



Asparsletta 12, 5563 FØRRESFJORDEN



Prisantydning
2 390 000,-

FØRRESFJORDEN

Kjekk 3-roms leilighet med alt på ett plan - Solrik terrasse - Trappefri adkomst.

BRA-i/BRA Total: 70/75 m² / Tomt: 139.1m²
Antall soverom: 2 / Byggeår: 2002



Velkommen til visning i Asparsletta 12 som presenteres av Ørjan Alfsvaag, Eiendomsmegler A

Nøkkelinfo

Adresse: Asparsletta 12, 5563 FØRRESFJORDEN
Nåværende eier: Mohammad Zaa Mohammad
Matrikkelnummer: Gnr. 71, bnr. 381, snr. 2 i Tysvær kommune.
Oppdragsnummer: 01260072
Oppdragsansvarlig/ Ørjan Alfsvaag
Meglerforetak: Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

Boligtype: Eierseksjon
Byggeår: 2002
Bra total: 75m²
BRA-i: 70 m²
Antall soverom: 2
Etasje: 1
Energimerke: Ikke angitt C
Tomtestørrelse: 139.1m²
Eierform: Eierseksjon

Parkering: Det er plass til 2 biler til leiligheten. En nede med leiligheten og en plass på øvre nivå. Hele tomten til leiligheten er oppmålt og kart over grenser til leiligheten følger med som vedlegg til salgsoppgaven.





Velkommen til visning i Asparsletta 12 som presenteres av Ørjan Alfsvaag, Eiendomsmegler A



Velkommen til visning i Asparsletta 12 som presenteres av Ørjan Alfsvaag, Eiendomsmegler A

Økonomi

Prisantydning

Kr 2 390 000

Omkostninger

Kr 73 240

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 2 463 240

Kommunale avgifter

Kr 27 975 per 2025

Dette inkluderer: Avløp abonnentsgebyr, avløp forbruksgebyr, vatn forbruksgebyr, vatn abonnentsgebyr, feiing kvart 2 år, branntilsyn kvart 4 år og renovasjon. Renovasjonsavgift og slamtømming blir administrert og fakturert direkte fra Haugaland Interkommunale Miljøverk IKS (HIM).

Det er montert vannmåler i leiligheten. Når vannmåler først er installert kan den av kjøper ikke tas bort. Selger, som jobber i Tysvær kommune, har funnet ut for dem at det var billigere å ha vannmåler enn å betale for fast forbruk.

Info formuesverdi

Basert på Skatteetatens boligkalkulator er det beregnet boligens formuesverdi til kr. 570 386,- om 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.

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.

Info vannavgift

Det er montert vannmåler i leiligheten. Når vannmåler først er installert kan den av kjøper ikke tas bort. Selger, som jobber i Tysvær kommune, har funnet ut for dem at det var billigere å ha vannmåler enn å betale for fast forbruk.





Beskrivelse av bolig

Kjekk 3-roms leilighet med alt på ett plan - Solrik terrasse - Trappefri adkomst.

Beskrivelse

Velkommen til Asparsletta 12 - en praktisk og lettstelt 3-roms leilighet med trappefri adkomst, beliggende i et rolig og familievennlig område på Frakkagjerd.

Leiligheten inneholder to gode soverom, stue med plass til både sofa- og spisegruppe, et velholdt kjøkken med gode arbeidsflater, flislagt bad samt praktisk bod for oppbevaring. Planløsningen er funksjonell med alt samlet på ett plan, noe som gir en enkel og komfortabel hverdag.

Fra stuen er det utgang til en solrik terrasse, perfekt for avslapning og hyggelige sommerdager. Leiligheten disponerer også to egne parkeringsplasser. Den ene rett utenfor døren.

Boligen har behov for oppussing, og gir dermed en flott mulighet for deg som ønsker å sette ditt eget preg og skape ditt drømmehjem.

Velkommen til påmeldingsvisning!

Innhold

1. etg: Gang, 2 soverom, bad, stue/kjøkken og bod. I tillegg er det utvendig bod like ved inngangsparti.

Standard

Leiligheten har i all hovedsak parkett på gulv, laminat i bod. Malte/folierte plater i tak. Overmalt tapet på vegg.

Boligen har behov for oppussing, og gir dermed en flott mulighet for deg som ønsker å sette ditt eget preg og skape ditt drømmehjem.

Bygningsinformasjon

Se vedlagte tilstandsrapport utarbeidet av Takstmann Harald Ingebrigtsen datert 24.03.2026 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 3: Ingen

På denne eiendommen har følgende fått tilstandsgrad 2:

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG2- Baderommet fra 2002 har flere forhold som viser slitasje og mangler i fuktsikring, inkludert sår i fliser,

oppsprukket mykfug og slitt innredning. Rommet fungerer, men vurderes som modent for oppgradering for å sikre tilfredsstillende tetthet og levetid.

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2- Gulvet har fliser som fremstår hele, men fallforhold og membranoppkant er ikke i tråd med dagens krav.

Dette gir økt risiko for vannansamling og lekkasje, og forholdet vurderes som avvik som bør utbedres ved oppgradering av våtrommet.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2- Baderommet har plastsluk med synlig membran fra 2002 og mangler dokumentasjon på utførelse.

Fuktmålinger viser ingen avvik, men alder og manglende dokumentasjon gir usikkerhet rundt tettheten. Forholdet vurderes som avvik som bør følges opp ved rehabilitering.

2.1 Kjøkken Kjøkken

TG2- Kjøkkeninnredningen fremstår som hel og funksjonell, men gulvet har betydelige skader etter tidligere fukt.

Dagens målinger viser ingen avvik, men tidligere fuktpåvirkning gir risiko for skjulte skader. Forholdet vurderes som avvik med behov for oppfølging og eventuelle tiltak.

3.1 Andre rom

TG2- Leiligheten fremstår som i god stand, men med normale bruksmerker og slitt parkett. Fuktskadet parkett ved vindu mot terrasse indikerer tidligere fuktpåvirkning, selv om dagens målinger ikke viser avvik. Forholdet vurderes som avvik med behov for oppfølging og eventuelle tiltak.

4.1 Vinduer og ytterdører

TG2- Vinduer og dører fra 2002 fungerer som de skal, men har normal slitasje på utvendige overflater. Forholdene vurderes som avvik i tråd med alder og bør følges opp med vedlikehold for å sikre videre levetid og funksjon.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG2- Terrassen har avflassing på terrassebord og råteskader i rekkverk og levegg, men i mindre omfang.

Forholdene vurderes som avvik som bør utbedres for å sikre funksjon, sikkerhet og videre levetid.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2- Vann- og avløpsrør i plast fremstår som intakte der de er synlige, og funksjonstesting viser ingen avvik.

