



Rindavegen 12, 4270 ÅKREHAMN



Prisantydning
4 600 000,-

ÅKREHAMN

Rå toppleilighet med spektakulær utsikt - Garasjeplass m/el-bil lader - Heis - 3 soverom - Svært sentral beliggenhet.

BRA-i/BRA Total: 90/95 m² / Tomt: 2057.1m²
Antall soverom: 3 / Byggeår: 2016



Lys og innbydende stue med store vindusflater og direkte tilgang til balkong.



Nøkkelinfo

Adresse: Rindavegen 12, 4270 ÅKREHAMN
Nåværende eier: Brit Othilie Bårdsen og Reidar Bårdsen
Matrikkelnummer: Gnr. 15, bnr. 764, snr. 12 i Karmøy kommune.
Oppdragsnummer: 01250299
Oppdragsansvarlig/
Meglerforetak: Daniel Gård
Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

Boligtype: Eierseksjon
Byggeår: 2016
Bra total: 95m²
BRA-i: 90 m²
Antall soverom: 3
Etasje: 3
Energimerke: Ikke angitt
Tomtestørrelse: 2057.1m²
Eierform: Eierseksjon
Parkering: Parkering i lukket garasjeanlegg. Gjesteparkering på felles
asfaltert område.





Romslig tv-krok med god plass til gjester.



Motorisert markise m/vindsensor og nedtrekk. Uttrekkbar levegg – perfekt mot nordavind

Økonomi

Prisantydning

Kr 4 600 000

Fellesgjeld

Kr 2 282 per 31.12.2024

Totalpris

Kr 4 602 282

Omkostninger

Kr 128 240

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum

Tinglysing pantedokument kr. 545,-

Tinglysing skjøte kr. 545,-

Gebyr e-tinglysing kr. 250,-

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 4 730 522

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 700

Felleskostnader inkluderer

Utvendig bygningsforsikring, strøm i fellesarealer, filter (balansert ventilasjon), diverse vedlikehold og tv/internett gjennom Altibox, nedbetaling av andel fellesgjeld. Se vedlagt dokument i salgsoppgaven for hva som spesifikt er inkludert.

Kommunale avgifter

Kr 14 126 per 2024

Kommunale avgifter inkluderer avløp, eiendomsskatt, renovasjon og vann.

Det er fire terminer pr år. Kommunale avgifter kan variere etter forbruk.

Formuesverdi primær

Kr 717 892 per 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 871 569 per 2023

* * * * *



Beskrivelse av bolig

Rå toppleilighet med spektakulær utsikt - Garasjeplass m/el-bil lader - Heis - 3 soverom - Svært sentral beliggenhet.

Beskrivelse

Nå har vi gleden av å presentere en svært attraktiv og flott toppleilighet sentralt i Åkrehamn. Dette er en leilighet som byr på mange kvaliteter, som bla:

- Åpen stue og kjøkken løsning med pen kjøkkeninnredning. Godt med benke/skapplass, samt integrerte hvitevarer. Varmepumpe.
- Heis fra bakkeplan til leiligheten i toppetasjen.
- Enestående utsikt fra inngangspartiet mot nord og øst, perfekt for å nyte morgenkaffen. Fra balkongen tilknyttet stuen får du solen i ca. 12-tiden og har den til solnedgangen i vest. Nydelig sjøutsikt utsikt mot både Ferkingstad øyane og Utsira.
- Leiligheten har et stort delikat bad med et herlig stort dusjhjørne. I tillegg er det eget vaskerom med innredning og toalett.
- 3 soverom.
- Garasjeanlegg med tilhørende bod og el- bil lader.

Velkommen til visning!

Innhold

Leiligheten er i 3. etasje og inneholder:

- Stue/kjøkken, 3 soverom, gang, vaskerom og bad. Bod i garasjeanlegget.

Standard

Leiligheten holder gjennomgående høy standard med lekre detaljer, svært gode solforhold og nydelig havutsikt.

-Stue/kjøkken: Et hyggelig område med naturlig sone for spisegruppe og tv-krok. Fra stuen er det direkte adkomst til en stor balkong med svært gode solforhold. I stuen er det store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig dagslys og en nydelig utsikt ut mot havet. Praktisk kjøkken med stor benkeplate, godt med skapplass og integrerte hvitevarer.

