



Melandbakken 46B, 4265 HÅVIK



Prisantydning
2 390 000,-

HÅVIK

Velholdt og praktisk leilighet på Håvik
- Stor terrasse med gode solforhold
mot sør/vest - El-bil lader

BRA-i/BRA Total: 75/85 m² / Tomt: 2685.3m²
Antall soverom: 2 / Byggeår: 2009



Sørvendt delvis overbygd veranda.



Vinkel veranda - her vest vendt.

Nøkkelinfo

Adresse:	Melandbakken 46B, 4265 HÅVIK
Nåværende eier:	Ruth Bente Johannessen
Matrikelnummer:	Gnr. 94, bnr. 132, snr. 8 i Karmøy kommune.
Oppdragsnummer:	01260129
Oppdragsansvarlig/ Meglerforetak:	Daniel Gård Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA
Boligtype:	Eierseksjon
Byggeår:	2009
Bra total:	85m ²
BRA-i:	75 m ²
Antall soverom:	2
Etasje:	2
Energimerke:	Ikke angitt
Tomtestørrelse:	2685.3m ²
Eierform:	Eierseksjon
Parkering:	Parkering ved bod og gjesteparkering på felles området.





Pen kjøkkeninnredning med nyere fronter og skuffeinnsatser (2026).

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

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader innbetales en gang pr. år og gjelder kun utvendig bygningsforsikring. Summen i år var kr. 4 573,- for denne seksjonen.

Kommunale avgifter

Kr 14 838 per 2025

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

Info formuesverdi

Basert på prisantydning beregnes boligens formuesverdi til kr. 597 500,- når boligen benyttes som primærbolig.

Formuesverdi skal ikke overstige:

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

Sekundærbolig – 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

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





Beskrivelse av bolig

Velholdt og praktisk leilighet på Håvik - Stor terrasse med gode solforhold mot sør/vest - El-bil lader

Beskrivelse

Velkommen til Melandbakken 46B, en praktisk og innholdsrik leilighet med stor vinkel terrasse vendt mot sør/vest mot naturlige omgivelser.

Leiligheten holder god standard og har en fin planløsning med gode romløsninger og rikelig med naturlig dagslys gjennom vinduer. Ellers lyse og tidsriktige farger på overflater.

Leiligheten har også godt med lagringsplass med blant annet et romslig kryploff, utvendig bod ved inngangspartiet og en bod ved parkeringen. Det er installert el-bil lader på bod ved parkeringsplassen.

Høydepunkter:

- Kjøkkenfronter og skuffe innsatser er nylig skiftet ut (2026)
- Pen spilevegg og dør med glassfelt som skiller gangen og stue/kjøkken.
- Helfliset baderom med varmekabler.
- Romslig hovedsoverom m/garderobe og eget vaskerom/teknisk rom tilknyttet soverommet.

Innhold

Leiligheten ligger i andre etasje og inneholder:

Gang, stue/kjøkken, bad, to soverom, vaskerom/teknisk rom, to utvendige boder.

Standard

Leiligheten holder god standard og fremstår som lys og med praktiske romløsninger.

- Gang med garderobe og oppbevarings muligheter.
- Stue/kjøkken i åpen løsning med god plass til tv-krok, spisebord og øvrig møblement.
- Direkte adkomst til stor vinkel veranda fra stue/kjøkken. Solrik veranda vendt mot sør/vest.
- 2 gode soverom med garderobe. Hovedsoverommet er større og har tilkomst til vaskerom/teknisk rom i eget rom.
- Romslig helfliset baderom med varmekabler i gulv.
- Svært god oppbevaring i stort kryploff inne i leiligheten, utvendig bod i forbindelse med inngangspartiet og frittstående bod ved parkeringsplassen med el-bil lader installert.

Bygningsinformasjon

Støpt såle med reisverk og ytterkledning i tre. Saltakskonstruksjon med betongtakstein.

