



Småje 29, 5563 FØRRESFJORDEN



Prisantydning  
**5 450 000,-**

#### FØRRESFJORDEN

Nydelig leilighet med  
livsløpsstandard - heis, garasje,  
hagestue og høy standard

BRA-i/BRA Total: 90/98 m<sup>2</sup> / Tomt: 1415.5m<sup>2</sup>  
Antall soverom: 2 / Byggeår: 2023  
**Felleskostnader pr. mnd**  
Kr 3 391



Kjøkken er levert av HTH. Innredning fremstår som påkostet og hvitevarer i høy kvalitet.



Nydelig stue/kjøkken m/utg. vestvendt, innglasset og romslig balkong/hagestue.

## Nøkkelinfo

**Adresse:** Småje 29, 5563 FØRRESFJORDEN  
**Nåværende eier:** Terje Fenstad og Kjersti Rognsvaag  
**Matrikkelnummer:** Gnr. 79, bnr. 1064 , andelsnr. 5 i Småje Borettslag med orgnr. 931539523 i Tysvær kommune.  
**Oppdragsnummer:** 01260028  
**Oppdragsansvarlig/  
Meglerforetak:** Vidar Opheim  
Eiendomsmeidler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

**Boligtype:** Andelsleilighet  
**Byggeår:** 2023  
**Bra total:** 98m<sup>2</sup>  
**BRA-i:** 90 m<sup>2</sup>  
**Antall soverom:** 2  
**Etasje:** 2  
**Energimerke:** Oransje A  
**Tomtestørrelse:** 1415.5m<sup>2</sup>  
**Eierform:** Andel

**Parkering:** Garasje i underetasjen.





Nydelig stue/kjøkken m/utg. vestvendt, innglasset og romslig balkong/hagestue.



Innglasset hagestue med terrassebord og fasade i glass/aluminium. Balkong har god størrelse og vendt mot vest.

# Økonomi

## Prisantydning

Kr 5 450 000

## Omkostninger

Kr 10 490

Gebyr e-tinglysing kr. 500,-

Tinglysing pantedokument kr. 545,-

Tinglysing hjemmelovergang kr. 545,-

Boligkjøperforsikring(valgfri) kr. 8.900,-

## Totalt inkl. omk.

Kr 5 460 490

## Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 391

## Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader 2 633,- dekker: Kommunale avgifter, trappevask, forsikring av bygget, strøm i fellesarealer, avsetning til vedlikehold av bygg og service på heis.

Tillegg til felleskostnader kr. 250,-

Tilleggsytelser: TV/Internett 508,-

## Andel fellesformue

Kr 8 192

## Info formuesverdi

Basert Skatteetatens boligkalkulator beregnes boligens formuesverdi til kr. 1 362 500,- 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.

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

Nydelig leilighet med  
lisvløpsstandard - heis, garasje,  
hagestue og høy standard

### Beskrivelse

- Leiligheten ble tatt i bruk i 2023 og fremstår i stor grad som ny. Leiligheten er oppgradert med høyere standard enn vanlig.
- Fasade i høy kvalitet.
- Vannbåren varme i gulv.
- Kjekt walk-in closet ved inngangsdøra.
- Flislagt bad med varmekabler, god romløsning og skjult teknisk anlegg i skyvedørgarderobe.
- Kjøkken er levert av HTH. Innredning fremstår som påkostet og hvitevarer i høy kvalitet.
- Innglasset balkong/hagestue med terrassebord og fasade i glass/aluminium. Overbygg i treverk/glass. Balkong har god størrelse og vendt mot vest. Vinduer på balkong kan skyves opp.
- 2 soverom med god garderobe.
- Garasje og bod med heis opp.
- Leie av båt plass er mulig i følge selger.

Prisantydning er gitt med tanke på at en velger IN-ordning og betaler inn andel fellesgjeld i sin helhet.

### Innhold

Gang / garderobe, Bad, Toalettrom, Soverom, Soverom 2, Stue/kjøkken m/utg. vestvendt, innglasset og romslig balkong/hagestue.

Garasje og bod i underetasje med heis opp.

### Standard

- Leiligheten ble tatt i bruk i 2023 og fremstår i stor grad som ny. Leiligheten har god romløsning og fremstår som godt gjennomført.
- Fasade i treverk i høy kvalitet. Fasade på leilighetsbygget fremstår i stor grad som ny.
- Det er sameiet som har utvendig vedlikehold forøvrig når dette skulle bli et behov.
- Vannbåren varme i gulv.
- Utrolig kjekt walk-in closet ved inngangsdøra.
- Flislagt bad med varmekabler, god romløsning og skjult teknisk anlegg i skyvedørgarderobe. Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Vaskemaskin og varmtvannstank (system), ventilasjon m.m. er i garderobe.
- Kjøkken er levert av HTH. Innredning fremstår som påkostet og hvitevarer i høy kvalitet. Komfyrvakt montert i himling. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
- Det er kjøleskap, frysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn. Hvitevarer er innebygget.
- Innglasset balkong/hagestue med terrassebord og fasade i glass/aluminium. Overbygg i treverk/glass. Balkong har god størrelse og vendt mot vest. Vinduer på balkong kan skyves opp.
- Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Overflater fremstår i stor grad som nye.
- Toalett rom med god størrelse.
- Sprinkel-anlegg i himling.
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
- Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

