



Røysanevegen 27B, 4270 ÅKREHAMN



Prisantydning
2 200 000,-

ÅKREHAMN

Åkra - Praktisk og kjekk leilighet med 3 soverom og gjestetoalett - vestvendt terrasse - supert utleieobjekt

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



Digitalt møblert stue



Lys stuekrok med vinduer mot sør og vest

Nøkkelinfo

Adresse: Røysanevegen 27B, 4270 ÅKREHAMN
Nåværende eier: Alfa Boligutleie AS
Matrikelnummer: Gnr. 15, bnr. 2279, snr. 15 i Karmøy kommune.
Oppdragsnummer: 01250373
**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.





Rikelig med plass til sofagruppe og spisestue



Delvis åpen stue - kjøkkenløsning

Økonomi

Prisantydning

Kr 2 200 000

Omkostninger

Kr 68 490

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum

Tinglysing pantedokument kr. 545,-

Tinglysing skjøte kr. 545,-

Gebyr e-tinglysing kr. 500,-

Boligkjøperforsikring(valgfri) kr. 11.900,-

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning da dokumentavgift beregnes med 2,5% av endelig kjøpesum.

Totalt inkl. omk.

Kr 2 268 490

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 500

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnaden dekker forsikring av bygningsmassen, resterende avsattes til vedlikehold.

Kommunale avgifter

Kr 12 227 per 2025

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

Info formuesverdi

Basert på prisantydning har Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til kr. 676 240,- når boligen benyttes som primærbolig.

Formuesverdi skal ikke overstige:

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

Sekundærbolig – 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

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





Beskrivelse av bolig

Åkra - Praktisk og kjekk leilighet med 3 soverom og gjestetoalett - vestvendt terrasse - supert utleieobjekt

Innhold

En meget praktisk 4-roms leilighet i 1. etasje med livsløpsstandard. Inneholder entre/gang med garderobeplass. Bod/teknisk rom. Gjestetoalett med vask. 3 gode soverom med skaplass. Bad/wc har fliser på gulv med varmekabler. Våtromsplater på vegger. Dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Åpen stue - kjøkkenløsning. Pen innredning med god skap og benkeplass. Platetopp og integrert komfyr. 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 leiligheten.

Bygningsinformasjon

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

Takstmann har i sin rapport gitt TG3 på råteskader i to store vindusfelt, forhøyet fukt i foringer og tegn til mauraktivitet utgjør et vesentlig avvik som krever tiltak. (Disse vinduene blir byttet uke 19 i følge selger).

TG2 er gitt på følgende:

1.1.2 Bad Overflate gulv TG2 – Manglende membranoppbrett, skade i flis og misfargede fuger utgjør avvik som gir økt risiko for fuktpåvirkning, selv om fall og flislegging ellers er tilfredsstillende.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk TG2 – Membran og mansjetter er ikke kontrollerbare, og baderommet har skjulte konstruksjoner som gir økt risiko, selv om hulltaking viste tørt trevirke og ingen avvik i det undersøkte området.

2.1 Kjøkken Kjøkken TG2 – Fuktmerker etter tidligere oppvaskmaskin og bruksmerker på fronter utgjør avvik som gir økt risiko for skjulte skader, selv om fuktkontroll viser normale verdier i risikoområdene.

6.3 Ventilasjon TG2 – Synlig rust, manglende vedlikehold og redusert avsgug gir økt risiko for svekket ventilasjonseffekt og fuktproblemer.

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 bod

Antall bad

1

Hvitevarer

Hvitevarer medfølger ikke handelen.

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 har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Området

Tomt/beskaffenh

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 utvasket før overtakelse.

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 eiendomsmeidler 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 kjøper som ikke anses som forbruker. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

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

Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver

Vederlag kr. 23 000,-
Markedsføringspakke kr 21 900,-
Oppgjørsgebyr kr 9 900,-
Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-
Fotopakke kr 8 500,-
Dokumentinnhenting 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 01.05.2026



Kjøkkenen med god skap og benkeplass. Opplegg for oppvaskmaskin. Integreert komfyr - platetopp



Bad/wc med dusjkabinett, varmekabler og opplegg for vaskemaskin



Digitalt møblert hovedsoverom. Rikelig med skaplass



Soverom 2 med skaplass



Soverom 3 med skaplass



Inngangsdør





Kort rusletur bort til Åkrasand





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 27b
4270 ÅKREHAMN



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Harald Ingebrigtsen

Dato: 29/04/2026

Skjelavikvegen 47B

Haugesund 5515

91189172

takstmannhi@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata: Gnr:15, Bnr: 2279

Hjemmelshaver: Alfa Boligutleie As

Seksjonsnummer: 15

Festenummer:

Andelsnummer:

Byggeår: 2012

Tomt: m²

Kommune: KARMØY

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver: Alfa Boligutleie As

Befaringsdato: 29.4.2026

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):

Leilighet har parkett på gulv, malt strie på vegg og ferdigmalte/folierte plater i tak. Baderom har fliser på gulv og våtromspanel på vegg.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**FELLESKOSTNADER:**

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1 etasje	78	5		8
SUM BYGNING	78	5		8
SUM BRA	83			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Stue/kjøkken, gang, 3 soverom, wc, teknisk bod og bad.

