppsvelling, skader på platene eller fuktpåvirkning av underliggende konstruksjoner. Selv om dusjkabinett reduserer belastningen i våtsone, kan øvrige områder fortsatt utsettes for fukt.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av plateunderkant og overganger mot gulv. Ved fremtidig oppgradering bør det etableres forskriftsmessig fuktsikring i henhold til dagens krav. Ingen akutte tiltak vurderes som nødvendige, men forholdet bør følges opp.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

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

Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Baderommet har fliser på gulv med sokkelflis langs vegg. Det er fall på gulvet, men ikke i henhold til dagens krav. Det registreres et mindre hakk i glasuren på én flis foran servant. Membran er ikke trukket tilstrekkelig opp ved terskel.

Årsak:

Avvikene skyldes eldre utførelse og normal bruksslitasje. Manglende oppbrett av membran ved terskel er typisk for utførelser etter tidligere praksis eller mangelfull detaljering. Hakk i flis skyldes mekanisk påvirkning.

Risiko/konsekvens:

Utilstrekkelig fall kan medføre at vann ikke ledes effektivt mot sluk. Manglende membranoppbrett ved terskel gir økt risiko for fuktvandring ut av rommet ved lekkasje eller større vannmengder på gulvet. Skadet flis kan over tid gi økt fuktpåvirkning i fuger og underliggende konstruksjoner dersom skaden utvikler seg.

Anbefalt tiltak:

Forholdene bør følges opp. Ved fremtidig rehabilitering anbefales etablering av korrekt fall og forskriftsmessig membranoppbrett ved terskel. Skadet flis kan skiftes ved behov.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2009

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Baderommet har plastsluk med synlig membran ved klemring. Tekking (membran og mansjetter) er ikke kontrollerbar uten destruktive inngrep, da dette krever demontering av fliser – noe som ikke utføres ved tilstandskontroll for eierskifterapport. Det ble gjennomført hulltaking fra kjøkken mot bad for å undersøke eventuell fukt i konstruksjonen. Hulltakingen ble utført med inspeksjonshull på 73 mm. Det ble målt fukt i trevirke på innsiden av inspeksjonshullet, og målingen viste 0 % vektprosent. Verdier under 16 % anses som normalt/tørt.

Årsak:

Begrenset kontrollmulighet skyldes at membran og mansjetter ligger skjult bak fliser. Hulltaking gir kun en punktvis vurdering av konstruksjonen. Fuktverdier kan variere med årstid, temperatur og bruksmønster.

Risiko/konsekvens:

Hulltakingen viser ingen tegn til fukt i målepunktet, men dette er en stikkprøve og utelukker ikke fukt eller skader andre steder i skjulte konstruksjoner. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene. Membran under keramiske fliser har normalt en forventet levetid på ca. 20 år, og alder kan derfor innebære økt risiko for svekkelser over tid.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales jevnlig visuell kontroll av tilgjengelige overflater og oppfølging av eventuelle endringer i bruk eller fuktbelastning. Ved fremtidig rehabilitering bør membran og slukløsning oppgraderes i henhold til dagens krav.

Merknader:

1.2 Teknisk bod

TG 1 1.2.1 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 påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventilert som kan åpnes.

Teknisk bod har malte overflater på vegg, ferdigmalte/folierte plater i tak.

Rommet inneholder ventilasjonsagregat, varmtvannsbereder, fordelerskap vannrør og sikringskap.

Rommets vegger og tak fremstår i bra stand med normale bruksmerker.

Det er kun gulv i rommet som defineres som våtsone.

Merknader:

TG 1 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Teknisk bod har våtomsbelegg på gulv og fungerer som tettesjikt i rommet.

Våtomsbelegg fremstår som i bra stand uten synlige sår og mangler. Normal brukslitasje

Merknader:

TG 1 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2009

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Merknader:

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2009

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.

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.

Prefabrikkert innredning med benkeplate i laminat.

Servant med blandebatteri.

Mekanisk avtrekk i ventilator.

Kjøkkeninnredning fremstår som i god bruksstand med en del bruksmerker på fronter og på benkeplate

Fuktmerker/skjolder der oppvaskmaskin og kjøleskap har vært plassert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga derimot ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Årsak:

Bruksmerker og slitasje er normalt for innredning av eldre dato. Fuktmerker ved tidligere plassering av oppvaskmaskin og kjøleskap skyldes typisk søl eller tidligere lekkasjer som ikke lenger er aktive.

