



Bjørnevegen 3, 5517 HAUGESUND



Prisantydning
1 990 000,-

HAUGESUND

Nordre bydel - Svært innholdsrik leilighet med hele 4 soverom i 2. etasje. Solrik terrasse og garasjeplass.

BRA-i/BRA Total: 110/110 m² / Tomt: 16783m²
Antall soverom: 4 / Byggeår: 1982



Stue er digitalt innredet



Stue har utgang til vestvendt terrasse - digitalt møblert

Nøkkelinfo

Adresse: Bjørnevegen 3, 5517 HAUGESUND
Nåværende eier: Martin Hestnes v/Inger Elin Knutsen
Matrikkelnummer: Gnr. 23, bnr. 164 , andelsnr. 52 i Røsslyng Borettslag med orgnr. 952814303 i Haugesund kommune.
Oppdragsnummer: 01260015
Oppdragsansvarlig/ Hege Stange
Meglerforetak: Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

Boligtype: Andelsleilighet
Byggeår: 1982
Bra total: 110m²
BRA-i: 110 m²
Antall soverom: 4
Etasje: 2
Energimerke: Ikke angitt
Tomtestørrelse: 16783m²
Eierform: Andel





Kjøkken med plass til kjøkkenbord



Kjøkken har gjennomgang til badetrom

Økonomi

Prisanydning

kr 1 990 000

Fellesgjeld

Kr 362 886 per 06.02.2026

Totalpris

Kr 2 352 886

Omkostninger

Kr 18 646

Gebyr e-tinglysing kr. 250,-.

Tinglysing pantedokument kr. 545,-.

Tinglysing hjemmelsovergang kr. 545,-.

Boligkjøperforsikring (valgfri) kr. 8.900,-.

Forkjøpsrettsgebyr 8.406,-

Totalt inkl. omk.

Kr 2 371 532

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 205

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader betales pr. mnd. og dekker bla. betjening av andel renter og avdrag på evt felles lån, samt utvendig vedlikehold, felles bygningsforsikring og kabel-tv.

Formuesverdi primær

Kr 854 166 per 2025

Info formuesverdi

Basert på prisangivelse har Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til kr. 854 166 når boligen benyttes som primærbolig.

Formuesverdien er en gitt prosent av den beregnede markedsverdien.

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

Det er eier av boligen som fastsetter formuesverdien, men skattemyndighetene kan kontrollere at verdien er satt riktig. (Alternativt dersom det er ønskelig med lovhenvvisning: Det er eier av boligen som fastsetter formuesverdien, jf. skatteforvaltningsloven § 9-1 første ledd, men skattemyndighetene kan kontrollere at verdien er satt riktig.)

Formuesverdi skal ikke overstige:

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

Sekundaerbolig – 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.



Beskrivelse av bolig

Nordre bydel - Svært innholdsrik leilighet med hele 4 soverom i 2. etasje. Solrik terrasse og garasje plass.

Beskrivelse

Romslig andelsleilighet i 2. etasje med attraktiv beliggenhet i Nordre bydel.

Boligen har en god og familievennlig planløsning og inneholder gang, bod, fire soverom, gjestetoalett, bad, tv-stue, stue og kjøkken. Fra stuen er det utgang til vestvendt terrasse med gode solforhold på ettermiddag og kveld.

Leiligheten fremstår som godt holdt, men det må påregnes modernisering for å tilfredsstille dagens standard, noe som gir gode muligheter til å sette eget preg.

Medfølgende garasjeplass samt praktisk bod i kjeller. En innholdsrik bolig med stort potensial.

Innhold

Leiligheten inneholder gang, 4 soverom, wc, bad, bod, forstue, stue, kjøkken og bad. Bod og parkering i kjeller.

Standard

Leiligheten fremstår som godt holdt, men det må påregnes modernisering for å tilfredsstille dagens standard,

Bygningsinformasjon

Takstmannens vurdering ved TG2 hentet fra vedlagt tilstandsrapport:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel.

