Alterfjellet 16 E

EIE eiendomsmegling





Vi hjelper deg med å finne ditt nye hjem



Fred Lippens

EIENDOMSMEGLER

EIE Haugesund

-

905 59 049

FRED.LIPPENS@EIE.NO

Innhold

Dette må du vite 8
En beskrivende setning om rommet 16
En beskrivende setning om rommet 20
En beskrivende setning om rommet 24
En beskrivende setning om rommet 28
En beskrivende setning om rommet 32

Dette må du vite



AI møblert

Nøkkelinformasjon

EIENDOM
Alterfjellet 16 E, 4280 Skudeneshavn, Etasje: 1

MATRIKKEL
Gnr. 47, Bnr. 657, Snr. 5, Karmøy kommune.

BOLIGTYPE
Leilighet

EIERFORM
Eierseksjon

AREALER
Totalt BRA 84 kvm består av:
- BRA-i (internt bruksareal): 79 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 16 kvm

ANTALL SOVEROM
3

BYGGEÅR
2010

TOMT
Eiet tomt, 1 975 m2

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER
Prisantydning kr. 2 090 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger
Tingl.gebyr pantedokument kr 545,-
Tingl.gebyr skjøte kr 545,-
Pantattest kjøper kr 200,-
Dokumentavgift kr 52 250,-

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr. 2 143 540,-

KOMMUNALE AVGIFTER
Kr. 12 227 pr. år

FELLESKOSTNAD
Kr. 1 500,- pr.mnd.

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

EIER
Haugaland og Sunnhordland tingrett

Om eiendommen

Standard

En meget praktisk og usjenert 4-roms leilighet i 1. etasje. Inngangsparti med morgensol hvor en kan nye morgenkaffeen. Inneholder entre/gang med garderobeplass. Bod/teknisk rom. Gjestetoalett med vask. 3 gode soverom med skapplass. Bad/wc har fliser på gulv med varmekabler. Våtromsplater på vegger. Dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Åpen stue - kjøkkenløsning. Pen innredning med god skap og benkeplass. Platetopp og Integrert komfyr. Plass til oppvaskmaskin. Det er god plass til sofagruppe og spisestue. Pipeløp gir mulighet til peis - ildsted. Utgang til vestvendt terrasse. Leiligheten er nymalt og kan flyttes rett inn i. Det er i tillegg en bod utenfor leiligheten. Fast parkeringsplass.

Tilstandsrapport og byggemåte

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport fra Takstmann Harald Ingebrigtsen, datert 24.11.2026. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende. Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen:

Ingen elementer har fått TG3.

Dog har fått følgende TG2:

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys. Det er registrert begynnende råteskader i begrenset omfang på 2 stk. vinduer. Vinduene er av fabrikat Gilje. Det kan ikke utelukkes at flere vinduer har tilsvarende eller begynnende skader ettersom full demontering og inngående undersøkelser ikke er utført. Påviste råteskader indikerer redusert bestandighet og begynnende nedbrytning av trekonstruksjonen. Skadeomfanget vurderes foreløpig som begrenset, men forholdet kan være mer omfattende enn det som er synlig ved visuell kontroll. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner. Det er registrert nedbøyning i terrassekonstruksjonen, noe som kan indikere redusert stivhet eller svakheter i bærende konstruksjon. På den ene terrassen ligger terrassebordene helt tett uten tilstrekkelig mellomrom for drenering og uttørking. Nedbøyningen tilsier at konstruksjonen har redusert bæreevne eller stivhet sammenlignet med det som normalt forventes. Tettliggende terrassebord gir begrensede uttørkingsmuligheter og øker fuktbelastningen på terrassebord og underliggende konstruksjoner.

Utvendig > Andre utvendige forhold. Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon. Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon. Det er registrert noe korrugering/deformasjon i underkant av aggregatet for balansert ventilasjon. Forholdet kan være forårsaket av kondenspåvirkning over tid.

Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom. Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det registreres enkelte skader i glasuren på flisoverflatene. Skadene fremstår som lokale overflateavvik uten at det ved befaringen er registrert tegn til funksjonssvikt i underliggende konstruksjon. Skader i glasuren er primært av kosmetisk karakter og påvirker normalt ikke flisenes funksjon. Forholdet medfører imidlertid redusert estetisk kvalitet og kan være utsatt for videre slitasje. Vanntett sjikt, membran og sluk. Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved
døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)
Sanitærutstyr og innredning. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Ovennevnte punkter er på ingen måte utfyllende. For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet og til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Arealer

Totalt bruksareal: 84,0 kvm
- BRA-i: 79,0 kvm
- BRA-e: 5,0 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 16,0 kvm

Arealbeskrivelse

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Elektrisk anlegg

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget, og at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra Elverket på eiendommen.

Oppvarming og energimerking

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Energiattest med energimerke C Lys grønn er vedlagt salgsoppgaven.

Løsøre og tilbehør

Interessenter oppfordres til å lese vedlagte liste over løsøre og tilbehør som skal medfølge ved handelen. I de tilfeller det medfølger hvitevarer, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti. Det gjøres oppmerksom på at løsøre som har en klar karakter av å være en del av selgers møbler - selv om det er skrudd opp på veggen, normalt sett ikke vil medfølge boligen ved overtakelse.

Tomten
1975,70 kvm, eiet

Tomten er et fellesareal som tilhører boligselskapet, og kan som utgangspunkt benyttes av alle beboere. Tomten er pent opparbeidet med gressplen asfalt - beleggningsstein på gangveier og parkeringsplass.

Parkering
Det er avmerket en oppstillingsplass på felles parkeringsplass. Flere gjesteplasser.

Diverse
Selger har selv ikke bebodd eiendommen, og sitter derfor med begrenset kjennskap til eiendommens tilstand. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig. Leiligheten blir ikke ytterligere utvasket før overtakelse. Det anbefales også å bytte nøkler da boligen har vært for utleie siden dag en.

