



Stongvegen 180L, 4270 ÅKREHAMN



Prisantydning
5 290 000,-

ÅKREHAMN

Åkrehamn - Lækker leilighet i første etasje med flott utsikt, garasjeplass, heis, og stor vestvendt terrasse

BRA-i/BRA Total: 105/110 m² /
Tomt: 7008.3m²
Antall soverom: 2 / Byggeår: 2021



Båtplasser utenfor vil komme for salg via sameiet på neste Generalforsmaling i april



Nøkkelinfo

Adresse: Stongvegen 180L, 4270 ÅKREHAMN
Nåværende eier: Ine Nygaard
Matrikkelnummer: Gnr. 15, bnr. 950, snr. 11 i Karmøy kommune.
Oppdragsnummer: 01260071
Oppdragsansvarlig/ Hege Stange
Meglerforetak: Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

Boligtype: Eierseksjon
Byggeår: 2021
Bra total: 110m²
BRA-i: 105 m²
Antall soverom: 2
Etasje: 1
Energimerke: Ikke angitt
Tomtestørrelse: 7008.3m²
Eierform: Eierseksjon

Parkering: Parkering i garasje med el-bil lader. Egen felles gjesteparkering foran bygget.





Leilighet på hele 110 kvadrat med fantastisk sjøutsikt.



Overflater malt i delikate farger og store vindusflater for rikelig med naturlig lysinnslipp.

Økonomi

Prisantydning

Kr 5 290 000

Omkostninger

Kr 145 740

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 5 435 740

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 770

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader betales pr. mnd. og inkluderer bla. felles bygningsforsikring, Altibox og avsetning til diverse utvendig vedlikehold.

Kommunale avgifter

Kr 13 470 per 2025

Avløp: 5537,-

Eiendomsskatt: 1590,-

Renovasjon: 3640,-

Vann: 2703,-

Det er fire terminer pr år. Avgifter kan variere etter forbruk.

Info formuesverdi

Basert på Skatteetatens boligkalkulator er beregnet formuesverdi til kr. 981 059,- når boligen benyttes som primærbolig.

Formuesverdi skal ikke overstige:

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

Sekundærbolig – 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

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





Beskrivelse av bolig

Åkrehamn - Lækker leilighet i første etasje med flott utsikt, garasjeplass, heis, og stor vestvendt terrasse

Beskrivelse

Med en attraktiv plassering på Fryseriet finner du denne stilrene leiligheten, perfekt for deg som ønsker en kombinasjon av nærhet til havet og sentral beliggenhet. Her bor du kun en kort spasertur fra Åkrehamn sentrum, skoler, barnehage og det nye idrettsanlegget på Åkra.

Leiligheten har en gjennomtenkt planløsning og heis direkte til garasjen. Oppholdsrommet samler stue og kjøkken i en åpen løsning, med gode lysforhold og direkte adkomst til romslig terrasse vendt mot vest.

Beliggenheten helt ved sjøkanten gir en ekstra god følelse i hverdagen, med flott utsikt over havet. Dette er en lettstelt og innflytningsklar leilighet som passer godt for alle aldersgrupper.

Velkommen til visning - Husk påmelding!

Innhold

Leiligheten inneholder gang, stue/kjøkken, 2 bad, 2 soverom og vask/teknisk rom. Terrassen er på 40 kvm og boden i felles anlegg.

Bygningsinformasjon

Bygget er oppført i plassbygd betong og trekledning.

Leiligheten har ingen vurderinger av TG2 eller TG3. Punkt 6.2 Varmtvannsbereder er vurdert til TG IU(ikke undersøkt) fordi varmtvannsberederen ikke ble lokalisert og dermed ikke undersøkt.

Areal

BRA - i: 105 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 110 m²
TBA: 40 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 105 m² Gang, stue/kjøkken, 2 bad, 2 soverom og vask/teknisk rom
BRA-e: 5 m² Bod i felles anlegg

TBA fordelt på etasje

1. etasje
40 m² Terrasse

Antall bad

2

Hvitevarer

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.09.2024.