- Det er heis i bygget.
- Etasjeskiller er av betongdekke.
- Bygget er oppført av Vigor Bygg As.
- Ellers er bl.a. følgende oppgradert i forhold til standard leveransepakke fra byggefirma: Tillegg for 1-stav Kahrs parkett, Tillegg spilevegg, Oppgradering utstyr badrom, baderomsinnredning, dusj, møbler og dusjdør, Oppgradering kjøkken, hvitevarer og innredning til bod og 2 soverom, Oppgradering skyvedører, Tillegg elektro utover standardpakke, Innglassing hagestue, Spotter i alle rom og motoriserte plisee gardiner.

### **Bygningsinformasjon**

Fasade/kledning har stående bordkledning. Bygningen har aluminiumsvinduer med 3-lags glass. Leiligheten har hoveddør inn fra felles trapperom og skyvedør ut til innglasset balkong.

I vedlagt tilstandsrapport fra takstmann fremkommer det ingen TG3 avvik. Følgende er ikke undersøkt, Innvendig > Innvendige trapper.

TG2 avvik som kan medføre tiltak:

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig > Innvendige dører

Innglasset terrasse med terrassebord i treverk.

### **Areal**

BRA - i: 90 m<sup>2</sup>

BRA - e: 8 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 98 m<sup>2</sup>

TBA: 11 m<sup>2</sup>

### **Leilighet**

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 8 m<sup>2</sup> Bod.

2. etasje

BRA-i: 90 m<sup>2</sup> Gang / Garderobe, Bad, Toalettrom, Soverom, Soverom 2 og Stue/ kjøkken.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

11 m<sup>2</sup> Innglasset balkong / hagestue.

### **Antall bad**

1

### **Hvitevarer**

Alle hvitevarer på kjøkken medfølger kjøpet. Det gis av selger ingen garanti på disse.

### **Ferdigattest**

Midlertidig brukstillatelse datert 11. juli 2023 foreligger for følgende del lav bygget "Parkeringskjeller og boligetasje 1 og 2" med følgende anmerkninger:  
- 3. etasje med to leiligheter med takterrasse og vinterhage er ikke i delen det søkes brukstillatelse for. Dette arbeidet gjenstod.  
Frist for utbedring utløp: 01.10.2023. - Er nå fullført i følge selger.

Kommunen opplyser følgende:

Det er gitt midlertidig brukstillatelse for parkeringskjeller og boligetasje 1 og 2 – datert 11.07.23. Det er også gitt midlertidig brukstillatelse for leilighet mot sør i 3.etasje, takterrasse og hagestue på tak.

Dato for søknad om ferdigattest ble i siste midlertidige brukstillatelse satt til 01.06.24. Kommunen har ikke mottatt søknad om ferdigattest pr. 14.08.2024.

Til orientering: Kommunen avventer oppdaterte fasadetegninger ved søknad om ferdigattest. I forbindelse med endringssøknad om tiltak på tak ble ikke heissjakt til takterrasse godkjent (inntegnet på vedlagte tegninger).

### **Adgang til utleie**

Etter borettslagslovens bestemmelser kan andelseieren ikke uten samtykke fra styret leie ut boligen utenom til familie i opp og nedadstigende rekkefølge. Det er noen unntaksbestemmelser, konferer megler.

### **Oppvarming**

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

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

- Eier har bodd i boligen siden 2023.
- Eier kjenner ikke til noen mangler ved boligen utenom det som er beskrevet i tilstandsrapporten.



# Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Småje Borettslag

**Organisasjonsnummer**

931539523

**Andelsnummer**

5

**Forretningsfører**

Bate

**Forsikringselskap**

IF Skadeforsikring

**Polisenummer**

SP0005227938

**Om borettslaget**

Småje Borettslag ligger i Tysvær kommune og består av 8 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 931539523. Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styreleder: Lars Ove Østrem  
Adresse: Småje 29  
Postnr/-sted: 5563 FØRRESFJORDEN  
Telefon: Mob.: 90107883  
E-post: smajeborettslag@styretmitt.no

Leilighetsanlegg med 8 leiligheter.  
Garasjeanlegg i kjeller, samt sportsbod til hver andel.  
Heis fra garasjeplan.  
Altibox er inkl i felleskostnadene.  
Har ikke intern forkjøpsrett.  
Andel nr 7 har tilhørende båt plass.