Følgende momenter har fått tilstandsgrad TG2:

- Bad, overflate gulv: Skade på en gulvflis.
- Bad, membran, tettesjikt og sluk: Pga alder.
- Vaskerom overflate gulv: Tilnærmet flatt gulv.
- Vaskerom membran, tettesjikt og sluk: Pga alder.
- Varmtvannsbereder: Pga alder.



Areal

BRA - i: 75 m²

BRA - e: 10 m²

BRA totalt: 85 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Utvendig bod

2. etasje

BRA-i: 75 m² Stue/kjøkken, gang, to soverom, vaskerom og bad.

BRA-e: 5 m² Utvendig bod

Antall bad

1

Hvitevarer

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

Innbo og løsøre

Lysekroner medfølger ikke handelen.

Ferdigattest

Det foreligger ferdigattest som gjelder "nybygg, annet småhus med 3 eller 4 boliger" datert 09.07.2009.

Det foreligger godkjente bygningstegninger som stemmer med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.07.2009.

Adgang til utleie

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

Oppvarming

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

Sammendrag selgers egenerklæring

-Lagt opp ledning til strøm og el-bil lader i utvendig frittstående bod - utført av Kolbeinsen Elektro.

-Skiftet topprekke på terrasse. Skiftet noen få kledningsbord under stue vinduet som hadde litt råteskade i endevend.

Området

Tomt/beskaffenhets

Felles opparbeidet tomt med hage, parkeringsplass og noe beplantning. Areal er innhentet fra matrikkelkart og eiendommen har grønne heltrukne grenselinjer - noe som kan ansees som svært nøyaktig.

Tomtetype

Eiet

Tomfestørrelse

2685.3 kvm

Vei/vann/kloakk

Offentlig vann og kloakk via private stikkledninger.

Beliggenhet

Leiligheten har en rolig og barnevennlig beliggenhet helt øverst i Melandbakken.

Man har gang avstand til Håvik skole, Håvikhallen og bussterminalen . Fra

eiendommen er det en kort kjøretur til nærmeste dagligvare på enten Avaldsnes eller Bygnes.

Det er også flotte turløyper i området.

Adkomst

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

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.

Det er pr. dags dato ikke opprettet et sameie og det opplyses fra eier at felleskostnader innbetales en gang pr. år og gjelder kun utvendig bygningsforsikring. Summen i år var kr. 4 573,- for denne seksjonen.

Overtakelse

Overtakelse avklares i forbindelse med budgivning.

Takstmann

Takstmann Harald Ingebrigtsen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en 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.

Det er lovbestemt panterett til sameiet for forfalt fellesutgifter. Det gjøres oppmerksom på at det kun er anledning til å erverve to seksjoner i sameiet iht. Lov om eierseksjoner § 23.

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

Servitutter

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

1149/94/132/8:

05.05.1983 - Dokumentnr: 3686 - Rettighet

Rettighetshaver: Equinor Asa

Org.nr: 923 609 016

LEIEAVTALE

RETT Å ANLEGGE OG DRIVE GASSRØRLEDNING I GRØFT.

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:1149 Gnr:94 Bnr:132

Gjelder denne registerenheten med flere

10.08.2016 - Dokumentnr: 719972 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Karmøy Kommune

Org.nr: 940 791 901

Bestemmelse om telefonledning/telesentral

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

15.05.2008 - Dokumentnr: 388635 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 8

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/8

Diverse påtegning

Korrigert nummerering av seksjoner pga feil i tegningene ved den opprinnelige seksjoneringen

Budgivning

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

Fremgangsmåte ved budgivning

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

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

Megler skal, i den grad det er 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 Takstrappport 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, befarings av eiendommen samt innhentelse av nødvendige dokumenter og evt. takst.

Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver

Prosentprovisjon med 1,4 % av kjøpesum
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

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

Ansvarlig megler

Fred Lippens
Eiendomsmegler
fred@em-a.no
Tlf: 905 59 049

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet ble lagret 18.05.2026





Nylig satt opp leker spilevegg og installert dør med glassfelt som skiller gang og stue.



