

Røysanevegen 38D, 4270 ÅKREHAMN



Prisantydning
1 990 000,-

ÅKREHAMN

Praktisk og kjekk leilighet - Sentral beliggenhet med gangavstand til "alt" - Perfekt førstegangskjøp!

BRA-i/BRA Total: 65/70 m² / Tomt: 10082.9m²
Antall soverom: 2 / Byggeår: 2007



Innbydende stue med store vindusflater.



Leiligheten er malt i delikate farger.

Nøkkelinfo

Adresse:	Røysanevegen 38D, 4270 ÅKREHAMN
Nåværende eier:	May Kristin Sand
Matrikelnummer:	Gnr. 15, bnr. 2200, snr. 36 i Karmøy kommune.
Oppdragsnummer:	01260009
Oppdragsansvarlig/ Meglerforetak:	Daniel Gård Eiendomsmeidler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA
Boligtype:	Eierseksjon
Byggeår:	2007
Bra total:	70m ²
BRA-i:	65 m ²
Antall soverom:	2
Etasje:	2
Energimerke:	Lys grønn C
Tomtestørrelse:	10082.9m ²
Eierform:	Eierseksjon
Parkering:	Parkeringsplasser finnes like utenfor bygget. Parkering er merket med leilighets nummer.





Praktisk åpen stue- og kjøkken løsning.



Lyst kjøkken med god skaplass. Oppvaskmaskinen medfølger ikke handelen.

Økonomi

Prisantydning

Kr 1 990 000

Fellesgjeld

Kr 53 887

Totalpris

Kr 2 043 887

Omkostninger

Kr 63 240

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum

Tinglysing pantedokument kr. 545,-

Tinglysing skjøte kr. 545,-

Gebyr e-tinglysing kr. 500,-

Boligkjøperforsikring (valgfri) kr. 11.900,-

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

Totalt inkl. omk.

Kr 2 107 127

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 347

Felleskostnader inkluderer

Utvendig bygningsforsikring, vedlikehold av plenklipping, snømåking på felles veier.

Det gjøres oppmerksom ovenfor kjøper at felleskostnader kan stige med inntil 500 kr, i nær fremtid. Sameiet har planer om å ta opp mer lån i form av utvendig vedlikehold på leiligheter.

Kommunale avgifter

Kr 13 004 per 2025

Kommunale avgifter inneholder vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt.

Info formuesverdi

Basert på Skatteetatens boligkalkulator beregnes boligens formuesverdi til kr. 592 240 når boligen benyttes som primærbolig.

Formuesverdien er en gitt prosent av den beregnede markedsverdien.

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

Det er eier av boligen som fastsetter formuesverdien, men skattemyndighetene kan kontrollere at verdien er satt riktig.





Beskrivelse av bolig

Praktisk og kjekk leilighet - Sentral beliggenhet med gangavstand til "alt" - Perfekt førstegangskjøp!

Beskrivelse

Velkommen til Røysanevegen 38D, en kjekk leilighet med terrasse og to soverom sentralt i Åkrehamn!

Leiligheten inneholder entrè, to soverom, bad/vaskerom, bod samt åpen stue- og kjøkken løsning.

Utgang til terrasse fra stue. Stuen er utstyrt med varmepumpe som sikrer effektiv oppvarming, god komfort og redusert energiforbruk.

Parkeringsplass med ende plassering like utenfor bygget og utvendig sportsbod.

Boligen holder gjennomgående bra standard og fremstår som fint vedlikeholdt.

Veldig attraktiv og sentral beliggenhet med gåavstand til det aller meste man skulle trenge i hverdagen. Blant annet skole, barnehage, dagligvare, treningssenter, idrettsanlegg og flotte turområder.

Husk påmelding til visning!

Innhold

Leiligheten inneholder entré, to soverom, bad/vaskerom, bod samt åpen stue-og kjøkken løsning. Utgang til terrasse fra stuen.

Standard

- Tidsriktig og pen kjøkkeninnredning innredet med oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det er god plass til spisebord på kjøkkenet.
- Stuen og kjøkkenet er i åpen løsning og har rikelig med naturlig lysinnslipp gjennom store vindusflater. Varmepumpen sørger for et godt inneklima og varmer godt opp hele leiligheten. Veggene er malt i en delikat grønnfarge og det er tre-stavs eikeparkett på gulvoverflater.
- Direkte utgang til en kjekk vest vendt terrasse fra stuen.
- Lyst og pent innredet badrom med fliser på både gulv og vegger. Badet inneholder vegghengt toalett, vask i seksjon med tilhørende oppbevaring, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin. Varmekabler i gulv.
- I leiligheten finnes to soverom av god størrelse.
- Parkeringsplass med ende plassering like utenfor bygget.
- Utvendig sportsbod på gateplan.

Bygningsinformasjon

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel.