Risiko/konsekvens:

Utilstrekkelig ventilasjon kan gi økt fuktbelastning, kondens og risiko for muggvekst. Våtromstapet kan miste tetthet over tid, særlig i skjøter og gjennomføringer. Tre-dør i våtsone kan ta opp fukt, deformeres og få redusert levetid. Over tid kan dette øke risikoen for skjulte fuktskader.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft for å bedre ventilasjonen. Merker i tak bør følges opp og utbedres ved behov. Dør av tre i våtsone bør vurderes skiftet til en mer fuktbestandig løsning ved fremtidig oppgradering. Våtrommet bør følges opp for tegn til fukt.

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel.

Risiko/konsekvens:

Slitasje i belegget kan gi redusert tetthet, særlig rundt gjennomføringer og i overgangssoner. En usikker avløpsgjennomføring kan gi økt risiko for lekkasjevann som ikke ledes kontrollert til sluk. Skjulte fuktskader kan ikke utelukkes dersom lekkasje oppstår.

Anbefalt tiltak:

Gjennomføringen ved avløpsrør bør vurderes utbedret for å sikre en tettere og mer robust løsning. Våtromsbelegget bør følges opp for videre slitasje og vurderes skiftet ved fremtidig rehabilitering av badet.

3.1 Andre rom

TG2 vurdert utifra alder og beskrevne avvik på bygningsdel.

Risiko/konsekvens:

Fuktpåvirkning i laminat kan føre til svelling, misfarging og redusert levetid. Dersom kondensproblemet vedvarer, kan det gi ytterligere skader på gulv og eventuelt underliggende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å utbedre eller skifte skadet laminat i bod. Fryseskapets plassering og ventilasjon bør vurderes for å redusere kondensdannelse. Øvrige rom krever ingen tiltak utover normalt vedlikehold.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel.

Risiko:

Installasjonene er av eldre dato og har passert normal forventet levetid. Det er imidlertid ikke observert forhold som indikerer pågående svikt. Risikoen vurderes som lav ved normal bruk og jevnlig oppfølging.

Konsekvens:

Ved normal bruk forventes fortsatt funksjon, men alderen tilsier at behov for vedlikehold eller utskifting kan oppstå over tid. Eventuelle lekkasjer kan medføre vannskader dersom de ikke oppdages tidlig.

Anbefalt tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendig. Det anbefales normalt vedlikehold, jevnlig visuell kontroll av tilgjengelige rør samt å ta høyde for fremtidig oppgradering i forbindelse med rehabilitering. Utvalgte vann- og avløpsinstallasjoner er funksjonstestet. Ingen avvik og ingen tegn til pågående lekkasjer.

6.2 Varmtvannsbereder

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel.

Risiko/konsekvens:

Innebygd løsning gir begrenset inspeksjonsmulighet, og lekkasjer kan utvikle seg før de oppdages dersom lekkasjekaret ikke kontrolleres jevnlig. Fravær av vannvakt innebærer at lekkasje ikke varsles automatisk.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales jevnlig visuell kontroll av bereder og lekkasjekar via inspeksjonsåpningen. Installasjon av vannvakt kan vurderes for økt sikkerhet. Utskifting bør planlegges når berederen nærmer seg forventet levetid.

6.3 ventilasjon

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel.

Risiko/konsekvens:

Mangelfull ventilasjon kan gi dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for kondens, spesielt i rom som brukes til nattsøvn. Over tid kan dette påvirke inneklima, komfort og i enkelte tilfeller føre til fuktrelaterte skader.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft på soverom, for eksempel ved å montere veggventil eller vindusventil. Regelmessig rengjøring og kontroll av eksisterende ventiler og avtrekk anbefales for å sikre godt luftskille i hele leiligheten.