Styret skal kontaktes i alle forsikringsaker.  
Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter.  
Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

**Båt plass:**

Borettslaget har tinglyst bruksrett til to båt plasser på eiendommen gnr. 79, bnr. 13. Bruksrettene skal knyttes til to av andelene i borettslaget, og skal benyttes eksklusivt av andelseierne til disse to andelene.  
Andel nr. 7 har bruksrett til en av båt plassene, og den andre skal disponeres av utbygger frem til den er overført til en andelseier. Når den er overført fra utbygger til en av andelseierne skal vedtektene oppdateres i henhold til dette. Alle kostnader knyttet til båt plasser skal dekkes av andelseier(e) med bruksrett. Båt plass kan kun omsettes og selges til andre andelseiere i borettslaget. Selger av denne andelen

(andel 5) har leid båt-plassen av andel 7. Kjøper er avhengig av å få en avtale konkret avtale med bortleier om dette er ønskelig. Det følger ikke noen båt-plass med leiligheten.

**Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget er tilknyttet sikringsfond. Dette innebærer at man ikke står ansvarlig for andre andelseieres eventuelle mislighold av felleskostnader.

**Kommentar fellesgjeld**

Prisantydning er satt ut fra at andelens fellesgjeld innfris i sin helhet.

**Forkjøpsrett**

Det er ikke forkjøpsrett.

**Styregodkjenning**

Kjøper må godkjennes av styret i borettslaget. Dersom kjøper ikke får slik godkjenning, vil selger være skadesløs og kjøper må omsette eiendom på ny for egen regning.

**Vedtekter/husordensregler**

Vedlagt vedtekter.

**Dyrehold**

Konferer megler ang. Regler for dyrehold.



# Området

## **Tomt/beskaffenhet**

Tomt er opparbeidet av borettslaget og er felles. Eiendommen fremstår generelt som velholdt.

## **Tomtetype**

Eiet

## **Tomfestørrelse**

1415.5 kvm

## **Vei/vann/kloakk**

Offentlig vann og kloakk via private stikkledninger.

## **Beliggenhet**

Førresfjorden

Boligen ligger med utsikt og sentral beliggenhet i Førre med kort avstand til barneskolen. Her er det ballbinge, lekeområder og kunstgressbane. Mot Stakkestad og Nesheim er det flotte tur destinasjoner til blant annet Håvåshytta og Valhest. Helgelandsfjellet like i nærheten er en fin fjelltur med mye utsikt.

Et lite stykke unna og du kommer til område med ungdomsskole og barnehager. Her er det også idrettsanlegg tilhørende Stegaberg IL. Flust av gode turløyper.

Det er ca. 8 km til handelssentrum på Raglamyr og ca. 4 km til Aksdal. Kort rusletur til båthavnen i Førre og enda kortere til flytebrygge like nedenfor adressen.

## **Adkomst**

Ta avfra E-134 i Førresfjorden og kjør inn på den gamle Høievegen. Eiendommen ligger i nytt boligfelt på vestsiden av Høievegen - Småje.

## **Regulering**

Eiendommen ligger i kommuneplanen akkurat innenfor faresone for ras.

Det er utarbeidet detaljregulering for området og eiendommen er regulert til boligformål. Id 201014 Småget - trådte i kraft 10.05.2011.

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

Selger har tegnet avtale om Norgespris på strøm. Denne avtale følger eiendom og har bindingstid ut 2026.

### Takstmann

Omega Takst AS

### Type takst

Tilstandsrapport

### Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

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

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

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

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

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

#### **Boligkjøperforsikring**

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

#### **Servitutter**

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

1146/79/1064:

23.12.2011 - Dokumentnr: 1080706 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1146 Gnr:79 Bnr:13

24.07.2013 - Dokumentnr: 621402 - Bestemmelse om båt plass

Rettighet hefter i: Knr:1146 Gnr:79 Bnr:13

#### **Budgivning**

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

#### **Fremgangsmåte ved budgivning**

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

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

eiendommen.

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

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

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

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

#### **Vedlegg**

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

#### **Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven**

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

#### **Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver**

Provisjon kr. 42 500,-  
Markedsføringspakke kr 21 900,-  
Oppgjørsgjebyr 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**

Vidar Opheim  
Eiendomsmegler  
vidar@em-a.no  
Tlf: 926 62 816

#### **Salgsoppgavedato**

Dette dokumentet ble lagret 21.04.2026





Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Komfyrvakt montert i himling.



Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn. Hvitevarer er innebygget.



Soverom 1 med plassbygd skapplass over seng.



Soverom 2. God plass til dobbelseng, garderobe og ønsket møblement.



Herlig garderobeløsning av god størrelse.





Ingangsparti.





Nydelig innredning.



Flislagt bad med varmekabler, god romløsning og skjult teknisk anlegg i skyvedørgarderobe.



