



Røysanevegen 27A, 4270 ÅKREHAMN



Prisantydning
2 290 000,-

ÅKREHAMN

Praktisk leilighet med 3 soverom.
Gjestetoalett. Livsløpstandard.
Meget sentral beliggenhet. Sørvendt
terrasse.

BRA-i/BRA Total: 78/83 m² / Tomt: 7030.6m²
Antall soverom: 3 / Byggeår: 2012



Digitalt stylet stue



Åpen stue - kjøkkenløsning. Pipeløp gir mulighet til peis - ildsted

Nøkkelinfo

Adresse: Røysanevegen 27A, 4270 ÅKREHAMN
Nåværende eier: Alfa Boligutleie AS
Matrikkelnummer: Gnr. 15, bnr. 2279, snr. 13 i Karmøy kommune.
Oppdragsnummer: 01250372
Oppdragsansvarlig/Meglerforetak: Fred Lippens
Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

Boligtype: Eierseksjon
Byggeår: 2012
Bra total: 83m²
BRA-i: 78 m²
Antall soverom: 3
Etasje: 1
Energimerke: Ikke angitt
Tomtestørrelse: 7030.6m²
Eierform: Eierseksjon

Parkering: Gode parkeringsforhold etter førstemann til mølla prinsippet på sameiets grunn.





God plass for spisebord på kjøkken



God skap og benkeplass på kjøkken. Opplegg for oppvaskmaskin

Økonomi

Prisanydning

kr 2 290 000

Omkostninger

Kr 70 490

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 2 360 490

Felleskostnader pr. mnd

Kr 750

Felleskostnader inkluderer

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

Kommunale avgifter

Kr 12 227 per 2025

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





Beskrivelse av bolig

Åkra - Praktisk leilighet med 3 soverom. Gjestetoalett. Livsløpstandard. Meget sentral beliggenhet. Sørvendt terrasse.

Beskrivelse

En meget praktisk 4-roms leilighet i 1. etasje med trappefri adkomst. Denne leiligheten ligger optimalt til i 1. etasje, ingen trafikk i forkant. Inneholder entre/gang med garderobeplass. Bod/teknisk rom. Gjestetoalett med vask. 3 gode soverom hvorav hovedsoverommet har god skaplass. Bad/wc har fliser på gulv med varmekabler. Våtromsplater på vegger. Dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Åpen stue - kjøkkenløsning. God skap og benkeplass. Integrert komfyr og platetopp. Plass til oppvaskmaskin. Det er god plass til sofagruppe og spisestue. Pipeløp gir mulighet til peis - ildsted. Utgang til sørvendt terrasse. Det er i tillegg en bod utenfor inngangsdøren. Svært attraktiv og sentral beliggenhet med gåavstand til det meste man trenger i hverdagen som, dagligvare, skole, barnehage m.m.

Innhold

En meget praktisk 4-roms leilighet i 1. etasje med trappefri adkomst. Denne leiligheten ligger optimalt til i 1. etasje, ingen trafikk i forkant. Inneholder entre/gang med garderobeplass. Bod/teknisk rom. Gjestetoalett med vask. 3 gode soverom hvorav hovedsoverommet har god skaplass. Bad/wc har fliser på gulv med varmekabler. Våtromsplater på vegger. Dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Åpen stue - kjøkkenløsning. God skap og benkeplass. Integrert komfyr og platetopp. Plass til oppvaskmaskin. Det er god plass til sofagruppe og spisestue. Pipeløp gir mulighet til peis - ildsted. Utgang til sørvendt terrasse. Det er i tillegg en bod utenfor inngangsdøren.

Bygningsinformasjon

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

Takstmann har i sin rapport gitt TG 2 på følgende:

1.1.2 Bad Overflate gulv. TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. Avviket innebærer økt risiko for fuktbelastning, men det er ikke påvist synlige følgeskader på befaringstidspunktet. Løsningen er ikke i samsvar med gjeldende krav i TEK17 og Byggebransjens våtromsnorm (BVN). Konsekvens / risiko:

Manglende fall og utilstrekkelig sikring ved terskel kan føre til vannansamling på gulv og økt belastning mot vegger og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan gi forhøyet risiko for fuktskader over tid. anbefalt tiltak. Forholdet bør utbedres. Korrekt fall mot sluk bør etableres og membran trekkes tilstrekkelig opp på terskel.