Gang med skyvedørgarderobe og plass til øvrig møblement.





Romslig helfliset badrom.



Hovedsoverom i god størrelse med garderobe.



Eget vaskerom/teknisk rom i forbindelse med soverommet.



Soverom nummer 2



Inngangsdør og bod.



Frittstående utvendig bod som tilhører leiligheten. Installert el-bil lader i 2025 og nylig beiset (2026).



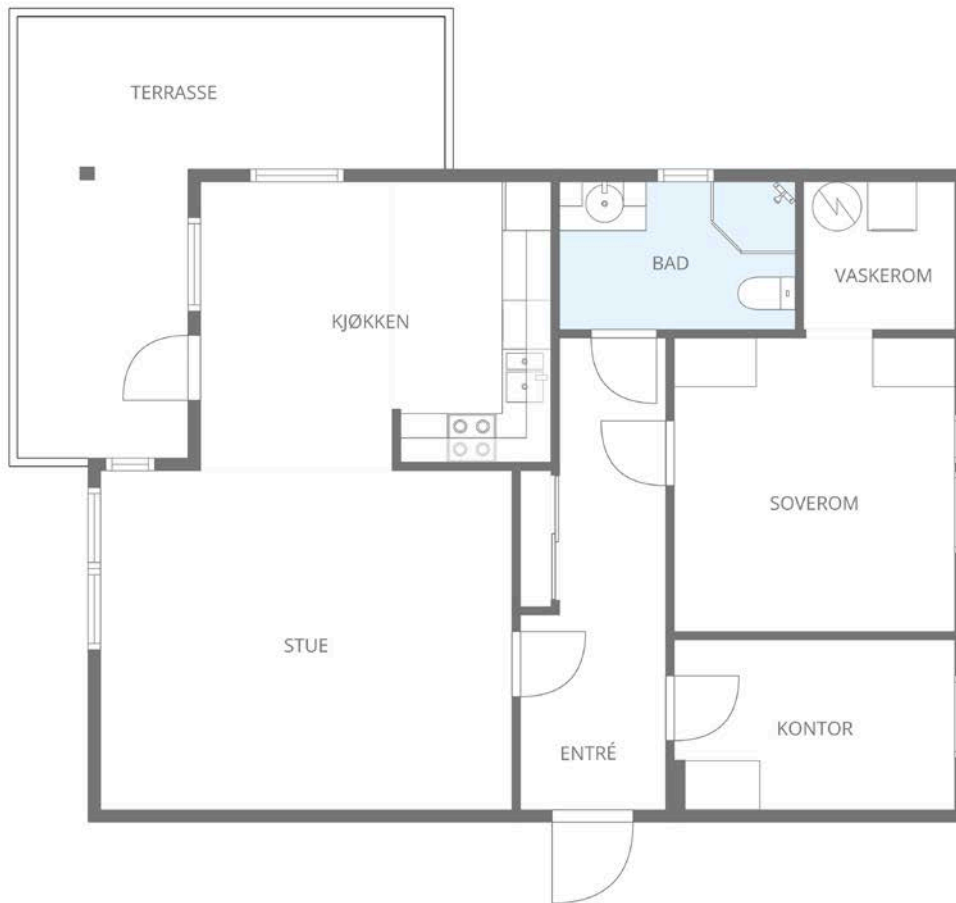
Leiligheten er nylig beiset utvendig (2025).



Leiligheten befinner seg i andre etasje og har en utvendig bod ved inngangspartiet.







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.