Areal

BRA - i: 110 m²

BRA totalt: 110 m²

TBA: 18 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 110 m² Gang, 4 soverom, bod, wc, forstue, stue, kjøkken og bad.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

18 m²

Antall bad

1

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken medfølger. Det gis av selger ingen garanti på disse.

Ferdigattest

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

04.07.1983.

Adgang til utleie

Etter borettslagslovens bestemmelser kan andelseieren ikke uten samtykke fra styret leie ut boligen utenom til familie i opp og nedadstigende rekkefølge. Det er noen unntaksbestemmelser, konferer megler.

Oppvarming

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



Borettslaget

Borettslagsnavn

Røsslyng Borettslag

Organisasjonsnummer

952814303

Andelsnummer

52

Forretningsfører

Vestbo avdeling Haugesund

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

SP588351

Lånebetingelser fellesgjeld

Haugesund Sparebank

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 06.02.2026: 5% p.a.

Antall terminer til innfrielse: 336

Saldo per 06.02.2026: 22 309 868

Andel av saldo: 362 886

Første termin/første avdrag: 15.02.2024 (siste termin 15.01.2054)

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er tilknyttet sikringsfond. Dette innebærer at man ikke står ansvarlig for andre andelseieres eventuelle mislighold av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Det er vedtektsbestemt forkjøpsrett for medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget, konferer megler. Om forkjøpsrett ønskes benyttet, må skjema fylles ut og leveres forretningsfører innen fristen.

Regnskap/budsjett

Kjøper er inneforstått med at fellesgjelden i borettslaget og felleskostnadene kan variere over tid, og at den kan øke som følge av beslutninger i borettslagets styre eller Generalforsamling.

Styregodkjenning

Kjøper må godkjennes av styret i borettslaget. Dersom kjøper ikke får slik godkjenning, vil selger være skadesløs og kjøper må omsette eiendom på ny for egen regning.

Området

Tomt/beskaffenhhet

Felles tomt eiet av borettslaget som er pent opparbeidet med asfalterte gårds plasser med gjesteparkering, lekeplass og velholdt plen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

16783 kvm

Vei/vann/kloakk

Offentlig vann og kloakk via private stikkledninger.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig og veletablert boligområde på Bleikemyr. Her bor du med kort vei til skole, barnehage, dagligvarebutikk og flotte turområder, noe som gjør hverdagen både enkel og praktisk. Området byr på gode kollektivforbindelser og rask adkomst til Haugesund sentrum. En attraktiv beliggenhet som kombinerer fredelige omgivelser med nærhet til byens fasiliteter.

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål.



Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Leilighet selges ved fullmektig som ikke har bebodd leiligheten. Fullmektig har derfor begrenset kunnskap om leilighetens tilstand.

Takstmann

Takstmann Harald Ingebrigtsen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Sentrale lover

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

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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 nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivingen.

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

minimum 30 minutter fra budet inngis.

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

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

Vedlegg

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

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

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

Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver

Prosentprovisjon med 2,5 % av kjøpesum

Markedsføringspakke kr 21 900,-

Oppgjørsgebyr kr 9 900,-

Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-

Fotopakke kr 8 500,-

Dokumentinnhentning og tinglysing kr 6 800,-

Salgsgaranti: inget salg - ingen regning - heller ingen bindingstid

Kontaktperson

Hege Stange

Fagansvarlig/Partner

hege@em-a.no

Tlf: 928 06 412

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet ble lagret 27.02.2026



Hovedsoverom digitalt møblert



Soverom 2 - digitalt møblert



Soverom 3 med bod/walk-in closet - digitalt møblert



KJW02056



Baderom med servant med god skaplass, dusj og opplegg til vaskemaskin



Forstue



Solrik terrasse mot nordvest



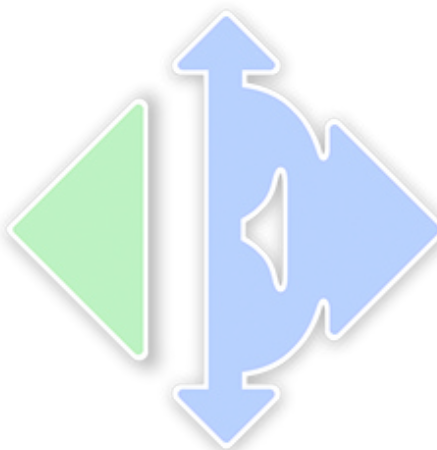


Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke målbar, og kan inneholde feil.