Likevel gir skjulte rørføringer, manglende synlig avrenningspalte og rust på fordelerskap usikkerhet rundt totaltilstanden. Forholdene vurderes som avvik som bør følges opp med jevnlig kontroll og eventuelle tiltak.

6.2 Varmtvannsbereder

TG2- Varmtvannsbereder fra 2003 er plassert på bad med sluk og fremstår uten synlige avvik. Synlige tilkoblinger og rør er i normal god stand, og det ble ikke registrert lekkasje, korrosjon eller unormal varmeutvikling på befaringsdagen. Berederen har imidlertid passert forventet levetid, og det må påregnes utskifting på sikt.

6.3 Ventilasjon

TG2- Leiligheten har en kombinasjon av naturlig tilluft og mekanisk avtrekk. Løsningen fungerer, men

avtrekksviften fra 2003 har passert forventet levetid og bør følges opp.

Ventilasjonsløsningen vurderes som avvik i tråd med alder, med behov for jevnlig kontroll og eventuelle tiltak.

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

Se vedlagt rapport for mer informasjon.

Areal

BRA - i: 70 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 75 m²

TBA: 26 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 70 m² Gang, 2 soverom, bad, stue/kjøkken og bod

BRA-e: 5 m² Utvendig bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

26 m²

Antall bad

1

TV/Internett/Bredbånd

Selger har hatt Telenor trådløst bredbånd i boligen. Selger opplyser at det trolig er mulighet for å legge inn fiber fra Altiboks. Dette må sjekkes og evt bekostes av kjøper.

Hvitevarer

Frittstående hvitevarer, på kjøkken, som står i boligen ved visning medfølger handelen. Det gis av selger ingen garanti på disse.

Ferdigattest

Det foreligger ferdigattest for nybygg - Rekkehus/firemannsbolig datert 10.07.2003

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.07.2003.

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 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 varme i gulv på bad. I stuen er det montert en vedovn.

Elektrisk oppvarming. 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.

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

Svar Nei

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

Svar Nei

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Ja

Beskrivelse Det var på seksjon nr 3 . Vi hadde ikke på seksjon nr.2

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse Jeg bekrefter at baderomsviften på badet ble skiftet i mars 2026.

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

Svar Nei

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller

offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Ja

Beskrivelse

Det har vært reguleringsendring slik at det blir samesvar mellom seksjonert sameiet og reguleringsplan deler av

sameiet var regulert som grunnareal nå det er regulert til boligformål dette gjeldt spesielt uteareal til seksjon 1 og seksjon 3

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Ja

Beskrivelse Det har vært skjeggkre på seksjon nr.3

Tilleggs kommentar

Det er montert vannmåler i seksjonen

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

Asparsletta 4

Organisasjonsnummer

927460572

Eierbrøk

1/4

Om sameiet

Det gjøres oppmerksom på at sameiet kun drives i "enkel form". Det vil si at det ikke avholdes felles møter, årsmøter og at man betaler en felles månedlig sum for dekning av fellesanliggende. Felles kostnader deles fortløpende v/ forfall.

Vi gjør videre oppmerksom på at det iht. eierseksjonsloven ikke er anledning å erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet. I tillegg følger det av sameiets vedtekter at juridiske personer (selskaper) ikke kan eie seksjoner i sameiet. Dokumenter for sameiet og kopi av seksjonsbegjæringen kan fås ved henvendelse til megler.

Sameiet har ingen månedlige felleskostnader. Sameiet har felles bygningsforsikring som betales av seksjonseierne i fellesskap ved forfall. Samlet var denne regningen for året 2025 kr. 27 497 som da blir fordelt på sameierne i bygget. Sameiet mottok fra Gjensidige 2 687 kr i kundeutbytte i 2025. Totalt ble da seksjonene belastet kr. 6 202,50 for 2025.

Vedtekter/husordensregler

Det foreligger vedtekter for sameiet. Vedtekter som er mottatt fra selger følger med som vedlegg til salgsoppgaven.



Området

Tomt/beskaffenhhet

Seksjonen har eget matrikkel kart og egen tomt. Det er noe fellesareal for felles adkomst fra kommunal vei og opp til de ulike parseller. Denne leiligheten har også en egen oppmålt p-plass på øvre nivå. Se vedlagte matrikkel kart.

Oppgitt areal er innhentet fra kommunen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

139.1 kvm

Vei/vann/kloakk

Vann | Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Avløp | Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Vei | Adkomst skjer via offentlig vei.

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Beliggenhet

Boligen ligger attraktivt til i et rolig og familievennlig område i Tysvær. Området byr på trygge omgivelser, lite trafikk og gode solforhold. Perfekt for både barnefamilier og deg som ønsker en fredelig hverdag.

Fra eiendommen er det kort vei til dagligvarebutikk på Frakkagjerd, som gjør hverdags logistikken enkel og effektiv. Det er også gang- og sykkelavstand til både barnehager og skoler, noe som gir en trygg og praktisk hverdag for familier med barn i alle aldre.

Boligen har en sentral beliggenhet med kun få minutters kjøring til Aksdal sentrum, hvor du finner et godt utvalg av servicetilbud, butikker, caféer og offentlige tjenester.

For et enda bredere handelstilbud ligger Raglamyr kun en kort kjøretur unna. Her finner du flere kjøpesentre, varehus og spesialbutikker.

Området gir også enkel tilgang til flotte turområder og natur, med gode muligheter for friluftsliv året rundt.

Adkomst

Solrik beliggenhet i rolig område. Like ved badestrand og friareal til Aksdalvatnet. Gangavstand til bl.a. barnehage, skoler, idrettsanlegg, butikker og bussholdeplass. Ca. 15 minutters kjøring til Haugesund.

Boligen 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 er registrert og godkjent for boligbebyggelse. Reguleringsplan tilknyttet reguleringsplan for Asparsletta gjelder. Planid 200044B.



Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Selger har tegnet avtale om Norgespris på strøm. Denne avtale følger eiendom og har bindingstid ut 2026.

Kjøper er ansvarlig for å sette seg inn i salgsprospektet, reguleringsplaner, kommuneplan, beskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang på. Dersom noe er uklart, ta kontakt med megler slik at saker kan bli avklart før en bindende avtale finner sted.

Det gjøres oppmerksom på at vedlagte plantegninger ikke stemmer hva gjelder faktisk innredning og møblering etc. Den er ikke målbar, samt at avvik og feil kan forekomme.

Overtakelse

Leiligheten er fraflyttet og kan overtas på kort varsel.

Takstmann

Takstmann Harald Ingebrigtsen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Sentrale lover

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

kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og 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 rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Eiendommens rettigheter:

06.04.2011 - Dokumentnr: 271074 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighet hefter i: Knr:1146 Gnr:71 Bnr:381 Snr:4

Meglers forklaring: Snr. 4 kan ikke bygge garasje uten godkjenning fra snr. 2.