Utbedring vil normalt innebære fjerning av overflater og oppbygging av nytt gulv med korrekt fall og membranløsning utført av fagperson med våtromskompetanse.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør. TG2 vurdert utifra beskrevne avvik.

Konsekvens / risiko. Kloakklukt gir redusert innelima og bokvalitet, samt kan indikere skjulte feil i avløpssystemet. Dersom årsaken ikke avdekkes og utbedres, kan det føre til helseplager og mulig fukt- eller lekkasjeskader. anbefalt tiltak

Det anbefales nærmere undersøkelse av avløpssystemet for å avdekke årsak. Kontroll av vannlåser og luffing bør utføres, og eventuelle feil bør utbedres av autorisert rørlegger. Ved mistanke om forhold knyttet til fellesanlegg bør sameie/borettslag varsles.

6.3 Ventilasjon. Påvist slitasje og begynnende korrosjon på ventilasjonaggregatet indikerer påvirkning fra fukt og gir økt risiko for redusert levetid og funksjon. Det er ikke vurdert som akutt funksjonssvikt på befaringstidspunktet, men forholdet avviker fra normal forventet tilstand. Konsekvens / risiko: Videre korrosjon kan føre til svekket konstruksjon, lekkasjer eller funksjonssvikt i aggregatet. Forholdet kan også indikere ugunstige fuktforhold i rommet der aggregatet er plassert. anbefalt tiltak: Det

anbefales nærmere kontroll av ventilasjonsaggregatet og omkringliggende forhold. Årsak til fuktpåvirkning bør avklares, og nødvendige utbedringer/vedlikehold utføres. Videre drift og tilstand bør vurderes av fagperson.

Takstmannens vurdering ved TG3:

4.1 Vinduer og ytterdører. TG3 vurdert utifra beskrevne råteskader på 2 vinduer. Årsak: Kjent produksjonsfeil hos leverandør og noe manglende vedlikehold.

Konsekvens: Svekket bæreevne og stabilitet i karm og ramme. Videre råtespredning til tilstøtende bygningsdeler (vegg, stenderverk) Redusert tetthet, med økt trekk og varmetap. Økt risiko for mugg- og soppvekst. Funksjonssvikt, vinduet kan bli vanskelig å åpne/lukke. Anbefalt tiltak: Utskifting av vinduer i sin helhet. Tilstøtende bygningsdeler kontrolleres for fukt og råteskader. Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Megler spesifiserer at selger har bestilt nytt stue og soveromsvindu som det er råte i og disse blir byttet for selgers regning.

Areal

BRA - i: 78 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 83 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 78 m²

BRA-e: 5 m² Utvendig sportsbod

Hvitevarer

Integrert komfyr - platetopp medfølger handelen. Det gis av selger ingen garanti på disse.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.02.2013.

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

Selger kan ikke tegne boligselgerforsikring.

Området

Tomt/beskaffenhhet

Felles tomt som er pent opparbeidet med store grøntarealer, parkeringsplass og lekeplass.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

7030.6 kvm

Vei/vann/kloakk

Offentlig vann og kloakk via private stikkledninger.

Beliggenhet

Svært attraktiv og sentral beliggenhet med gåavstand til det aller meste man trenger i hverdagen som, dagligvare, skole, barnehage, treningssenter, idrettsanlegg og flotte turområder.

Adkomst

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

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål.



Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Leiligheten blir ikke ytterligere utvasket før overtakelse.

Det store vindu i stuen mot sør og det ene soveromsvinduet som det er råde i er bestilt og vil bli byttet for selgers regning.

Takstmann

Takstmann Harald Ingebrigtsen AS

Type takst

Eierskifterapport

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 tilsktede 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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

Budgiving

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

Fremgangsmåte ved budgivning

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

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

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

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter,

må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

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

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

Vedlegg

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

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

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

Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver

Fastprisprovisjon kr. 23 000,-
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