-3 soverom: Pent hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, skap og ønsket møblement. Soverom 2 og 3 passer utmerket som gjestesoverom, kontor, hobbyrom, gamingrom eller det man skulle ønske.

-Bad: Romslig bad med fliser på gulv og baderomsplater på vegger. Badet inneholder toalett, et herlig stort dusjhjørne og baderommøbel med servant og oppbevaring. Badet fremstår som lyst og med høy standard. Leiligheten har også et praktisk vaskerom med innredning og ekstra gjestettoalett.

-Entrè: Inngangen til leiligheten er av god størrelse og bra muligheter for å henge fra seg yttertøy i skyvedørgarderobe.

-Egen parkeringsplass i lukket garasjeanlegg med tilhørende bod og el-bil lader.

*Noen kjekke punkter å nevne:

- Ny varmepumpe fra 2024.
- Nyere integrert mikro, stekeovn og oppvaskmaskin.
- Oppgradert med spotter i stue/kjøkken, bad og vaskerom.
- Nyere motorstyrt markise på balkongen med nedtrekk i front og vindsensor som sørger for at den lukkes på vindfulle dager om du har glemt den i åpen posisjon.

Bygningsinformasjon

TG2:

1.1.2 Bad, Overflate gulv:

Membran ikke trekt opp forskriftsmessig 15mm opp mot terskel.

Rommet kan fungere greit med avvik, men bygningsdel må jevnlig overvåkes ifht lekkasjevann.

1.2.2 Vaskerom, Overflate gulv:

Membran ikke trekt opp forskriftsmessig 15mm opp mot terskel.

Rommet kan fungere greit med avvik, men bygningsdel må jevnlig overvåkes ifht lekkasjevann.

Areal

BRA - i: 90 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 95 m²

TBA: 11 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Bod i garasjeanlegg. 3. etasje

BRA-i: 90 m² Stue/kjøkken, 3 soverom, gang, vaskerom og bad.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

11 m² Balkong

Antall bad

1

TV/Internett/Bredbånd

Altibox.

Hvitevarer

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

Ferdigattest

Det foreligger ferdigattest for "Nybygg, stort sammenhengende boligbygg på 3 eller 4 etasjer". Denne er datert 23.10.2017.

Oppvarming

Boligen har installert varmepumpe. Det gis ingen garanti på varmepumpe av selger.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

-Varmepumpe: aircondition er ikke koblet til rør ut. Toalett bad: spyle knappen hykker seg opp, økonomiske spyling.

-Ny varmepumpe i 2024 - ladestasjon for bil - markise terrasse - le vegg - ny oppvaskmaskin

-Ladeanlegg/ladeboks plassert ved vegg, bod



Sameiet

Sameienavn

Sameiet Grimsbytoppen

Organisasjonsnummer

820003632

Kommentar fellesgjeld

Fellesgjeld gjelder for nedbetaling av infrastrukturen til el-bil lading opplegg. Total fellesgjeld er oppgitt til kr. 27 380 pr. 31.12.2024.

Området

Tomt/beskaffenh

Felles tomt med lekeparks og hyggelig sittegruppe på sør/vest siden. Asfaltert gardstun med felles gjesteparkering.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2057.1 kvm

Vei/vann/kloakk

Offentlig vann og kloakk via private stikkledninger.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et veletablert og barnevennlig boligområde. Her bor du med kort vei til blant annet Åkrehamn idrettspark, Kaien, Åkrehamn videregående skole og populære Åkrasanden. Området byr på både flotte omgivelser og nærhet til det meste man skulle trenge i hverdagen.

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.

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 tilsiktete 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.

Budgivning

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

Fremgangsmåte ved budgivning

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

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

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

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

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

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

Vedlegg

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

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

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

Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver

Prosentprovisjon 1% av salgssum.
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

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 21.10.2025



Hyggelig spiseplass med rikelig av naturlig belysning gjennom store vinduer.