Beliggenhet

Skole og barnehage
Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må interessenter selv sjekke dette med skolesjefens kontor. Se nabolagsprofilen i salgsoppgavens vedleggsdel, for oversikt over andre skoler og barnehager i nærheten.

Adkomst
Ved å trykke på kartet i annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt ved fellesvisninger.

Områdebeskrivelse
Meget rolig ut usjenert beliggenhet i et etablert boligområde like utenfor sentrum. Kort rusletur til Skudeneshavn sentrum med butikker, kafeer, skoler m.m.

Økonomi

Eiendomsskatt
Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og eiendommer i kommunen, og disse betales gjennom de kommunale avgiftene.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter utgjør kr. 12 227,- pr. år.

I dette inngår gebyr for: vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn.

Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

Fellesutgifter
Fellesutgiftene utgjør kr. 1 500,- pr. mnd. og inkluderer: Felleskostnaden er estimert til å dekke andel av felles forsikring. Evt overskytende overføres til vedlikeholdskonto. Sameiet har per dags dato begrenset organisering, men det er planlagt å få mer struktur i sameiet. Ny eier må påregne at månedlige felleskostnader kan justeres ved organisering.

Det er ikke etablert noe formelt sameie enda, men er på trappene. Det gjøres oppmerksom på at oppgitte felleskostnader er et estimat. Eventuelle vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i fellesutgiftene.

Formuesverdi
Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2025:

Som primærbolig kr. 682 536,00 som forutsetter at boligen brukes som fast bosted.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opp til kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For inntektsåret 2026 er beløpet økt til 14 millioner. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi. Det henvises til Skatteetatens nettsider for ytterligere informasjon.

Sameiet
Sameiet består av 8 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 80/640.

Dagens eiere har begynt å jobbe med å få i gang prosess med å få malt boligene. Det kan innebære at eiere må skyte inn et beløp for å dekke inn denne kostnaden. Referansemessig ble samme gjort i et større sameie på Åkra, der endte eierne opp med å skyte inn kr. 35 000,- per seksjon.

Det gjøres oppmerksom på at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner. Eierseksjonssameiet er kun enkelt organisert. Det foreligger ikke vedtekter, husordensregler, årsregnskap eller annet iht. eierseksjonsloven, og eiendomsmegler kan således ikke fremlegge dette. Det foreligger dog et enkelt oppsett på fordeling av felleskostnader og protokoller fra sameiermøter, og dette følger vedlagt salgsoppgaven. Dersom sameiet mottar er regning, vil dette normalt fordeles etter sameiebrøk.Eierseksjonssameiet er kun enkelt organisert. Det foreligger ikke vedtekter, husordensregler, årsregnskap eller annet iht. eierseksjonsloven, og eiendomsmegler kan således ikke fremlegge dette. Det foreligger dog et enkelt oppsett på fordeling av felleskostnader og protokoller fra sameiermøter, og dette følger vedlagt salgsoppgaven.

Dersom sameiet mottar er regning, vil dette normalt fordeles etter sameiebrøk.

Vedtekter og ordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven.

Det gjøres oppmerksom på at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner.

Fellesgjeld
Sameiet har ingen fellesgjeld.

Årsregnskap
Det er ikke etablert et formelt sameie og det føres per dags dato ikke regnskap for sameiet.

Styregodkjennelse og forkjøpsrett
Ingen forkjøpsrett eller krav til styregodkjennelse av kjøper.

Forsikring
Eiendommen er forsikret i via sameiet.

Offentlige forhold

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest
Det foreligger ferdigattest datert 08.12.2010.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen.

Regulering
Eiendommen er regulert til boligformål.
Planer med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei, vann og kloakk
Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

Rettigheter og heftelser
Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

Dnr. 555523, tgl. 26.07.2010 - Seksjonering
SNR: 5
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 80 / 640

Beskrivelse:

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

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.

Radon
Radonmåling er ikke gjennomført.

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

Kjøpsvilkår

Totalpris inkl. omkostninger
Prisantydning kr 2 090 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

Dokumentavgift kr. 52 250,00
Pantattest kjøper kr. 200,00
Tingl.gebyr skjøte kr. 545,00
Tingl.gebyr pantedokument kr. 545,00

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr. 2 143 540

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Kjøpekontrakt og overtakelse
Partene er forpliktet til å signere kjøpekontrakt utarbeidet av eiendomsmeglerforetaket rett etter aksept av bud. Kjøpekontrakten kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis.

Boligkjøperforsikring
Det er ikke mulig å tegne boligkjøperforsikring da dette er et tvangssalg.

Budgivning
For tvangssalg gjelder det egne budregler, og disse er nærmere beskrevet i vedlegget "Orientering om tvangssalg ved medhjelper". Alle budgivere må sette seg inn i denne orienteringen før det kan gis bud.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, budet må signeres av budgiver, samt finansieringsplan må oppgis. Det er ikke anledning til å legge inn forbehold i budet. Budjournal utleveres til kjøper når eiendommen er solgt, som er når stadfestelseskjennelsen er avsagt. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form.

Bud som gis er bindende, og budgiver kan ikke trekke tilbake et bud som er overlevert til medhjelperen. Det er derfor viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på - herunder spørsmål rundt tvangssalgsformen, før du legger inn et bud.

Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forhold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Eiendomsmegler skal kontrollere budgiverens finansiering før handel sluttes.

Grunnet systembegrensninger er det dessverre ikke anledning til å gi inn bud elektronisk med bank-ID på tvangssalg. Budskjema fra salgsoppgaven må benyttes, sammen med godkjent legitimasjon.

Betalingsbetingelser

Fullstendig kjøpesum inkludert omkostninger, samt eventuelt pantedokument tilknyttet lån, skal kunne disponeres over hos megler senest 2 virkedager før overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Om beboer av eiendommen ikke er fraflyttet innen oppgjørsdagen, er kjøper likefullt ansvarlig for å innbetale fullt oppgjør.