Risiko/konsekvens: Bom i fliser kan gi redusert heft og risiko for at fliser løsner over tid. Hull i fliser kan være potensielle svake punkter i fuktsikringen dersom de ikke er korrekt tettet. Manglende avrenningspalte ved vegghengt toalett gjør at lekkasjer kan forbli skjult og utvikle seg over tid før de oppdages.

Anbefalte tiltak: Fliser med bom bør følges opp og eventuelt utbedres ved behov.

Hull i fliser bør kontrolleres og sikres at de er korrekt tettet. Det anbefales å være oppmerksom på risikoen ved manglende avrenningspalte, og vurdere tiltak ved fremtidig rehabilitering.

1.1.2 Bad overflate gulv

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel.

Risiko/konsekvens: Manglende fall kan gi redusert avrenning og økt risiko for vannansamling på gulvet. Lav terskelhøyde gir redusert sikkerhet mot vanninntrengning til tilstøtende rom ved lekkasje eller oversvømmelse. Over tid kan dette øke risikoen for fuktskader.

Anbefalt tiltak: Forholdet bør tas med i vurderingen ved fremtidig rehabilitering av badet. Det anbefales å etablere korrekt fall og nødvendig høydeforskjell mellom gulv og sluk ved oppgradering.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel.

Risiko/konsekvens:

Skjulte membranløsninger kan ha svekkelser som ikke er synlige ved befarig.

Eventuelle lekkasjer bak flis eller innredning kan utvikle seg over tid før de oppdages.

Restlevetiden er begrenset, og risikoen for fuktskader øker med alder.

Anbefalt tiltak: Forholder bør tas med i vurderingen ved fremtidig rehabilitering. Det anbefales å følge med på eventuelle symptomer på fukt, som misfarging, lukt eller endringer i overflater.

4.1 Vinduer og ytterdører

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel.

Risiko/konsekvens:

Redusert tettefunksjon kan gi trekk, varmetap og økt belastning på innemiljøet. Slitte og tørre pakninger kan føre til at vinduene ikke lukker helt tett. Utvendig slitasje kan på sikt gi fuktopptak i karm og ramme dersom vedlikehold ikke utføres.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales oppsmøring og justering av vinduer som ikke fungerer optimalt.

Overmalte pakninger bør skiftes ved behov for å sikre god tetthet. Utvendig treverk bør vedlikeholdes med rengjøring, skraping og overflatebehandling for å forlenge levetiden.

6.2 Varmtvannsbereder

TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel.

Risiko/konsekvens:

Når berederen nærmer seg forventet levetid, øker risikoen for lekkasje eller driftsstans.

Eldre beredere kan få korrosjon i tank eller tilkoblinger uten at dette er synlig utvendig.

Anbefalt tiltak:

Berederen bør følges opp med jevnlig visuell kontroll. Det anbefales å planlegge utskiftning når berederen nærmer seg eller passerer forventet levetid.

Areal

BRA - i: 65 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 70 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Utvendig bod

2. etasje

BRA-i: 65 m² Gang, 2 soverom, bad, bod og stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje

2. etasje

8 m² Terrasse

Antall bad

1

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger handelen. Det gis av selger ingen garanti. Frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin medfølger ikke.

Innbo og løsøre

Vaskemaskin, stuebord, sofa og kjøkkenbord m/stoler kan kjøpes for kr. 5000,-.

Ferdigattest

Det foreligger ferdigattest for "Nybygg, annet småhus med 3 eller 4 boliger" datert 06.03.2008.

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

Boligen har installert varmepumpe. Det gis ingen garanti på varmepumpe av selger. Ellers elektrisk oppvarming i boligen. I de rom hvor det på visning ikke er montert panelovner, vil det heller ikke medfølge i handelen.



Sameiet

Sameienavn

Sameiet Røysane 2

Organisasjonsnummer

992160705

Forretningsfører

Vestbo avdeling Haugesund

Kommentar fellesgjeld

Lånebetingelser på fellesgjeld:

Bank: Boligbanken ASA

Lånenummer: 9666.01.58054

Rentesats per 03.02.2026: 7,2%

Antall terminer til innfrielse: 207

Dato for låneopptak: 03.05.2023

Siste termin: 30.04.2043

Vedtekter/ husordensregler

Vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

I følge husordensreglene er det tillatt med husdyr i leilighetene.

Området

Tomt/beskaffenh

Felles tomt. Eiendommen er opparbeidet med parkeringsplasser, plen og diverse beplanting.

Tomtetype

Eiet

Tomtstørrelse

10082.9 kvm

Vei/vann/kloakk

Offentlig vann og kloakk via private stikkledninger.

Beliggenhet

Leiligheten har en veldig attraktiv og sentral beliggenhet med gåavstand til det aller meste man skulle trenge i hverdagen. Skole, barnehage, dagligvare, treningsanlegg og flotte turområder ligger med kort avstand fra leiligheten.

Adkomst

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

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål.



Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Selger har ikke tegnet avtale om Norgespris på strøm.

Overtakelse

Overtakelse avtales i forbindelse med budgivning.