Risiko/konsekvens:

Selv om det ikke ble registrert forhøyede fuktverdier, kan tidligere fuktpåvirkning ha redusert overflatekvaliteten på innredningen. Skjulte lekkasjer kan oppstå over tid i områder med vanninstallasjoner dersom disse ikke følges opp.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales jevnlig visuell kontroll av områder rundt vask og oppvaskmaskin. Skadede eller misfargede fronter kan vurderes utskiftet ved behov. Ingen umiddelbare tiltak vurderes som nødvendige basert på dagens målinger.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Det registreres noe brukslitasje på overflater og bygningsdeler. Innerdører noe slitt og det er synlige hull i himlingsplater etter installasjoner. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Ingen tiltak er nødvendig utover normalt vedlikehold som sparkling, maling og utskifting av slitte lister/dører ved behov.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 3 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Boligen har vinduer og dører i tre med 2-lags glass fra byggeår. Det registreres råteskader utvendig i nedre del av stuevinduer mot nord. I samme områder ble det observert en del døde småfluer på innsiden. Øvrige vinduer er funksjonstestet og fremsto, utover normal bruksslitasje, i god stand.

Årsak:

Råteskader i nedre del av vinduer skyldes normalt langvarig vær- og fuktbelastning, spesielt på fasader som er utsatt for nedbør og begrenset solinnstråling. Døde småfluer på innsiden kan indikere små utettheter i karm eller ramme. Vinduer fra byggeår vil generelt ha redusert levetid sammenlignet med nyere vinduer.

Risiko/konsekvens:

Råteskader kan utvikle seg videre og svekke vinduenes funksjon, tetthet og bæreevne. Utettheter kan gi økt luftlekkasje, fuktpåvirkning og redusert energieffektivitet. Over tid kan dette også påvirke tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å utbedre eller skifte vinduene med registrerte råteskader. Øvrige vinduer bør følges opp med normalt vedlikehold og overflatebehandling for å forlenge levetiden.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Bolig har markterrasse med tilkomst fra stue.

Bygget opp i materiell av normal solid kvalitet med bjelkelag og terrassebord.

Normalt vedlikehold og utskiftninger på sikt må påregnes.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2009

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

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

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Vann- og avløpsrør er utført i plast. Fordelerskap for rør?i?rør?system er lokalisert i teknisk rom. Det som er synlig av rør fremstår i normal god stand. Det meste av anlegget er skjult, og undersøkelsesmulighetene er derfor begrensede. Utvalgte vann- og avløpsinstallasjoner er funksjonstestet uten registrerte avvik eller tegn til pågående lekkasjer. Baderommet har vegghengt toalett uten avrenningspalte ved gulv. Det foreligger ingen inspeksjonsmuligheter eller dokumentasjon for denne løsningen.

Årsak:

Begrenset kontrollmulighet skyldes at store deler av røropplegget ligger skjult i konstruksjoner. Manglende avrenningspalte ved vegghengt toalett er typisk for enkelte utførelser og gjør det vanskelig å oppdage eventuelle lekkasjer tidlig.

Risiko/konsekvens:

Skjulte rør gir alltid en viss risiko for lekkasjer som ikke oppdages før skade har oppstått. Manglende avrenningspalte ved vegghengt toalett kan medføre at lekkasjer blir liggende skjult i konstruksjonen over tid. Selv om det ikke ble registrert avvik ved funksjonstesting, kan skjulte forhold ikke utelukkes.

Anbefalt tiltak:

Anlegget bør følges opp med jevnlig visuell kontroll av tilgjengelige komponenter. Ved fremtidige oppgraderinger anbefales løsninger som gir bedre inspeksjonsmuligheter og sikring mot skjulte lekkasjer.

Merknader:

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2009

Det er ikke påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder ca 200 liter lokalisert på teknisk bod.

Bereder fremsto hel og bra. Fungerte som tiltenkt.

Merknader:**TG 1** 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2009

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Leiligheten er ventilert via balansert ventilasjonsanlegg med aggregat plassert i teknisk bod.