Karmøy kommune

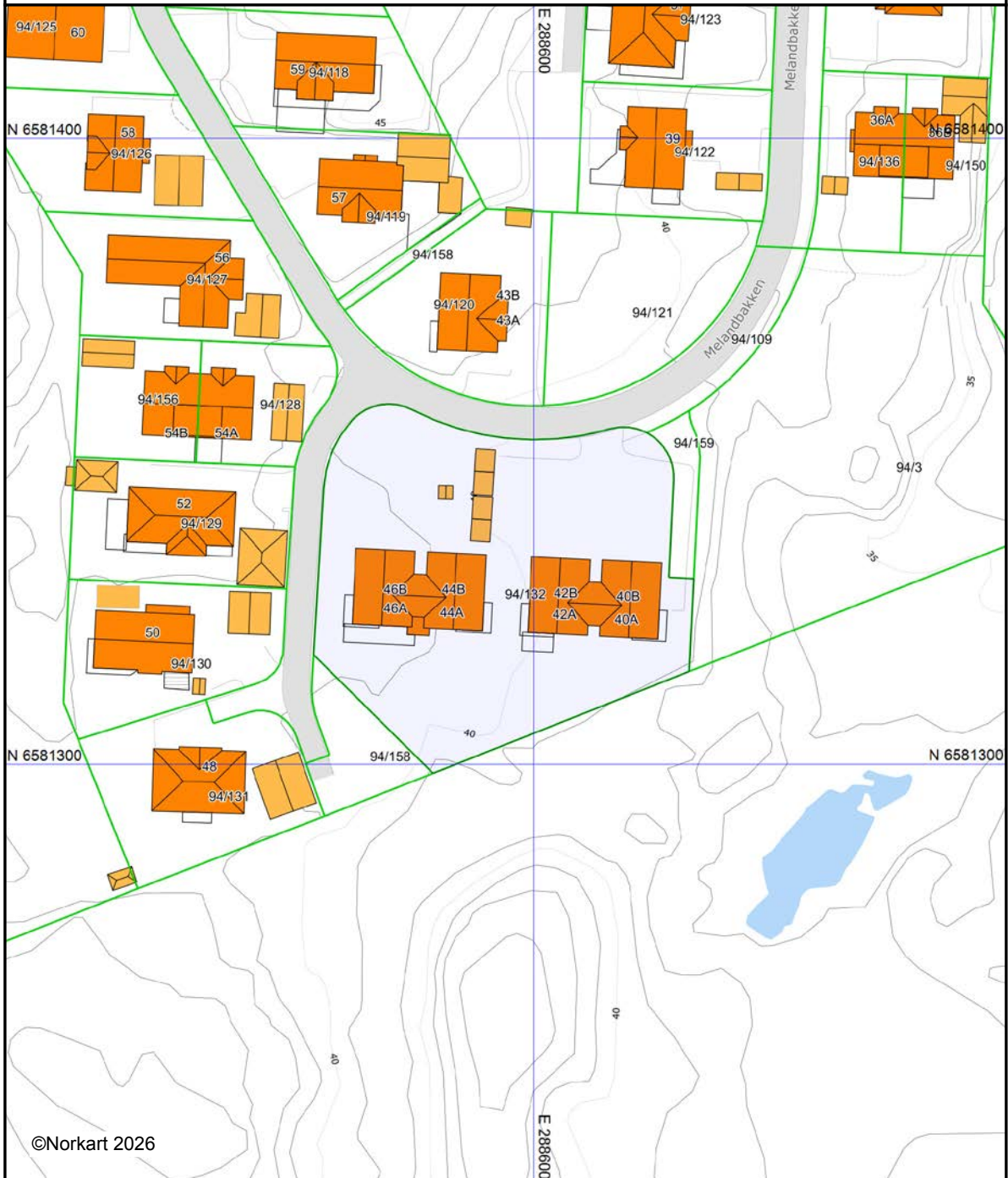
Grunnkart

Eiendom: 94/132/0/8
Adresse: Melandbakken 46B
Dato: 11.05.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- | | | | |
|---|---|------------------------|----------------------|
| Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm | Eiendomsgr. mindre nøyaktig >20<=500 cm | Eiendomsgr. omtvistet | Hjelpelinje vannkant |
| Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm | Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm | Hjelpelinje veikant | Hjelpelinje fiktiv |
| Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm | Eiendomsgr. uviss nøyaktighet | Hjelpelinje punktteste | |



©Norkart 2026

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.