Dokumentet er innhentet og kan fåes ved henvendelse til megler.

Budgiving

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 nødvending 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, befaringsav eiendommen samt innhentelse av nødvendige dokumenter og evt. takst.

Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver

Prosentprovisjon med 1,9 % av kjøpesum, dog minimum kr 42 500,-
Markedsføringspakke kr 21 900,-
Oppgjørsgjebyr 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

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet ble lagret 31.03.2026





Inngangsparti og deler av egen p-plass



Gang og inngangsparti



Soverom II



Soverom II her vist med digital møblering



Foreldresoverom



Foreldresoverom her vist med digital møblering



Badet



Badet



Stuen og kjøkken



Stuen og kjøkken. Bilde med digital møblering



Stuen med digital møblering



Kjøkkenen med god benke- og skapplass. Dør til terrassen/hagen fra kjøkken.



Stuen. Dør fra stuen er inn til innvendig bod.



Terrassen



Terrassen

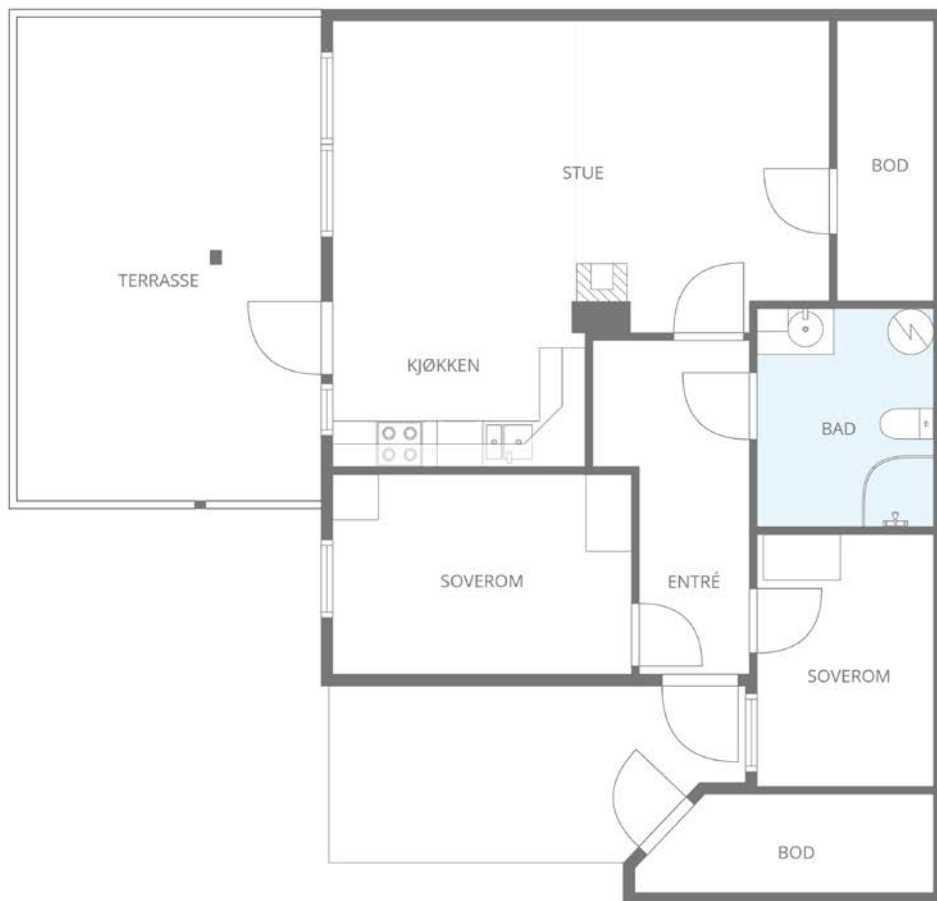


Terrassen med digital møblering



Velkommen til visning i Asparsetta 12 som presenteres av Ørjan Alfsvaag, Eiendomsmegler A

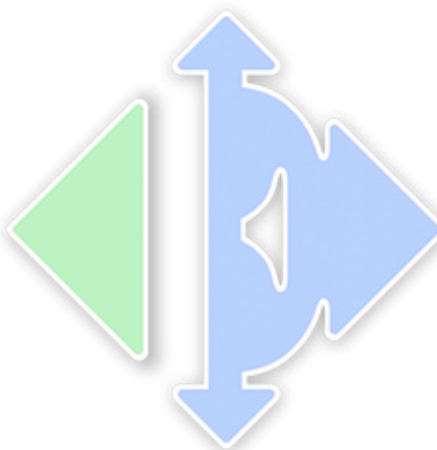




Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke målbar, og kan inneholde feil.



TILSTANDSRAPPORT
Asparsletta 12
5563 FØRRESFJORDEN



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Harald Ingebrigtsen

Dato: 24/03/2026

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 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 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:71, Bnr: 381

Hjemmelshaver: Mohammad Zaa Mohammad

Seksjonsnummer: 2

Festenummer:

Andelsnummer:

Byggeår: 2003

Tomt: m²

Kommune:

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver: Mohammad Zaa Mohammad

Befaringsdato: 20.3.2026

Fuktmåler benyttet: Protimeter

Vann: OFFENTLIG

Avløp: OFFENTLIG

Adkomst: OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Opparbeidet tomt med parkering på felles parkering.

OM BYGGEMETODEN:

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har takstoler i tre.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår i all hovedsak i god stand, men det registreres avvik med 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 noen dokumentasjon på bolig på befaringstidspunkt

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

Leiligheten har i all hovedsak parkett på gulv, laminat i bod.

Malte/folierte plater i tak.

Overmalt tapet på vegg.

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 etasje	70	5		26
SUM BYGNING	70	5		26
SUM BRA	75			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

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

BRA-e:

Utvendig bod

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

24/03/2026

Harald Ingebrigtsen

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

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse:

Baderommet har fliser på vegger og himlingsplater i tak. Rommet er fra byggeår 2002 og inneholder seksjon med servant, varmtvannsbereder, toalett på sokkel og dusjhjørne. Ventilasjon skjer via elektrisk avtrekksvifte og tilluft under dørbblad. Det registreres noe sår i glasuren på fliser. Mykfug ned mot gulv er noe oppsprukket i dusjhjørnet. Servantseksjonen er noe slitt og støttet opp med trekloss i underkant. Det er ufagmessig utførelse på mykfug rundt servant.