TILSTANDSRAPPORT

Bjørnevegen 3
5517 HAUGESUND



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Harald Ingebrigtsen

Dato: 10/02/2026

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 gjenværende 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:23, Bnr: 164

Hjemmelshaver: Martin Hestenes v/Inger Elin Knutsen

Seksjonsnummer:

Festenummer:

Andelsnummer: 52

Byggeår: 1982

Tomt: m²

Kommune: HAUGESUND

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:

Befaringsdato: 9.2.2026

Fuktmåler benyttet: Protimeter

Vann: OFFENTLIG

Avløp: OFFENTLIG

Adkomst: OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Felles opparbeidet tomt med plen og beplantning. Felles parkeringsområde.

OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk satt opp i tre og betong.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Bolig fremstår i bra teknisk stand. Det registreres noe oppgradering/vedlikeholdsbehov.

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 for takstmann på befaringstidspunkt

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

Leiligheten har laminat på gulv, tapetserte vegger og malte tak.

Bad har våtromsbelegg på gulv og våtromstapet 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 om disponeres 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 målereglene:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
2 etg	110			18
SUM BYGNING	110			18
SUM BRA	110			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Gang, 4 soverom, bod, wc, forstue, stue, kjøkken og bad.

BRA-e:**MERKNADER OM AREAL:**

Eventuell bod i felles kjeller/garasje er ikke oppmålt da plassering av denne ikke er anvist

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)

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser. Yttertak inspiseres normalt fra innsiden og utvendig fra bakken.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon vedr. tetthet i bygget eller vedr. termografering av bygget.

Dersom ikke annet er nevnt har det ikke vært foretatt radonmåling i boligen.

Det er ikke foretatt kontroll om bygget er endret i forhold til byggesøknad.

Det kan generelt finnes materialer på eiendom som defineres som spesialavfall.

Ved besiktigelsen er det ikke mulig å dokumentere hvor mye isolasjon som er i gulv, yttervegger og tak.

Dersom isolasjonstykker er oppgitt i rapporten er dette på grunnlag av opplysninger ved besiktigelsen eller på grunnlag av normal byggeskikk fra byggeår.

Fuksikring på våtrom er vurdert ut fra evt. dokumentasjon samt observasjoner i rommet og inntilliggende konstruksjon.

Innebygget/skjult fuksikring vil uansett være uoversiktlig.

Arealene er beregnet og beskrevet iht. rommenes faktiske bruk selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

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

10/02/2026

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 ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Det er ventiler som kan åpnes.

Baderommet har våtromstapet på vegger og malt himling. Våtromstapet var en vanlig løsning på oppføringstidspunktet, men tilfredsstillende ikke dagens krav til fuktsikring i våtsoner. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin, seksjon med servant, stråleovn på vegg og tett dusjkabinett. Overflater fremstår som hele ved befarig.

Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig, da rommet kun har avtrekksventil i tak uten dokumentert tilluft. Det er merker i tak etter stråleovn. Det er dør av tre plassert i våtsone, noe som ikke er i tråd med dagens anbefalinger for fuktutsatte områder.

Årsak:

Våtromstapet og malt himling er eldre løsninger som gir svakere fuktsikring enn moderne membransystemer. Manglende tilluft gir redusert ventilasjon. Merker i tak skyldes varmebelastning fra stråleovn. Tre-dør i våtsone er en eldre utførelse som tåler fukt dårligere.