Takstmann

Takstmann Harald Ingebrigtsen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningsfagkyndig 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 kontrolliltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art.

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

Servitutter

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

10.05.2007 - Dokumentnr: 387140 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 36

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 65/3342

Budgivning

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

Fremgangsmåte ved budgivning

Benytt "Gi bud"-knappen i finnannonse for å legge inn bud på en eiendom. Registrer deg med legitimasjon og signatur, og du kan benytte din innlogging til å legge inn bud på hvilken som helst av Eiendomsmegler A sine eiendommer. Din identitet og signatur blir kontrollert som en del av innloggingen. Registrer ditt bud med korrekt beløp, frist, eventuelle forbehold, ønsket overtagelse og finansieringsplan. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Registrer

budforhøyelser ved å logge inn på nytt brukernavn og passord. Du kan også sende svar til SMS-kvitteringen for å registrere budforhøyelser. Vær oppmerksom på at bud gitt via SMS må behandles manuelt av megler. Bud via SMS kan ikke anses som mottatt av megler før du har fått en svarbekreftelse pr SMS.

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

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

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

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

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

Vedlegg

Vedlagt følger Takstrapport, selgers Egenerklæring, vedtekter og husordensregler.

Om

du mener noen av vedleggene mangler, ta kontakt med megler.

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

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

Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver

Prosentprovisjon med 1,7 % av kjøpesum

Markedsføringspakke kr 21 900,-

Oppgjørsgjebyr kr 9 900,-

Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-

Fotopakke kr 8 500,-

Dokumentinnhentning og tinglysing kr 6 800,-

Salgsgaranti: inget salg - ingen regning - heller ingen bindingstid

Kontaktperson

Daniel Gård

Eiendomsmeglerfullmektig

Daniel@em-a.no

Tlf: 466 23 945

Ansvarlig megler

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

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet ble lagret 16.02.2026





Entré.



Lyst og fint bad av god størrelse.



Hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, klesskap og ønsket møblement.



Soverom 2. Passer også godt som kontor, gamingrom m.m.



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.





Hyggelig terrasse med plass til sittegruppe.





Hjørneparkering medfølger.





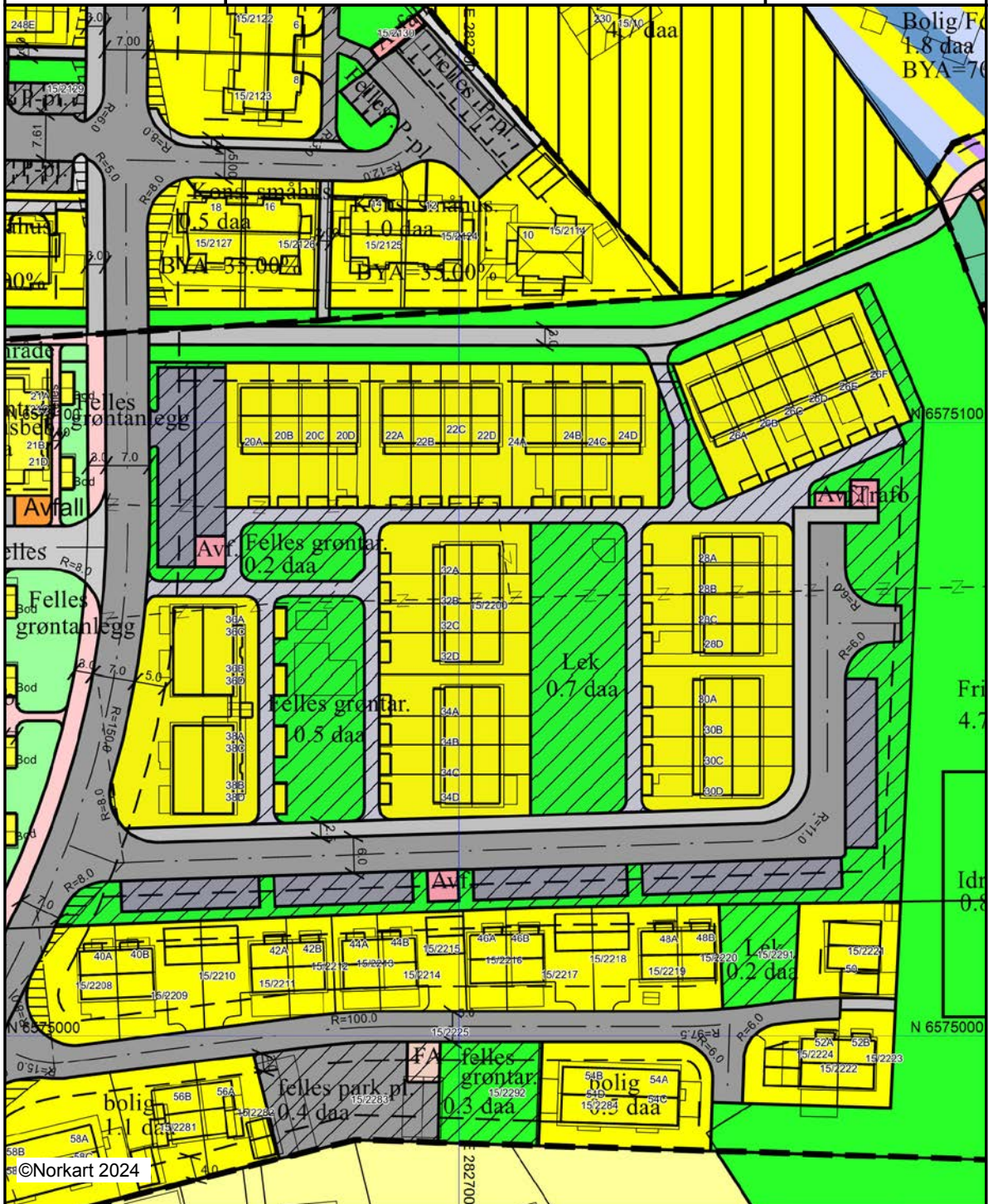
Karmøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 15/2200/0/35
Adresse: Røysanevegen 38B
Dato: 08.04.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
 Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
 Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