Vurdering:

Baderommet fremstår som et eldre våtrom med løsninger og materialbruk som ikke tilfredsstiller dagens krav til fuktsikring. Sår i flisglasur og oppsprukket mykfug i dusjhjørnet gir økt risiko for fuktinntrenging i underliggende konstruksjoner. Slitt servantseksjon og improvisert oppstøtting indikerer redusert funksjon og levetid. Ufagmessig utførelse av mykfug rundt servant svekker tettheten i utsatte soner. Selv om rommet har mekanisk avtrekk, er den samlede tilstanden preget av alder og slitasje.

Årsak:

Aldersrelatert slitasje på fliser, fuger og innredning.

Bevegelse i konstruksjoner som kan ha påvirket mykfug.

Manglende vedlikehold og oppgraderinger siden byggeår.

Eldre materialvalg og utførelse som ikke samsvarer med dagens våtromsnorm.

Risiko:

Fuktinntrenging i vegg- og gulvkonstruksjoner via skadet flis og oppsprukket fug.

Skjulte råteskader bak servantseksjon og i dusjhjørne.

Videre nedbrytning av innredning og overflater.

Redusert funksjon og hygiene i våtrommet.

Konsekvens:

Potensielt omfattende reparasjonsbehov dersom fukt har trengt inn over tid.

Kostnader ved utskifting av innredning og overflater.

Redusert teknisk levetid og verdi på våtrommet.

Anbefalt tiltak:

Utbedre eller skifte skadet flis og mykfug, spesielt i dusjhjørnet.

Vurdere utskifting av servantseksjon og kontroll av underliggende konstruksjoner.

Utbedre ufagmessig fugarbeid rundt servant.

Planlegge oppgradering av våtrommet for å etablere moderne og forskriftsmessig fuktsikring.

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

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.

Beskrivelse:

Baderommet har fliser på gulv fra byggeår. Flisene fremstår som hele med mindre bruksmerker. Fall mot sluk er ikke i henhold til dagens krav, og membran er ikke trukket tilstrekkelig opp ved terskel.

Vurdering:

Gulvet fremstår visuelt som intakt, men manglende fall mot sluk gir redusert avrenning og økt risiko for vannansamling. At membranen ikke er trukket tilstrekkelig opp ved terskel er et avvik fra anbefalt utførelse og kan gi risiko for vannlekkasje ut av rommet ved større vannmengder. Selv om flisene er hele, er det den underliggende membranløsningen og fallforholdene som er avgjørende for fuktsikkerheten. Løsningen vurderes som avvik med behov for tiltak ved oppgradering.

Årsak:

Opprinnelig utførelse fra byggeår som ikke tilfredsstiller dagens krav.
Begrenset falloppbygging ved etablering av gulvet.
Mangelfull membranoppkant ved terskel.

Risiko:

Vann kan renne ut av rommet ved større vannmengder.
Økt belastning på fuger og membran ved vannansamling.
Potensiell fuktinntrenging i tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens:

Skjulte fuktskader i gulv- og veggkonstruksjoner over tid.
Kostbare reparasjoner dersom lekkasje oppstår.
Redusert teknisk levetid på våtrommet.

Anbefalt tiltak:

Etablere korrekt fall mot sluk ved eventuell rehabilitering.
Sørge for at membran trekkes tilstrekkelig opp ved terskel ved oppgradering.
Kontrollere underliggende konstruksjoner for fukt dersom det er mistanke om lekkasje.

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

Membranen er fra 2002

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Beskrivelse:

Plastsluk med synlig membran fra byggeår 2002. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse. Det er utført fuktmåling mot tilstøtende konstruksjon uten avvik.

Vurdering:

Plastsluk med synlig membran er en vanlig løsning fra byggeperioden, men manglende dokumentasjon gjør det umulig å verifisere korrekt utførelse og tetting rundt sluket. Selv om fuktmålinger i tilstøtende konstruksjoner ikke viser avvik, gir alder og manglende dokumentasjon økt usikkerhet rundt membranens tilstand og levetid. Løsningen vurderes som avvik med behov for oppfølging ved fremtidig rehabilitering.

Årsak:

Opprinnelig utførelse fra 2002 uten tilgjengelig dokumentasjon.

Aldersrelatert slitasje på membran og slukdetaljer.

Risiko:

Potensiell lekkasje dersom membran eller slukmansjett har svekket funksjon.

Skjulte fuktskader som ikke avdekkes ved punktmåling.

Økt risiko ved videre bruk av eldre våtrom uten oppgradering.

Konsekvens:

Mulige fuktskader i gulvkonstruksjon ved svikt i sluk- eller membranløsning.

Kostbare reparasjoner dersom lekkasje oppstår over tid.

Anbefalt tiltak:

Vurdere utskifting av sluk og etablering av ny membran ved oppgradering av våtrommet.

Kontrollere underliggende konstruksjoner for fukt ved rehabilitering.

Opprettholde jevnlig tilsyn med sluk og fuger i tilstøtende områder.

Merknader:**2. Kjøkken****TG 2** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2002

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

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner. Se under.

Beskrivelse:

Kjøkkenet har prefabrikkert innredning fra byggeår med benkeplate i laminat. 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.

På gulv er det registrert store skader i parkett som følge av tidligere fukt. Det var tørt på befaringspunkt, og 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 sokkellist.

Vurdering:

Innredningen fremstår som funksjonell og i normal stand for alder, men gulvet har tydelige skader etter tidligere fuktpåvirkning. Selv om dagens målinger ikke viser forhøyede fuktverdier, indikerer skadene at det tidligere har vært lekkasje eller fuktvandring i området. Dette kan ha påvirket underliggende konstruksjoner, selv om dette ikke er synlig uten inngrep. Manglende vurdering av hvitevarer innebærer at teknisk tilstand ikke kan kommenteres.

Årsak:

Tidligere lekkasje eller fuktvandring fra vask, oppvaskmaskin eller rørføringer.

Aldersrelatert slitasje på innredning og parkett.

Normal bruk over tid i et fuktbelastet rom.

Risiko:

Skjulte skader i undergulv som ikke avdekkes ved visuell kontroll.

Ny fuktpåvirkning dersom årsaken til tidligere skade ikke er fullt ut avklart.

Redusert levetid på gulv og eventuelt innredning.

Konsekvens:

Behov for utskifting av parkett og eventuelt undergulv dersom skadene er omfattende.

Kostnader ved reparasjon dersom skjulte skader avdekkes senere.

Redusert teknisk verdi og estetisk kvalitet på kjøkkenet.

Anbefalt tiltak:

Vurdere utskifting av skadet parkett og kontroll av underliggende konstruksjoner.

Kontrollere rørføringer og tilkoblinger for å sikre at tidligere lekkasjekilde er utbedret.

Følge opp innredningen med jevnlig vedlikehold, spesielt i fuktutsatte soner.

Merknader: Det er kun parkettgulv som har synlige fuktskader og skaden av dette vurderes til enTG3.

Tilstandsgrad på bygningsdel er vurdert utifra en helhetsvurdering.

