

aktiv.



Stølsmyrvegen 85, 5542 KARMSUND

**Flott og innholdsrikt rekkehus
med moderne standard! | Flotte
utearealer | Gåavstand til skole og
barnehage!**



Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler

Lars Erik Sjørgård

Mobil 401 00 736

E-post lars.erik.sorgard@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Haugesund

Haraldsgata 117, 5501 HAUGESUND. TLF. 905 75 590

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Omkostn.: Kr 101 140,-
Total ink omk.: Kr 4 091 140,-
Selger: Bjarne Nyvoll
Tove Aasland Torgersen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1987
BRA-i/BRA Total 179/179 kvm
Tomtstr.: 257.6 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 149, bnr. 246
Oppdragsnr.: 1509260032

Velkommen inn!

Velkommen til Stølsmyrvegen 85 - presentert av eiendomsmegler Lars Erik Sjørgård v/Aktiv Haugesund.

Flott og innholdsrik familiebolig i rekke, med moderne standard og god planløsning. Her får du bl.a et stilrent kjøkken med integrerte hvitevarer, flott stue med peisovn, i tillegg til 3 store soverom og separat vaskerom. Rause utearealer hvor varme dager kan nytes! Bilen parkeres enkelt i oppkjørselen.

Rolig og barnevennlig nabolag med gangavstand til skole, barnehage og busstopp. Det er også kort vei til Amanda senteret hvor du finner et utvidet butikk - og servicetilbud, samt store arbeidsplasser på Raglamyr og Nordheim Næringspark. Det er heller ikke langt til flotte turterreng i Djupadalen, Vangen og Steinsfjellet. Ca. 10 min med bil til Haugesund sentrum.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	22
Tilstandsrapport	47
Egenerklæring	71
Nabolagsprofil	97
Budskjema	111





































Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 179 kvm

BRA totalt: 179 kvm

TBA: 74 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 56 kvm Kjellerstue, bad, vaskerom, gang m/trapp, bod.

1. etasje

BRA-i: 63 kvm Soverom, soverom 2, soverom 3, entré, gang m/trapp, bad.

2. etasje

BRA-i: 60 kvm Stue/kjøkken.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

60 kvm Terrasse

2. etasje

14 kvm Terrasse

Ikke målbare arealer

Det er bruken av rommet ved befarings som avgjør definisjonen på rommet. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggetekniske forskrifter og også mangle godkjenning fra kommunen for den aktuelle bruk, uten at dette vil få noe betydning for takstmannens avgjørelse. Arealberegningen tar ikke hensyn til lovliggjort og/eller krav i forskrifter, men regnes ut slik takstmannen registrerer bruken på befaringsdagen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

257.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med grøntarealer og beplantning.

Beliggenhet

Stølsmyrvegen 85 ligger i det attraktive nabolaget Spanne, som er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og godt voksne. Området er kjent for sin ro og sentrale beliggenhet, med et godt naboskap og høy opplevd trygghet.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Spannatoppen bussholdeplass kun 5 minutters gange unna, hvor du kan ta linje 224, 226 og N284. Haugesund Karmøy flyplass ligger 15 minutters kjøring fra eiendommen.

For familier med barn er det flere gode skoler i nærheten. Norheim skole for 1-7 klasse og Danielsen ungdomsskole Haugalandet ligger innen gå-og sykkelavstand. Det finnes også flere ungdomsskoler og videregående skoler innen kort sykkel -og kjøreavstand.

Barnehager er også godt representert i området med Norheim barnehage kun 7 minutters gange fra eiendommen. Espira Karmsund barnehage og Vassbrekke Fus kulturbarnehage ligger også i nærheten.

Dagligvarehandelen er praktisk med Kiwi Norheim og Coop Obs Haugesund innen kort kjøreavstand. Amanda Storsenter og Oasen Storsenter ligger begge like i nærheten. Her finner du et utvidet butikk - og servicetilbud med et bredt utvalg av butikker og tjenester.