Vaskemaskin og varmtvannstank (system), ventilasjon mm er i garderobe.



God plass til oppbevaring av sko og yttertøy.



Praktisk gjestetoalett.



Romslig dusj.



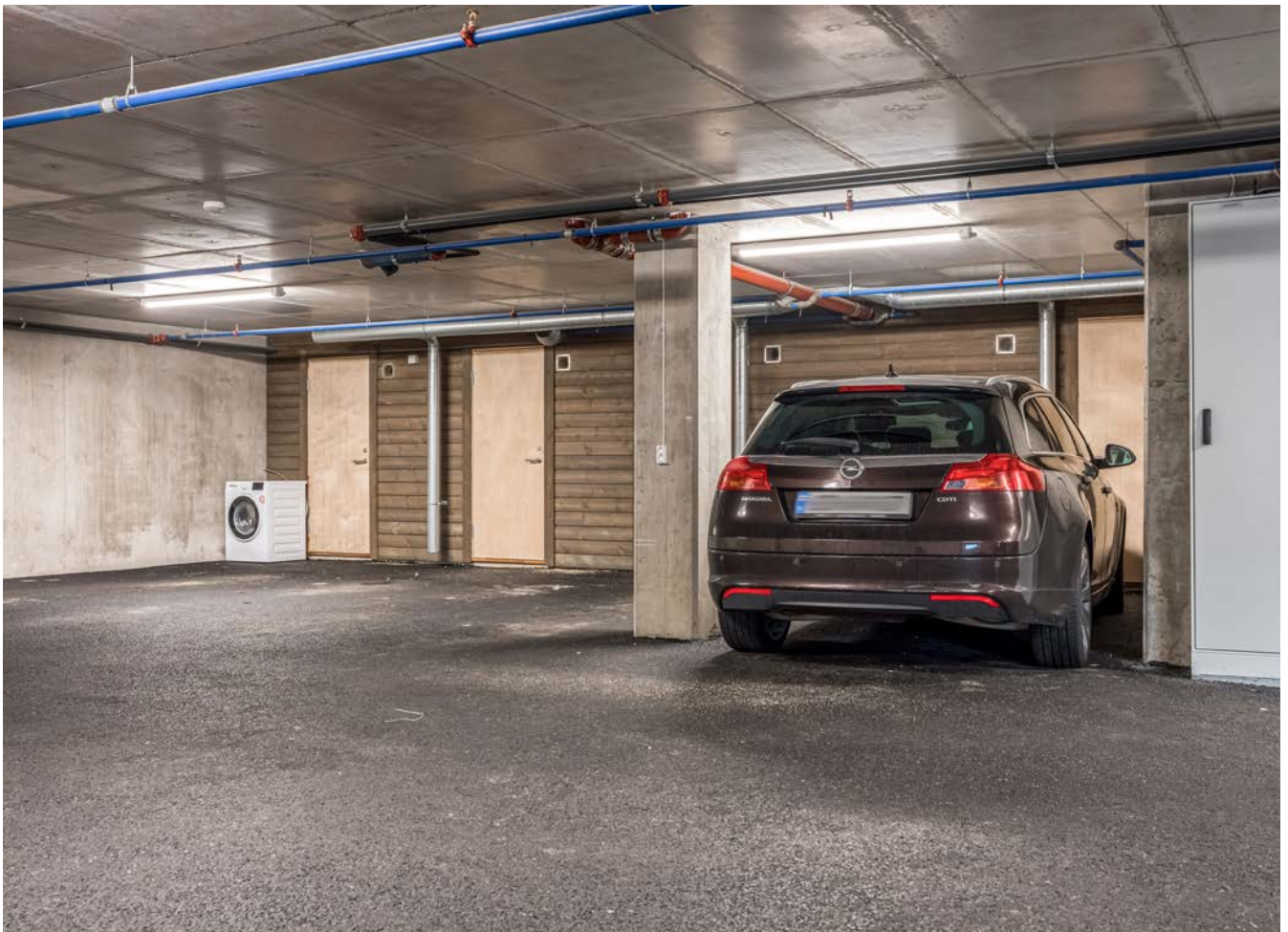
Boligen ligger med utsikt og sentral beliggenhet i Førre.



Boligen ligger med utsikt og sentral beliggenhet i Førre.