3. Andre Rom**TG 2** 3.1 Andre rom

Beskrivelse:

Leiligheten fremstår som i bra stand. Det registreres en del bruksmerker på vegger, tak og innredninger. Parkettgulv er slitt, og det er registrert fuktskadet parkett i stue ved vindu mot terrasse. Det er også fuktskadet parkett på kjøkkendel, men dette er omtalt i forrige punkt. Det ble ikke registrert fuktutslag ved måling.

Vurdering:

Overflatene fremstår generelt som normalt slitt i forhold til alder og bruk. Bruksmerker på vegger, tak og innredninger vurderes som kosmetiske forhold. Fuktskadet parkett ved vindu mot terrasse indikerer at det tidligere har vært fuktbelastning i området, selv om dagens målinger ikke viser forhøyede verdier. Skaden kan ha påvirket underliggende konstruksjoner, noe som ikke kan avkreftes uten inngrep. Slitasje på parkettgulv ellers vurderes som forventet for alder.

Årsak:

Normal slitasje over tid på innvendige overflater.

Tidligere fuktpåvirkning ved vindu mot terrasse, muligens fra kondens, nedbør eller utettheter.

Aldersrelatert slitasje på parkett.

Risiko:

Skjulte skader i undergulv ved tidligere fuktpåvirkning.

Videre nedbrytning av parkett dersom årsaken til tidligere fukt ikke er avklart.

Estetisk forringelse av overflater ved fortsatt slitasje.

Konsekvens:

Behov for utskifting av parkett i skadet område.

Potensielle kostnader dersom underliggende konstruksjoner er påvirket.

Redusert estetisk og teknisk standard på overflater.

Anbefalt tiltak:

Utbedre eller skifte fuktskadet parkett ved vindu mot terrasse.

Kontrollere vindu og tilstøtende konstruksjoner for å avklare årsak til tidligere fukt.

Vurdere oppussing av vegger, tak og innredninger ved behov.

Kontrollere undergulv dersom det er mistanke om skjulte skader.

Merknader: Det opplyses om at fuktskadet parkett ved terrassedør i stue skyldes en potteplante som tidligere har lekket vann

4. Vinduer og ytterdører**TG 2** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Beskrivelse:

Leiligheten har vinduer og dører i tre fra byggeår 2002. Vinduer og terrassedør er i malt utførelse med 2-lags glass. Ytterdør er i teak. Utvalgte vinduer og dører er funksjonstestet uten registrerte avvik. Det registreres noe slitasje på utvendig listverk og overflater.

Vurdering:

Vinduer og dører fremstår som funksjonelle og i normal stand for alder. Trevinduer fra byggeår vil ha forventet slitasje, spesielt på utvendige overflater som er eksponert for vær og vind. Slitasje på listverk og overflater indikerer behov for vedlikehold for å opprettholde levetid og hindre fuktpåvirkning. Funksjonstesting uten avvik er positivt, men alder tilsier at tetningslister, beslag og overflatebehandling bør følges opp jevnlig.

Årsak:

Naturlig aldring og værpåvirkning på treverk.
Manglende eller ujevn vedlikehold av utvendige overflater.
Normal slitasje på beslag og tetningslister over tid.

Risiko:

Fukttinntrenging i karm og ramme ved mangelfull overflatebehandling.
Redusert isolasjonsevne ved slitte tetningslister.
Videre nedbrytning av listverk dersom vedlikehold utsettes.

Konsekvens:

Økte vedlikeholdskostnader ved videre forfall.
Potensielle råteskader i treverk.
Redusert funksjon og levetid på vinduer og dører.

Anbefalt tiltak:

Vedlikeholde og eventuelt skifte ut slitt utvendig listverk.
Overflatebehandle utsatte flater for å sikre treverket mot fukt.
Kontrollere og eventuelt skifte tetningslister ved behov.
Følge opp beslag og bevegelige deler med jevnlig smøring.

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

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Beskrivelse:

Leiligheten har terrasse bygget opp med bjelkelag, rekkverk og terrassebord i tre. Terrassebordene er overmalt, og det registreres noe avflassing. Det registreres også råteskader i topprekke på rekkverk samt i levegg, men i mindre omfang.

Vurdering:

Terrassen fremstår som funksjonell, men med tydelige tegn til slitasje og fuktpåvirkning. Avflassing på terrassebord indikerer at overflatebehandlingen er svekket og at treverket er eksponert for vær og fukt. Råteskader i topprekke og levegg er et konstruktivt avvik som svekker både sikkerhet og levetid. Rekkverkets tilstand bør følges opp, da råde i topprekke kan utvikle seg videre og påvirke stabiliteten. Terrassen vurderes som avvik med behov for tiltak.

Årsak:

Langvarig vær- og fuktbelastning på ubehandlet eller slitt treverk.

Mangelfull eller ujevn vedlikehold av overflatebehandling.

Naturlig aldring av treverk i utendørs konstruksjoner.

Risiko:

Videre utvikling av råteskader i rekkverk og levegg.

Redusert sikkerhet dersom rekkverket svekkes ytterligere.

Økt nedbrytning av terrassebord ved manglende overflatebeskyttelse.

Konsekvens:

Behov for utskifting av skadede deler av rekkverk og levegg.

Potensielle kostnader ved større reparasjoner dersom skadene utvikler seg.

Redusert funksjon og levetid på terrassen.

Anbefalt tiltak:

Skifte ut råteskadede deler av rekkverk og levegg.

Fjerne løs maling og overflatebehandle terrassebord på nytt.

Kontrollere bjelkelag og øvrige konstruksjoner for eventuelle skjulte skader.

Etablere jevnlig vedlikehold for å forlenge levetiden på treverket.

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2002

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Beskrivelse:

Boligen har vann- og avløpsrør i plast. Det som er synlig av rørføringer fremstår i normalt god stand uten tegn til lekkasjer eller skader. Det meste av anlegget er skjult i konstruksjoner, og undersøkelsesmulighetene er derfor begrensede. Utvalgte vann- og avløpsinstallasjoner er funksjonstestet uten registrerte avvik. Sluker i våtrom er av plast. Det er ikke registrert avrenningspalte fra vannfordelerskap, men denne kan være skjult bak varmtvannsbereder. Fordelerskap for vannrør er lokalisert i bod, og det er synlige rustdannelser i luke til dette.

Vurdering:

Synlige rørføringer i plast fremstår som intakte og uten tegn til lekkasje, noe som er positivt. At store deler av anlegget ligger skjult i konstruksjoner gir imidlertid begrenset kontrollmulighet og øker usikkerheten rundt den totale tilstanden. Manglende synlig avrenningspalte ved fordelerskapet er et avvik fra anbefalt utførelse, selv om den kan være skjult bak varmtvannsbereder. Rustdannelser på luke til fordelerskap indikerer tidligere fuktpåvirkning i området og bør følges opp. Funksjonstesting uten avvik er positivt, men gir ikke full sikkerhet for skjulte forhold.