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

Vannbåren varme som gir en behagelig og jevn varme i hele leiligheten. Ellers elektrisk oppvarming. I de rom hvor det på visning ikke er montert panelovner, vil det heller ikke medfølge i handelen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

-Ja, står nede i felles garasje.

Området

Tomt/beskaffenhhet

Tomten er opparbeidet med asfaltert parkeringsplass, kaipromenade, plener og opparbeidet lekeområde for barn.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

7008.3 kvm

Vei/vann/kloakk

Offentlig vann og kloakk via private stikkledninger.

Beliggenhet

Fryseriet ligger flott til i sjøkanten på Åkra, med nærhet til både havet og sentrum. Her bor du sentralt på Åkra med kort avstand til skoler, barnehager, sentrum og nye Åkra Idrettspark. Området byr på både gode turmuligheter og en fin kombinasjon av maritimt miljø og enkel tilgang til daglige fasiliteter.

Adkomst

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

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål.



Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Overtakelse

Overtakelse avklares i forbindelse med budgivning.

Takstmann

Takstmann Harald Ingebrigtsen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Dødsbo

Kjøper er gjort kjent med at eiendommen selges på vegne av dødsbo og at selger er arvinger. Kjøper er dermed innforstått med at selger har begrenset kunnskap om eiendommen generelt.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en 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 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:

1149/15/950/11:

08.01.1964 - Dokumentnr: 61 - Bestemmelse om gjerde

Rettighetshaver: Knr:1149 Gnr:15 Bnr:950

Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:1149 Gnr:15 Bnr:950

Gjelder denne registerenheten med flere

28.01.1965 - Dokumentnr: 484 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:1149 Gnr:15 Bnr:950

Gjelder denne registerenheten med flere

12.07.2021 - Dokumentnr: 857533 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:1149 Gnr:15 Bnr:2186

Rett til å bygge i nabogrense

Overført fra: Knr:1149 Gnr:15 Bnr:950

Gjelder denne registerenheten med flere

12.07.2021 - Dokumentnr: 857533 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1149 Gnr:15 Bnr:2186
Overført fra: Knr:1149 Gnr:15 Bnr:950
Gjelder denne registerenheten med flere

12.07.2021 - Dokumentnr: 857559 - Bestemmelse om brygge/flytebrygge
Rettighetshaver: Hauge Einar Harald
Født: 31/12-1973
Overført fra: Knr:1149 Gnr:15 Bnr:950
Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.2024 - Dokumentnr: 1970807 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Karmøy Kommune
Org.nr: 940 791 901
Bestemmelse om vegvann inn på privat overvannssystem.
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om lyktestolper
Gjelder denne registerenheten med flere

19.08.2021 - Dokumentnr: 1014442 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 11
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 110/3761

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, befaringsnotat av eiendommen samt innhentelse av nødvendige dokumenter og evt. takst.

Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver

Prosentprovisjon med 1,2 % av kjøpesum
Markedsføringspakke kr 21 900,-
Oppgjørsgebyr kr 9 900,-
Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-
Fotopakke kr 8 500,-
Dokumentinnhentning og tinglysing kr 6 800,-

Salgsgaranti: inget salg - ingen regning - heller ingen bindingstid

Kontaktperson

Hege Stange
Fagansvarlig/Partner
hege@em-a.no
Tlf: 928 06 412

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet ble lagret 31.03.2026





Åpen stue-kjøkken løsning med god plass til spisegruppe og hyggelig sammenkomster.



Lekker kjøkken med integrerte hvitevarer og god benkeplass.



Stor og innbydende stue med nydelig utsikt.



Nydelig utsikt fra kjøkkenet.



Herlig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og garderobe.



Flott helfliset bad med vannbåren varme i gulv. Eget bad til hovedsoverom.



Soverom 2. Passer også godt som gjesterom, barnerom eller kontor.



Bad nr. 2 med inngang fra gang.