TILSTANDSRAPPORT

Melandbakken 46b
4265 HÅVIK

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Harald Ingebrigtsen

Dato: 14/05/2026

Skjelavikvegen 47B

Haugesund 5515

91189172

takstmannhi@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:94, Bnr: 132
Hjemmelshaver:	Ruth Bente Johannessen
Seksjonsnummer:	8
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2009
Tomt:	m ²
Kommune:	KARMØY

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Ruth Bente Johannessen
Befaringsdato:	12.5.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Tomten er felles for sameiet. Den er pent opparbeidet med asfaltert gårdsrom og plen

OM BYGGEMETODEN:

Støpt såle med reisverk og ytterkledning i tre.
Saltakskonstruksjon med betongtakstein

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår i bra stand. Det registreres ingen avvik som har umiddelbar behov for utbedring. Avvik som er funnet på befaringdagen 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:****BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

Leiligheten har malte vegger, ferdigmalte himlingsplater og parkett på gulv.
Baderom har fliser på vegg og gulv
Vaskerom har våtromsbelegg på gulv og malte vegger.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**FELLESKOSTNADER:**

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik 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
2 etg	75	5		
SUM BYGNING	75	5		
SUM BRA	80			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Utvendig bod		5		
SUM BYGNING		5		
SUM BRA	5			

BRA-i:

Stue/kjøkken, gang, 2 soverom, vaskerom og bad

BRA-e:

2 stk utvendige boder

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:

Terje Koløen

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Harald Ingebrigtsen

Byggmester og Takstmann

14/05/2026

Harald Ingebrigtsen

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

- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse:

Baderom har fliser på vegg og ferdigmalte plater i tak.
Rommet inneholder tett dusjkabinett, toalett på sokkel og seksjon med heldekkende servant.
Ventilasjon skjer via ventilasjonsanlegg og spalte i dørterskel.
Det er vindu i våtsone.

Vurdering:

Overflater og innredning fremstår som i normal teknisk stand uten synlige avvik.
Tett dusjkabinett reduserer fuktbelastningen på vegger og gulv betydelig.
Vindu i våtsone vurderes som akseptabelt når rommet har kabinett og vinduet ikke utsettes for direkte vannsprut.
Ventilasjonen vurderes som tilfredsstillende.
Det ble ikke registrert forhold som indikerer fuktskader eller svekkelser.

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Beskrivelse:

Baderom har fliser på gulv.
Fall på gulv er ihht dagens krav.
Det registreres en liten skade på én gulvflis.

Vurdering:

Gulvet har tilfredsstillende fall, noe som er positivt for funksjon og avrenning.
Skade på én gulvflis vurderes som et lokalt avvik, men flisskader kan over tid gi økt risiko for fuktinntrenging dersom skaden utvikler seg.
Det er ikke registrert tegn til fukt eller løse fliser utover dette punktet.
Samlet vurderes forholdet som TG2.

Årsak:

Punktbelastning eller mekanisk skade på flis.
Normal bruksslitasje over tid.

Risiko:

Risiko for at skaden utvikler seg og påvirker tetthet i overflaten.

Konsekvens:

Lokale fuktskader dersom vann trenger ned i skadet område.
Estetisk forringelse.

Anbefalt tiltak

Skadet flis bør skiftes ved anledning for å opprettholde god tetthet og funksjon.
Ingen strakstiltak nødvendig når skaden er liten og fallforholdene er gode.

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

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Beskrivelse:

Plastsluk med synlig membran (2009) under klemring og ved terskel.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider.
Det er ikke tatt hull i tilstøtende rom for fuktmåling, da aktuelt område vender mot yttervegg og annet våtrom.
Det er målt med fuktindikator i aktuelle områder, og det ble ikke registrert avvik.