For de som er glad i sport og fritidsaktiviteter, er Hestmyr og Norheim idrettsanlegg lett tilgjengelige, med fotball, friidrett og aktivitetshall. Yes Treningssenter på Raglamyr ligger også like i nærheten.

Området byr også på gode turmuligheter med nærhet til skog og mark, og har et lavt støynivå, noe som gjør det ideelt for de som ønsker en rolig og naturnær livsstil.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Tm Taksering AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taket er tekket med betongtakstein. Det er ingen synlige løse eller manglende takstein på taket. Noe stedvis mose. Normal levetid for betongtakstein er ifølge sintef byggforsk 30 - 50 år. Takrenner, nedløp og beslag i plast og metall. Fall på renner er ikke kontrollert. Det var fint vær på befaringsdagen og det var ikke synlige lekkasjer på renner. Takrenner må kontrolleres for lekkasjer når det er regnvær. Vindskier fremstår som i god stand. Det kan for øvrig påregnes hyppigere vedlikeholdsintervaller på slike bygningsdeler da de er spesielt utsatt. Det er normalt og skifte takrenner i forhold til omlegging av tak.

Yttervegger er oppført i bindingsverk i tre som er utvendig kledd med trepaneler. Isolasjonsevne er ikke kontrollert. På flater som er enkle og kontrollere, registreres det ingen avvik som vil ha konstruksjonsmessig negativ betydning. Det er behov for generelt vedlikehold av utvendige overflater på denne boligen. Noe bruksmerker og andre svakheter/råte kan ikke utelukkes selv om de ikke er spesielt kommentert i denne rapport. Det er utført sporadiske stikk prøver i kledning i fasader som kan nås fra bakkeplan. Saltak i trekonstruksjon. Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser da store deler av konstruksjonen er fullt lukket. Konstruksjonen har naturlig avtrekk og er ventilert ihht gjeldende regler for oppføringstidspunktet. Kaldloft er ikke kontrollert i sin helhet da det er begrenset tilgang til dette området. Det er derfor anbefalt med ytterligere undersøkelser.

Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Enkelte mindre er skiftet og er av nyere dato.

Ytterdører i alminnelig god kvalitet. Dørene er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år. terrasse i tre, spaltedekker mot nord. Balkong i tre, tekket med pvc_duk og rekkverk i tre mot sør.

Utvendige trapper fra byggeåret i betong. Normal slitasje. Det er oppført utvendige boder. Disse boder er ikke inngående kontrollert eller fuktmålt. Det må derfor påregnes normalt vedlikehold av disse. Kan også stride med byggeregler og krav/anbefalinger uten at dette er kommentert i rapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Våtrom, tak og fasade:

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? Ja.

Hentet fra tidligere eiers egenerklæring:

1 av 3 varmekabler på bad oppe virker ikke. Er kontrollert av Hjemelektrikeren i 2019 og varmekablene fungerer fint og gir jevn varme. Inni mellom kan det forekomme noe sluklukt på bad oppe. Dette er kontrollert av Rørlegger 1 i 2022 og ingen feil funnet. Lukten forsvinner når man tapper litt vann i vasken.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Rørlegger 1

Beskrivelse av arbeidet: Hentet fra tidligere eiers egenerklæring: Montert ny innredning med vask. Installert nytt toalett og ny dusj. Alt rørarbeid og elektrisk er utført av faglærte, men som vennetjenester. Faglært arbeid utført av faglært. Annet utført ved egeninnsats.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Firmanavn: Rørleggerne Bråstein og Stelander

Beskrivelse av arbeidet: Hentet fra tidligere eiers egenerklæring: Lagt fliser og membran på eksisterende gulv. Badet ble gjort litt større ved å innlemme en liten del av gangen i arealet. Den delen av gulvet har ikke varmekabler. Rørøpplagg og ny innredning, dusj og toalett.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Vennetjenester av faglært

Beskrivelse av arbeidet: Lagt membran og fliser på vegg, samt ny himling. Utført av vennetjeneste av faglært og ufaglært håndverker.