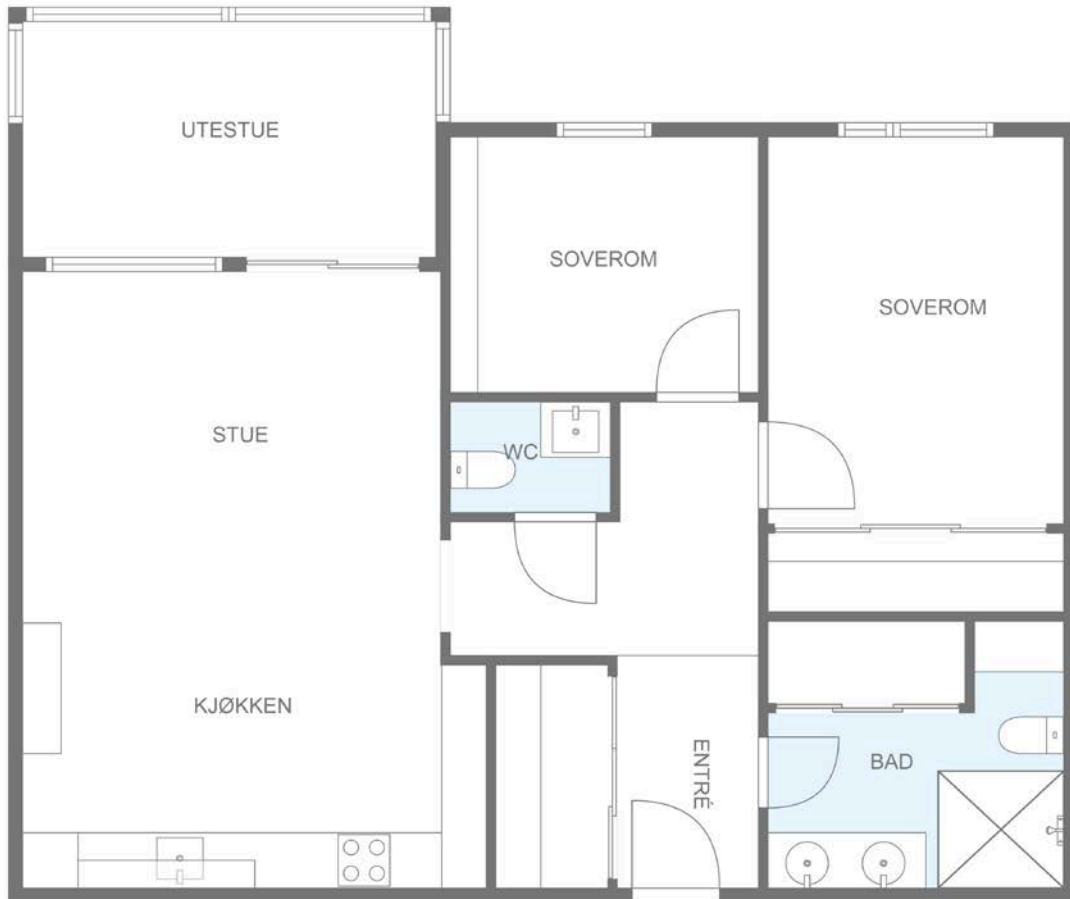


Ta av fra E-134 i Førresfjorden og kjør inn på den gamle Høievegen. Eiendommen ligger i nytt boligfelt på vestsiden





Bygget har heis.




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




# Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Småje 29, 5563 FØRRESFJORDEN

 TYSVÆR kommune

# gnr. 79, bnr. 1064

# Andelsnummer 5

**Sum areal alle bygg: BRA: 109 m<sup>2</sup> BRA-i: 90 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 26.01.2026

Rapportdato: 26.01.2026

Oppdragsnr.: 10698-5696

Referansenummer: NK1911

Foretak: Omega Takst AS

Takstingeniør: Fredrik Alsaker



# NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Omega Takst As

Omega Takst AS ble stiftet i 2006 av Fredrik R. Alsaker, og har siden den gang utført mer enn 7.400 oppdrag innen taksttjenester. Selskapet har sin base i Haugesund, men utfører oppdrag fra Haugesund til Vinje kommune. Omega Takst AS tilbyr et bredt spekter av taksttjenester, og har samarbeid med andre selskaper som blant annet tilbyr energimerking.

Virksomheten er fullt godkjent og følger gjeldende forskrifter og regelverk. I tillegg gjennomfører ansatte årlig cirka 50 timer med faglig påfyll i form av kurs. Dette sikrer at selskapet til enhver tid er oppdatert på programvare, lover og forskrifter.

I tillegg til de daglige oppdragene har ansatte flere verv. Noen av disse er skjønnsmedlem og fagkyndig meddommer i både domstol og jordskifterett.

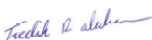
Bedriften er medlem av Nito og NTIF

For mer informasjon om selskapet, besøk vår nettside: [omega-takst.no](http://omega-takst.no).