BRA-e:

Utvendig bod.

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

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

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

Normal slit og elde beskrives ikke.

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

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

Arealene er oppmålt innvendig (BRA)

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Harald Ingebrigtsen

Byggmester og Takstmann

29/04/2026

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 ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse:

Baderommet har våtromspanel på vegger 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.

Vurdering:

Overflater og innredning fremstår som i normal teknisk stand uten registrerte avvik.

Tett dusjkabinett reduserer fuktbelastningen på vegger og gulv.

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 påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Beskrivelse:

Baderommet har fliser på gulv.

Det er utført fallmåling med laser og enkel bomtest for å avdekke eventuelle løse fliser.

Det er registrert tilstrekkelig fall mot sluk, ingen bom i flis.

Membran er ikke trukket tilstrekkelig opp på terskel.

Det er skade i glasur på én flis, samt noe misfarging i mykfug og fugemasse mellom fliser.

Vurdering:

Gulvet har tilfredsstillende fall, og det ble ikke registrert bom i fliser.

Manglende oppbrett av membran på terskel er et avvik fra anbefalt utførelse og gir økt risiko for vanninntrengning ved lekkasje eller vannsøl.

Skade i glasur og misfarging i fuger indikerer lokal slitasje og fuktbelastning over tid.

Samlet vurderes forholdene som avvik som gir økt risiko, men uten tegn til pågående lekkasje.

Årsak:

Membran ikke ført høyt nok opp på terskel ved opprinnelig utførelse.

Normal slitasje og fuktpåvirkning over tid.

Punktbelastning eller mekanisk skade på flis.

Konsekvens:

Økt risiko for fuktvandring ved terskel ved søl eller lekkasje.

Skadet flis og misfargede fuger kan utvikle seg og gi redusert levetid på overflater.

Potensiell fuktinntrengning i underliggende konstruksjon ved gjentatt belastning.

Risiko:

Moderat risiko knyttet til manglende membranoppbrett.

Lokal risiko for fuktrelaterte skader i fuger og rundt skadet flis.

Anbefalt tiltak:

Vurdere utbedring av terskelområdet ved neste naturlige oppgraderingspunkt.

Utbedre eller skifte ut skadet flis.

Rense og eventuelt fornye misfargede fuger.

Videreføre normalt vedlikehold og observasjon av overflater.

Merknader:

TG 2 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.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Beskrivelse:

Baderommet er fra 2012.

Det er plastsluk med synlig membran ved klemring.

Tekking (membran og mansjetter) er ikke kontrollerbar, da dette kun kan vurderes ved destruktive inngrep som å fjerne fliser – noe som ikke utføres ved tilstandskontroll for eierskifterapport.

Det ble gjennomført hulltaking på vegg fra kjøkken mot bad. Hulltaking innebærer boring av et inspeksjonshull på 73 mm fra tilstøtende rom for å undersøke eventuell fukt/skade i konstruksjonen.

Vektprosent i trevirke ble målt på innsiden av inspeksjonshullet og viste 7,2% vektluft

Verdier under 16 % anses som normalt/tørt

Det gjøres oppmerksom på at fuktkontroll er en stikkprøve, og at målingen kun gir et øyeblikksbilde. Fuktforhold kan variere med årstid, temperatur og bruksmønster.

Vurdering:

Synlig membran ved klemring er positivt, men store deler av membran og mansjetter er skjult og ikke kontrollerbare. Hulltaking viser tørt trevirke, noe som indikerer at det ikke foreligger fukt i området som ble undersøkt.

Likevel kan det ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjulte konstruksjoner.

Baderom fra 2012 har passert halvparten av forventet levetid, og skjulte løsninger innebærer alltid en viss usikkerhet.