Ventilasjon fungerte som tiltenkt på befaringsstidspunkt.

Det opplyses ikke om intervall for skifte av filter og rengjøring av anlegg.

For en mer utfyllende kontroll, så må ventilasjonssystem kontrolleres av en kvalifisert ventilasjonstekniker.

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 2009

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget. Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Risiko/konsekvens:

Ukjent tilsynshistorikk og manglende dokumentasjon innebærer usikkerhet knyttet til anleggets tekniske tilstand og sikkerhet. Skjulte feil eller mangler kan ikke utelukkes. Elektriske anlegg kan over tid utvikle slitasje, varmgang eller andre forhold som ikke avdekkes ved visuell kontroll.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at registrert/autorisert elektroinstallatør foretar en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget for å avdekke eventuelle avvik og sikre at anlegget tilfredsstillende gjeldende krav. Regelmessig tilsyn anbefales for å opprettholde sikker drift.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

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

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel

Risiko/konsekvens:

Manglende fuktsikring i plateunderkant gir økt risiko for fuktinntrengning i skjøter og overgang mot gulv. Over tid kan dette føre til oppsvelling, skader på platene eller fuktpåvirkning av underliggende konstruksjoner. Selv om dusjkabinett reduserer belastningen i våtsone, kan øvrige områder fortsatt utsettes for fukt.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av plateunderkant og overganger mot gulv. Ved fremtidig oppgradering bør det etableres forskriftsmessig fuktsikring i henhold til dagens krav. Ingen akutte tiltak vurderes som nødvendige, men forholdet bør følges opp.

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel.

Risiko/konsekvens:

Utilstrekkelig fall kan medføre at vann ikke ledes effektivt mot sluk. Manglende membranoppbrett ved terskel gir økt risiko for fuktvandring ut av rommet ved lekkasje eller større vannmengder på gulvet. Skadet flis kan over tid gi økt fuktpåvirkning i fuger og underliggende konstruksjoner dersom skaden utvikler seg.

Anbefalt tiltak:

Forholdene bør følges opp. Ved fremtidig rehabilitering anbefales etablering av korrekt fall og forskriftsmessig membranoppbrett ved terskel. Skadet flis kan skiftes ved behov.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel.

Risiko/konsekvens:

Hulltakingen viser ingen tegn til fukt i målepunktet, men dette er en stikkprøve og utelukker ikke fukt eller skader andre steder i skjulte konstruksjoner. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene. Membran under keramiske fliser har normalt en forventet levetid på ca. 20 år, og alder kan derfor innebære økt risiko for svekkelser over tid.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales jevnlig visuell kontroll av tilgjengelige overflater og oppfølging av eventuelle endringer i bruk eller fuktbelastning. Ved fremtidig rehabilitering bør membran og slukløsning oppgraderes i henhold til dagens krav.

2.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel.

Risiko/konsekvens:

Selv om det ikke ble registrert forhøyede fuktverdier, kan tidligere fuktpåvirkning ha redusert overflatekvaliteten på innredningen. Skjulte lekkasjer kan oppstå over tid i områder med vanninstallasjoner dersom disse ikke følges opp.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales jevnlig visuell kontroll av områder rundt vask og oppvaskmaskin. Skadede eller misfargede fronter kan vurderes utskiftet ved behov. Ingen umiddelbare tiltak vurderes som nødvendige basert på dagens målinger.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel.

Risiko/konsekvens:

Skjulte rør gir alltid en viss risiko for lekkasjer som ikke oppdages før skade har oppstått. Manglende avrenningspalte ved vegghengt toalett kan medføre at lekkasjer blir liggende skjult i konstruksjonen over tid. Selv om det ikke ble registrert avvik ved funksjonstesting, kan skjulte forhold ikke utelukkes.

Anbefalt tiltak:

Anlegget bør følges opp med jevnlig visuell kontroll av tilgjengelige komponenter. Ved fremtidige oppgraderinger anbefales løsninger som gir bedre inspeksjonsmuligheter og sikring mot skjulte lekkasjer.

Takstmannens vurdering ved TG3:

4.1 Vinduer og ytterdører

TG3 vurdert utifra beskrevne råteskader i stuevindu mot nord.