Karmøy kommune

Grunnkart

Eiendom: 15/2200/0/35
Adresse: Røysanevegen 38B
Dato: 08.04.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



©Norkart 2024

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



TILSTANDSRAPPORT

Røysanevegen 38D
4270 ÅKREHAMN

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Harald Ingebrigtsen

Dato: 10/02/2026

Skjelavikvegen 47B

Haugesund 5515

91189172

takstmannhi@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte 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: 2200

Hjemmelshaver: May Kristin Sand

Seksjonsnummer: 36

Festenummer:

Andelsnummer:

Byggeår: 2007

Tomt: m²

Kommune: KARMØY

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver: May Kristin Sand

Befaringsdato: 9.2.2026

Fuktmåler benyttet: Protimeter

Vann: OFFENTLIG

Avløp: OFFENTLIG

Adkomst: OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Privat terrasse mot vest. Ellers så er det en pent opparbeidet felles eiet tomt.

OM BYGGEMETODEN:

Boligbygg med flere enheter som er oppført i 2007. Bygget er oppført på ringmur i betong, betonggulv. Yttervegger i tradisjonelt bindingsverk som er utvendig kledd med trepaneler. Etasjeskiller i tre. Saltak i trekonstruksjon med prefabrikkerte W-takstoler som er tekket med betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i gjennomgående god stand. Det er registrert enkelte avvik, men få forhold vurderes å være av en slik alvorlighetsgrad at de krever umiddelbar utbedring. Avvik som ble avdekket på befaringen er nærmere beskrevet under de respektive bygningsdelene i rapporten.

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven. For rapporter som gjelder leilighet i sameie eller borettslag er undersøkelsene begrenset til selve boenheten og eventuelle tilleggsdeler som boder, kott, altan eller lignende. Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert som del av denne rapporten.

ANNET:

Oppvarming:
Varmepumpe og elektrisk

DOKUMENTKONTROLL:

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på bolig for takstmann på befaringstidspunkt.

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

Leiligheten har parkett på gulv. Malte/folierte himlingsplater i tak og malt strie på vegg.
Baderom har fliser på vegg og gulv.
Teknisk bod har våtromsbelegg på gulv. Malte veggoverflater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**FELLESKOSTNADER:**

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
2 etg	65			8
Utvendig bod		5		
SUM BYGNING	65	5		8
SUM BRA	70			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Gang, 2 soverom, bad, bod og stue/kjøkken

BRA-e:

Utvendig bod

MERKNADER OM AREAL:

Utvendig bod er ikke fysisk oppmålt pga manglende tilkomst.
Areal hentet ut fra tidligere salgsoppgave.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Det er stige med luke til kaldt loft fra soverom. Stige noe kort og tar ikke helt i gulvet.
Kaldt loft er visuelt befart fra luke og fremstår som luftig og tørt.

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:

Utvendig bod er ikke fysisk kontrollert pga manglende tilkomst.

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

10/02/2026

Harald Ingebrigtsen

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom fra 2007 med fliser på vegger og malte/folierte plater i himling. Rommet inneholder tett dusjkabinett, seksjon med servant, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen vurderes som tilstrekkelig med tilluft under dørbblad og avtrekk via ventilasjonsvifte.

Det registreres noe bom i flis ved dør. Det er flere hull i fliser etter tidligere installasjoner; de fleste er tettet med fugemasse. Det er ingen avrenningspalte for det vegghengte toalettet, noe som gjør det vanskelig å oppdage eventuelle lekkasjer fra sistene.

Årsak:

Bom i fliser og hull etter tidligere installasjoner er vanlig i eldre våtrom. Manglende avrenningspalte ved vegghengt toalett skyldes ofte eldre utførelse eller løsninger uten lekkasjevarsling.