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Dugnad og vennetjenester av faglært

Beskrivelse av arbeidet: Hentet fra tidligere eiers egenerklæring: Nytt bad ble laget i kjelleren. Varmekabler, ny sluk/avløp. Membran op gulv og vegger, ny himling med innfelte downlights. Vifte med avtrekk ut. Alt rør og elektrisk, samt fliseleggingsarbeid er utført av faglært som vennetjenester.

5. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Geir Sirnes

Beskrivelse av arbeidet: Hentet fra tidligere eiers egenerklæring: Installert utekran og ny varmtvannsbereder.

6. Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Firmanavn: HR, Sandvold as, Bråstein og Stelander rørlegger

Beskrivelse av arbeidet: Hentet fra tidligere eiers egenerklæring: Installert nytt kjøkken

og hvitevarer fra Schmidt.

7. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Neumann Haugesund

Beskrivelse av arbeidet: Hentet fra tidligere eiers egenerklæring: Oppgradering og utvidelse av kjøkkenet (Schmidt kjøkken).

8. Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Firmanavn: Byggmester Sven Ivar Solstrand

Beskrivelse av arbeidet: Hentet fra tidligere eiers egenerklæring: Byttet vinduer stue og kjøkken, ny ytterdør og bygget terrasse bak.

9. Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Firmanavn: Neumann

Beskrivelse av arbeidet: Installert ny vedovn oppe i stue/kjøkken og nede i kjellerstue.

10. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Larsen byggservice, Haugaland taktekking

Beskrivelse av arbeidet: Reparert sarnafil dekke og lagt nytt sarnafil innunder terrassedør, ny terrassedør. Ny pipehatt og noe kledning under vindu i sør (kledning byttet av eier).

11. Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Firmanavn: Avaldsnes gulvlegging og Neumann

Beskrivelse av arbeidet: Nytt vaskerom fra Schmidt og lagt gulvbelegg i yttergang kjeller og på vaskerom.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Hentet fra tidligere eiers egenerklæring: Laget platting og bod foran huset, samt bygget bed og levegg. Utført av eier.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Hentet fra tidligere eiers egenerklæring: Renoverte kjellerstue. Revet vegg til lite soverom for å utvide kjellerstue. Lagt Silencio plater i gulv. Revet til betong og bygget opp på ny med isolering. Ikke byttet himling. Utført av eier.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Hentet fra tidligere eiers egenerklæring: Byttet terrassedør på hovedsoverom med ny garderobe fra Designa AS, ny enstavs-parkettgulv. Utført av eier.

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Hentet fra tidligere eiers egenerklæring: Utvidet det minste

soverommet oppe, fjernet gjestetoalett. Ny parkett og gipset vegger. Nytt gulv på alle soverom og gang. Utført av eier.

5. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Byttet 2 soveromsvinduer. Utført av eier.

6. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Flyttet vegg for tilgang til terrassedør fra gang i stedet for gjennom soverom. La fliser på gulv. Utført av selger

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja.

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk.

Hentet fra tidligere eiers egenerklæring: Lagt membran, tettesjikt og sluk på bad i kjeller. Membran og tettesjikt rundt sluk på bad oppe i 2005.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? Ja

Hentet fra tidligere eiers egenerklæring:

Ja. Lekkasje fra terrassedør oppe.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Fra tidligere eiers egenerklæring: Lekkasjen ble reparert med ny dør i 2020.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Larsen byggservice, Haugaland taktekking

Beskrivelse av arbeidet: Hentet fra tidligere eiers egenerklæring: Reparert sarnafil dekke og lagt nytt sarnafil innunder terrassedør, ny terrassedør. Ny pipehatt.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Kledning under vindu byttet av tidligere eier.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere? Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Rev ned en bod som sto midt på de nordvendte terrassen.

Boden ble oppført på ny i mindre versjon i hjørnet på terrassen.

Tekniske installasjoner:

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Dugnad/vennetjeneste

Beskrivelse av arbeidet: Hentet fra tidligere eiers egenerklæring: Borret og laget nytt sluk og avløp på bad i kjeller. Utført av faglært.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Helgevold

Beskrivelse av arbeidet: Hentet fra tidligere eiers egenerklæring: Installert el-billader og overspenningsvern.