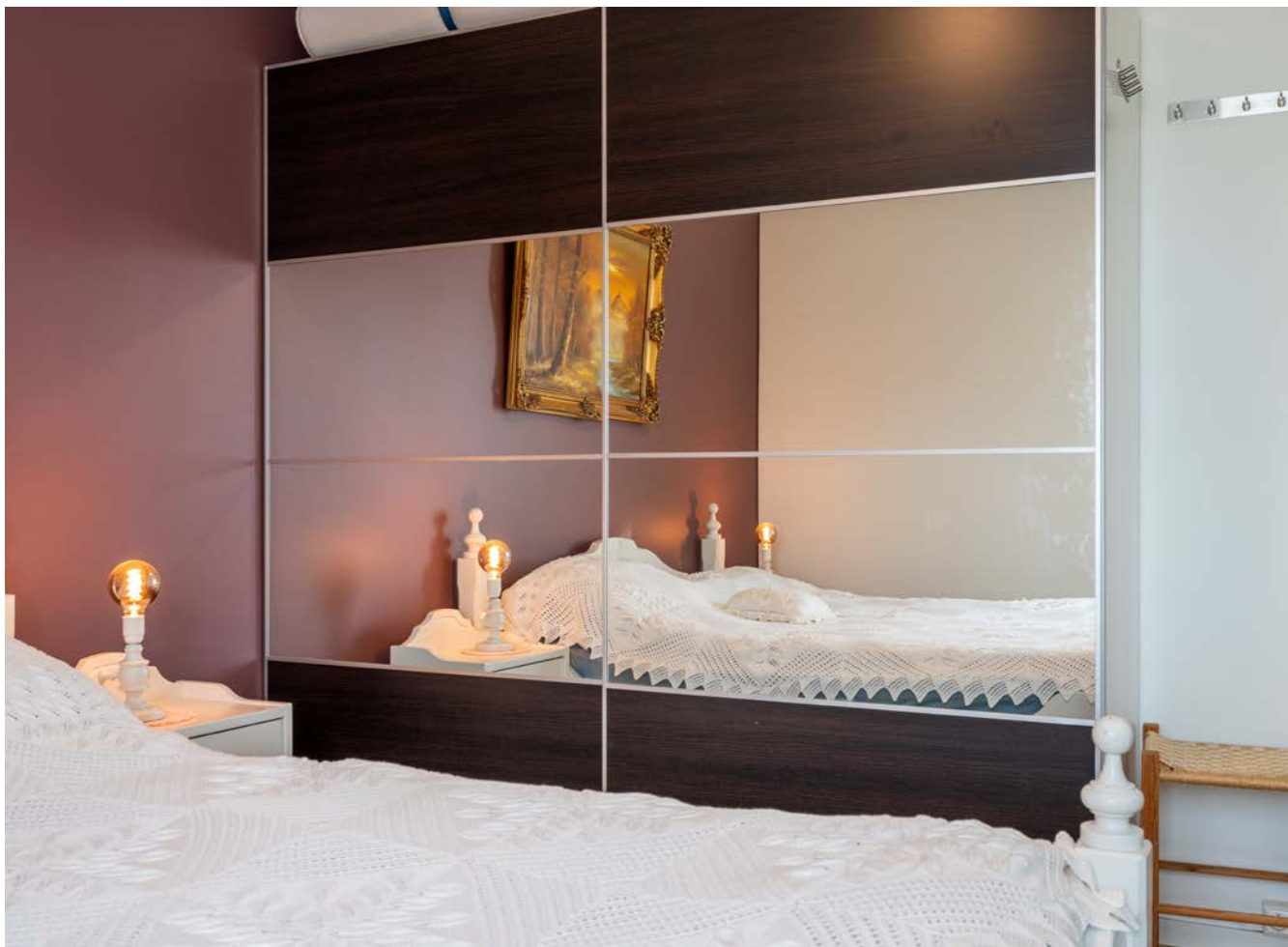
Stor kjøkkenbenk og god skaplass. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer.



Flott kjøkken med lyse fronter og downlights belysning under overskap og i glasskap.



Pent hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, skap og ønsket møblement. Upåklagelig utsikt.





Soverom 2. Rommet passer også perfekt som kontor, gamingrom eller det man skulle ønske.