Risiko/konsekvens:

Utilstrekkelig ventilasjon kan gi økt fuktbelastning, kondens og risiko for muggvekst. Våtromstapet kan miste tetthet over tid, særlig i skjøter og gjennomføringer. Tre-dør i våtsone kan ta opp fukt, deformeres og få redusert levetid. Over tid kan dette øke risikoen for skjulte fuktskader.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft for å bedre ventilasjonen. Merker i tak bør følges opp og utbedres ved behov. Dør av tre i våtsone bør vurderes skiftet til en mer fuktbestandig løsning ved fremtidig oppgradering. Våtrommet bør følges opp for tegn til fukt.

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.

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

Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Baderommet har våtromsbelegg av eldre dato på gulv. Belegget er klemt i sluk og brettet opp langs vegg, i tråd med vanlig utførelse for denne typen løsning. Det registreres enkelte bruksmerker og slitasje i belegget. Gjennomføring ved avløpsrør til vaskemaskin fremstår som en noe usikker løsning med tanke på lekkasjevann.

Årsak:

Aldersslitasje og normal bruk over tid gir merker og svekkelser i belegg. Eldre gjennomføringsløsninger for avløp er ofte mindre sikre enn dagens anbefalte metoder.

Risiko/konsekvens:

Slitasje i belegg kan gi redusert tetthet, særlig rundt gjennomføringer og i overgangssoner. En usikker avløpsgjennomføring kan gi økt risiko for lekkasjevann som ikke ledes kontrollert til sluk. Skjulte fuktskader kan ikke utelukkes dersom lekkasje oppstår.

Anbefalt tiltak:

Gjennomføringen ved avløpsrør bør vurderes utbedret for å sikre en tettere og mer robust løsning. Våtromsbelegget bør følges opp for videre slitasje og vurderes skiftet ved fremtidig rehabilitering av badet.

Merknader:**Ingen** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Våtromsbelegg fungerer som tettesjikt i rommet og er beskrevet i forrige punkt.
Det er ikke tatt hull i tilstøtende rom for fuktmåling, da aktuelt område vender ut mot fastmontert innredning.

Merknader:**2. Kjøkken****TG 1** 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Prefabrikkert innredning med benkeplate i laminat.
Noe integrerte hvitevarer.
Servant med blandebeholder.
Kjøkkeninnredning fremstår som hel og i god stand. Bruksmerker ihht alder.
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.
Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga 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 søkkel list.

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

Øvrige rom i leiligheten fremstår som i bra stand. Overflater vurderes som hele, men noe utgått på dato. I bod registreres det fuktskader i laminatgulv. Skadene antas å skyldes kondens fra fryseskap. Overflater ble kontrollert med fuktindikator, og det ble registrert utslag rundt området ved fryseskapet.

Årsak:

Fuktskader i bod skyldes trolig kondens eller lokal fuktbelastning fra fryseskap. Eldre overflater i øvrige rom har normal slitasje som forventet for alder og bruk.

Risiko/konsekvens:

Fuktpåvirkning i laminat kan føre til svelling, misfarging og redusert levetid. Dersom kondensproblemet vedvarer, kan det gi ytterligere skader på gulv og eventuelt underliggende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å utbedre eller skifte skadet laminat i bod. Fryseskapets plassering og ventilasjon bør vurderes for å redusere kondensdannelse. Øvrige rom krever ingen tiltak utover normalt vedlikehold.

Merknader:**4. Vinduer og ytterdører****TG 1** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og dører i tre med 2 lags glass.
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer og ytterdører i boligen. Ingen avvik.
Normalt vedlikehold og oppsmøring må påregnes.

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

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
 Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
 Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.
 Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Terrasse med tilkomst fra stue.
 Gulv teknet med sarnafil. Rekkverk med glass.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1982
 Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Bolig har vannrør i kobber og avløpsrør i plast.
 Det som er synlig av rør fremstår i normal god stand. Det meste av anlegg er for øvrig skjult og uten dokumentasjon og det er derfor begrenset undersøkelses muligheter.