Lovanvendelse

Eiendommen selges som et tvangssalg ved medhjelper i henhold til Lov om tvangsfullbyrdelse - avhendingslova er i sin helhet tilsidesatt. Det presiseres at salgsformen avviker vesentlig fra salg etter den frivillige modellen. Tvangssalg ved medhjelper er en rettslig inndrivelsesprosess administrert av tingretten, og er ment å i alle tilfeller sikre høyest mulig pris for kreditorenes felles formuesgode, og derigjennom innfri tidligere eiers misligholdte betalingsforpliktelser. Regelverket som regulerer tvangssalg er med andre ord et helt annet enn det som regulerer frivillig salg, og kan av noen oppleves rigid og lite forbrukervennlig.

Salgsoppgaven består av en "salgsoppgavedel" med bilder og informasjon om boligen, og en "dokumentdel" med tilstandsrapport og andre relevante dokumenter for kjøpet. Hele salgsoppgaven, dvs. både salgsoppgavedel og dokumentdel må grundig gjennomgås før bud inngis. Interessenter oppfordres særlig til å lese vedlegget "Orientering om tvangssalg ved medhjelper" som ligger i salgsoppgavens dokumentdel.

Tvangssalg innebærer bl.a. at kjøper bærer større risiko for eiendommens tekniske tilstand. Kjøpet kan ikke heves, og kjøper har ingen, eller begrensede muligheter til å framsette eventuelle mangelsbeføyelser. Er opplysninger imidlertid holdt tilbake, eller boligens tilstand er vesentlig redusert i forhold til på visningstidspunktet, kan den ansvarlige bli erstatningspliktig, eller prisavslag kreves, jfr § 11-39. Et eventuelt mangelskrav / prisavslag må imidlertid rettes ved søksmål mot tidligere eiers kreditorer.

I tvangssalgssaker kan det forekomme at boligen overleveres uten at rydding og rengjøring har funnet sted, eller at nøkkelsett ikke er komplette. Dette er forhold som ligger utenfor medhjelperoppdraget og omkostninger i slike tilfeller må dekkes av kjøper. NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør fravikes i alle tilfeller hvor løsøre og tilbehør mangler ved overtakelse.

Vi gjør oppmerksom på at reglement vedrørende tidsfrister for bud, overtakelse og rutiner for oppgjør er annerledes fra et normalt salg. Det gjøres videre oppmerksom på at det ikke er mulig å bestille boligselgerforsikring / boligkjøperforsikring i forbindelse med tvangssalg.

Megler bes kontaktet dersom noe skulle være uklart.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

Personvern

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret for videre oppfølging. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften. Mulighetene for å få slettet personopplysninger er derfor begrenset. Les mer om EIE`s behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på eie.no/personvern

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift, som pålegger oss å gjennomføre kundekontroll av selger og kjøper, herunder fullmektiger. Slike kontrolltiltak vil i praksis gjøres ved å bekrefte våre kunders og reelle rettighetshaveres identitet, samt å innhente informasjon knyttet til handelens formål og tilsiktede art.

Dersom kjøper ikke bidrar til dette, og det medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig.

I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kontrolltiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom nødvendige kontrolltiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Meglers vederlag

Selger betaler provisjon til medhjelper, utlegg og eventuelle andre kostnader som følge av tvangssalget. Medhjelper godtgjøres ihht §3-3 i forskrift av 04.12.1992 om tvangssalg ved medhjelper.

Dersom handelen ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn- og markedspakke samt utlegg.

Om oppdraget

Oppdr.nr: 63260050
Ansvarlig megler: Fred Lippens

EIE Haugesund
EIENDOMSMEGLER A AS
NO 893 527 702 MVA

Produkter eller tjenester som tilbys partene i forbindelse med oppdraget

Meglerforetaket og EIE-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføring av megleroppdraget.

Dette gjelder følgende:
- Gjensidige forsikring tilbyr boligselger- og boligkjøperforsikring samt forsikringsløsninger til selger og kjøper

- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll for EIE. Kunder tilbys ulike leverandører for strøm, alarm og bredbånd avhengig av tilbydere i kundens nærområde
- EIE AS (morselskap for franchisegiver i EIE-kjeden) og enkelte meglerkontor i EIE-kjeden har indirekte eierinteresser i Bomega AS (Hjem.no) i ulike eierkonstellasjoner gjennom EIE Hjem AS
- EIE eiendomsmegling samarbeider med ulike bankforbindelser om formidling av finansielle tjenester. Meglerforetaket kan motta godtgjørelse for dette
- Finit Deleie tilbyr deleie på enkelte objekter
- Secundo er en markedsplass for salg av bruktgjenstander

Les mer om våre samarbeid og investeringer her:
eie.no/eiendom/eie-investerer

Salgsoppgaven er sist oppdatert 27.11.2026

En beskrivende setning om rommet



AI møblert





En beskrivende setning om rommet



Store panoramavinduer gir optimale lysforhold





Leiligheten er nymalt og klar for innflytting

En beskrivende setning om rommet



Godt med skap og benkeplass på kjøkken. Integrert komfyr - platetopp





Praktisk med gjestetoalett

En beskrivende setning om rommet





Romslig hovedsoverom med god skapplass



En beskrivende setning om rommet



Soverom3





Praktisk på bakkeplan



Plantegningen er ikke målbar, og avvik kan forekomme.
Målene er å anse som estimater.