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

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet ble lagret 07.01.2026



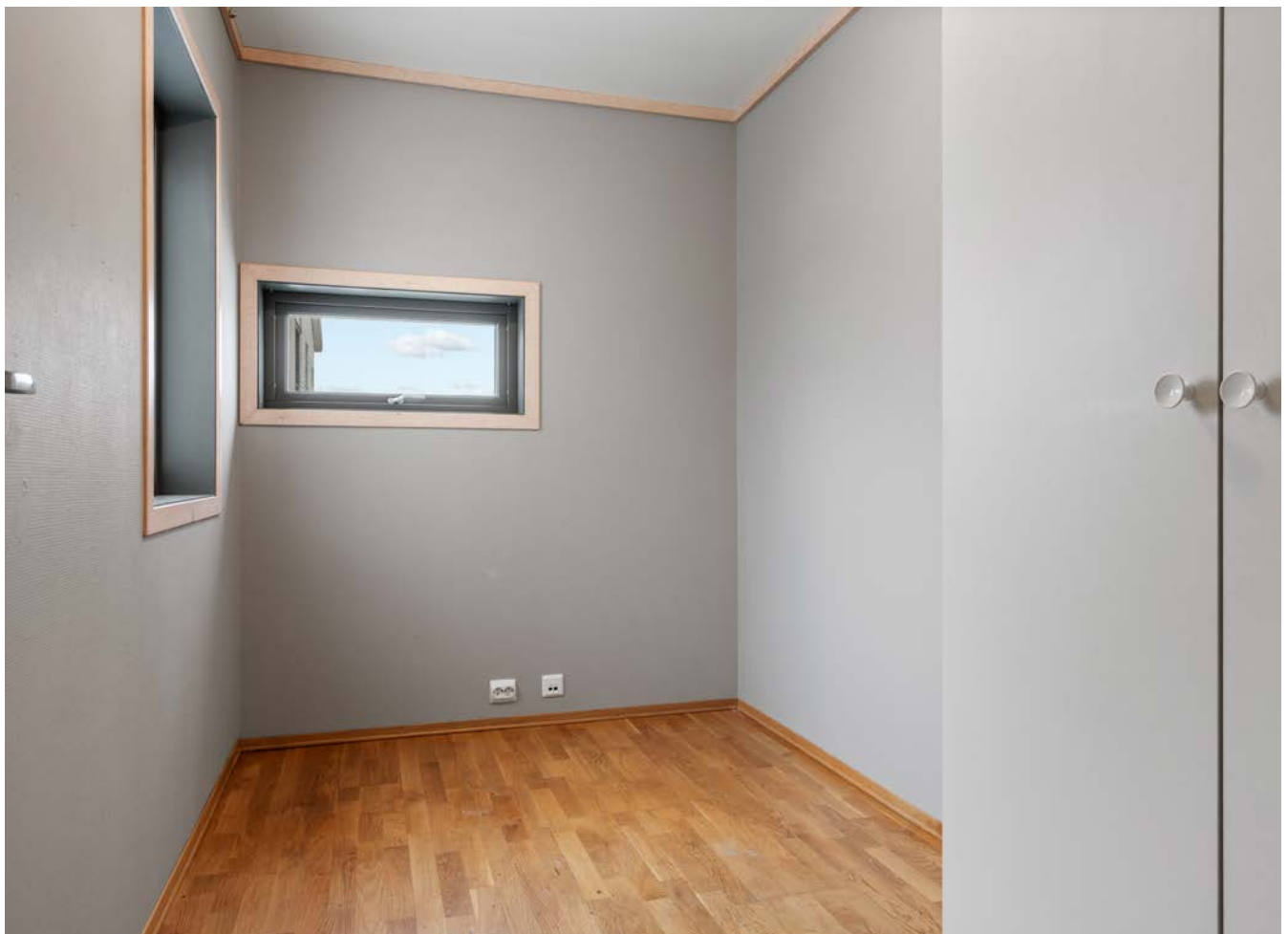
Bad med fliser på gulv, varmekabler, dusjkabinett og vaskesøyle