Risiko:

Installasjonene er av eldre dato og har passert halvparten av normal forventet levetid. Det er imidlertid ikke observert forhold som indikerer pågående svikt. Risikoen vurderes som lav ved normal bruk og jevnlig oppfølging.

Konsekvens:

Ved normal bruk forventes fortsatt funksjon, men alderen tilsier at behov for vedlikehold eller utskifting kan oppstå over tid. Eventuelle lekkasjer kan medføre vannskader dersom de ikke oppdages tidlig.

Anbefalt tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendig. Det anbefales normalt vedlikehold, jevnlig visuell kontroll av tilgjengelige rør samt å ta høyde for fremtidig oppgradering i forbindelse med rehabilitering.

Utvalgte vann og avløpsinstallasjoner er funksjonstestet. Ingen avvik og ingen tegn til pågående lekkasjer.

Merknader:

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder er lokalisert i benkeskap på kjøkken, med inspeksjonsmulighet fra benkeskap. Det er montert lekkasjekar under berederen, slik at eventuell lekkasje vil bli synlig i skapet. Det er ikke installert vannvakt. Plassering i kjøkkenskap er en vanlig løsning i leiligheter og kompakte kjøkken. Manglende vannvakt skyldes normalt at dette ikke var et krav på installasjonstidspunktet.

Risiko/konsekvens:

Innebygde løsninger gir begrenset inspeksjonsmulighet, og lekkasjer kan utvikle seg før de oppdages dersom lekkasjekaret ikke kontrolleres jevnlig. Fravær av vannvakt innebærer at lekkasje ikke varsles automatisk.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales jevnlig visuell kontroll av bereder og lekkasjekar via inspeksjonsåpningen. Installasjon av vannvakt kan vurderes for økt sikkerhet. Utskifting bør planlegges når berederen nærmer seg forventet levetid.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
 Boligen har mekanisk ventilasjon.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Leiligheten ventileres via klaffventiler i yttervegger. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken via kjøkkenventilator, samt avsugsventil på bad. Ventilasjonen på soverom vurderes som mangelfull, da det her verken er montert klaffventiler eller ventiler i vinduer. Dette gir begrenset lufttilførsel til rommet.

Årsak:

Eldre leiligheter har ofte naturlig ventilasjon basert på veggventiler og avtrekk fra våtrom og kjøkken. Manglende ventiler på soverom skyldes normalt opprinnelig utførelse eller senere utskifting av vinduer uten integrert ventilasjon.

Risiko/konsekvens:

Mangelfull ventilasjon kan gi dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for kondens, spesielt i rom som brukes til nattsøvn. Over tid kan dette påvirke inneklima, komfort og i enkelte tilfeller føre til fuktrelaterte skader.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft på soverom, for eksempel ved å montere veggventil eller vindusventil.

Regelmessig rengjøring og kontroll av eksisterende ventiler og avtrekk anbefales for å sikre godt luftskifte i hele leiligheten.

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 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.

El. Anlegget er skjult og sikringsskap lokalisert i trappeoppgang. Sikringsskap 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).

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 tilfredsstiller gjeldende krav. Regelmessig tilsyn anbefales for å opprettholde sikker drift.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

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

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel.

Risiko/konsekvens:

Utilstrekkelig ventilasjon kan gi økt fuktbelastning, kondens og risiko for muggvekst. Våtromstapet kan miste tetthet over tid, særlig i skjøter og gjennomføringer. Tre-dør i våtsone kan ta opp fukt, deformeres og få redusert levetid. Over tid kan dette øke risikoen for skjulte fuktskader.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft for å bedre ventilasjonen. Merker i tak bør følges opp og utbedres ved behov. Dør av tre i våtsone bør vurderes skiftet til en mer fuktbestandig løsning ved fremtidig oppgradering. Våtrommet bør følges opp for tegn til fukt.