Nabolagsprofil

Alterfjellet 16E - Nabolaget Vigevågen/Fladaberg - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Skudeneshavn	5 min
Linje 210, X210, N288	0.4 km
Haugesund Karmøy	34 min
Stavanger Sola	36.4 km

Skoler

Skudeneshavn skole (1-7 kl.)	5 min
268 elever, 16 klasser	0.5 km
Sørhåland barneskole (1-7 kl.)	5 min
108 elever, 9 klasser	2.5 km
Skudenes ungdomsskole (8-10 kl.)	12 min
210 elever, 12 klasser	1.1 km
Åkrehamn vidaregåande skole	17 min
430 elever, 27 klasser	15.3 km
Kopervik videregående skole	23 min
425 elever, 17 klasser	20.1 km

Ladepunkt for el-bil

Extra Skudesnes	7 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

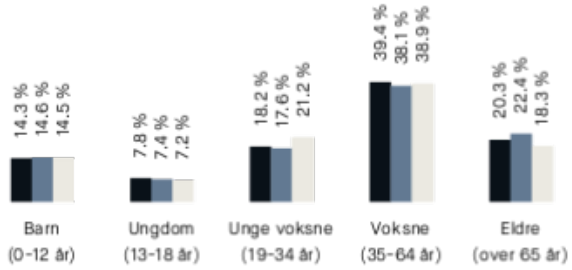
Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vigevågen/Fladaberg	1 104	504
Skudeneshavn	3 435	1 759
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Fladaberg FUS barnehage (0-5 år)	6 min
57 barn	0.5 km
Slagstemmen barnehage (1-6 år)	18 min
65 barn	1.5 km
Skudenes barnehage (0-5 år)	5 min
63 barn	2.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Skudenes	7 min
Coop Extra Skudenes	7 min
Post i butikk	0.6 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

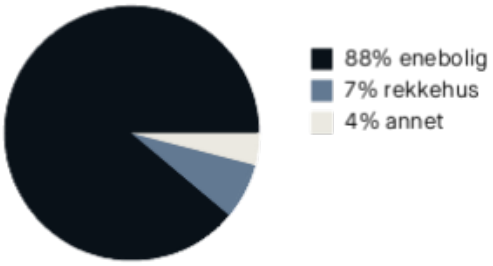
Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Sport

Skudeneshavn skole gymnastikksal	4 min	
Aktivitetshall	0.3 km	
Skudenes idrettsanlegg	11 min	
Aktivitetshall, ballspill, basket, fotba...	1 km	
Optimus trenings- og prestasjons...	18 min	
Skoi Trening og Helse avd. Åkra	19 min	

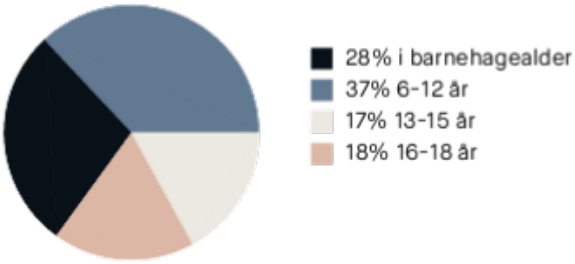
Boligmasse



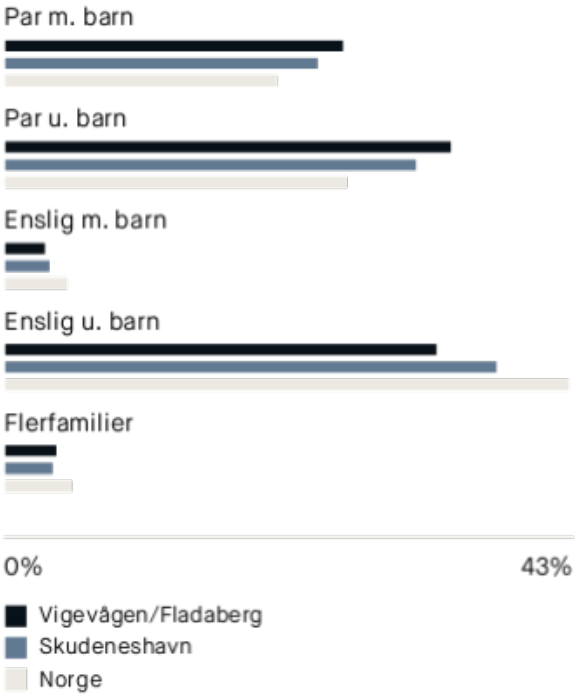
Varer/Tjenester

AMFI Åkrehamn	21 min
Vitusapotek Skudeneshavn	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	43%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Alterfjellet 16 E, 4280 SKUDENESHAVN KARMØY kommune

gnr. 47, bnr. 657, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 24.11.2026 **Rapportdato:** 24.11.2026 **Oppdragsnr.:** 22511-1186 **Referansenummer:** QL6697

Foretak: TAKSTMANN HARALD INGEBRIGTSEN AS

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.

41



Rapportansvarlig

Harald Ingebrigtsen
Uavhengig Takstingeniør
takstmannhi@gmail.com
911 89 172

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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Leiligheten fremstår som i bra stand.
Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.
Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført.
Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2010

UTVENDIG Gå til side

Det er malte trevinduer med 2-lags glass.
Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Terrassen er på understøttende konstruksjon.
Tilstandsrapporten tar ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med parkett. Gulvoverflater delvis tildekket på befaringspunkt pga pågående malingsarbeider.
Veggene er med malt strie, og himlingene er utført med himlingsplater.
Det pågikk oppfriskning/maling av vegg og enkelte takoverflater på befaringstidspunkt.
Gulv på grunn er av betong.
Det foreligger ingen opplysninger om radonmåling på bolig og dette er heller ikke foretatt ifbm utarbeidelse av tilstandsrapport
Det er elementpipe.