Digitalt stilet hovedsoverom



God skaplass på hovedsoverom



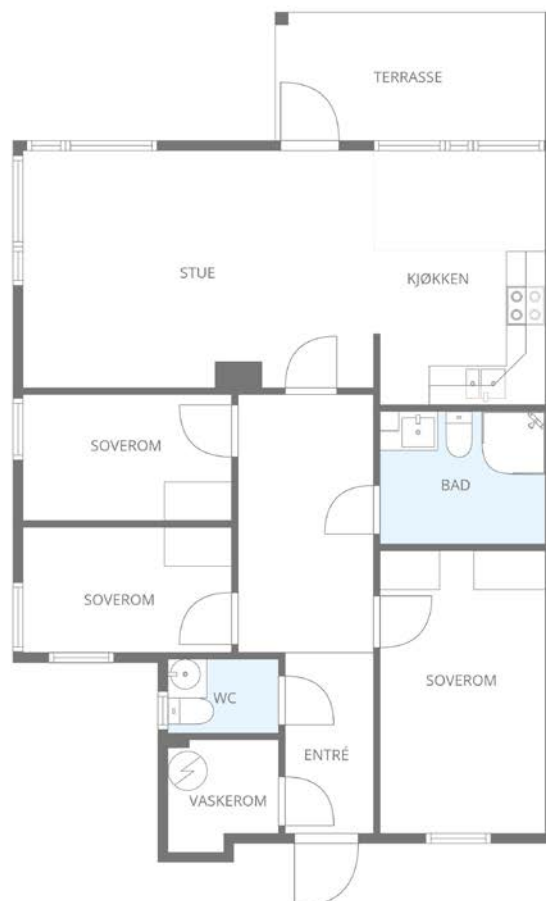
Soverom 2 med skaplass



Soverom 3 med skaplass



Åpen og luftig entre

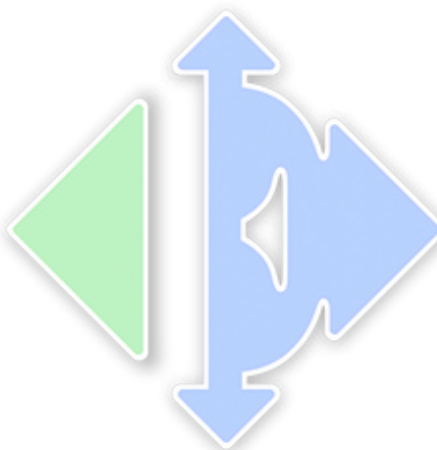


Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke målbar, og kan inneholde feil.



TILSTANDSRAPPORT

Røysanevegen 27 A
4270 ÅKREHAMN



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Harald Ingebrigtsen

Dato: 06/01/2026

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 gjennomsnittlige 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.

Det 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
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	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:15, Bnr: 2279
Hjemmelshaver:	Alfa Boligutleie AS
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	13
Byggeår:	2012
Tomt:	m ²
Kommune:	KARMØY

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Alfa Boligutleie AS
Befaringsdato:	5.1.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

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

OM BYGGEMETODEN:

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

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Bolig fremstår i bra stand. Det registreres noe avvik, men få avvik av så alvorlig grad at trenger umiddelbar utbedring. Avvik som er funnet på befaringsdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

ANNET:**DOKUMENTKONTROLL:**

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på bolig på befaringstidspunkt.

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

Bolig har malte tapetserte vegger, parkett på gulv og malte plater i himling

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 målereglerne 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	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1 etg	78	5		8	78	
SUM BYGNING	78	5		8	78	
SUM BRA	83					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Stue, kjøkken, 3 soverom, gang, wc, teknisk rom og bad

BRA-e:

Utvendig bod

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

Utvendig bod har noe fuktskader i tak.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

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

Normal slit og elde beskrives ikke.

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

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

Arealene er oppmålt innvendig (BRA)

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Harald Ingebrigtsen

Byggmester og Takstmann

06/01/2026

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 avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

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

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

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

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 ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

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

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Baderom har fliser på gulv.

Fall målt med laser og enkel bomtest for å avdekke eventuelle løse fliser foretatt

Det er registrert manglende eller utilstrekkelig fall mot sluk på baderomsgulv. Vann ledes ikke tilfredsstillende mot sluk.

Merknader: Fall ikke ihht dagens krav om 1:100.

Membranløsning ikke tilstrekkelig trekt opp på terskel.

Topp terskel ca 15mm over topp sluk.

Avviket innebærer økt risiko for fuktbelastning, men det er ikke påvist synlige følgeskader på befaringstidspunktet.

Løsningen er ikke i samsvar med gjeldende krav i TEK17 og Byggebransjens våtromsnorm (BVN).

Konsekvens / risiko:

Manglende fall og utilstrekkelig sikring ved terskel kan føre til vannansamling på gulv og økt belastning mot vegger og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan gi forhøyet risiko for fuktskader over tid.

Anbefalt tiltak

Forholdet bør utbedres. Korrekt fall mot sluk bør etableres og membran trekkes tilstrekkelig opp på terskel. Utbedring vil normalt innebære fjerning av overflater og oppbygging av nytt gulv med korrekt fall og membranløsning utført av fagperson med våtromskompetanse.