Risiko/konsekvens:

Bom i fliser kan gi redusert heft og risiko for at fliser løsner over tid. Hull i fliser kan være potensielle svake punkter i fuktsikringen dersom de ikke er korrekt tettet. Manglende avrenningspalte ved vegghengt toalett gjør at lekkasjer kan forbli skjult og utvikle seg over tid før de oppdages.

Anbefalt tiltak:

Fliser med bom bør følges opp og eventuelt utbedres ved behov. Hull i fliser bør kontrolleres og sikres at de er korrekt tettet. Det anbefales å være oppmerksom på risikoen ved manglende avrenningspalte, og vurdere tiltak ved fremtidig rehabilitering.

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

Baderommet har fliser på gulv. Det er tilnærmet flatt gulv, og fallforholdene er ikke i henhold til dagens krav om minimum 1:100 mot sluk. Terskelen er målt til ca. 15 mm over sluk, mens dagens krav er minimum 25 mm.

Årsak:

Avvikene skyldes normalt eldre utførelse og datidens byggeskikk.

Risiko/konsekvens:

Manglende fall kan gi redusert avrenning og økt risiko for vannansamling på gulvet. Lav terskelhøyde gir redusert sikkerhet mot vanninntrengning til tilstøtende rom ved lekkasje eller oversvømmelse. Over tid kan dette øke risikoen for fuktskader.

Anbefalt tiltak:

Forholdet bør tas med i vurderingen ved fremtidig rehabilitering av badet. Det anbefales å etablere korrekt fall og nødvendig høydeforskjell mellom gulv og sluk ved oppgradering.

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

Membranen er fra 2007

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Membran fra 2007 er synlig i plastsluk og ved terskel. Forventet levetid for membran under flis er ca. 20 år, og våtrommet nærmer seg derfor slutten av forventet funksjonstid.

Tekking (membran og mansjetter) er ikke kontrollerbar uten destruktive inngrep, da dette krever demontering av fliser. Slike undersøkelser utføres ikke ved tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes derfor at tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis, i tråd med vanlig praksis på utførelsestidspunktet.

Det er ikke tatt hull i tilstøtende rom for fuktmåling bak vanninstallasjoner, da aktuelt område vender ut mot fastmontert innredning og ikke er tilgjengelig uten større inngrep.

Årsak:

Membran og mansjetter ligger skjult i konstruksjonen, og dette begrenser kontrollmulighetene. Eldre våtrom nærmer seg normalt tidspunkt for rehabilitering basert på forventet levetid.

Risiko/konsekvens:

Skjulte membranløsninger kan ha svekkelser som ikke er synlige ved befaring. Eventuelle lekkasjer bak flis eller innredning kan utvikle seg over tid før de oppdages. Restlevetiden er begrenset, og risikoen for fuktskader øker med alder.

Anbefalt tiltak:

Forholdet bør tas med i vurderingen ved fremtidig rehabilitering. Det anbefales å følge med på eventuelle symptomer på fukt, som misfarging, lukt eller endringer i overflater.

Merknader:

1.2 Teknisk bod

TG 1 1.2.1 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.

Vask teknisk rom har slette malte vegger og malte/folierte plater i tak. Rommet inneholder varmtvannsbereder og rør i rør vannfordelerskap. Rommet er ventilert via avsug til avtrekksvifte og tilluft under dørbblad. Det er kun gulvet i rommet som er definert som våtsone.

Merknader:

TG 1 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

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.

Vaskerom har våtomsbelegg på gulv. Belegg er brettet opp langs vegg og klemt i sluk. Våtomsbelegg fremstår som helt og i bra stand

Merknader:

TG 1 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2007

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 2007

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.

Kjøkkeninnredning fremstår som hel og i god stand. Bruksmerker ihht alder.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

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

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedør med 2-lags isolerglass fra 2007.

Ytterdør i lakkert utførelse

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

Enkelte vinduer har noe behov for oppsmøring og justeringer.

Pakninger er overmalte og har redusert tettefunksjon.

Vinduer og dører er noe slitt av vær og vind og naturlig elde.

Årsak:

Aldersslitasje, manglende vedlikehold og overmaling av pakninger gir redusert funksjon og tetthet. Utvendig slitasje skyldes normal påvirkning fra vær og vind over tid.

Risiko/konsekvens:

Redusert tettefunksjon kan gi trekk, varmetap og økt belastning på innemiljøet. Slitte og tørre pakninger kan føre til at vinduene ikke lukker helt tett. Utvendig slitasje kan på sikt gi fuktoptak i karm og ramme dersom vedlikehold ikke utføres.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales oppsmøring og justering av vinduer som ikke fungerer optimalt. Overmalte pakninger bør skiftes ved behov for å sikre god tetthet. Utvendig treverk bør vedlikeholdes med rengjøring, skraping og overflatebehandling for å forlenge levetiden.

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.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Leilighet har terrasse med sarnafiltekkning og rekkverk i tre.