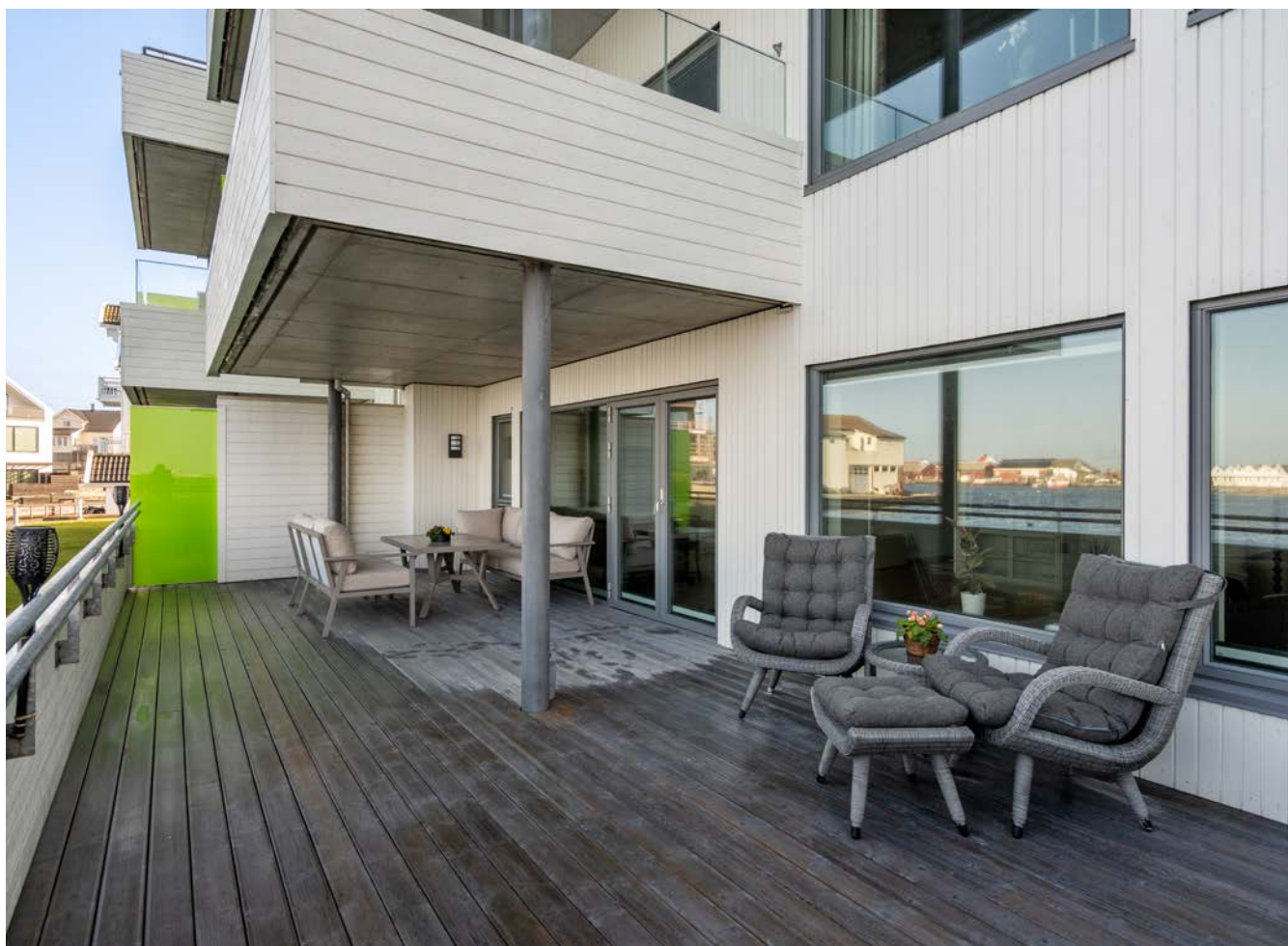


Éntre





Stor vestvendt terrasse med god plass til sittegrupper. Perfekt for hyggelige sammenkomster.



Egen parkering i garajse m/ bod og el-bil lader.