Soverom 3, benyttet som kontor.



Stort delikat bad med downlights belysning, fliser på gulv, stort dusjhjørne og servantmøbel med oppbevaring.



Herlig dusj av svært god størrelse.



Velkommen inn!



Praktisk vaskerom med pen innredning og gjestetoalett.



Flott havutsikt. Utsira i vest.



Utsikten mot sør.



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.





Lokale Sameie/leilighets regler for Grimsbytoppen revidert 15 feb. 2023

(Lokale Sameie/leilighets regler for Grimsbytoppen er et supplement til sameievedtekter vedtatt på stiftelse møte 2017)

ORG.NR 820003632

Sameie har ansvar og kostnad for følgende:

- Kontroll, service og reparasjon av heis. FELLES UTGIFTER
- Sprinkelanlegg. FELLES UTGIFTER
- Kontroll og vedlikehold av byggets brannalarm. FELLES UTGIFTER
- Brann/sprinkeløvelse to ganger i året. Leder eller annen styremedlem leder dette. Det blir satt faste datoer til dette. Vår og høst. I tillegg blir det opplyst om dette på informasjonstavle
- Kontroll av vanntrykk for sprinkel i «teknisk rom» hver 14 dag, samt notere dato, vanntrykk og underskrift
- Nødlys. FELLES UTGIFTER
- Dørpumper og brytere. FELLES UTGIFTER
- Vedlikehold utvendig fasade på bygg.
- Inspeksjon av tak to ganger pr. år. Det må dokumenteres på skjema i teknisk rom.
- Forsikring av bygg. FELLES UTGIFTER
- Service, av den delen av ventilasjonssystem som er felles. FELLES UTGIFTER
- Strømleverandør/tv data. Altibox minste pakke tv og strømavgifter felles område FELLESGIFTER.
- Utelys i svalganger, heis hus, garasje og teknisk rom FELLES UTGIFTER
- Innkjøp av lyspærer til alle fellesområder, samt balkonger. FELLES UTGIFTER
- Innkjøp av filter til ventilasjonssystem FELLES UTGIFTER
- Kontroll og vedlikehold av branngardiner i leiligheter to ganger årlig. Dette gjelder leilighet 1D, 2D og 3D FELLES UTGIFTER
- Uteområde FELLES UTGIFTER
- Gulvmatter ved innganger til bygg. FELLES UTGIFTER
- Kjøp av planter, julepynt etc. FELLES UTGIFTER
- Det skal opplyses på informasjonstavle når brannalarm skal aktiveres.
- En gang pr måned kontrollere visuelt at det ikke er skade på ledninger / infrastruktur til EL bil ladesystem. Kontroll dokumenteres i perm som ligger i felles bod. Alle har ansvar for å melde fra til styre om det oppdages noe ved systemet som kan være feil.

Ansvar som den enkelte leilighet har:

- Dekke gebyr til utrykning brannvesen der årsak er uaktsomhet som eksempelvis tørrkokong åpen ild. etc.
- Opplyse styre om hvem som har tilgang til leilighet når en er bortreist.
- Ansvar for at komfyrvakt til enhver tid er intakt
- Ansvar for at Water Guard til enhver tid er intakt
- Reparasjon og kontroll av egen varmpumpe
- Reparasjon og vedlikehold av egen ventilasjons og varme aggregat.
- Skifte filter i eget aggregat, selve filter innsats leveres og betales av sameiet.
- Ansvar for at noen er til stede i leilighet ved kontroll av sikkerhets systemer.
- Egen varmtvannsbereder
- Rengjøre egen sluk på bad og vaskerom minst 1 gang årlig.
- Det skal ikke tømmes fett i noen avløp.
- Smøre dører låser i egen etasje – svalganger, smøring finnes i felles bod.
- Vask av trappeoppgang og Heis i.h.t liste på oppslagstavle.
- Innboforsikring.
- Skifte lyspære på egen balkong, pærer levers av sameie.
- Holde orden i egen svalgang
- Holde orden på sitt parkeringsområde
- Alle som bor i sameie, har ansvar for å kildesortere avfall i henhold til enhver tid gjeldene regelverk fra Karmøy Kommune.
- Ved eventuelt salg av leilighet er det eier av leilighet som må bære kostnad knyttet til innhenting av opplysninger som vedrører fellesgjeld, o.s.v
- Det er ikke tillatt å lade elbil via strøm uttak i bod eller andre uttak knyttet til felles eie.
- Skal en seksjonseier anskaffe og montere EL bil lader, må denne anskaffes gjennom vår avtale med Haugaland Kraft. Lader må kunne kommunisere med sameies infrastruktur for smart ladning.
- Skal en spyle på terrasse eller i svalgang i 2 eller 3 etasje skal berørte naboer i etasjene under varsles. Uavhengig hvilken etasje en spyler fra, skal en ta hensyn til berørte naboer.
- Ved grilling på terrasse er det tillatt å bruke elektrisk grill og gassgrill. Kull grill å engangsgrill er ikke tillatt. Ved grilling skal en vise hensyn til naboer. **Det er ikke tillatt å lagre gassflasker i garasje eller bod.**
- Det er tillatt å luften dyner på rekkverk i svalgang i alle etasjer, den enkelte seksjonseier må sikre at dyner som luftes ikke faller ned.
- For egen og andres sikkerhet tillates det ikke at det henger tepper til lufting over rekkverk i noen av etasjene.