Terrasse og det som er synlig av tekkning fremstår som i bra stand.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2007

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Leilighet har vann og avløpsrør i plast.

Fordelerskap vannrør lokalisert i teknisk bod.

Det som er synlig av rør fremstår i normal god stand. Det meste av anlegg er for øvrig skjult og det er derfor begrenset undersøkelses muligheter.

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

Merknader:

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2007

Det er ikke påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder.

Bereederens plassering er tilfredsstillende.

Varmtvannsbereder er plassert i teknisk bod. Berederen fremsto som hel og i normal funksjon ved befaring. Normal forventet levetid for varmtvannsberedere er ca. 20 år.

Årsak:

Aldersvurderingen baserer seg på generelle levetidsbetraktninger for beredere. Uten synlige avvik eller lekkasjer vurderes anlegget som fungerende.

Risiko/konsekvens:

Når berederen nærmer seg forventet levetid, øker risikoen for lekkasje eller driftsstans. Eldre beredere kan få korrosjon i tank eller tilkoblinger uten at dette er synlig utvendig.

Anbefalt tiltak:

Berederen bør følges opp med jevnlig visuell kontroll. Det anbefales å planlegge utskiftning når berederen nærmer seg eller passerer forventet levetid.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Leilighet er ventilert via klaffventiler i yttervegger.

Avtrekkventil til mekanisk avtrekksvifte fra bad og i teknisk bod.

Mekanisk avtrekk i ventilator.

Inneklima fremsto som bra på befaringstidspunkt og boligen som tilstrekkelig ventilert.

Datidens krav til inneklima må ikke forveksles med dagens krav i nyere boliger.

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 2007

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunvidd.

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. Sikringsskap er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Samsvarserklæring ikke fremvist.

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 sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Merknader:

Vær oppmerksom på:

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

Tilleggsopplysninger:**Takstmannens vurdering ved TG2:****1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel.

Risiko/konsekvens:

Bom i fliser kan gi redusert heft og risiko for at fliser løsner over tid. Hull i fliser kan være potensielle svake punkter i fuktsikringen dersom de ikke er korrekt tettet. Manglende avrenningspalte ved vegghengt toalett gjør at lekkasjer kan forbli skjult og utvikle seg over tid før de oppdages.

Anbefalt tiltak:

Fliser med bom bør følges opp og eventuelt utbedres ved behov. Hull i fliser bør kontrolleres og sikres at de er korrekt tettet. Det anbefales å være oppmerksom på risikoen ved manglende avrenningspalte, og vurdere tiltak ved fremtidig rehabilitering.

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel.

Risiko/konsekvens:

Manglende fall kan gi redusert avrenning og økt risiko for vannansamling på gulvet. Lav terskelhøyde gir redusert sikkerhet mot vanninntrengning til tilstøtende rom ved lekkasje eller oversvømmelse. Over tid kan dette øke risikoen for fuktskader.

Anbefalt tiltak:

Forholdet bør tas med i vurderingen ved fremtidig rehabilitering av badet. Det anbefales å etablere korrekt fall og nødvendig høydeforskjell mellom gulv og sluk ved oppgradering.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel.

Risiko/konsekvens:

Skjulte membranløsninger kan ha svekkelser som ikke er synlige ved befarings. Eventuelle lekkasjer bak flis eller innredning kan utvikle seg over tid før de oppdages. Restlevetiden er begrenset, og risikoen for fuktskader øker med alder.

Anbefalt tiltak:

Forholdet bør tas med i vurderingen ved fremtidig rehabilitering. Det anbefales å følge med på eventuelle symptomer på fukt, som misfarging, lukt eller endringer i overflater.

4.1 Vinduer og ytterdører

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel.

Risiko/konsekvens:

Redusert tettefunksjon kan gi trekk, varmetap og økt belastning på innemiljøet. Slitte og tørre pakninger kan føre til at vinduene ikke lukker helt tett. Utvendig slitasje kan på sikt gi fuktopptak i karm og ramme dersom vedlikehold ikke utføres.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales oppsmøring og justering av vinduer som ikke fungerer optimalt. Overmalte pakninger bør skiftes ved behov for å sikre god tetthet. Utvendig treverk bør vedlikeholdes med rengjøring, skraping og overflatebehandling for å forlenge levetiden.

6.2 Varmtvannsbereder

TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel.

Risiko/konsekvens:

Når berederen nærmer seg forventet levetid, øker risikoen for lekkasje eller driftsstans. Eldre beredere kan få korrosjon i tank eller tilkoblinger uten at dette er synlig utvendig.

Anbefalt tiltak:

Berederen bør følges opp med jevnlig visuell kontroll. Det anbefales å planlegge utskiftning når berederen nærmer seg eller passerer forventet levetid.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01260009	
Selger 1 navn	
May Kristin Sand	
Gateadresse	
Røysanevegen 38D	
Poststed	Postnr
ÅKREHAMN	4270
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	If Skadeforsikring
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
May Kristin Sand	b2b41206ddfc4a923497c ff23ca2756a00221966	11.02.2026 11:31:59 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01260009

- 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>

SAMEIEVEDTEKTER

FOR

SAMEIET

RØYSANE II

KARMØY

1. NAVN

Sameiets navn er Sameiet Røysane 2 i Karmøy kommune.