Årsak:

Skjulte konstruksjoner som ikke kan inspiseres uten destruktive inngrep

Normal byggeskikk der membran ligger bak fliser

Fuktkontroll begrenset til tilgjengelige områder

Konsekvens:

Potensiell risiko for skjulte fuktskader som ikke kan avdekkes uten destruktive tiltak

Eventuelle lekkasjer kan utvikle seg over tid uten synlige symptomer

Økt usikkerhet rundt membranens tilstand og utførelse

Risiko

Moderat risiko knyttet til skjulte konstruksjoner og manglende full inspeksjonsmulighet

Lav risiko i området som ble hulltatt, basert på målt vektluft (7,2 %)

Anbefalt tiltak:

Videreføre normalt tilsyn med baderommet

Observere overflater for tegn til fukt, misfarging eller bevegelser

Ny kontroll anbefales ved endret bruksmønster eller mistanke om lekkasje

Ingen akutte tiltak nødvendig basert på dagens funn

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.

Beskrivelse

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

Rommet inneholder ventilasjonsaggregat, varmtvannsbereider, fordelerskap for vannrør, sikringsskap og stoppekran.

Vegger og tak fremstår i bra stand med normale bruksmerker.

Det er kun gulvet i rommet som defineres som våtsone.

Vurdering:

Overflater og fremstår som i normal teknisk stand uten registrerte avvik.

Rommet er ryddig og funksjonelt, og materialvalg er egnet for rommets bruk.

Ingen tegn til fukt, skader eller unormal slitasje ble registrert.

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.

Beskrivelse:

Teknisk bod har våtromsbelegg på gulv, som fungerer som tettesjikt i rommet.
Våtromsbelegget fremstår som i bra stand, uten synlige sår eller mangler.
Det er registrert normal brukslitasje, men ingen forhold som påvirker funksjon.

Vurdering:

Våtromsbelegget vurderes som funksjonelt og tett, og det er ikke registrert tegn til skader, svekket overflate eller avvik som påvirker rommets fuktsikkerhet.
Løsningen er egnet for rommets bruk, og det er ingen indikasjoner på fuktproblematikk.

Merknader:**TG 1** 1.2.3 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.

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

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

Vanninstallasjonen er fra 2012
Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Beskrivelse

Kjøkkenet har prefabrikkert innredning med benkeplate i laminat.
 Det er servant med blandeblender og mekanisk avtrekk via ventilator.
 Innredningen fremstår som i god bruksstand, men med en del bruksmerker på fronter.
 Det er registrert fuktmerker/skjolder i området der oppvaskmaskin tidligere har vært plassert.
 Fuktkontroll utført med fuktindikator ga ikke utslag på unormale fuktverdier i typiske risikoområder aom underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og gulv ved sokkellist

Vurdering:

Innredningen fungerer som tiltenkt, men bruksmerker og fuktmerker etter tidligere oppvaskmaskin og kjøleskap indikerer historisk fuktbelastning.
 Selv om dagens målinger viser normale verdier, kan skjolder tyde på tidligere lekkasje eller søl.
 Laminatbenkeplate er generelt sårbar for fukt, spesielt i skjøter og ved utsparinger.

Årsak:

Tidligere lekkasje eller søl fra oppvaskmaskin og kjøleskap
 Normal slitasje og bruk over tid.
 Laminatflater som er utsatt for fuktpåvirkning.

Konsekvens:

Risiko for skjult fuktskade i bunnplate, bakside av innredning og i tilstøtende konstruksjoner.
 Estetiske merker og redusert levetid på innredning.
 Potensiell svekkelse av laminat ved gjentatt fuktpåvirkning.

Risiko:

Risiko for skjulte fuktrelaterte skader i området rundt tidligere oppvaskmaskin.
 Lav risiko i øvrige kontrollerte områder basert på målinger.

Anbefalt tiltak:

Overvåke området for eventuelle endringer i fukt eller misfarging.
 Vurdere utskiftning av parkettgulv.
 Vurdere utskifting eller utbedring av skadede fronter ved behov.
 Sikre korrekt montering og tetting ved eventuell ny oppvaskmaskin.
 Videreføre normalt vedlikehold av innredning og overflater.

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

Det registreres noe brukslitasje på overflater og bygningsdeler.
 Innerdører fremstår som noe slitt, og det er synlige hull i himlingsplater etter tidligere installasjoner.
 Som normalt i en fraflyttet bolig må det påregnes:
 Mindre hull i vegger etter bilder, hyller og festemateriell
 Misfarging/skjolder der møbler, hyller eller bilder har stått
 Bruksslitasje, riper og merker i gulvflater
 Parkettgulvene har en del sår og riper, men uten tegn til skader som påvirker funksjon.