For bestilling av rapport, vennligst kontakt oss på telefon 400 44 478 , [takstbestilling@gmail.com](mailto:takstbestilling@gmail.com) eller via nettside [Omega-takst.no](http://Omega-takst.no)



## Rapportansvarlig

Signatur:   
Fredrik R Alsaker

Fredrik Alsaker

Uavhengig Takstingeniør

[takstmann.alsaker@gmail.com](mailto:takstmann.alsaker@gmail.com)

400 44 478



**NITO**



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Praktisk innredet leilighet som i stor grad fremstår som ny. Noe bruksmerker må allikevel kunne forventes iht alder og normal elde. Det er ingen vesentlige anmerkninger, men normalt vedlikehold må kunne forventes.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fasade/kledning har stående bordkledning. Bygningen har aluminiumsvinduer med 3-lags glass. Leiligheten har hoveddør inn fra felles trapperom og skyvedør ut til innglasset balkong. Innglasset terrasse med terrassebord i treverk.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Overflater fremstår i stor grad som nye, men noe naturlige bruksmerker må kunne forventes. Etasjeskiller er av betongdekke. Innvendig har boligen malte glatte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. kontrollerklæringer / internkontroll. mm  
Veggene har fliser. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 i dusjen. Det er noe varierende fall i dusjen, men vann renner i hovedsak til sluk. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.  
Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Vaskemaskin og varmtvannstank (system), ventilasjon mm er i garderobe. Det er balansert ventilasjon.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn. Hvitevarer er innebygget. Det er kjøkkenventilator med kullfilter. (Bolig ventilasjon i tillegg)

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med toalett og servant.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Dette er i hovedsak skjult. Boligen har balansert ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Undertegnede er ikke kjent med funksjoner, men det er opplyst at denne også varmer opp gulv med termostat i hvert enkelte rom. Vannbåren varme i gulv. Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Anlegg fremstår som ryddig og i normal god stand.

### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Det er ikke registrert avvik i henhold til helse, miljø og sikkerhet. Undersøkelser er for øvrig begrenset til seksjonen.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

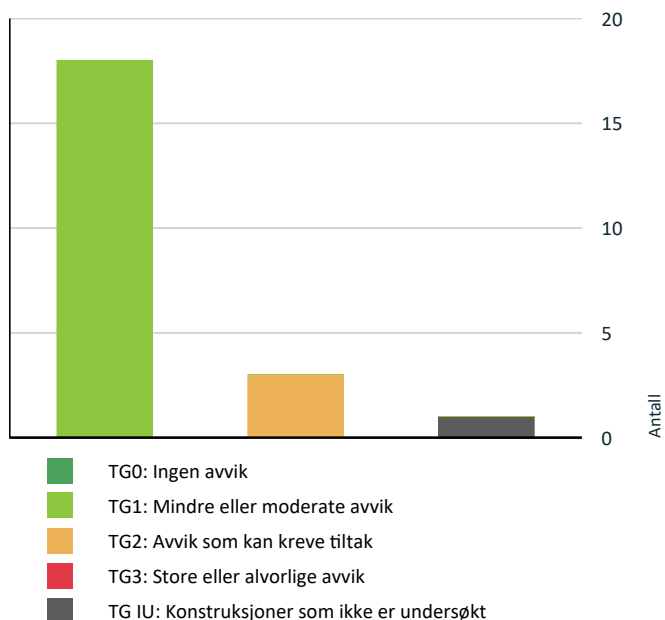
[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger er fremvist.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

### Boligbygg med flere boenheter

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

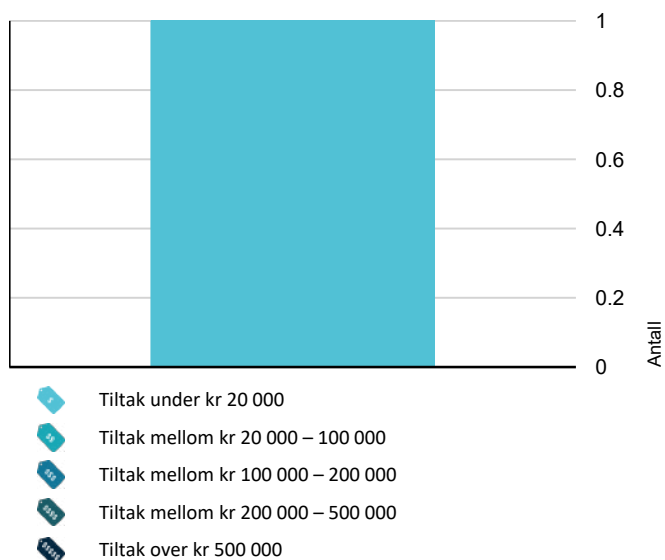
! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

## Anslag på utbedringskostnad



# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

2023

### Kommentar

Iflg tidligere opplysninger.

### Anvendelse

Leilighet

### Standard

Leiligheten holder normal god standard.