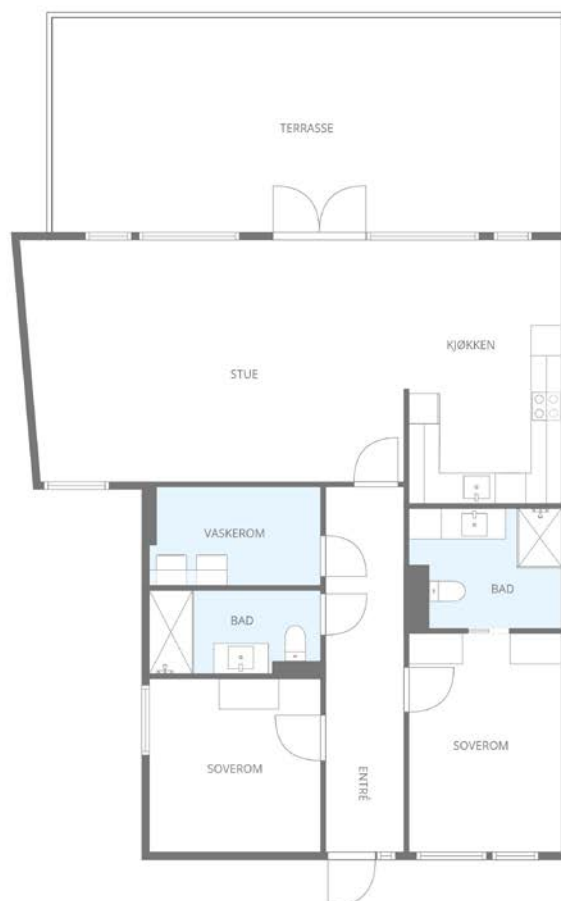


Inngangsparti



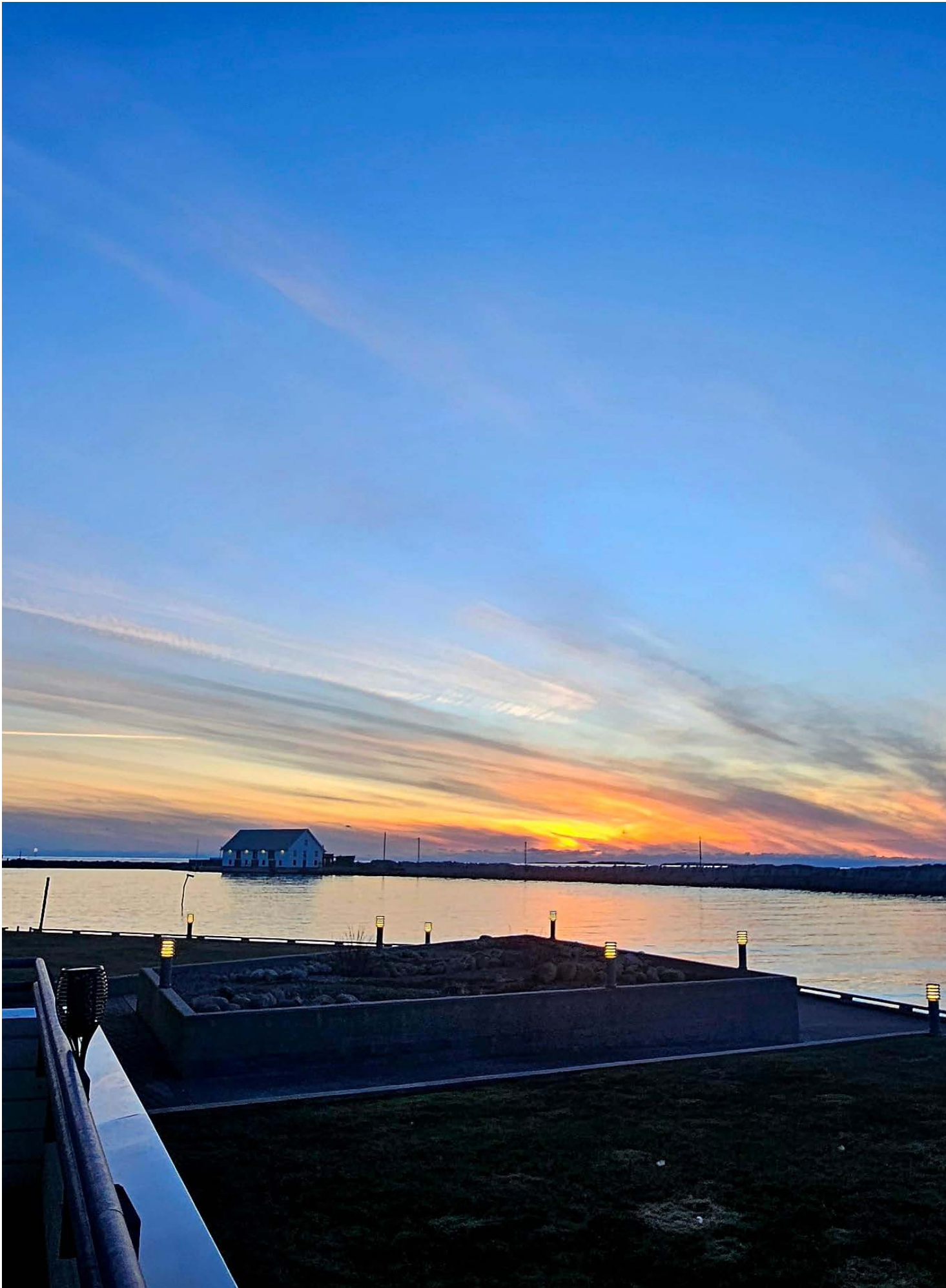
Sykkelparkering





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

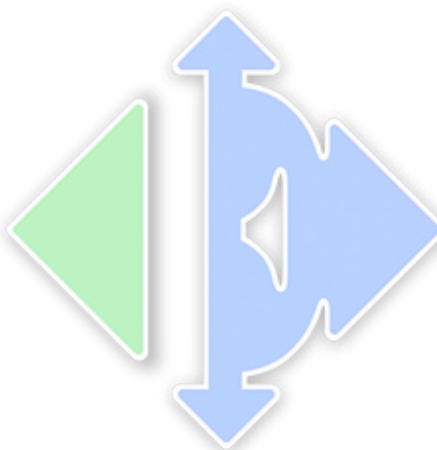






TILSTANDSRAPPORT

Stongvegen 180L
4270 ÅKREHAMN



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Harald Ingebrigtsen

Dato: 24/03/2026

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 gjenværende levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

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: 950

Hjemmelshaver: Avdøde Jan Erik Nygaard

Seksjonsnummer: 11

Festenummer:

Andelsnummer:

Byggeår: 2021

Tomt: m²

Kommune: KARMØY

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver: Ine Nygaard

Befaringsdato: 16.3.2026

Fuktmåler benyttet: Protimeter

Vann: OFFENTLIG

Avløp: OFFENTLIG

Adkomst: OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med asfaltert parkeringsplass, kaipromenade, plener og opparbeidet lekeområde for barn.

OM BYGGEMETODEN:

Bygget er oppført i plassbygd betong og trekledning.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår som i bra stand. Det registreres ingen avvik som har behov for utbedring på kort sikt.

ANNET:

Leiligheten har vannbåren varme i gulver med fordelerskap på vaskerom.

Anlegget er ikke videre undersøkt, da dette krever spesialkompetanse.

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

Leiligheten har parkett på gulv. Slette malte vegger og tak.

Baderom har fliser på vegg og gulv og slett malt tak.

Vaskerom har våtromsbelegg på gulv og slette malte tak og vegger.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**FELLESKOSTNADER:**

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1 etasje	105			40
Bod i felles anlegg		5		
SUM BYGNING	105	5		40
SUM BRA	110			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Gang, stue/kjøkken, 2 bad, 2 soverom og vask/teknisk rom

BRA-e:

Bod i felles anlegg

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

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

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

Normal slit og elde beskrives ikke.