Eiendommen og omgivelsene:

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen? Ja.

Tilstandsrapport fra tidligere salg.

Generelt:

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm? Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

Eiendommen går over 3 plan og inneholder:

1. Etasje: Soverom, soverom 2, soverom 3, entré, gang m/trapp, bad.

2. Etasje: Stue/kjøkken.

Kjeller: Kjellerstue, bad, vaskerom, gang m/trapp, bod.

Standard

Velkommen til Stølsmyrvegen 85 - presentert av eiendomsmegler Lars Erik Sørgård v/ Aktiv Haugesund.

Flott og innholdsrikt rekkehus på tre etasjer, med moderne standard og god planløsning. Rause utearealer hvor varme sommerdager kan nytes!

Velkommen inn!

1.Etasje:

Du møtes av en velstelt eiendom opparbeidet med uteplass i front, samt et trivelig og overbygget inngangsparti. Stor og romslig entrè med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. I denne etasjen finner du 3 gode soverom og bad. I enden av soveromsgangen er det utgang til en herlig uteplass med terrassedekke, hvor varme sommerdager kan nytes. Her har du god plass til møblering av flere sittegrupper.

Alle soverommene er av gode størrelser med plass til ønsket møblering - stor seng, nattbord og garderobeskap.

Flott, helfliset bad med varmekabler i gulv. Badet inneholder dobbelservant i møblement, speilskap m/belysning, toalett og dusjkabinett.

2.Etasje:

Opp i 2.etasje ligger boligens stue og kjøkken. Rommet er stort og åpent med naturlig inndeling av de ulike sonene. Her har du god plass til møblering av sofagruppe, tv-møbler og stor spisebordsgruppe. Rommet har peisovn som varmer godt på kalde dager. Store vindusflater i kombinasjon med god takhøyde sørger for godt med lysinnslipp av naturlig lys og en luftig atmosfære.

Flott kjøkken utført med slette fronter, takhøye overskap på den ene veggen og benkeplate med nedfelt vask. Kjøkkenet har godt med skap - og benkeplass. Det er velutstyrt med integrerte hvitevarer. Fra kjøkken er det utgang til en herlig balkong på ca. 14 kvm hvor du enkelt kan møblere med hagemøbler, parasoll og grill. Fra balkongen har du flott utsikt utover nærområdet.

U.etasje:

I denne etasjen finner du vaskerom, bod, samt rom innredet som bad og rom innredet som kjellerstue. Kjelleretasjen har praktisk inn/utgang til hagen.

Separat vaskerom som inneholder skap - og benkeinnredning med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

God oppbevaringsplass i bod.

Stort og luftig rom innredet som kjellerstue. Det er benyttet tapet og malte flater på veggene. Badet er helfliset og har varmekabler i gulv. Det er innredet med badekar med dusj, servant i møblement og vegghengt toalett. Det gjøres oppmerksom på at innredning av bad og kjellerstue i denne etasjen ikke er omsøkt/godkjent, se punkt om ferdigattest for mer informasjon.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Taktekking:

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Levetiden for tekking og undertak er mer enn halvert.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Andre tiltak: Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskiftning av taktekking og undertak innen rimelig tid, da levetiden for disse er betydelig redusert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for vannlekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner. Videre undersøkelse av taket bør utføres av fagperson under sikre forhold for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Utvendig > Nedløp og beslag:

Vurdering av avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Levetiden for nedløp som er under bakke er mer enn halvert. Det er registrert nedløp fra balkong mot sør som ikke er tilknyttet rør i bakke. Det er ikke stige på tak for feier.

Konsekvens/tiltak: Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Stigetrinn for feier må monteres. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur, og nedløp fra balkong mot sør bør tilknyttes rør i bakken. Stigetrinn for feier må også monteres. Dette er også krav etter siste kontroll fra offentlig etat. Manglende tiltak kan føre til fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner, samt økt vedlikeholdsbehov.