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider
Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og himlingsplater i innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med 5 mm fall mot sluk.
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, synlig vanntett sjikt av baderomspanel og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 5 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har balansert ventilasjon.
Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking på kjøkken, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var under 6 % og ble vurdert som tørt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Det er platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.
Kjøkkenet har avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Røropplegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Avløpsrør er av plast og som ikke er nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene.
Det er balansert ventilasjon.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999.
Branntekniske forhold er visuelt befart og det er kontrollert for røyk/brannvarslere, slukkeapparat og rømningsvei

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger for takstmann på befaringstidspunkt

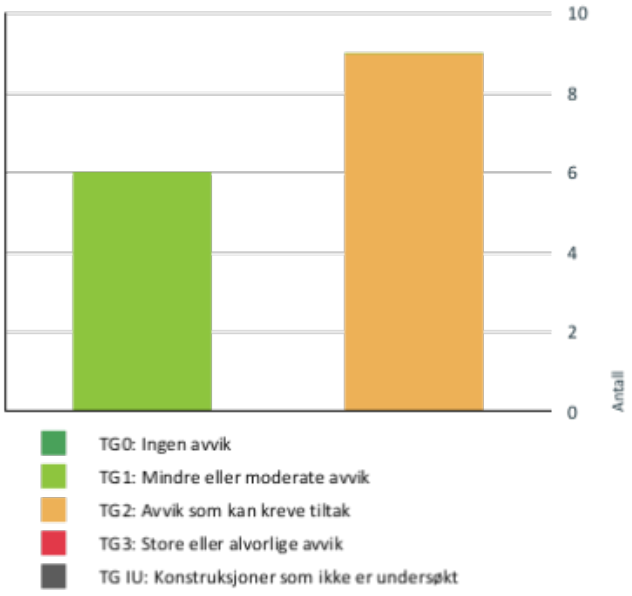
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger for takstmann på befaringstidspunkt

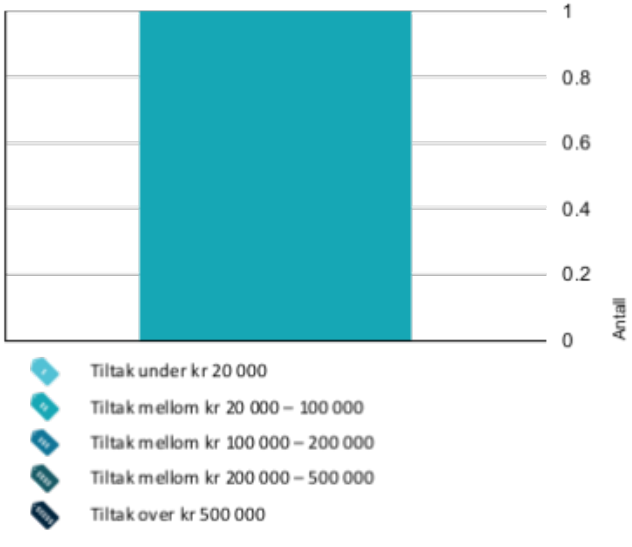
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Det er registrert begynnende råteskader i begrenset omfang på 2 stk. vinduer. Vinduene er av fabrikat Gilje. Det kan ikke utelukkes at flere vinduer har tilsvarende eller begynnende skader ettersom full demontering og inngående undersøkelser ikke er utført.
Påviste råteskader indikerer redusert bestandighet og begynnende nedbrytning av trekonstruksjonen. Skadeomfanget vurderes foreløpig som begrenset, men forholdet kan være mer omfattende enn det som er synlig ved visuell kontroll.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Det er registrert nedbøyning i terrassekonstruksjonen, noe som kan indikere redusert stivhet eller svakheter i bærende konstruksjon. På den ene terrassen ligger terrassebordene helt tett uten tilstrekkelig mellomrom for drenering og uttørking.
Nedbøyningen tilsier at konstruksjonen har redusert bæreevne eller stivhet sammenlignet med det som normalt forventes. Tettliggende terrassebord gir begrensede uttørkingsmuligheter og øker fuktbelastningen på terrassebord og underliggende konstruksjoner.

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.
Det er registrert noe korrugering/deformasjon i underkant av aggregatet for balansert ventilasjon. Forholdet kan være forårsaket av kondenspåvirkning over tid.

Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Det registreres enkelte skader i glasuren på flisoverflatene. Skadene fremstår som lokale overflateavvik uten at det ved befaringen er registrert tegn til funksjonssvikt i underliggende konstruksjon. Skader i glasuren er primært av kosmetisk karakter og påvirker normalt ikke flisenes funksjon. Forholdet medfører imidlertid redusert estetisk kvalitet og kan være utsatt for videre slitasje.

Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2010

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert begynnende råteskader i begrenset omfang på 2 stk. vinduer. Vinduene er av fabrikat Gilje. Det kan ikke utelukkes at flere vinduer har tilsvarende eller begynnende skader ettersom full demontering og inngående undersøkelser ikke er utført.
Påviste råteskader indikerer redusert bestandighet og begynnende nedbrytning av trekonstruksjonen. Skadeomfanget vurderes foreløpig som begrenset, men forholdet kan være mer omfattende enn det som er synlig ved visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak

• Råteskader oppstår normalt som følge av langvarig fuktbelastning, aldring av overflatebehandling, utilstrekkelig vedlikehold eller lokale konstruksjonsmessige forhold som medfører økt fuktopptak. Det kan også være feilproduksjon fra fabrikk.
Det er risiko for videre utvikling av råteskadene dersom nødvendige vedlikeholds- eller utbedringstiltak ikke gjennomføres. Skjulte eller mindre synlige skader på øvrige vinduer kan ikke utelukkes.
Videre nedbrytning kan medføre redusert funksjon, svekket tetthet mot vær og vind samt økte kostnader til reparasjon eller utskifting.
Skadde vinduer bør følges opp med nærmere kontroll og nødvendige reparasjoner eller utskifting av skadede komponenter. Samtidig anbefales kontroll av øvrige vinduer for å avdekke eventuelle tilsvarende skader og behov for vedlikehold.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrassen er på understøttende konstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert nedbøyning i terrassekonstruksjonen, noe som kan indikere redusert stivhet eller svakheter i bærende konstruksjon. På den ene terrassen ligger terrassebordene helt tett uten tilstrekkelig mellomrom for drenering og uttørking.
Nedbøyningen tilsier at konstruksjonen har redusert bæreevne eller stivhet sammenlignet med det som normalt forventes. Tettliggende terrassebord gir begrensede uttørkingsmuligheter og øker fuktbelastningen på terrassebord og underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Nedbøyning eller svak konstruksjon kan tyde på redusert bæreevne og risiko for videre deformasjon eller svikt.