Dugnad:

- Bidra ved 2 årlige dugnader av uteområde og garasje etc. Dato for dugnad blir opplyst på oppslagstavle.

Reviderte sameieregler.

Åkrehamn den 15 februar 2023.

Siw Veia

Anne Margrethe Larsen

Vedtatte regler signeres av samme personer som er valgt på årsmøte til å signeres protokoll

Protokoll for Årsmøte 2024.

Sameie Grimsbytoppen.

Org. Nr. 820 003 632

Sted: Åkrehamn Kystmuseum.

Dato: 20 februar 2025

Til stede: Seksjonseiere fra 11 seksjoner.

Godkjenning av innkalling og dagsorden.

Godkjent enstemmig.

Valg av møteleder, samt to til å signere protokoll.

Kenneth Lodden valgt som møteleder, Kari Myrå og Øystein Langeland valgt til å signere protokoll.

Styrets årsrapport for 2024

Godkjent enstemmig.

Regnskap for 2024

Styreleder gikk gjennom regnskap. Godkjent enstemmig

Innkomne saker. Fra styret.

Innkjøp av impregnering til mur. Sameie utfører impregneringen på dugnad.

Male leegger 1 etasje. Den enkelte seksjons eier i 1 etasje maler selv to strøk.

Brøyting. Styre vil i større grad leie inn firma til brøyting når dette er nødvendig.

Forslagene fra styret enstemmig vedtatt.

Budsjett 2025.

Styreleder gikk gjennom budsjett og budsjett postene for 2025.

Fra og med januar 2025 økes de månedlige felles utgiftene fra kr. 2400 til

kr. 2700.

Budsjett for 2025 enstemmig godkjent.

Valgkomite til neste årsmøte (februar 2026)

Februar 2026 skal det på årsmøte for 2025 velges nytt styre.

Styre skal i.h.t protokoll fra stiftelses møte Sameie Grimsbytoppe være bestående av:

Leder, to styremedlemmer og ett varamedlem.

Hele styre er på valg.

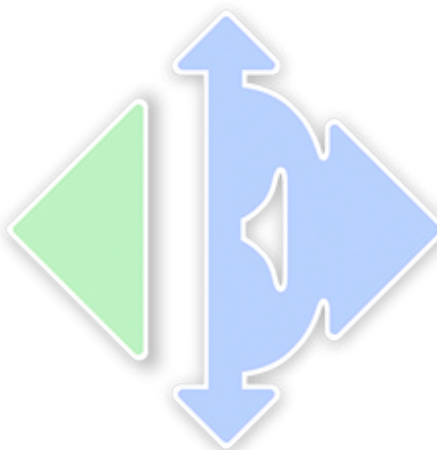
Valgkomite blir Kenneth Lodden, Siv Åse Jakobsen.