Vurdering:

Overflatene fremstår med normal slitasje i forhold til alder og bruk.
 Registrerte forhold vurderes som kosmetiske og uten betydning for bygningens tekniske tilstand.
 Parkettslitasjen er typisk for bruk og vurderes som estetisk, ikke funksjonell.

Merknader:**4. Vinduer og ytterdører****TG 3** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Beskrivelse:

Leiligheten har vinduer og dører i tre fra byggeår.

Det meste av dørene fremstår som i bra stand i forhold til alder.

Det er registrert råteskader på to store vindusfelt i stue.

I samme område måles det forhøyede fuktverdier i innvendige foringer.

På befaringstidspunktet var det satt ut maurfelle, og det antas at det har vært synlige spor av maur i området.

Vurdering:

Råteskader i vindusfelt og forhøyet fukt i foringer indikerer aktiv eller tidligere fuktbelastning som har svekket treverket.

Råte i bærende eller værutsatte deler av vinduer vurderes som et vesentlig avvik.

Tilstedeværelse av maurfelle og tidligere mauraktivitet kan være relatert til fuktproblematikk, da maur ofte tiltrekkes av råteskadet treverk.

Vindusfeltene vurderes som modne for utskifting.

Årsak:

Kjent fabrikkasjonsfeil fra leverandør.

Mulig fuktinntrengning via beslag, karm eller overgang mot fasade

Mauraktivitet som sekundær effekt av råteskader

Konsekvens:

Videre råteutvikling og svekket konstruksjon i vindusfelt

Risiko for fuktvandring inn i tilstøtende konstruksjoner

Potensiell skadedyraktivitet (maur) dersom forholdene vedvarer

Redusert isolasjonsevne og trekkproblematikk

Estetiske skader og redusert funksjon

Risiko:

Høy risiko for videre skader dersom tiltak ikke gjennomføres

Risiko for skjulte fuktskader i tilstøtende konstruksjoner

Risiko for gjentakende mauraktivitet dersom fuktproblemet ikke løses

Anbefalt tiltak:

Utskifting av de to råteskadede vindusfeltene anbefales

Kontroll av tilstøtende konstruksjoner for å avdekke eventuell skjult fukt

Kontroll og eventuelt forbedret tetting rundt vindusdetaljer

Overflatebehandling av øvrige vinduer for å forlenge levetid

Oppfølging av mauraktivitet og vurdering av tiltak dersom problemet vedvarer

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

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Beskrivelse:

Terrasse på bakkeplan, oppført av normalt solide materialer.

Tilkomst fra stue.

Terrassen fremstår som solid og i bra stand i forhold til alder.

Normalt vedlikehold og utskiftninger må påregnes over tid.

Vurdering:

Terrassen vurderes som stabil og funksjonell uten registrerte avvik.

Konstruksjon og overflater fremstår i god teknisk stand, med normal slitasje for alder og bruk.

Ingen forhold som tilsier svekket bæreevne eller behov for tiltak.

Merknader:

6. VVS**TG 1** 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.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Beskrivelse:

Boligen har vann og avløpsrør i plast.
Fordelerskap for rør i rør er lokalisert i teknisk rom.
Det som er synlig av rørinstallasjoner fremstår i normal god stand.
Det meste av anlegget ligger skjult i konstruksjoner, noe som gir begrensede muligheter for inspeksjon.
Det er utført funksjonstesting av utvalgte vann- og avløpsinstallasjoner, og det ble ikke registrert avvik eller tegn til pågående lekkasjer.

Vurdering:

Synlige deler av anlegget fremstår som teknisk tilfredsstillende.
Plastbaserte rør og rør i rør system gir normalt god sikkerhet mot lekkasjer når de er riktig montert.
Skjulte føringer innebærer alltid en viss usikkerhet, men det er ingen indikasjoner på feil eller fuktproblematikk.

Merknader:**TG 1** 6.2 Varmtvannsbereder

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

Beskrivelse:

Varmtvannsbereder fra ca. 2012, med volum på 200 liter, lokalisert i teknisk bod.
Berederen fremstår som hel og i bra stand, og den fungerte som tiltenkt ved kontroll.

Vurdering:

Berederen viser ingen synlige tegn til lekkasje, korrosjon eller andre avvik.
Alder tatt i betraktning er tilstanden normal, og funksjon er tilfredsstillende.
Teknisk levetid for varmtvannsberedere ligger normalt rundt 20 år, og dagens tilstand vurderes som god innenfor forventet brukstid.

Merknader:**TG 2** 6.3 Ventilasjon

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

Beskrivelse:

Leiligheten ventileres via balansert ventilasjonsanlegg med aggregat plassert i teknisk bod.