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

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

Arealene er oppmålt innvendig (BRA)

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Harald Ingebrigtsen

Byggmester og Takstmann

24/03/2026

Harald Ingebrigtsen

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

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse:

Baderommet har fliser på vegger og slett, malt himling. Rommet er innredet med seksjon med servant, dusjhjørne med glassvegger og vegghengt toalett. Ventilasjonen skjer via avtrekksventil i himling samt luftespalte under dørblad.

Vurdering:

Overflater fremstår generelt i normal bruksmessig stand for rommets alder og utførelse. Det er ikke registrert riss, sprekker, bomlyd eller avvik i flisarbeid eller fuger. Himlingen fremstår uten synlige skader. Ventilasjonsløsningen vurderes som funksjonell med mekanisk avtrekk kombinert med tilluft via dørspalte. Ingen forhold som gir grunnlag for merknad utover normal slitasje.

Merknader:**TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Beskrivelse:

Baderommet har fliser på gulv, med nedsenket dusjsone i dusjhjørnet. Det er målt tilstrekkelig fall mot sluk med laser, og membranen er trukket tilstrekkelig opp på terskel.

Vurdering:

Gulvoverflatene fremstår som hele og i god stand uten registrerte skader, bomlyd eller avvik i flisarbeid. Fallforholdene vurderes som tilfredsstillende og i tråd med krav til funksjonelt våtrom. Oppkant på membran ved terskel er utført i henhold til forventet praksis. Ingen forhold som gir grunnlag for merknad utover normal bruksslitasje.

Merknader:**TG 1** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2021

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Beskrivelse:

Det er installert plastsluk med synlig membran under klemring. Det er ikke utført hulltaking for fuktmåling i tilstøtende rom, da våtrommet er av nyere dato og eventuelt lekkasjevann forventes å bli synliggjort i spalte ved rørfordelerskap. Det er foretatt fuktindikator-målinger i relevante områder på tilgjengelige overflater.

Vurdering:

Slukløsningen vurderes som fagmessig utført med synlig og korrekt montert membran ved klemring. Manglende hulltaking anses som forsvarlig gitt rommets alder og tilgjengelig lekkasjevarsling via rør-i-rør-systemets spalte. Indikator-målinger viser ingen forhøyede verdier eller avvik som gir grunnlag for merknad. Fuktsikringsløsningen vurderes som tilfredsstillende.

Merknader:**1.2 Bad 2****TG 1** 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse:

Baderommet har fliser på vegger og slett, malt himling. Rommet er innredet med seksjon med servant, dusjhjørne med glassvegger og vegghengt toalett. Ventilasjonen skjer via avtrekksventil i himling samt luftespalte under dørbblad.

Vurdering:

Overflater fremstår generelt i normal bruksmessig stand for rommets alder og utførelse. Det er ikke registrert riss, sprekker, bomlyd eller avvik i flisarbeid eller fuger. Himlingen fremstår uten synlige skader. Ventilasjonsløsningen vurderes som funksjonell med mekanisk avtrekk kombinert med tilluft via dørspalte. Ingen forhold som gir grunnlag for merknad utover normal slitasje.

Merknader:**TG 1** 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Beskrivelse:

Baderommet har fliser på gulv, med nedsenket dusjsone i dusjhjørnet. Det er målt tilstrekkelig fall mot sluk med laser, og membranen er trukket tilstrekkelig opp på terskel.

Vurdering:

Gulvoverflatene fremstår som hele og i god stand uten registrerte skader, bomlyd eller avvik i flisarbeid. Fallforholdene vurderes som tilfredsstillende og i tråd med krav til funksjonelt våtrom. Oppkant på membran ved terskel er utført i henhold til forventet praksis. Ingen forhold som gir grunnlag for merknad utover normal bruksslitasje.

Merknader:**TG 1** 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Beskrivelse:

Det er installert plastsluk med synlig membran under klemring. Det er ikke utført hulltaking for fuktmåling i tilstøtende rom, da våtrommet er av nyere dato og eventuelt lekkasjevann forventes å bli synliggjort i spalte ved rørfordelerskap. Det er foretatt fuktindikator-målinger i relevante områder på tilgjengelige overflater.