Vurdering:

Sluk og tettesjikt er fra 2009, og vurderes i lys av alder og forventet levetid.
Synlig membran ved sluk og terskel er positivt og gir indikasjon på korrekt utførelse.
Manglende dokumentasjon og begrenset kontrollmulighet trekker vurderingen opp til TG2, selv om fuktmåling med indikator viser normale verdier.
Samlet vurderes forholdet som TG2 basert på alder, usikkerhet rundt utførelse og begrenset mulighet for kontroll av skjulte konstruksjoner.

Årsak:

Naturlig aldring av sluk og tettesjikt fra 2009.
Manglende dokumentasjon på utførelse.
Begrenset kontrollmulighet grunnet konstruksjonsplassering.

Risiko:

Risiko for skjulte lekkasjer som ikke kan avdekkes uten inngrep.
Potensielle svekkelser i slukforbindelse over tid.
Økt usikkerhet rundt utførelse når dokumentasjon mangler.

Konsekvens:

Mulige fuktskader i gulvkonstruksjon ved svikt i sluk eller tettesjikt.
Redusert sikkerhet mot vanninntrenging sammenlignet med dokumenterte løsninger.

Anbefalt tiltak:

Ingen strakstiltak nødvendig når målinger er uten avvik.
Oppgradering av sluk og tettesjikt bør vurderes ved fremtidig renovering.
Normalt tilsyn med sluk og overflater anbefales.

Merknader:**1.2 Vaskerom****TG 1** 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom har malte vegger og ferdigmalte himlingsplater.
Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank og rørfordelerskap "rør i rør"
Rommets vegger og tak fremstår i bra stand med normale bruksmerker.

Merknader:**TG 2** 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Beskrivelse:

Vaskerom har våtromsbelegg på gulv.
Belegget er klemt i sluk og brettet opp langs vegg.
Fall er kontrollert med laser, og det registreres tilnærmet flatt gulv.

Vurdering:

Våtromsbelegget fremstår som helt og funksjonelt, og sluktilkoblingen er utført med klemring.
Oppbrett langs vegg gir tilfredsstillende fuktsikring i store deler av rommet.
Fallforholdene er imidlertid tilnærmet flate, noe som ikke tilfredsstiller dagens krav til avrenning og vurderes som et funksjonelt avvik.
Samlet gir dette grunnlag for TG2.

Årsak:

Opprinnelig utførelse med begrenset fall.
Naturlige setninger i gulvkonstruksjon over tid.

Risiko:

Risiko for vannansamling på gulv ved vannsøl eller lekkasje.
Økt risiko for fuktvandring dersom vann blir stående over tid.

Konsekvens:

Redusert funksjon sammenlignet med dagens krav.
Potensielle fuktskader i konstruksjon ved langvarig vannpåvirkning.

Anbefalt tiltak:

Ingen strakstiltak nødvendig når belegget fremstår tett.
Forbedring av fall bør vurderes ved fremtidig renovering.
Normalt tilsyn med sluk og overflater anbefales.

Merknader:**TG 2** 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2009

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Beskrivelse:

Plastsluk fra byggeår.

Våtromsbelegg fra 2009 fungerer som tettesjikt i rommet.

Det er ikke tatt hull i tilstøtende rom for fuktmåling, da aktuelt område vender mot yttervegg og annet våtrom.

Det er målt med fuktindikator i aktuelle områder, og det ble ikke registrert avvik.

Vurdering:

Våtromsbelegget fra 2009 har en alder hvor restlevetiden fortsatt kan være god, men manglende dokumentasjon og begrenset kontrollmulighet gir økt usikkerhet.

Slukløsningen med belegg som tettesjikt er vanlig for byggeåret, men skjulte sjikt kan ikke verifiseres uten inngrep.

Fuktmåling med indikator viser normale verdier, men dette utelukker ikke mulige skjulte avvik.

Samlet vurderes forholdet som TG2 basert på alder, manglende dokumentasjon og begrenset kontrollmulighet.