• Forholdet kan skyldes underdimensjonering, alder, deformasjoner i konstruksjonen eller mangelfull utførelse. Tett montering av terrassebord reduserer muligheten for avrenning og ventilasjon.
Det er risiko for ytterligere nedbøyning, redusert levetid på trekonstruksjonen samt økt fare for fukt- og råteskader i terrassebord og bærende konstruksjoner.
Videre utvikling kan medføre behov for omfattende reparasjoner eller utskifting av deler av terrassekonstruksjonen. Mangelfull drenering kan akselerere nedbrytning av materialene.
Terrassekonstruksjonen bør undersøkes nærmere for å avklare årsaken til nedbøyningen og vurdere behov for forsterkning eller utbedring.
Terrassebord som ligger tett bør ved utskifting eller omlegging gis tilfredsstillende avstand for drenering og uttørking.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapporten tar ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilstandsanalyse og vedlikeholdsplan gir dårlig oversikt over teknisk tilstand og fremtidige vedlikeholdsbehov, med risiko for uforutsette skader og kostnader.

• For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med parkett. Gulvoverflater delvis tildekket på befaringspunkt pga pågående malingsarbeider.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er med malt strie, og himlingene er utført med himlingsplater. Det pågikk oppfriskning/maling av vegg og enkelte takoverflater på befaringstidspunkt.

Etasjeskiller og gulv på grunn

Beskrivelse

Gulv på grunn er av betong.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det foreligger ingen opplysninger om radonmåling på bolig og dette er heller ikke foretatt ifbm utarbeidelse av tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Dokumentasjon er ikke fremlagt eller tilgjengelig ved befaring. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet om konstruksjonens fuktsikkerhet og eventuelle skjulte avvik. Eventuelle feil eller mangler ved vanntett sjikt kan over tid føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner uten at dette er synlig ved ordinær visuell kontroll.
Dokumentasjon bør fremskaffes dersom denne finnes. Ved fremtidige rehabiliteringsarbeider anbefales nærmere kontroll av oppbygning og utførelse av våtromskonstruksjonen..

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og himlingsplater i innvendig tak.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med 5 mm fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Det registreres enkelte skader i glasuren på flisoverflatene. Skadene fremstår som lokale overflateavvik uten at det ved befaringen er registrert tegn til funksjonssvikt i underliggende konstruksjon.
Skader i glasuren er primært av kosmetisk karakter og påvirker normalt ikke flisenes funksjon. Forholdet medfører imidlertid redusert estetisk kvalitet og kan være utsatt for videre slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Det er registrert utilstrekkelig fall mot sluk, noe som medfører risiko for vannansamlinger og økt fuktbelastning. Over tid kan dette føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjoner og overflater.
Det anbefales å utbedre fallforholdene slik at gulvet får tilfredsstillende helning mot sluk. Tiltaket bør vurderes i forbindelse med rehabilitering av våtrommet.
Det er ingen synlige konsekvenser som følge av registrerte avvik, men viktig at kjøper gjøres kjent med risiko.

• Skadene skyldes normalt støtbelastninger, slitasje, aldring eller lokal materialpåvirkning over tid.
Det vurderes som liten risiko for følgeskader som følge av de registrerte glasurskadene alene.
Forholdet medfører hovedsakelig estetiske avvik og kan påvirke det visuelle inntrykket av overflatene.
Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendige. Skadde fliser kan skiftes ved behov dersom et bedre estetisk uttrykk ønskes.

ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, synlig vanntett sjikt av baderomspanel og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 5 mm.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Smøremembranen er eldre enn 15 år og mangler dokumentasjon på utførelse. Dette medfører usikkerhet knyttet til tettesjiktets fremtidige funksjon og øker risikoen for skjulte fuktskader dersom membranen ikke lenger er fullt ut tett.
Det anbefales å følge med på tegn til fuktpåvirkning og påregne oppgradering av våtrommet ved framtidig rehabilitering. Tettesjiktets tilstand kan kun avklares gjennom nærmere undersøkelser eller ved utskifting.

• Årsak til avvik er manglende dokumentasjon samt naturlig aldring av våtrommets tettesjikt.
Det foreligger risiko for redusert funksjon i tettesjiktet etter hvert som konstruksjonen eldes, noe som kan øke sannsynligheten for fuktgjennomtrengning.
Eventuell svikt i tettesjiktet kan føre til fukt- og vannskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner.
Våtrommet bør følges opp med jevnlig kontroll for tegn til fuktpåvirkning eller lekkasjer. Oppgradering av våtrommet må påregnes på sikt som følge av alder og usikker fremtidig funksjon for tettesjiktet.

• Manglende høydeforskjell mellom sluk og vanntett sjikt ved døråpning og/eller rørgjennomføringer gir risiko for at vann kan spre seg til tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje eller vannansamling. Dette kan medføre fuktskader og materialnedbrytning dersom forholdet ikke utbedres.
Forholdet bør utbedres slik at våtrommet oppnår tilfredsstillende sikkerhet mot vannspredning. Tiltaket vurderes normalt gjennomført i forbindelse med rehabilitering av våtrommet.