## UTVENDIG

### TG 2 Veggkonstruksjon

Fasade/kledning har stående bordkledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke oppgitt opplyst om borettslag/sameie har tilstandsanalyserapport/FDV-plan for fellesdel. I de tilfeller dette ikke er fremlagt legges NS 3600:2018 tabell A.3 til grunn om at det skal gis TG 2 for dette sjekkpunktet. Kjøper må for øvrig selv undersøke om noe av det utvendige vedlikeholde tilfaller eier av seksjon,

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon hvis dette er eksisterende. Vedlikehold av byggverk øker generelt i takt med alder på bygget og dette medfører normalt økte sameie kostnader iht eier brøk. Det anmodes derfor at det undersøkes og om det er ekstra ordinære forhold som planlagte oppgraderinger eller utbedringer av f eks feil med fasade. Kjøper overtar den naturlige risiko det medfører hvis det ikke er dokumentasjon på fasade.

### TG 1 Vinduer

Bygningen har trevinduer med 3-lags glass.

### TG 1 Dører

Leiligheten har hoveddør inn fra felles trapperom og skyvedør ut til innglasset balkong. Ramme i treverk.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset terrasse med terrassebord i treverk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert mindre fukt merke i himling, men dette er tørt ved befaring.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Årsak for fukt merke er usikker. Det kan være kondens eller en mindre fukt vandring fra fasade. Pr dags dato anses det ikke som et problem, men årsak anbefales å undersøke nærmere.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Overflater fremstår i stor grad som nye, men noe naturlige bruksmerker må kunne forventes.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

### TG IU Innvendige trapper

Felles trapperom. Dette er ikke vurdert.

### TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe bruksmerker etter hund er registrert.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak anses ikke nødvendig, men normalt vedlikehold må forventes.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. kontrollerklæringer / internkontroll. mm



# Tilstandsrapport

## ETASJE > BAD

### TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

## ETASJE > BAD

### TO 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 i dusjen. Det er noe varierende fall i dusjen, men vann renner i hovedsak til sluk.

## ETASJE > BAD

### TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



## ETASJE > BAD

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Vaskemaskin og varmtvann tank (system), ventilasjon mm er i garderobe.

## ETASJE > BAD

### TO 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

## ETASJE > BAD

### TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke mulig ved dusjen pga vegg mot naboer. Det er målt med fukt indikator uten å registrere unaturlig fukt. Det er målt i vegg med vannbåren varmeskap. Det er ikke registrert unaturlig fukt.

## KJØKKEN

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, frysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn. Hvitevarer er innebygget.



## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. (Bolig ventilasjon i tillegg)

## SPESIALROM

## ETASJE > TOALETTRUM

### TO 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med toalett og servant.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TO 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap.

### TO 1 Avløpsrør

# Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast. Dette er i hovedsak skjult.

## TO 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

## TO 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Undertegnede er ikke kjent med funksjoner, men det er opplyst at denne også varmer opp gulv med termostat i hvert enkelte rom.

## TO 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme i gulv.



### Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Anlegg fremstår som ryddig og i normal god stand. Takstmann har ikke utdanning innen elektrisk og undersøkelse er derfor noe begrenset.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja

### Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
Nei

### Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
Nei

### Generell kommentar

El anlegg er nytt i 2023 og har sluttkontroll på installasjon.



**FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**



### Helse, miljø og sikkerhet

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet.*

Det er ikke registrert avvik i henhold til helse, miljø og sikkerhet. Undersøkelser er for øvrig begrenset til seksjonen.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

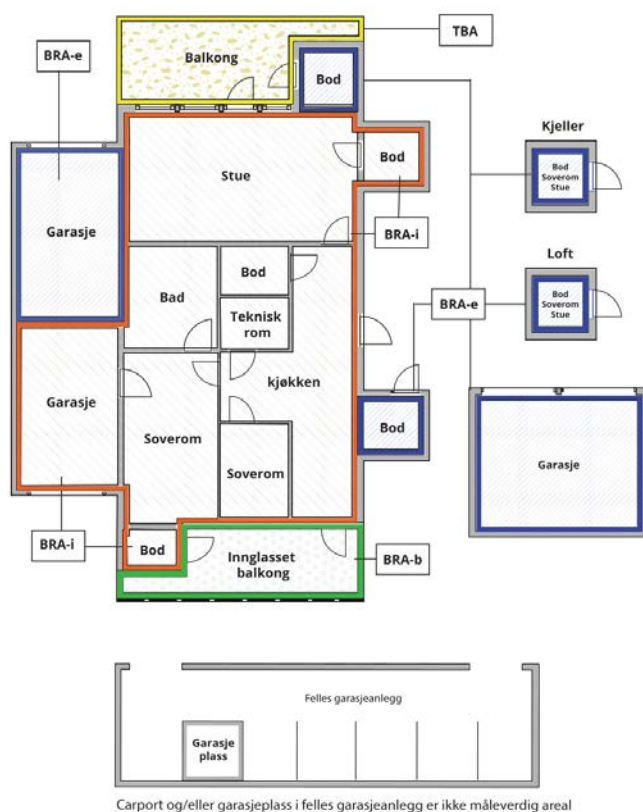
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	90		11	101	
Kjeller		8		8	
<b>SUM</b>	<b>90</b>	<b>8</b>	<b>11</b>		
<b>SUM BRA</b>	<b>109</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2, toalettrom		
Kjeller		Bod	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* Tegninger er fremvist.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja

Nei

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	90	0

### Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Innglasset balkong og bod i kjeller inngår ikke i eldre areal regler.