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel.

Risiko/konsekvens:

Slitasje i belegget kan gi redusert tetthet, særlig rundt gjennomføringer og i overgangssoner. En usikker avløpsgjennomføring kan gi økt risiko for lekkasje vann som ikke ledes kontrollert til sluk. Skjulte fuktskader kan ikke utelukkes dersom lekkasje oppstår.

Anbefalt tiltak:

Gjennomføringen ved avløpsrør bør vurderes utbedret for å sikre en tettere og mer robust løsning. Våtromsbelegget bør følges opp for videre slitasje og vurderes skiftet ved fremtidig rehabilitering av badet.

3.1 Andre rom

TG2 vurdert utifra alder og beskrevne avvik på bygningsdel.

Risiko/konsekvens:

Fuktpåvirkning i laminat kan føre til svelling, misfarging og redusert levetid. Dersom kondensproblemet vedvarer, kan det gi ytterligere skader på gulv og eventuelt underliggende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å utbedre eller skifte skadet laminat i bod. Fryseskapets plassering og ventilasjon bør vurderes for å redusere kondensdannelse. Øvrige rom krever ingen tiltak utover normalt vedlikehold.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel

Risiko:

Installasjonene er av eldre dato og har passert normal forventet levetid. Det er imidlertid ikke observert forhold som indikerer pågående svikt. Risikoen vurderes som lav ved normal bruk og jevnlig oppfølging.

Konsekvens:

Ved normal bruk forventes fortsatt funksjon, men alderen tilsier at behov for vedlikehold eller utskifting kan oppstå over tid. Eventuelle lekkasjer kan medføre vannskader dersom de ikke oppdages tidlig.

Anbefalt tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendig. Det anbefales normalt vedlikehold, jevnlig visuell kontroll av tilgjengelige rør samt å ta høyde for fremtidig oppgradering i forbindelse med rehabilitering.

Utvalgte vann og avløpsinstallasjoner er funksjonstestet. Ingen avvik og ingen tegn til pågående lekkasjer.

6.2 Varmtvannsbereder

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel.

Risiko/konsekvens:

Innebygde løsninger gir begrenset inspeksjonsmulighet, og lekkasjer kan utvikle seg før de oppdages dersom lekkasjekaret ikke kontrolleres jevnlig. Fravær av vannvakt innebærer at lekkasje ikke varsles automatisk.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales jevnlig visuell kontroll av bereder og lekkasjekar via inspeksjonsåpningen. Installasjon av vannvakt kan vurderes for økt sikkerhet. Utskifting bør planlegges når berederen nærmer seg forventet levetid.

6.3 Ventilasjon

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel.

Risiko/konsekvens:

Mangelfull ventilasjon kan gi dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for kondens, spesielt i rom som brukes til nattsøvn. Over tid kan dette påvirke inneklima, komfort og i enkelte tilfeller føre til fuktrelaterte skader.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft på soverom, for eksempel ved å montere veggventil eller vindusventil. Regelmessig rengjøring og kontroll av eksisterende ventiler og avtrekk anbefales for å sikre godt luftskifte i hele leiligheten.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01260015	
Selger 1 navn	
Inger Elin Knutsen	
Gateadresse	
Bjørnevegen 3	
Poststed	Postnr
HAUGESUND	5517
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Martin Hestenes	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2007
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	19
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	817215

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 skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Nei

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.

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.

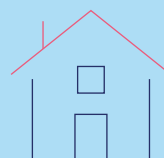
Hva koster forsikringen?

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.

BJØRNEVEGEN 3, 5517 HAUGESUND

Gnr. 23, Bnr. 164, andelsnr. 52 i Røsslyng Borettslag med orgnr. 952814303 i Haugesund kommune.
Oppdragsnr: 01260015 Hege Stange, +47 928 06 412

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