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredsstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

• Et avtrekkssystem som ikke fungerer tilfredsstillende kan føre til utilstrekkelig fjerning av fukt og forurenset luft. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, dårlig inneklima og fuktskader.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre avtrekkssystemet slik at det oppnår tilstrekkelig kapasitet og funksjon. Dette kan innebære rensing, justering eller utskifting av vifte og kanaler.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking på kjøkken, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var under 6 % og ble vurdert som tørt.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Røropplegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Avløpsrør er av plast og som ikke er nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.
- Det er registrert noe korrugering/deformasjon i underkant av aggregatet for balansert ventilasjon. Forholdet kan være forårsaket av kondenspåvirkning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Eldre ventilasjonsanlegg har økt risiko for svikt, redusert ytelse og dårligere inneklima.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden ventilasjonsanlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg
- Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av ventilasjonsanlegget for å sikre tilfredsstillende funksjon.
- Sannsynlig årsak vurderes å være kondensdannelse med påfølgende fuktpåvirkning av aggregatkappen over tid.

Ved vedvarende kondens kan det være risiko for ytterligere korrosjon, deformasjon eller fuktpåvirkning på tilstøtende bygningsdeler og komponenter.
Omfanget fremstår som begrenset, men fortsatt fuktbelastning kan medføre økt slitasje og redusert levetid på aggregatets ytre komponenter.
Årsaken til kondensdannelsen bør avklares ved service eller nærmere kontroll av ventilasjonsanlegget. Eventuelle avvik knyttet til isolasjon, kondensavløp eller driftsforhold bør utbedres for å begrense videre skadeutvikling.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

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.

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Når det ikke finnes samsvarserklæring, betyr det at man ikke kan dokumentere hvordan det elektriske arbeidet er utført eller om det følger gjeldende regler. Uten slik dokumentasjon vet man ikke om anlegget er trygt, riktig montert eller beskyttet mot feil som kan gi varmegang, kortslutning eller brann. Dette gjør anlegget mer usikkert enn normalt, og det bør derfor kontrolleres av en kvalifisert elektriker som kan vurdere tilstanden og eventuelt utstede nødvendig dokumentasjon.
- Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Branntekniske forhold er visuelt befart og det er kontrollert for røyk/brannvarslere, slukkeapparat og rømningsvei

Tilstandsrapport

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR 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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Når det ikke finnes samsvarserklæring, betyr det at man ikke kan dokumentere hvordan det elektriske arbeidet er utført eller om det følger gjeldende regler. Uten slik dokumentasjon vet man ikke om anlegget er trygt, riktig montert eller beskyttet mot feil som kan gi varmegang, kortslutning eller brann. Dette gjør anlegget mer usikkert enn normalt, og det bør derfor kontrolleres av en kvalifisert elektriker som kan vurdere tilstanden og eventuelt utstede nødvendig dokumentasjon.
- Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
2010

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Bod oppført i tre med sarnafil på taket

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

52

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 garasjeplass 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger for takstmann på befaringstidspunkt

54

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	79			79	16
SUM	**79**				**16**
SUM BRA	**79**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, gang, bad, teknisk rom, toalettrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger for takstmann på befaringstidspunkt

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det var pågående malingsarbeider i leilighet på befaringstidspunkt.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.11.2026	Harald Ingebrigtsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	47	657		5	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Alterfjellet 16 E

Hjemmelshaver
Paulsen Byggsenter AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Leilighet ligger i 1 etasje i 4 mannsbolig i etablert boligområde i Skudesneshamn

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten
Felles opparbeidet tomt med plen, beplantning og parkering

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

56

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

BUDSKJEMA - TVANGSSALG

For eiendommen: Alterfjellet 16 E, 4280 Skudeneshavn | Gnr. 47, Bnr. 657, Snr. 5, Karmøy kommune.
Oppdragsnummer: 63260050 | **Prisantydning:** 2 090 000,-
EIENDOMSMEGLER A AS | Fred Lippens

Undertegnede gir herved følgende bud på overnevnte eiendom:

Kjøpesum kr:

+ omkostninger og evt. fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hviler det odel på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet.

Budet er bindende for undertegnede til (dato og klokkeslett):

Akseptfristen må avtales med medhjelper før innsending. Budet er bindende i 48 timer hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl.12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøker, forlenges budet med ytterligere seks uker regnet fra utløpet av fristen. Undertegnede er klar over at budet er bindende når det er kommet til medhjelpers kunnskap.

Jeg er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven. Jeg er kjent med at Tingrettens stadfestelseskjennelse kan påankes av partene, at ankefristen er en måned fra kjennelsens dato, og at eventuell anke ikke medfører at budet bortfaller med mindre kjennelsen oppheves. Dersom tingretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper for å begjære skjøtet utstedt i undertegnedes navn og utlevert til seg. Jeg er klar over de særlige regler som gjelder ved tvangssalg, og er gjort kjent med hovedpunktene på dette skjemaets bakside, som jeg har lest.

Finansieringsplan

Egenkapital disponibelt som bankinnskudd	Kr.
Egenkapital etter salg av annen eiendom	Kr.

Långiver

Bank, kontaktperson og kontaktinfo:	
Sum finansiering	Kr.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest og forstått salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring / inngivelse av bud og/eller vilkår. Jeg/Vi er kjent med at budet er bindende når det er kommet til meglers kunnskap, og at meglerkontoret har plikt til å gi selger og kjøper kopi av budjournalen.

Navn:		Navn:	
Personnr:		Personnr:	
Adresse:		Postnr./sted:	
Mob:	E-post:	Mob:	E-post:
Sted/dato:		Sted/dato:	
Signatur:		Signatur:	

- legg kopi av legitimasjon her -	**- legg kopi av legitimasjon her -**

Leveres Kontoforetaksfirmanavn på e-post: Kontoforetaksemail eller via bank-ID på eie.no

ORIENTERING OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER

Tvangssalg ved medhjelper er blitt den vanligste av de to tvangssalgsformene. I motsetning til tvangsauksjon, vil salg ved medhjelper foregå mest mulig likt frivillige salg gjennom eiendomsmeglere. På en del viktige punkter er det imidlertid vesentlig forskjell, så følgende vil gi en kortfattet orientering om kjøpsinteressertes rettigheter i henhold til tvangsfull-byrdelsesloven.