Risiko/konsekvens:

Råteskader kan utvikle seg videre og svekke vinduenes funksjon, tetthet og bæreevne. Utettheter kan gi økt luftlekkasje, fuktpåvirkning og redusert energieffektivitet. Over tid kan dette også påvirke tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å utbedre eller skifte vinduene med registrerte råteskader. Øvrige vinduer bør følges opp med normalt vedlikehold og overflatebehandling for å forlenge levetiden.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Informasjon til kjøper av eiendom som selges på tvangssalg

Før du innleverer bud bør nedenstående nøye gjennomgås:

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring. At eiendommen tvangs selges innebærer at det er tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår vanligvis ikke av annonsen at en eiendom tvangs selges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard hvilket en ordinær taksbesiktigelse ikke medfører. Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er meget begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, og kun i begrenset utstrekning kreve prisavslag for mangler.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar normalt kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser etter leieavtalen.

I hovedsak skjer budgivning på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for byderen i minst 6 uker for fast eiendom og 3 uker for borettslagsleiligheter. Med rettens samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid ned til 15 dager. Rådfør deg med medhjelperen om dette.
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet. Medhjelper kan kreve fremlagt finansierings plan.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper er mottager av budene. Når medhjelperen har mottatt ett eller flere bud som bør godtas, skal medhjelperen forelegge budene for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) med spørsmål om saksøkeren vil begjære noen av dem stadfestet. Dersom saksøkeren begjærer bud stadfestet, skal medhjelperen sende tingretten, partene, kjente rettighetshavere og bydere som har gitt bud som er begjært stadfestet skriftlig melding med opplysninger i henhold til tvangfullbyrdelsesloven § 11-29. Saksøker kan trekke begjæringen om stadfestelse tilbake helt frem til budet er stadfestet av tingretten. Dette kan for eksempel skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer eller dersom det fremsettes et høyere bud. Saksøkte kan ikke selv akseptere bud.

Når tingretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Kjøpekontrakt mellom partene opprettes ikke ved tvangssalg. Budet og tvangfullbyrdelseslovens bestemmelser erstatter kjøpekontrakten.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangfullbyrdelsesloven § 11-27.

På generelt grunnlag anbefales det ved tvangssalg at det byttes lås, da megler ikke har kontroll på alle nøkler – eventuelle kopier.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangfullbyrdelsesloven § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om fravikelse av fast eiendom skal settes fram for namsmannen i det distrikt hvor eiendommen ligger.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra tingretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet/overføring av hjemmel til andel i borettslag tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen/andelen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangfullbyrdelsesloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende. Kontakt medhjelper ved eventuelle spørsmål.

Bestemmelsene om gjennomføring av tvangssalg av fast eiendom og andeler i borettslag finnes i kapittel 11 og 12 i Lov om tvangfullbyrdelse og midlertidig sikring av 26. juni 1992.

Sist oppdatert juni 2013





BUDSKJEMA TVANGSSALG

ALTERFJELLET 16B, 4280 SKUDENESHAVN

Gnr. 47, Bnr. 657, Snr. 3 i Karmøy kommune.
Oppdragsnr: 01260081 Fred Lippens, +47 905 59 049

UNDERTEGNEDE GIR HERVED ET BINDEDE BUD PÅ OVERNEMNTE EIENDOM:

Kjøpesum kr

Eventuelle
forbehold

Undertegnede er kjent med at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til medhjelpers kunnskap. Budgiver har gjort seg kjent med innholdet i salgsoppgaven og vilkåret for salget. Nærværende bud er bindende for undertegnede til og med den _____ (minst 6 uker for fast eiendom jf. tvangfullbyrdelsesloven § 11-26 eller minst 3 uker for borettslagsleilighet jf. tvangfullbyrdelsesloven § 12-6).

Undertegnede er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg.

Undertegnede bekrefter å ha gjort seg kjent med de særlige regler som gjelder ved tvangssalg av fast eiendom/registrert andel i borettslag, gjennom informasjon om dette som er vedlegg til salgsoppgaven.

FINANSIERINGSPLAN

Bank

Kontaktperson

Tlf

Kopi av legitimasjon

Navn

Adresse

Postnr/sted

E-post

Telefon

Personnr.

Signatur/
sted/dato



Boligmegling til toppkarakter