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.1.2026	Fredrik Alsaker Terje Fenstad	Takstingeniør Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1146 TYSVÆR	79	1064		0	1415.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Småje 29

### Hjemmelshaver

Småje Borettslag

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomst dokumenter
/SMÅJE BORETTSLAG	931539523			Rognsvaag Kjersti, Fenstad Terje

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

5

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et bolig område med utsikt til Førresfjorden.

### Adkomstvei

Det er offentlig vei. (I enkelte tilfeller kan vei være regulert til vei, men være privat eid)

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann/vassverk.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp. (I enkelte tilfeller er dette septiktank som tømmes av kommunen)

### Regulering

Det er ikke kontrollert hva område er regulert for. Dette fremgår normalt av prospekt. Men nettsider som f eks: <https://kommunekart.com/> kan benyttes.

### Om tomten

Eiendommen er pent opparbeidet av borettslaget. Noe naturlig vedlikehold bør forventes utenfor egen seksjon og enkelte borettslag har årlig dugnad. Dette er generelt varierende og det anbefales å gjøre seg kjent med hva som er praksis for dette borettslaget.

### Tinglyste/andre forhold

Grunnbok / heftelser er ikke kontrollert. Dette innhentes normalt av eiendomsmegler/selger og er en del av prospektet. Hvis det er ønskelig å kontrollere grunnbok kan <https://seeiendom.kartverket.no/> sjekkes. (innlogging med bank-id) Det kontrollerer ikke juridiske forhold med eiendommen, men tekniske forhold. F eks vurderes et soverom iht krav, men det undersøkes ikke om det er søkt og godkjent. Kjøper må derfor alltid sette seg inn i tegninger, skjøte og grunnbok. Hvis noe er uklart bør dette avklares før kjøpet gjennomføres.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger			Ikke gjennomgått	16	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høytalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

# Forutsetninger

- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i

boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

### EGNE FORUTSETNINGER !!!

Rapporten er lest gjennom og godkjent før bruk av kunde. Kunden har derfor gitt tilbakemelding på rapporten før den er tatt i bruk. Det må generelt forventes at utført arbeid før eiers tid eller arbeid / hendelser som har skjedd langt tilbake i tid er glemt eller lite relevant pr dags dato. I enkelte tilfeller har det vært 2 eiere og hvis det er gjenlevende partner kan denne ha redusert kunnskaper om hva som er utført. I enkelte tilfeller er salg dødsbo, offentlig skifte eller tvangssalg. Selger har da normalt lite kjennskaper til bolig.

Det er viktig å bemerke at bygningskontrollør ikke sjekker alle overflater for skader mm. Undersøkelser er i hovedsak begrenset til forskrift om Tryggere Bolighandel. Bygget kan derfor ha avvik som det ikke er krav til å kontrollere. I enkelte tilfeller er det gitt noe tillegg opplysninger, men undertegnede kan ikke holdes for avvik selv om dette kun er delvis undersøkt.

Det flyttes ikke på innbo på andre rom enn våtrom. Enheten er en del av et sameie/borettslag. Dette medfører at vedlikehold og regler er utformet av styre. Byggesakkyndig undersøger ikke planlagt vedlikehold eller vedtekter som følger enheten. Dette er ting som kjøper generelt selv må undersøke. Hvis det er planlagt større prosjekter vil dette normalt medføre økte felleskostnader. Normalt er det sameiet/borettslag som holder utvendig vedlikehold, mens seksjonen har normalt renhold. Dette kan for øvrig variere noe og kjøper bør gjøre seg kjent med sitt ansvar. I enkelte tilfeller utføres det også årlig dognad med alle beboere.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01260028	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kjersti Rognsvaag	Terje Fenstad
Gateadresse	
Småje 29	
Poststed	Postnr
FØRRESFJORDEN	5563
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	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	23
Antall måneder	07
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	
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 forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjersti Rognsvaag	412afd06026d295881f8ae bf12d6d0c2ba0beb44	03.02.2026 19:20:20 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Terje Fenstad	e896f1c1a6d00041496f03 9800a3e3983f31d835	02.02.2026 15:31:12 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.

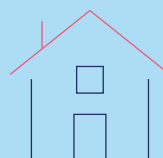
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://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

## SMÅJE 29, 5563 FØRRESFJORDEN

Gnr. 79, Bnr. 1064, andelsnr. 5 i Småje Borettslag med orgnr. 931539523 i Tysvær kommune.  
Oppdragsnr: 01260028 Vidar Opheim, +47 926 62 816

### 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