Beskrevne avvik ligger til grunn for vurdering.

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2012

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Plastsluk med synlig membran under klemring.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det ble gjennomført hulltaking på vegg fra kjøkken mot badet. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

- Målingen viste vektprosent på 0%.

- Under 16 % anses å være normalt/tørt.

Vedr. fuktkontroll: Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Normal tid før utskiftning av membran under keramisk flis er 20 år.

Merknader:

1.2 Teknisk bod

TG 1 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ventiler som kan åpnes.

Teknisk bod har malte vegger og malte/folierte plater i tak.

Rommet inneholder ventilasjonsagregat, sikringstavle, fordeler skap vannrør og sentralstøvsuger.

Det er kun gulvet i rommet som defineres som våtsone.

Merknader:

TG 1 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

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

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

Merknader:

TG 1 1.2.3 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.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2012

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

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

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

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Prefabrikkert innredning med benkeplate i laminat.

Servant med blandebatteri.

Mekanisk avtrekk i ventilator.

Kjøkkeninnredning fremstår som i god bruksstand med kosmetiske bruksmerker.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

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

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 3 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Leilighet har vinduer og dører i tre med 2 lags glass fra byggeår.

Ytterdør har noe overflateskader.

Det registreres råteskader i 2 vinduer på utsiden mot øst. Stue og soverom.

Vindu på soverom har noe mangelfull tettefunksjon i lukkestilling

Det måles høy fukt i innvendig foring i stue

Merknader: Tilstandsgrad vurdert utifra beskrevne råteskader på 2 vinduer.

Årsak: Kjent produksjonsfeil hos leverandør og noe manglende vedlikehold.

Konsekvens:

Svekket bæreevne og stabilitet i karm og ramme

Videre råtespredning til tilstøtende bygningsdeler (vegg, stenderverk)

Redusert tetthet, med økt trekk og varmetap

Økt risiko for mugg- og soppvekst

Funksjonssvikt, vinduet kan bli vanskelig å åpne/lukke

Anbefalt tiltak:

Utskifting av vinduer i sin helhet. Tilstøtende bygningsdeler kontrolleres for fukt og råteskader.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Markterrasse oppført av normalt solide materialer.

Tilkomst fra stue.

Terrasse fremstår som solid og i bra stand ihht alder. Noe slitasje og skade i terrassebord registreres. Normalt vedlikehold og utskiftninger må påregnes.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2012
 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 ikke tilfredsstillende.
 Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vann og avløpsrør i plast.
 Fordelerskap rør i rør lokalisert i teknisk rom.
 Utvalgte vann og avløpsinstallasjoner funksjonstestet. Ingen avvik og det ble ikke påvist noen pågående lekkasjer.
 Det registreres noe kloakkluft på befaringstidspunkt og dette kan indikere uttørket eller defekt vannlås. Forholdet bør sjekkes.

Merknader: Tilstandsgrad vurdert utifra beskrevne avvik.

Konsekvens / risiko

Kloakkluft gir redusert inneklime og bokvalitet, samt kan indikere skjulte feil i avløpssystemet. Dersom årsaken ikke avdekkes og utbedres, kan det føre til helseplager og mulig fukt- eller lekkasjeskader.

Anbefalt tiltak

Det anbefales nærmere undersøkelse av avløpssystemet for å avdekke årsak. Kontroll av vannlåser og lufting bør utføres, og eventuelle feil bør utbedres av autorisert rørlegger. Ved mistanke om forhold knyttet til fellesanlegg bør sameie/borettslag varsles.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2012
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.
 Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder ca 200 liter lokalisert på teknisk bod.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2012
 Boligen har balansert ventilasjon.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Leilighet er ventilert via balansert ventilasjonsanlegg med agregat lokalisert i teknisk bod.
 Ventilasjonsaggregatet fremstår med synlige tegn til korrosjon/rustdannelse på kabinettets nedre deler. Det er også synlige fukt-/smusspor på overflaten.
 Påvist slitasje og begynnende korrosjon indikerer påvirkning fra fukt og gir økt risiko for redusert levetid og funksjon.
 Det er ikke vurdert som akutt funksjonssvikt på befaringstidspunktet, men forholdet avviker fra normal forventet tilstand.

Merknader: Tilstandsgrad vurdert utifra beskrevne avvik.