2. FORMÅL

Sameiets formål er å ivareta eierne felles interesser, herunder administrasjon av hele eiendommen med tilhørende fellesanlegg av enhver art og alt som er forbundet med dette.

3. EIENDOMMEN

Eiendommens matrikelbetegnelse er gnr. 15 bnr. 2106 i Karmøy kommune.

Eiendommen er seksjonert i til sammen ... boligseksjoner. For hver seksjon er fastsatt en sameiebrøk basert på seksjonenes areal. Resterende areal bestående av grøntområder, veier og areal for boder, miljøstasjoner og parkering eies i sameie mellom seksjonseierne.

4. RETTSLIG OG FYSISK RÅDIGHET

Den enkelte seksjonseier har full rettslig rådighet over sin seksjon.

Den enkelte seksjon har videre eksklusiv bruksrett til utvendig bod og parkeringsplass i henhold til vedlagte fordeling av utvendige boder og parkeringsplasser for Sameiet Røysane 2.

Seksjoner (65 m²) beliggende i første etasje har eksklusiv bruksrett til uteareal i tilknytning til terrasse begrenset til beplantet hekk mot veiside i boligens bredde. Seksjoner (83 m²) som går over to etasjer har eksklusiv bruksrett til uteareal i tilknytning til inngangsparti, begrenset til levegger i boligens bredde og bodbygg mot vei.

Seksjonene må ikke nyttes slik at de er til unødig eller urimelig ulempe for eierne eller brukere av andre seksjoner. Fellesareal og fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre eiere eller brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Innvendig vedlikehold av seksjonene påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å avverge fare eller ulemper, kan sameierne sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

Sameierne må ikke uten styrets samtykke gjøre utvendige bygningsmessige forandringer på sin seksjon eller på eiendommen for øvrig. Sameierne må ha styrets samtykke før det kan foretas eksteriørmessige forandringer vedr. farger, oppsetting av markiser, antenner og lignende. Styret kan ikke nekte samtykke uten saklig grunn.

5. SAMEIERMØTET

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. I sameiermøtet har sameierne en stemme for hver seksjon de eier.

Ordinært sameiermøte skal avholdes innen utløpet av februar måned hvert år. På dette møtet skal følgende saker behandles:

- a. Styrets årsberetning.
- b. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående år.
- c. Behandle styrets forslag til budsjett for inneværende år.
- d. Valg av styre og revisor.
- e. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig eller når minst 4 seksjonseiere skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Ordinært og ekstraordinært sameiermøte innkalles skriftlig med 14 – fjorten – dagers varsel.

6. STYRET

Sameiet skal ha et styre på 3 styremedlemmer og en varamann, valgt på sameiermøtet. Sameiermøtet velger også styrets formann. Styret velges for to år om gangen. Styret står for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøte.

Styret forplikter sameiet utad. Styret kan ansette/engasjere vaktmester. Styret fastsetter vaktmesterens lønn/godtgjørelse og instruks for stillingen. Styret kan engasjere forretningsfører for sameiet og fastsette hans lønn/godtgjørelse.

Styrets formann er berettiget og forpliktet til å motta forkynnelser, pålegg etc. rettet mot sameiet.

Sameiets midler innsettes på bankkonto. Kontoen disponeres i fellesskap av kasserer og ett styremedlem.

Styret er fullt ut underlagt sameiermøtets bestemmelser/instruks. Styret må forelegge sameiermøtet alle saker av særlig viktighet.

7. FELLESUTGIFTER

Styret utlikner på sameierne alle fellesutgifter for drift av sameiet. Slike fellesutgifter vil for eksempel være utgifter til utv. vedlikehold av bygninger og fellesanlegg, eventuell vaktmesterordning, forsikringspremie, lys i utvendige boder og forretningsførsel m.v. Kommunale avgifter vil bli fakturert hver boligseksjon fra Karmøy kommune.

Faste utgifter og utgifter som erfaringsmessig vil påløpe skal søkes utlignet i en fast månedlig sum. Andre ekstraordinære utgifter søkes innkrevd ved beløp som fordeles over en pensiktsmessig periode. Krav om innbetaling av slike ekstraordinære utgifter skal oversendes samtlige sameiere skriftlig og med minst 30 dagers varsel, om ikke kortere varsel er nødvendig for å hindre vesentlig tap.

Fellesutgifter fordeles på eierseksjonene i henhold til sameiebrøk.

8. VEDLIKEHOLDSFOND

Styret har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen (se §9) og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for innkreving av seksjonseierne andeler av fellesutgiftene. Videre skal styret sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. Ved godkjenning av årsregnskapet skal sameiermøtet vedta hvor mye som skal avsettes til vedlikeholdsfondet.