Aggregatet har synlige tegn til korrosjon/rustdannelse på nedre deler av kabinettet, samt synlige fukt- og smussspor på overflaten.

Det er også registrert rustdannelse på ytterdel.

Det foreligger ingen opplysninger om tidspunkt for filterskift eller rengjøring av anlegget.

Det registreres noe redusert avsugsfunksjon fra baderom.

Vurdering:

Synlig rust og fukt-/smussspor indikerer slitasje og mulig fuktpåvirkning over tid.

Manglende dokumentasjon på service, rengjøring og filterskift gir usikkerhet rundt anleggets tilstand og funksjon.

Redusert avsug fra baderom tyder på nedsatt kapasitet, enten på grunn av tilsmussing, manglende vedlikehold eller teknisk svekkelse i aggregatet.

Samlet vurderes forholdene som avvik som gir økt risiko for redusert ventilasjonseffekt og driftsproblemer.

Årsak:

Aldersslitasje og fuktpåvirkning på aggregat og ytterdel

Manglende eller uregelmessig vedlikehold (filterskift/rengjøring)

Mulig tilsmussing i kanaler eller aggregat

Normal aldring av tekniske komponenter

Konsekvens:

Redusert ventilasjonseffekt, særlig i våtrom

Økt risiko for fukt- og kondensproblemer i baderom og øvrige rom

Potensiell driftssvikt eller redusert levetid på aggregatet

Dårligere luftkvalitet og mulig luktproblematikk

Rustutvikling kan forverres og påvirke mekaniske komponenter

Risiko:

Moderat til høy risiko for redusert funksjon og økt fuktbelastning i våtrom

Risiko for videre korrosjon og teknisk svikt dersom tiltak ikke gjennomføres

Anbefalt tiltak:

Utføre service på ventilasjonsanlegget, inkludert rengjøring av aggregat og kanaler

Skifte filter og etablere rutine for regelmessig vedlikehold

Kontrollere og eventuelt utbedre avsug fra baderom

Overvåke rustutvikling og vurdere utskifting av aggregat dersom tilstanden forverres

Sikre god luftgjennomstrømning i alle rom

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

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2012

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 taksmann 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 sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elk kontroll).

Risiko/konsekvens:

Ukjent tilsynshistorikk og manglende dokumentasjon innebærer usikkerhet knyttet til anleggets tekniske tilstand og sikkerhet. Skjulte feil eller mangler kan ikke utelukkes. Elektriske anlegg kan over tid utvikle slitasje, varmgang eller andre forhold som ikke avdekkes ved visuell kontroll.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at registrert/autorisert elektroinstallatør foretar en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget for å avdekke eventuelle avvik og sikre at anlegget tilfredsstillende gjeldende krav. Regelmessig tilsyn anbefales for å opprettholde sikker drift.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

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

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 – Manglende membranoppbrett, skade i flis og misfargede fuger utgjør avvik som gir økt risiko for fuktpåvirkning, selv om fall og flislegging ellers er tilfredsstillende.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 – Membran og mansjetter er ikke kontrollerbare, og baderommet har skjulte konstruksjoner som gir økt risiko, selv om hulltaking viste tørt trevirke og ingen avvik i det undersøkte området.

2.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 – Fuktmerker etter tidligere oppvaskmaskin og bruksmerker på fronter utgjør avvik som gir økt risiko for skjulte skader, selv om fuktkontroll viser normale verdier i risikoområdene.

6.3 Ventilasjon

TG2 – Synlig rust, manglende vedlikehold og redusert avsug gir økt risiko for svekket ventilasjonseffekt og fuktproblemer.

Takstmannens vurdering ved TG3:

4.1 Vinduer og ytterdører

TG3 – Råteskader i to store vindusfelt, forhøyet fukt i foringer og tegn til mauraktivitet utgjør et vesentlig avvik som krever tiltak.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Eiendomsmegler A

Oppdragsnr.

01250373

Selger 1 navn

Tor Kristensen

Gateadresse

Røysanevegen 27B

Poststed

ÅKREHAMN

Postnr

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: 01250373

Tilleggs kommentar

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 eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tor Kristensen	a2d0f368cf72299fe32110 dcadb953f775d3babb	30.04.2026 10:31:51 UTC	Signer authenticated by One time code

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

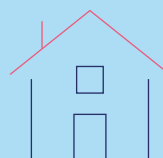
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



BUDSKJEMA

RØYSANEVEGEN 27B, 4270 ÅKREHAMN

Gnr. 15, Bnr. 2279, Snr. 15 i Karmøy kommune.
Oppdragsnr: 01250373 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