Årsak:

Normal aldring og bruk av rørinstallasjoner.
Skjulte rørføringer som ikke lar seg inspisere uten inngrep.
Mulig kondens eller tidligere fuktpåvirkning ved fordelerskap som årsak til rust.

Risiko:

Skjulte lekkasjer som ikke oppdages tidlig.
Fuktvandring i konstruksjoner ved svikt i skjulte rør.
Videre korrosjon på luke til fordelerskap dersom fuktpåvirkning vedvarer.
Manglende avrenningsmulighet ved eventuell lekkasje i fordelerskap.

Konsekvens:

Potensielt omfattende skader i konstruksjoner ved lekkasje.
Kostbare reparasjoner dersom skjulte feil utvikler seg.
Redusert levetid på rørinstallasjoner ved manglende oppfølging.

Anbefalt tiltak:

Kontrollere om avrenningspalte faktisk er til stede bak varmtvannsbereder, og etablere synlig løsning dersom den mangler.
Følge opp rustdannelser på luke til fordelerskap og avklare årsak.
Jevnlig tilsyn med synlige rørføringer og fordelerskap.
Vurdere nærmere kontroll av skjulte rør ved rehabilitering eller ved mistanke om lekkasje.

Merknader:**TG 2** 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2003
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Beskrivelse:

Varmtvannsbereder fra 2003 er lokalisert på bad. Synlige tilkoblinger og rør fremstår i normalt 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:

Varmtvannsbereder fra 2003 har passert forventet teknisk levetid, men fremstår uten synlige avvik på befaringsdagen. Plassering i rom med sluk gir redusert skadepotensial ved eventuell lekkasje. Synlige tilkoblinger og rør er uten tegn til fukt, korrosjon eller unormal varmeutvikling. Skjulte komponenter og berederens alder innebærer likevel usikkerhet rundt gjenværende levetid.

Årsak:

Normal aldring og bruk over tid.

Regelmessig vedlikehold kan ha bidratt til at synlige komponenter fremstår i god stand.

Risiko:

Økt sannsynlighet for lekkasje eller teknisk svikt grunnet alder.

Skjulte komponenter kan ha slitasje som ikke er synlig ved visuell kontroll.

Potensiell skade dersom berederen svikter uten forvarsel.

Konsekvens:

Vannskader ved lekkasje, selv om sluk reduserer skadeomfanget.

Kostnader ved utskifting dersom berederen nærmer seg eller har passert forventet levetid.

Anbefalt tiltak:

Følge opp berederens alder og vurdere utskifting, da den har passert typisk levetid (15–20 år).

Jevnlig kontroll av tilkoblinger, rør og sikkerhetsventil.

Kontrollere at avløp fra sikkerhetsventil fungerer som det skal.

Merknader:**TG 2** 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2003

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Beskrivelse:

Leiligheten er ventilert via klaffventiler i yttervegger. Det er mekanisk avtrekk fra bad og kjøkkenventilator, tilknyttet mekanisk avtrekksvifte fra 2003 lokalisert i ventilatorskap.

Vurdering:

Ventilasjonsløsningen består av en kombinasjon av naturlig tilluft via klaffventiler og mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken. Dette er en vanlig løsning for boliger fra byggeperioden. Avtrekksviften fra 2003 har passert forventet teknisk levetid, og funksjon kan være redusert selv om den fortsatt er operativ. Klaffventiler gir begrenset luftmengdekontroll og er avhengig av jevnlig rengjøring og korrekt bruk. Løsningen vurderes som funksjonell, men med alder og slitasje som tilsier behov for oppfølging.

Årsak:

Opprinnelig ventilasjonsløsning fra byggeår.

Normal aldring av mekanisk avtrekksvifte.

Begrenset kapasitet og reguleringsmulighet ved klaffventiler.

Risiko:

Redusert luftutskifting ved svekket avtrekksvifte.

Opphopning av fukt i våtrom dersom avtrekket ikke fungerer optimalt.

Kulde- eller trekkproblemer ved feil bruk av klaffventiler.

Konsekvens:

Økt risiko for kondens og fuktskader i våtrom og kjøkken.

Redusert inneklimatekvalitet.

Behov for utskifting av avtrekksvifte dersom funksjonen svekkes ytterligere.

Anbefalt tiltak:

Kontrollere funksjon og kapasitet på avtrekksviften fra 2003 og vurdere utskifting ved redusert effekt.

Rengjøre og vedlikeholde klaffventiler jevnlig for å sikre tilstrekkelig tilluft.

Kontrollere luftstrømmer i våtrom og kjøkken for å sikre tilfredsstillende ventilasjon.

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 2003

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 sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er 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- Baderommet fra 2002 har flere forhold som viser slitasje og mangler i fuksikring, inkludert sår i fliser, oppsprukket mykfug og slitt innredning. Rommet fungerer, men vurderes som modent for oppgradering for å sikre tilfredsstillende tetthet og levetid.

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2- Gulvet har fliser som fremstår hele, men fallforhold og membranoppkant er ikke i tråd med dagens krav. Dette gir økt risiko for vannansamling og lekkasje, og forholdet vurderes som avvik som bør utbedres ved oppgradering av våtrommet.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2- Baderommet har plastsluk med synlig membran fra 2002 og mangler dokumentasjon på utførelse. Fuktmålinger viser ingen avvik, men alder og manglende dokumentasjon gir usikkerhet rundt tettheten. Forholdet vurderes som avvik som bør følges opp ved rehabilitering.

2.1 Kjøkken Kjøkken

TG2- Kjøkkeninnredningen fremstår som hel og funksjonell, men gulvet har betydelige skader etter tidligere fukt. Dagens målinger viser ingen avvik, men tidligere fuktpåvirkning gir risiko for skjulte skader. Forholdet vurderes som avvik med behov for oppfølging og eventuelle tiltak.

3.1 Andre rom

TG2- Leiligheten fremstår som i god stand, men med normale bruksmerker og slitt parkett. Fuktskadet parkett ved vindu mot terrasse indikerer tidligere fuktpåvirkning, selv om dagens målinger ikke viser avvik. Forholdet vurderes som avvik med behov for oppfølging og eventuelle tiltak.