9. VEDLIKEHOLD AV FELLESANLEGGENE

Styret besørger vedlikehold, reparasjon og renhold av alle deler av eiendommen som ikke er undergitt eksklusiv bruksrett samt av alle felles ledninger og innretninger.

10. FORSIKRING

Styret tegner en felles og fullverdig huseierforsikring på eiendommen. Forsikringen skal i den utstrekning det er mulig å få en slik dekning hos norsk selskap uten ekstraordinær høy premie, også omfatte rettslig erstatningsansvar. Forsikringen skal også omfatte inventar og løsøre som sameiet måtte eie. Premien betales som del av fellesutgiften. For øvrig dekker den enkelte sameier selv sitt forsikringsbehov.

11. TVISTER

Eventuelle tvister i forbindelse med sameierforholdet avgjøres etter tvistemålslovens bestemmelser.

12. DIVERSE

For øvrig gjelder lov om eierseksjoner av 23.mai 1997 nr.31 (eierseksjonsloven), slik lovens bestemmelser til enhver tid lyder.

Sameievedtektene er bindende for nåværende og fremtidige eiere av seksjoner i eiendommen. Vedtektene kan bare endres i samsvar med reglene i eierseksjonsloven.

Karmøy, den 17. november 2005.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET RØYSANE II

Vedtatt på sameiermøtet 7. mai 2008.

1. Husordensregler

Alle sameier/borettslag har husordensregler.

Husordensreglene skal i størst mulig grad sikre alle beboere orden, ro og hygge i sameiet.

Den grunnleggende tanken er at alle skal oppføre seg slik man ønsker andre skal oppføre seg, slik at man blir minst mulig forstyrret av andre. Hver enkelt beboer er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt.

2. Bruk av leilighet

- 2.1 Det skal være alminnelig ro kl. 23.00 mandag til torsdag, kl. 24.00 fredag og lørdag og kl. 23.00 søndag.
- 2.2 Leiligheten må brukes slik at det ikke sjenerer andre beboere. Ved festlige anledninger må det tas hensyn til de andre beboerne, og dører og vinduer holdes lukket etter kl. 23.00 mandag til torsdag og kl. 24.00 fredag og lørdag.
- 2.3 Støyende aktivitet, for eksempel bruk av maskiner og bygningsmessige arbeider, bør unngås før kl. 07.00 og etter kl. 22.00 på hverdager, før kl. 10.00 og etter kl. 18.00 på lørdager. Støyende aktivitet tillates ikke på søndager og andre helligdager.

3. Bilkjøring og parkering

- 3.1 Det skal tas hensyn til beboerne når det kjøres inne på sameiets område.
- 3.2 Biler og andre kjøretøyer skal ikke parkeres på sameiets område utenom de regulerte oppstillingsplasser.
- 3.3 Biler må ikke parkeres på fortau, lekeplasser eller grøntområder.
- 3.4 Bruk av gjesteparkeringsplasser er forbeholdt gjester.

4. Indre vedlikehold

4.1 Sameiers vedlikeholdsansvar innvendig

Hver enkelt sameier er ansvarlig for vedlikehold av sin leilighet.

4.2 Sameiets ansvar

Sameiet er forpliktet til å sette av en fast sum av innbetalte midler til fellesutgifter til vedlikehold.

4.3 Forsikring

Hver enkelt sameier er ansvarlig for at forsikringens sikkerhetsforskrifter blir fulgt (se vilkår), eksempelvis at røykvarsler og manuelt slukkeutstyr fungerer.

5. Dyrehold

5.1 Det er tillatt med husdyr i leilighetene.

5.2 Hunder skal holdes i bånd inne på sameiets område.

5.3 Det skal tas hensyn til andre beboere ved lufting.

6. Fellesområder

6.1 Alle har et ansvar for å holde sameiets fellesområder rene, ryddige og i god stand.

6.2 Alt avfall kastes i søppeldunker, og det skal ikke plasseres avfall utenfor dunkene som er plassert på avfallsstasjonene, eksempelvis flasker.

6.3 Alle har et ansvar for å delta på dugnader.

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.

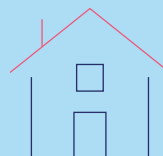
Hva koster forsikringen?

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 38D, 4270 ÅKREHAMN

Gnr. 15, Bnr. 2200, Snr. 36 i Karmøy kommune.
Oppdragsnr: 01260009 Daniel Gård, +47 466 23 945

UNDERTEGNEDE INNGIR FØLGENDE BUD PÅ OVERNEMNTE EIENDOM:

Kjøpesum kr

FINANSIERINGSPLAN

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

Låneinstitusjon

Referanse

Ønsket
overtagelsesdato

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

kl

Eventuelle
forbehold

Kopi av legitimasjon

Navn

Adresse

Postnr/sted

E-post

Telefon

Personnr.

Signatur/
sted/dato



Boligmegling til toppkarakter