Kari Myrå

Øystein Langeland

TILSTANDSRAPPORT

Rindavegen 12
4270 ÅKREHAMN



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Harald Ingebrigtsen

Dato: 14/10/2025

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 bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata: Gnr:15, Bnr: 764

Hjemmelshaver: Reidar Bårdsen

Seksjonsnummer:

Festenummer:

Andelsnummer: 12

Byggeår: 2016

Tomt: m²

Kommune: KARMØY

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver: Reidar Bårdsen

Befaringsdato: 13.10.2025

Fuktmåler benyttet: Protimeter

Vann: OFFENTLIG

Avløp: OFFENTLIG

Adkomst: OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Felles tomt med opparbeidede uteområder og parkering på felles tomt.

OM BYGGEMETODEN:

Leilighetsbygg hovedsaklig satt opp i betong

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leilighet fremsto som i bra stand. Det registreres ingen avvik som har umiddelbar behov for utbedring.

ANNET:

Oppvarming:

- varmepumpe
- elektrisk
- varmekabler

DOKUMENTKONTROLL:

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

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

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg av leilighet

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

FELLESKOSTNADER:

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye målereglene, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
3 etg	90			11	90	
Bod i felles anlegg		5				
SUM BYGNING	90	5		11	90	
SUM BRA	95					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Stue/kjøkken, 3 soverom, gang, vaskerom og bad.

BRA-e:

Bod i garasjeanlegg

MERKNADER OM AREAL:

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Baderom og vaskerom/wc har fliser på gulv og våtromspanel på vegg.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

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

Normal slit og elde beskrives ikke.

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

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

Arealene er oppmålt innvendig (BRA)

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

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

14/10/2025

Harald Ingebrigtsen

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

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom har våtromsplater på vegg.

Rommet inneholder vegghengt wc, romslig dusjnise og seksjon med vask.

Ventilert via tilluft under dørblad og avsugsventil til ventilasjonsanlegg.

Merknader: Rommets vegger, tak og innredning fremsto som i bra stand med normale bruksmerker.

Normaltid for utskiftning av våtromspanel er 15-25 år.

Alder på bygningsdel lagt til grunn for vurdering.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Baderom har fliser på gulv, sokkelflis langs vegg.

Merknader: Fliser fremsto som hele og i bra stand.

Membran ikke trekt opp forskriftsmessig 15mm opp mot terskel.

Rommet kan fungere greit med avvik, men bygningsdel må jevnlig overvåkes ifht lekkasjevann.

Normal tid før utskiftning av keramiske flis i våtrom er 10-30 år.

Beskrevne avvik ligger til grunn for vurdering

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2016

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.

Plastsluk med synlig membran under klemring.

Merknader: Tettesjikt av smøremembran med ukjent utførelse.

Skjulte konstruksjoner blir kun vurdert ut i fra alder og eventuelle opplysninger fra eier.

Normal tid for utskiftning av membran under keramiske flis er 10-20 år.

Alder lagt til grunn for vurdering.

1.2 Vaskerom/wc**TG 1** 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom har våtromsplater på vegg.
Rommet inneholder vegghengt wc, seksjon med vask, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og fordelerskap vannrør.
Rommet er ventilert via tilluft under dørblad og avsugsventil til ventilasjonsanlegg.

Merknader: Rommets vegger, tak og innredning fremsto som i bra stand med normale bruksmerker.
Normaltid for utskiftning av våtromspanel er 15-25 år.
Alder på bygningsdel lagt til grunn for vurdering.

TG 2 1.2.2 Overflate gulv

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

Baderom har fliser på gulv, sokkelflis langs vegg.

Merknader: Fliser fremsto som hele og i bra stand.
Membran ikke trekt opp forskriftsmessig 15mm opp mot terskel.
Rommet kan fungere greit med avvik, men bygningsdel må jevnlig overvåkes ifht lekkasjevann.
Normal tid før utskiftning av keramiske flis i våtrom er 10-30 år.
Beskrevne avvik ligger til grunn for vurdering

TG 1 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2016
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.

Platsluk med synlig membran under sluk.

Merknader: Tettesjikt av smøremembran med ukjent utførelse.
Skjulte konstruksjoner blir kun vurdert ut i fra alder og eventuelle opplysninger fra eier.
Normal tid for utskiftning av membran under keramiske flis er 10-20 år.
Alder lagt til grunn for vurdering.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2016

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 kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp.