4.1 Vinduer og ytterdører

TG2- Vinduer og dører fra 2002 fungerer som de skal, men har normal slitasje på utvendige overflater. Forholdene vurderes som avvik i tråd med alder og bør følges opp med vedlikehold for å sikre videre levetid og funksjon.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG2- Terrassen har avflassing på terrassebord og råteskader i rekkverk og levegg, men i mindre omfang. Forholdene vurderes som avvik som bør utbedres for å sikre funksjon, sikkerhet og videre levetid.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2- Vann- og avløpsrør i plast fremstår som intakte der de er synlige, og funksjonstesting viser ingen avvik. Likevel gir skjulte rørføringer, manglende synlig avrenningspalte og rust på fordelerskap usikkerhet rundt totaltilstanden. Forholdene vurderes som avvik som bør følges opp med jevnlig kontroll og eventuelle tiltak.

6.2 Varmtvannsbereder

TG2- Varmtvannsbereder fra 2003 er plassert på bad med sluk og fremstår uten synlige avvik. Synlige tilkoblinger og rør er i normal god stand, og det ble ikke registrert lekkasje, korrosjon eller unormal varmeutvikling på befaringsdagen. Berederen har imidlertid passert forventet levetid, og det må påregnes utskifting på sikt.

6.3 Ventilasjon

TG2- Leiligheten har en kombinasjon av naturlig tilluft og mekanisk avtrekk. Løsningen fungerer, men avtrekksviften fra 2003 har passert forventet levetid og bør følges opp. Ventilasjonsløsningen vurderes som avvik i tråd med alder, med behov for jevnlig kontroll og eventuelle tiltak.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01260072	

Selger 1 navn	
Mohammad Zaa Mohammad	

Gateadresse	
Asparsletta 12	

Poststed	Postnr
FØRRESFJORDEN	5563

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei

☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei

☐ Ja

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

☒ Nei

☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det var på seksjon nr 3 . Vi hadde ikke på seksjon nr.2

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Jeg bekrefter at baderomsviften på badet ble skiftet i mars 2026.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei

☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei

☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

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

☒ Nei

☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei

☐ Ja

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

☒ Nei

☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært reguleringsendring slik at det blir samesvar mellom seksjonert sameiet og reguleringsplan deler av sameiet var regulert som grunnareal nå det er regulert til boligformål dette gjelder spesielt uteareal til seksjon 1 og seksjon 3.

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært skjevgkre på seksjon nr.3

Det er montert vannmåler i seksjonen.

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
Mohammad Zaa	389772f6024ca4c0c3d06	18.03.2026	Signer authenticated by One time code
Mohammad	3340b36110c0da7f3c8	22:47:18 UTC	