Årsak:

Våtromsbelegg fra 2009 med naturlig aldring.

Manglende dokumentasjon på utførelse.

Begrenset kontrollmulighet mot tilstøtende konstruksjoner.

Risiko:

Risiko for skjulte lekkasjer som ikke kan avdekkes uten inngrep.

Potensielle svekkelser i slukforbindelse over tid.

Økt usikkerhet rundt utførelse når dokumentasjon mangler.

Konsekvens:

Mulige fuktskader i gulvkonstruksjon ved svikt i sluk eller tettesjikt.

Redusert sikkerhet mot vanninntrenging sammenlignet med dokumenterte løsninger.

Anbefalt tiltak:

Ingen strakstiltak nødvendig når målinger er uten avvik.

Oppgradering av sluk og tettesjikt bør vurderes ved fremtidig renovering.

Normalt tilsyn med sluk og overflater anbefales.

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

Vanninstallasjonen er fra 2009

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.

Beskrivelse:

Kjøkkenet har prefabrikkert innredning med benkeplate i laminat fra byggeår.

Dører og skuffeseksjon er fornyet i 2026.

Det er servant med blande batteri.

Innredningen fremstår som hel og i god stand, med normale bruksmerker i henhold til alder.

Fuktkontroll utført med fuktindikator ga ikke utslag som indikerer unormale fuktverdier i risikoområder som:

- underskap under vask
- området rundt oppvaskmaskin
- gulv ved sokkellist

Vurdering:

Innredningen vurderes som funksjonell og i normal teknisk stand.

Oppgraderte fronter og skuffer fra 2026 gir et nyere uttrykk og reduserer slitasjepreg.

Benkeplate og faste deler fra byggeår viser normal bruksslitasje uten avvik som påvirker funksjon.

Fuktkontrollen viser normale forhold i alle relevante risikoområder, og det er ikke registrert tegn til lekkasje eller fuktskader.

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

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

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.

Beskrivelse:

Vinduer og dører i tre fra byggeår.

Vinduer med 2 lags glass.

Vinduer og dører fremstår i bra stand med normale bruksmerker.

Justeringer og oppsmøringer må påregnes.

Vurdering:

Vinduer og dører fremstår som funksjonelle uten tegn til råte, skader eller svekkelser.

Normal slitasje på overflater og beslag er i tråd med alder og bruk.

2 lags glass gir moderat isolasjonsverdi, men dette er forventet for byggeår.

Det er ikke registrert forhold som påvirker funksjon eller tetthet.

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

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Beskrivelse:

Terrasse med utgang fra stue er oppført på søyler og av materialer av normalt god kvalitet. Det observeres ingen vesentlige skader, retningsavvik eller råte. Overflatebehandling av terrassebord og rekkverk må påregnes.

Vurdering:

Terrassen fremstår som stabil og funksjonell uten tegn til konstruksjonsvekkelser. Materialbruk og utførelse vurderes som tilfredsstillende for alder og type konstruksjon. Normale vær- og brukspåvirkninger er registrert, men uten forhold som påvirker funksjon eller sikkerhet. Forholdet vurderes samlet som TG1.

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2009
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Beskrivelse:

Vann- og avløpsrør i plast, med fordelerskap "rør i rør" lokalisert på vaskerom. Vann- og avløpskapasitet er funksjonstestet og fremsto uten avvik.

Vurdering:

Røranlegget fremstår som moderne og funksjonelt, med rør i rør system som gir god kontrollmulighet og redusert risiko ved eventuelle lekkasjer. Funksjonstesting viser normale forhold uten tegn til lekkasje, redusert kapasitet eller avvik. Det er ikke registrert forhold som tilsier svekket funksjon eller behov for tiltak.

Merknader:**TG 2** 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2009
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Beskrivelse:

Varmtvannsbereder fra 2009, lokalisert på vaskerom.