Påvist slitasje og begynnende korrosjon på ventilasjonsaggregatet indikerer påvirkning fra fukt og gir økt risiko for redusert levetid og funksjon. Det er ikke vurdert som akutt funksjonssvikt på befaringstidspunktet, men forholdet avviker fra normal forventet tilstand.

Konsekvens / risiko:

Videre korrosjon kan føre til svekket konstruksjon, lekkasjer eller funksjonssvikt i aggregatet. Forholdet kan også indikere ugunstige fuktforhold i rommet der aggregatet er plassert.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll av ventilasjonsaggregatet og omkringliggende forhold. Årsak til fuktpåvirkning bør avklares, og nødvendige utbedringer/vedlikehold utføres. Videre drift og tilstand bør vurderes av fagperson.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

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

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

Avviket innebærer økt risiko for fuktbelastning, men det er ikke påvist synlige følgeskader på befaringsstidspunktet. Løsningen er ikke i samsvar med gjeldende krav i TEK17 og Byggebransjens våtromsnorm (BVN).

Konsekvens / risiko:

Manglende fall og utilstrekkelig sikring ved terskel kan føre til vannansamling på gulv og økt belastning mot vegger og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan gi forhøyet risiko for fuktskader over tid.

Anbefalt tiltak

Forholdet bør utbedres. Korrekt fall mot sluk bør etableres og membran trekkes tilstrekkelig opp på terskel. Utbedring vil normalt innebære fjerning av overflater og oppbygging av nytt gulv med korrekt fall og membranløsning utført av fagperson med våtromskompetanse.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik.

Konsekvens / risiko

Kloakkluft gir redusert inneklime og bokvalitet, samt kan indikere skjulte feil i avløpssystemet. Dersom årsaken ikke avdekkes og utbedres, kan det føre til helseplager og mulig fukt- eller lekkasjeskader.

Anbefalt tiltak

Det anbefales nærmere undersøkelse av avløpssystemet for å avdekke årsak. Kontroll av vannlåser og lufting bør utføres, og eventuelle feil bør utbedres av autorisert rørlegger. Ved mistanke om forhold knyttet til fellesanlegg bør sameie/borettslag varsles.

6.3 Ventilasjon

Påvist slitasje og begynnende korrosjon på ventilasjonaggregatet indikerer påvirkning fra fukt og gir økt risiko for redusert levetid og funksjon. Det er ikke vurdert som akutt funksjonssvikt på befaringsstidspunktet, men forholdet avviker fra normal forventet tilstand.

Konsekvens / risiko:

Videre korrosjon kan føre til svekket konstruksjon, lekkasjer eller funksjonssvikt i aggregatet. Forholdet kan også indikere ugunstige fuktforhold i rommet der aggregatet er plassert.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll av ventilasjonsaggregatet og omkringliggende forhold. Årsak til fuktpåvirkning bør avklares, og nødvendige utbedringer/vedlikehold utføres. Videre drift og tilstand bør vurderes av fagperson.

Takstmannens vurdering ved TG3:

4.1 Vinduer og ytterdører

TG3 vurdert utifra beskrevne råteskader på 2 vinduer.

Årsak: Kjent produksjonsfeil hos leverandør og noe manglende vedlikehold.

Konsekvens:

Svekket bæreevne og stabilitet i karm og ramme

Videre råtespredning til tilstøtende bygningsdeler (vegg, stenderverk)

Redusert tetthet, med økt trekk og varmetap

Økt risiko for mugg- og soppvekst

Funksjonssvikt, vinduet kan bli vanskelig å åpne/lukke

Anbefalt tiltak:

Utskifting av vinduer i sin helhet. Tilstøtende bygningsdeler kontrolleres for fukt og råteskader.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

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.

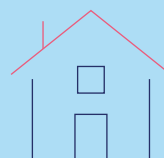
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01250372	
Selger 1 navn	
Tor Kristensen	
Gateadresse	
Røysanevegen 27A	
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	

Document reference: 01250372

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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
Tor Kristensen	a2d0f368cf72299fe32110 dcadb953f775d3babb	06.01.2026 14:23:08 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01250372

- 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>

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

RØYSANEVEGEN 27A, 4270 ÅKREHAMN

Gnr. 15, Bnr. 2279, Snr. 13 i Karmøy kommune.
Oppdragsnr: 01250372 Fred Lippens, +47 905 59 049

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