Document reference: 01260072

- 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

Asparsletta 12, 5563 FØRRESFJORDEN

Dato for energimerking

18.03.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-271839

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

22328905

Gårdsnummer

71

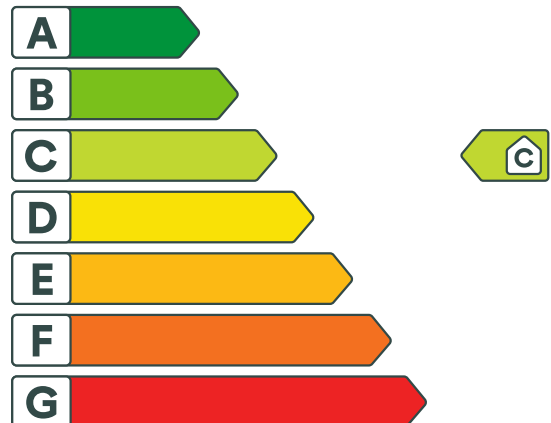
Bruksnummer

381

Seksjonsnummer

2

Bruksenhetsnummer

U0101


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

2003

Bygningstype

Firemannsbolig

Bruksareal

276,0 m²

Oppvarmet bruksareal

276,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

144,09 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

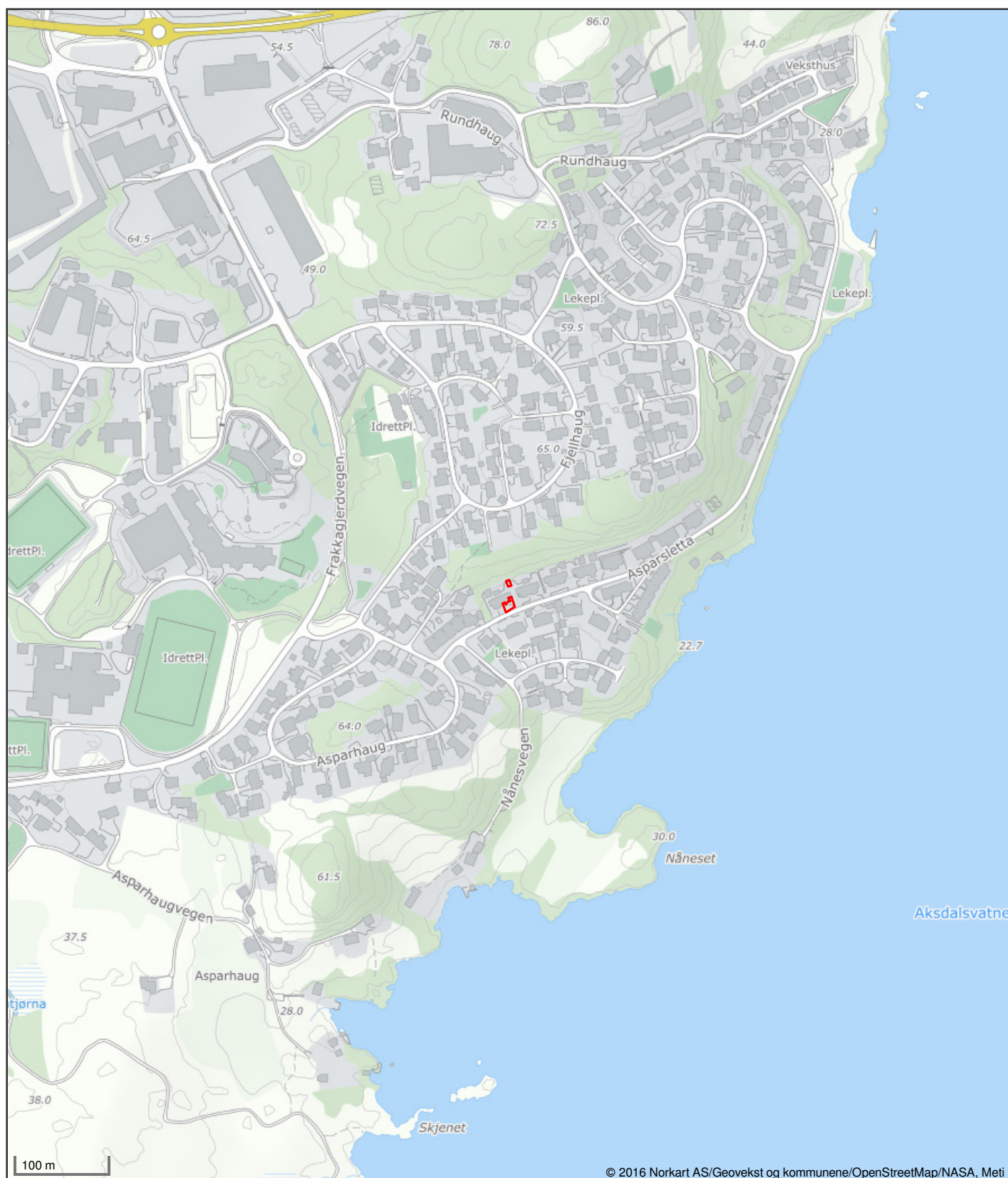
141,76 kWh/m²

Totalt levert pr. år

40 752 kWh



Oversiktskart for eiendom 1146 - 71/381//2



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Tysvær kommune

Grunnkart

Eiendom: 71/381/0/2
Adresse: Asparsletta 12
Dato: 18.03.2026
Målestokk: 1:500



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig ≤ 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig $>10 \leq 30$ cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig ≥ 500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>30 \leq 200$ cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktteste	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



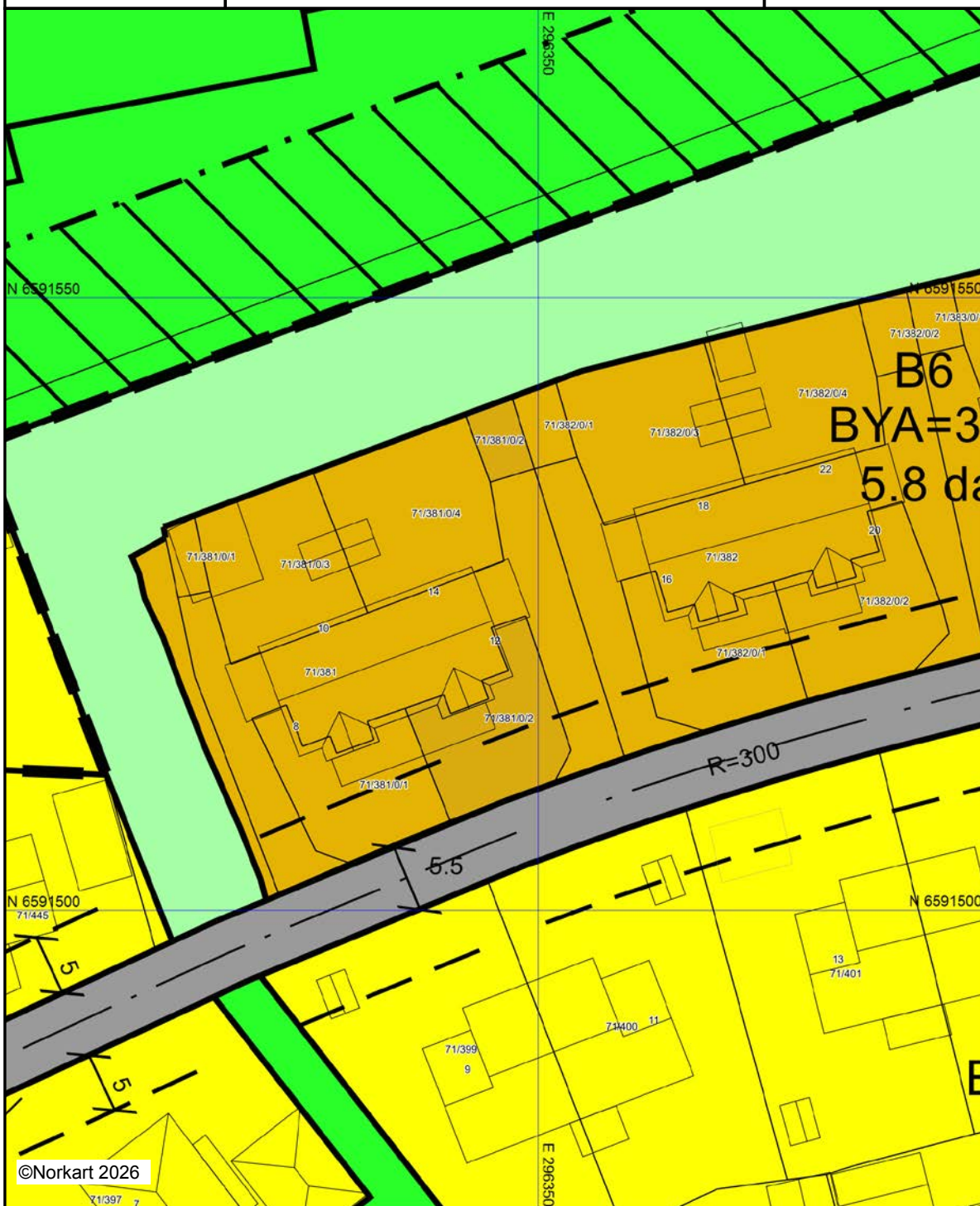
Tysvær kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 71/381/0/2
Adresse: Asparsletta 12
Utskriftsdato: 18.03.2026
Målestokk: 1:500



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Forslag
VEDTEKTER
FOR
SAMEIET ASPARSLETTA 4

Gnr.71 bnr.381

§ 1. NAVN OG LAGSFORM.

Sameiet Asparsletta er et andelslag som har til formål å ivareta vedlikehold av felles innkjørsler/veier og utvendig vedlikehold av fasadene på boligene. Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

§ 2. ANDELER OG ANSVAR

Andelene skal være på ett hundre kroner.
Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3. GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Den som har ervervet en andel, blir automatisk medlem i andelslaget. Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding om dette til borettslaget, selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

§ 4. STYRET

Laget skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2 andre medlemmer med like mange varamedlemmer. Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at 1 eller 2 av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Varamedlemmer velges for ett år. Styre/ og varamedlemmer kan gjenvelges. Generalforsamlingen velger styremedlemmer og varamedlemmer, se dog lov om borettslag §8 annet ledd. Lederen velges ved særskilte valg. Styret velger nestleder og sekretær blant sine medlemmer.

§ 5. STYRETS VEDTAK

Styret kan treffe vedtak når minst 2 medlemmer er tilstede og minst 2 stemmer for vedtaket. Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredje-deler av de avgitte stemmer har samtykket:

- 1) Ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomta.
- 2) Gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i §1, tredje ledd når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg på mer enn 5 prosent av den årlige husleie.



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.

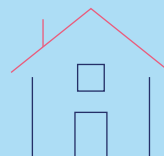
Hva koster forsikringen?

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.



ASPARSLETTA 12, 5563 FØRRESFJORDEN

Gnr. 71, Bnr. 381, Snr. 2 i Tysvær kommune.
Oppdragsnr: 01260072 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