Vurdering:

Slukløsningen vurderes som fagmessig utført med synlig og korrekt montert membran ved klemring. Manglende hulltaking anses som forsvarlig gitt rommets alder og tilgjengelig lekkasjevarsling via rør-i-rør-systemets spalte. Indikator-målinger viser ingen forhøyede verdier eller avvik som gir grunnlag for merknad. Fuktsikringsløsningen vurderes som tilfredsstillende.

Merknader:

1.3 Vaskerom

TG 1 1.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse:

Vaskerommet har slette, malte vegger og himling. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin, ventilasjonsaggregat, fordelerskap for vannrør, fordelerskap for vannbåren varme samt el?tavle. Ventilasjon skjer via ventil i himling og luftespalte under dørblad. Kun gulvet i rommet er definert som våtsone.

Vurdering:

Overflater fremstår i normal og god stand uten registrerte skader eller avvik. Rommets tekniske installasjoner er hensiktsmessig plassert og gir god tilgjengelighet for drift og tilsyn. Ventilasjonsløsningen vurderes som tilfredsstillende for rommets bruk. At kun gulvet er definert som våtsone er i tråd med vanlig praksis for vaskerom uten dusjfunksjon. Det er ikke registrert forhold som gir grunnlag for merknad utover normal bruksslitasje.

Merknader:

TG 1 1.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

Beskrivelse

Vaskerommet har våtromsbelegg på gulv som fungerer som rommets tettesjikt. Belegget er klemt i sluk og brettet opp langs vegger for å sikre nødvendig oppkant og fuktsikring.

Vurdering

Våtromsbelegget fremstår som fagmessig montert med korrekt oppbrett og synlig klemming i sluk. Løsningen vurderes som funksjonell og i tråd med vanlig praksis for vaskerom hvor gulvet utgjør eneste våtsone. Det er ikke registrert skader, svekkelser eller forhold som gir grunnlag for merknad utover normal bruksslitasje.

Merknader:

TG 1 1.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2021

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Beskrivelse:

Våtromsbelegget fungerer som tettesjikt i rommet og er beskrevet i forrige punkt. Det er ikke utført hulltaking for fuktmåling i tilstøtende rom, da aktuelt område vender mot baderom. Det er gjennomført fuktindikator-målinger på tilgjengelige overflater. Eventuelt lekkasjevann vil bli synliggjort i spalte fra fordelerskap for vannrør.

Vurdering:

Løsningen med våtromsbelegg som tettesjikt vurderes som hensiktsmessig og i tråd med vanlig praksis for vaskerom.

Manglende hulltaking anses som forsvarlig gitt rommets konstruksjon og at tilstøtende areal er våtrom.

Fuktindikator-målinger viser ingen forhøyede verdier eller avvik. Lekkasjevarsling via spalte fra fordelerskap gir tilfredsstillende mulighet for tidlig oppdagelse av eventuelle lekkasjer. Det er ikke registrert forhold som gir grunnlag for merknad utover normal bruksslitasje.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2021

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.

Beskrivelse:

Kjøkkenet har prefabrikkert innredning med benkeplate i laminat og integrerte hvitevarer. Det er servant med blandebatteri og mekanisk avtrekk via ventilator. Kjøkkeninnredningen fremstår som hel og i god stand, med normale bruksmerker i henhold til alder. Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Fuktkontroll utført med fuktindikator ga ikke utslag på unormale fuktverdier i områder med risiko for fuktvandring, herunder underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og gulv ved sokkellist.

Vurdering:

Kjøkkeninnredningen vurderes som funksjonell og i normal bruksmessig stand. Det ble ikke registrert avvik i overflater, sammenføyninger eller fuktutsatte soner. Ventilasjonsløsningen med mekanisk avtrekk vurderes som tilfredsstillende.

Det er ikke avdekket forhold som gir grunnlag for merknad utover normal slitasje.

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. Overflater, himlinger og innvendige bygningsdeler har normale bruksmerker i henhold til alder og bruk. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold.