Medhjelperen
At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen. Arbeidet utføres av en medhjelper som retten oppnevner, og det er kun eiendomsmeglere, advokater og lensmenn som kan være rettes medhjelpere ved tvangssalg av fast eiendom. Som kjøper av en eiendom som tvangsselges, vil det være medhjelperen du skal forholde deg til.

Markedsføring
Dersom du vurderer å kjøpe en eiendom som tvangsselges bør du lese denne orienteringen nøye. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg, men opplysninger som bare eier kjenner til vil i mange tilfeller ikke foreligge. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Bud
Bud inngis i hovedsak som ved ordinær eiendomsmegling ved å fylle ut budskjema fra salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at EIE Eiendomsmegling p.t. ikke har digital løsning for budgivning i tvangssalgssaker. Medhjelper sender ikke inn bud til Tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer. Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet, og denne er vanligvis minimum 6 uker. Det kan ikke tas forbehold i budet, herunder forbehold om konsesjon eller odelsløsning.

Anbefaling av bud for saksøker, begjæring om stadfestelse, anke og evt. forkjøpsrett
Alle bud som inngis vil kun bli formidlet mellom partene av medhjelper – hverken medhjelper eller eier av eiendommen er bemyndiget til å akseptere et innkommet bud. Budet forelegges saksøkeren, samt andre rettighetshavere, med anbefaling om stadfestelse. Saksøkeren kan unnlate å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og be medhjelper foreta ytterligere salgsfremstøt. Dersom et bud blir akseptert av saksøkeren, vil medhjelper begjære dette stadfestet for retten. Når stadfestelseskjennelsen foreligger, er handelen gjennomført, og bindende for alle parter. Det utstedes ikke kjøpekontrakt i tvangssalgssaker, så stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at kjøp er kommet i stand. Saken kan, frem til Tingrettens stadfestelse av budet har skjedd, trekkes tilbake av saksøker, med den konsekvens at salget ikke blir gjennomført. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Tingrettens meddelelse av stadfestelsen.

Stadfestelseskjennelsen kan påankes, men budet er allikevel bindende for byderen selv om det tar tid før anken blir avgjort. Dersom anken fører frem og stadfestelsen blir opphevet, er byderen fri. Ankefristen er 1 måned fra kjennelses avsigelse, men en anke vil som hovedregel ikke føre frem dersom innvendingene ikke har vært fremsatt overfor Tingretten før kjennelsen avsies.

For boliger som har lov- eller vedtektsbestemt forkjøpsrett, vil hovedregelen være at denne avklares når stadfestelsen er rettskraftig.

Oppgjør og overtagelse
Overtakelses- og oppgjørsdagen er vanligvis 3 måneder etter at medhjelperen forelegger budet for Tingretten i samsvar med tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27. Oppgjør skal skje uavhengig av om boligen er fraflyttet eller ei. Skjer betaling fra kjøper etter oppgjørsdagen, påløper morarenter. Er kjøpesummen betalt, kan medhjelper etter anmodning fra kjøperen, tillate at overtagelse skjer forut for oppgjørsdagen dersom eiendommen er fraveket, eller man får aksept fra hjemmelshaver. Etter at kjøperen er blitt eier overtar han risiko for eiendommen, og må selv sørge for forsikring etc. Eventuell innflytting før utløp av ankefristen skjer for kjøpers risiko. Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntrer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr. oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27 frem til betalingsplikten inntrer.

Saksøktes fraflytting og fravikelse
Når kjøperen er blitt eier, plikter saksøkte og hans husstand å fraflytte eiendommen. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve fravikelse. Kjøper blir dog ansvarlig for eventuelle sideutgifter, som f.eks til bortkjøring og lagring av inventar. Man vil normalt sett være forpliktet til forsvarlig lagring av tidligere eiers eiendeler i 4 uker. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser iht. leieforholdet.

Tinglyst skjøte
Når kjøperen er blitt eier vil medhjelper, etter fullmakt gitt i budskjema, be Tingretten utstede skjøte og således besørge dette tinglyst på kjøpers vegne. Et tvangssalgsskjøte vil, når det tinglyses i grunnboken, automatisk slette alle pengeheftelser som er tinglyst på eiendommens grunnbokblad, som ikke skal overtas av kjøperen.

Feil og mangler
Når en eiendom tvangsselges er hovedregelen at den selges som den er. Det kan derfor være lurt å være nøye når besiktiger eiendommen, og kanskje bør du også ha med en bygningskyndig. Reglene i avhendingslova om feil og mangler gjelder ikke, som igjen betyr at mulighetene for å reklamere som kjøper blir vesentlig begrenset. Kjøpet kan ikke heves, men det kan kreves prisavslag dersom:

1) eiendommen ikke er i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold gitt av medhjelper,
2) dersom medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og kjøper hadde grunn til å regne med å få,
3) dersom eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med, og
4) at disse forholdene antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Dersom kjøper krever prisavslag iht. årsakene som nevnt, men det ikke oppnås enighet rundt dette, må kjøper gå til søksmål mot den som har fått en del av kjøpesummen som kreves redusert, eller mot impliserte som har utvist skyld. Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men det kan kreves at den del av summen som rammes av krav om prisavslag ikke utbetales til de berettigede inntil saken er avgjort. Tingretten kan avvise tilbakeholdkrav der de mener kravet er åpenbart grunnløst.

Overstående er basert på hovedreglene i tvangsfull-byrdelseslovens kapittel 12, jfr. kapittel 11. Fremstillingen er ikke uttømmende. Konferer alltid medhjelper ved spørsmål for inngivelse av bud.

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no