Vurdering:

Berederen har oppnått en alder hvor den nærmer seg forventet teknisk levetid (ca. 20 år).

Selv om det ikke er registrert lekkasje eller avvik, vurderes anlegget som modent for utskifting basert på alder alene.

Plassering på vaskerom gir normalt gode inspeksjonsforhold, men risikoen øker med alderen.

Årsak:

Naturlig aldring av varmtvannsbereder fra 2009.

Materialtretthet og slitasje over tid.

Risiko:

Økt risiko for lekkasje og havari grunnet høy alder.

Potensielle følgeskader på omkringliggende overflater ved lekkasje.

Konsekvens:

Mulige vannskader i vaskerom og tilstøtende konstruksjoner ved svikt i berederen.

Økte kostnader ved akutt utskifting.

Anbefalt tiltak:

Utskifting anbefales på sikt grunnet alder og økt risiko.

Normalt tilsyn med rørtilkoblinger og eventuell dryppanne.

Merknader:**TG 1** 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2009

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Beskrivelse:

Boligen har balansert ventilasjon gjennomgående i hele boligen.

Luftaggregatet er plassert på loft.

Alle innvendige dører har flat terskel, som sikrer tilluft til rommene.

Det er avtrekk på bad og kjøkken.

Vurdering:

Balansert ventilasjon gir god luftutskifting og stabilt inneklime.

Plassering av aggregat på loft er vanlig og gir gode service- og vedlikeholdsmuligheter.

Flatterskler sikrer nødvendig luftgjennomstrømning mellom rommene.

Avtrekk på bad og kjøkken vurderes som tilfredsstillende og i tråd med dagens krav.

Det ble ikke registrert forhold som indikerer redusert funksjon.

Merknader:**7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 2009

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Merknader:

Vær oppmerksom på:

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

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 – gitt på grunn av skade på én gulvflis, selv om fallforholdene er tilfredsstillende.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 – gitt på grunn av alder, manglende dokumentasjon og begrenset kontrollmulighet, selv om fuktmåling med indikator ikke viser avvik.

1.2.2 Vaskerom Overflate gulv

TG2 – gitt på grunn av tilnærmet flatt gulv, selv om belegget og sluktilkobling fremstår funksjonelle.

1.2.3 Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 – gitt på grunn av alder på belegget, manglende dokumentasjon og begrenset kontrollmulighet, selv om fuktmåling ikke viser avvik.

6.2 Varmtvannsbereder

TG2 – gitt på grunn av høy alder på varmtvannsbereder

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01260129	
Selger 1 navn	
Ruth Bente Johannessen	
Gateadresse	
Melandbakken 46B	
Poststed	Postnr
HÅVIK	4265
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2025
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	KLP
Polise/avtalenr.	552704

Document reference: 01260129

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
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 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
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 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
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse
- 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

Tilleggs kommentar

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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 overtagelse. 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 eiendomsmeglere 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
Ruth Bente Johannessen	ce505d8a9074cedcf48d 4c2a2ae4d043bb8333ee	14.05.2026 08:09:08 UTC	Signer authenticated by One time code

- 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>

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.

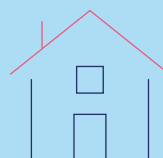
Hva koster forsikringen?

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 fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



BUDSKJEMA

MELANDBAKKEN 46B, 4265 HÅVIK

Gnr. 94, Bnr. 132, Snr. 8 i Karmøy kommune.
Oppdragsnr: 01260129 Daniel Gård, +47 466 23 945

UNDERTEGNEDE INNGIR FØLGENDE BUD PÅ OVERNEMNTE EIENDOM:

Kjøpesum kr

FINANSIERINGSPLAN

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

Låneinstitusjon

Referanse

Ønsket
overtagelsesdato

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

kl

Eventuelle
forbehold

Kopi av legitimasjon

Navn

Adresse

Postnr/sted

E-post

Telefon

Personnr.

Signatur/
sted/dato



Boligmegling til toppkarakter