Vurdering:

Rommenes tekniske tilstand vurderes som tilfredsstillende. Det er ikke registrert forhold som indikerer fukt, konstruksjonsskader eller funksjonssvikt. Normale bruksmerker anses som forventet og påvirker ikke rommenes funksjon eller brukskvalitet. Det er ikke identifisert forhold som gir økt risiko for skadeutvikling.

Merknader: Det er merker i vegg i stue der tidligere tv har vært montert. Det er her brudd i gipsplate. Denne må utbedres/skiftes og vegg sparkles og males på ny. Anses som et mindre avvik.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Beskrivelse:

Leiligheten har vinduer i tre fra byggeår 2021, med 3-lags energiglass. Vindusløsningene er fabrikkproduserte og montert i tråd med vanlig praksis for perioden.

Vurdering:

Vinduer fremstår i god stand uten registrerte skader, deformasjoner eller funksjonelle avvik. Alder og utførelse tilsier normalt vedlikeholdsbehov. Det er ikke observert punkterte glass, trekk eller svekkelser i beslag. Vinduenes tekniske tilstand vurderes som tilfredsstillende for alder og bruk.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Beskrivelse:

Leiligheten har terrasse oppført med tilfarere, terrassebord og rekkverk i tre. Konstruksjonen er utført som en tradisjonell trekonstruksjon med åpne spalter for naturlig drenering.

Vurdering:

Terrassen fremstår som i god stand uten registrerte skader, råte, deformasjoner eller svekkelser i overflater eller bærende elementer. Rekkverk og terrassebord vurderes som stabile og funksjonelle. Det er ikke observert forhold som gir grunnlag for merknad utover normal vær- og bruksslitasje.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2021

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Beskrivelse

Leiligheten har vannrør og avløpsrør i plast fra 2021. Fordelerskap for vannrør er plassert i vask/teknisk rom. Vegghengt toalett har spalte mot gulv for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

Vurdering

Vann- og avløpsinstallasjonene fremstår som moderne og i tråd med byggeskikk for oppføringsåret. Rør i rør system med fordelerskap gir god tilgjengelighet for tilsyn og lekkasjevarsling. Løsningen med spalte under vegghengt toalett vurderes som hensiktsmessig for tidlig oppdagelse av lekkasjevann. Det er ikke registrert avvik eller forhold som gir grunnlag for merknad utover normal kontroll og vedlikehold.

Merknader:**TG iu** 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder ikke lokalisert og følgelig ikke undersøkt

Merknader:**TG 1** 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2021

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Beskrivelse:

Boligen har balansert ventilasjon. Inneklimaet fremsto som bra på befaringsdagen, og boligen vurderes som tilstrekkelig ventilert. Anlegget gir jevn luftutskifting og bidrar til et stabilt og godt inneklima. Det ble ikke registrert avvik ved synlig kontroll av ventiler eller luftmengder.

Vurdering:

Balansert ventilasjon gir kontrollert og effektiv luftutskifting, og anlegget fremstår å fungere som forutsatt. Det ble ikke observert tegn til ubalanse, redusert luftføring, støy eller andre forhold som indikerer svekkelser. Løsningen vurderes som teknisk tilfredsstillende og i tråd med normal standard for boliger av denne typen.

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 2021

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

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.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01260071	
Selger 1 navn	
Ine Nygaard	
Gateadresse	
Stongvegen 180L	
Poststed	Postnr
ÅKREHAMN	4270
Er det dødsbo?	
☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Jan Erik Nygaard
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	
Antall måneder	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ine Nygaard	700992d13e014442012bf 2749b9a3f85fb50e112	16.03.2026 14:25:45 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01260071

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

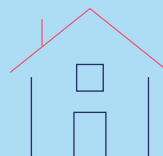
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
---------------------	----------

Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
------------------------------------	-----------

Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900
-----------------------	-----------



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



BUDSKJEMA

STONGVEGEN 180L, 4270 ÅKREHAMN

Gnr. 15, Bnr. 950, Snr. 11 i Karmøy kommune.
Oppdragsnr: 01260071 Hege Stange, +47 928 06 412

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