Det er montert fuktsensor med automatisk avstengning av vanntilførselen.

Mekanisk avtrekk i ventilator.

Merknader: Innredning fremsto som hel og i bra stand med normale bruksmerker.

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.

Leilighet har vinduer og dører av tre/aluminium.

2 lags glass i vinduer.

Merknader: Foruten ei løs list på terrassedør, så fremsto vinduer og dører som i bra stand.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Ingen avvik.

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.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Leilighet har terrasse med tilkomst fra stue.

Glass og aluminiums rekkverk.

Skiferflis på betongdekke.

Merknader: Terrasse fremsto som i bra stand.

Noe merker i yttekanter på enkelte rekkverksglass, men i liten grad.

Det ble ved enkel bomtest ikke avdekket noen løse fliser.

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2016
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
 Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
 Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
 Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Materialet vurderes ikke som utgått på dato.
 Det er WC med innebygget sistene.
 Det er ikke spalte på innebygget sistene for WC.
 Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sistene for WC.

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
 Det er hovedstoppekran på vaskerommet.
 Boligen har innvendige avløpsrør av plast.

Merknader: Det som er synlig av rør fremstår i normal god stand. Det meste av anlegg er for øvrig skjult og det er derfor begrenset undersøkelses muligheter.
 Utvalgte vann og avløpsinstallasjoner er funksjonstestet. Ingen avvik og ingen tegn til pågående lekkasjer.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2016
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.
 Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder fra 2016 lokalisert på vaskerom.

Merknader: Varmtvannsbereder fremsto som hel og fungerte som tiltenkt.
 Normal tid før utskiftning av varmtvannsberedere er 10-20 år.
 Alder på bereder lagt til grunn for vurdering.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2016
 Boligen har balansert ventilasjon.
 Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Bolig er ventilert via balansert ventilasjonsanlegg.
 Mekanisk avtrekk i ventilator.

Merknader: Inneklima fremsto som bra og bolig som tilstrekkelig ventilert på befaringsstidspunkt.

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 2016
 Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
 Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
 Kabler er tilstrekkelig festet.
 Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Leilighet har skjult elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringstavle.

Merknader: Det elektriske anlegget er visuelt befart. Utvalgte brytere og stikk kontakter er funksjonstestet.

Det elektriske anlegget fremsto uten avvik på befaringstidpunkt.

Det er utført forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Det kan ikke sammenlignes med kontroll utført av offentlig myndighet(el-tilsyn) eller autorisert elektrovirksomhet.

Bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov å foreta en slik kontroll. El anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke

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 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men bygningsdel må jevnlig overvåkes slik at event lekkasjevann ikke kan trenge inn i tilstøtende konstruksjon.

1.2.2 Vaskerom/wc Overflate gulv

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men bygningsdel må jevnlig overvåkes slik at event lekkasjevann ikke kan trenge inn i tilstøtende konstruksjon.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01250299	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Reidar Bårdsen	Brit Othilie Bårdsen

Gateadresse	
Rindavegen 12	

Poststed	Postnr
ÅKREHAMN	4270

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært 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

Beskrivelse

Plasert ved vegg, bod

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

Beskrivelse

Varmepumpe: aircondition e ikke koblet til rør ut. Toalett bad: spyle knappen hykker seg opp, økonomiske spyling

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

- ny varmepumpe - ladestasjon for bil - markise terrasse - liv vegg - ny oppvasken maskin

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Reidar Bårdsen	c4406c49d018cd0ade6a 9df6a60564cdf0be6ffa	06.10.2025 10:46:23 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Brit Othilie Bårdsen	c8199a7e3fd624ca3ee69 233a614632188fd94ff	06.10.2025 10:49:59 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01250299

- 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.

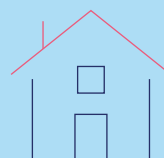
Hva koster forsikringen?

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 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

RINDAVEGEN 12, 4270 ÅKREHAMN

Gnr. 15, Bnr. 764, Snr. 12 i Karmøy kommune.
Oppdragsnr: 01250299 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