Utvendig > Veggkonstruksjon:

Vurdering av avvik: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Noe generell utvendig slitasje og stedvis noe mindre sprekk i panel.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Det bør utføres vedlikehold og utbedring av utvendig panel for å forhindre ytterligere slitasje og sprekkdannelser, som kan føre til fuktinntrengning og redusert levetid på konstruksjonen.

Utvendig > Vinduer:

Vurdering av avvik: Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er påvist andre avvik: Det er tegn på at enkelte vinduer har noe kondensering innvendig. Dette kan være tegn på at boligen er noe underventilert. Det er generell slitasje utvendig og innvendig og det må derfor påregnes vedlikehold. Det er registrert sprekk i vindu mot sør i ramme til vindu(skjøt)

Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet. Det må foretas lokal utbedring. Andre tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelle utbedringer av vinduskarmer og rammer for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader. Kondensering på innsiden av vindusglassene kan tyde på utilstrekkelig ventilasjon, og tiltak for å bedre ventilasjonen bør vurderes for å unngå økt risiko for mugg- og råteskader. Sprekk i vindusramme mot sør bør utbedres for å forhindre ytterligere skade og redusere risiko for inntrenging av fukt. Utskifting kan ikke utelukkes.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Levetiden for tekkingen på balkongen mot sør er mer enn halvert. Balkongen er belagt med treflis, noe som medfører at det ikke er mulig å kontrollere tekkingen i sin helhet. Det er generell slitasje i treverk og rekkverk mot sør. Vedlikehold må påregnes.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Andre tiltak: Ny tekking må legges. Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking. Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelt utskifting av slitt treverk og rekkverk for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risiko for råte og skader. Det anbefales å kontrollere og eventuelt utbedre tekkingen på balkongen mot sør, da levetiden er betydelig redusert og det ikke er mulig å inspisere hele tekkeflaten. Manglende utbedring kan føre til lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Innvendig > Overflater:

Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er slitasje og noe mindre skader på overflater stedvis som vil utløse noe utbedring og oppgradering. Omfang av oppgradering og utbedring vurderes ut fra egne behov.

Konsekvens/tiltak: Tiltak: Overflater med slitasje og mindre skader bør utbedres eller oppgraderes etter behov, for å opprettholde boligens standard og forhindre ytterligere forringelse. Omfanget av tiltak vurderes ut fra egne ønsker og behov, men manglende vedlikehold kan føre til økt slitasje og redusert levetid på overflatene.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt inntil 12-13mm skjevheter i etasjeskille målt fra nord mot sør. Det er også noe knirk i overflater/etasjeskille mot nord.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Det bør vurderes utbedring av skjevheter og knirk i etasjeskillet for å oppnå bedre komfort og funksjon. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre redusert bokomfort og økt slitasje på gulvkonstruksjonen over tid.

Innvendig > Pipe og ildsted:

Vurdering av avvik: Ildfast stein har sprekker. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Levetiden for pipeløpet er mer enn halvert. Det er også sprekker/skader i Passat stein i ovn. Dette må utbedres.

Konsekvens/tiltak: Ildfast stein bør skiftes ut/repareres. Andre tiltak: Det bør foretas utbedring av sprekker og skader i ildfast stein for å sikre forsvarlig bruk av ildstedet. Videre bør det vurderes nærmere undersøkelser av pipeløpet, da levetiden er betydelig redusert. Manglende utbedring kan medføre økt risiko for brann og redusert funksjonssikkerhet.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Normal levetid for slikt utstyr er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ingen umiddelbar konsekvens såfremt utstyret fungerer til sin hensikt. Skader kan for øvrig plutselig forekomme på eldre utstyr.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Normal levetid for slikt utstyr er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ingen umiddelbar konsekvens såfremt utstyret fungerer til sin hensikt. Skader kan for øvrig plutselig forekomme på eldre utstyr.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering:

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Normal levetid for slikt utstyr er inntil 50 år.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere behov for oppgradering eller utskifting av dreneringen, da mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktinntrengning og skader på innvendige konstruksjoner, spesielt i innredet kjeller under terreng.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Normal levetid for slikt utstyr er inntil 50 år.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Avvik har ingen umiddelbar konsekvens såfremt utstyret fungerer til sin hensikt. Skader kan for øvrig plutselig forekomme på eldre utstyr.

Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning:

Vurdering av avvik: Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Det er ikke installert komfyrvakt eller lekkasjesikring på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak: Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Komfyrvakt må monteres. Det bør installeres komfyrvakt og lekkasjesikring på kjøkkenet for å ivareta brannsikkerhet og forebygge vannskader. Manglende tiltak øker risikoen for brann og følgeskader ved lekkasje.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling:

Vurdering av avvik: Det er avvik: Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeider utført på dette våtrommet.

Konsekvens/tiltak: Tiltak: Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet, noe som kan innebære økt risiko for skjulte feil eller mangler, og i verste fall fuktskader i konstruksjonen.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv:

Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er ikke 25mm fra topp sluk til topp synlig membran ved terskel.

Noe bom i flis. Dette betyr i korte trekk at ikke hele flisen har kontakt med underlaget og vil således være svak for støt. Flisen kan også løsne i aktuelt område. Det er ikke fall i forhold til krav/anbefalinger fra byggeåret. Våtrom skal ha sluk og gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som blir utsatt for vann i brukssituasjonen. Rom med sluk skal være utformet slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Selv om bom eller hull i flis ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Sluket er plassert under dusjkabinett. kabinett har korte slanger fra vegg og kabinettet lar seg derfor ikke dra frem på befaringsdagen. Det er derfor anbefalt og skifte slanger som er såpass lange at kabinett kan dras frem for kontroll. Normal levetid for membraner i gulv på våtrom er 15 - 25 år.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen og økt risiko for fuktskader. Det anbefales å bytte til lengre slanger slik at dusjkabinettet enkelt kan trekkes frem for inspeksjon og rengjøring av sluket. Begrenset tilgang til sluket øker risikoen for at eventuelle lekkasjer eller skader ikke oppdages i tide, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen. Siden mer enn halvparten av forventet brukstid for membranen er passert, bør tilstanden overvåkes jevnlig for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:

Vurdering av avvik: Det er avvik: Vask er noe løst montert.

Konsekvens/tiltak: Tiltak: Vasken bør festes forsvarlig for å unngå ytterligere løsning eller skade på sanitærutstyret. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå lekkasjer eller skader på omkringliggende konstruksjoner.

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling:

Vurdering av avvik: Det er avvik: Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak: Tiltak: Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidenes kvalitet og utførelse, noe som kan innebære økt risiko for skjulte feil eller mangler.

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv:

Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er ikke 25mm fra topp sluk til topp synlig membran ved terskel. Det er ikke fall i forhold til krav/anbefalinger fra byggeåret. Våtrom skal ha sluk og gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som blir utsatt for vann i brukssituasjonen. Rom med sluk skal være utformet slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av

rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Manglende fall og utilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og terskel øker risikoen for at vann ikke ledes bort som forutsatt, noe som kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner. Våtrommet fungerer for øvrig med registrerte avvik.

Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:

Vurdering av avvik: Det er avvik: Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak: Tiltak: Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidet er fagmessig utført, noe som kan gi økt risiko for lekkasjer og skader på bygningskonstruksjonen.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Normal levetid for membraner i gulv på våtrom er 15 - 25 år. Normal levetid for sluk er inntil 50 år.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Siden både membran og sluk har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, bør tilstanden overvåkes jevnlig og det bør vurderes utskifting ved tegn til

svekkelse. Manglende dokumentasjon og alder på komponentene medfører økt risiko for fuktskader og lekkasjer, som kan føre til omfattende skader på bygningskonstruksjonen.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Parkering på egen tomt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Velforening:

Eiendommen har pliktig medlemsskap i velforeningen Spannatoppen Grendelag. Det betales inn kr. 250 hvert halvår (totalt kr. 500/pr. år) for oppgradering, nybygg og vedlikehold av lekeplassene og grøntområdene. Velforeningen avholder dugnader hvor medlemmene deltar. Velforeningen har tidligere vært i diskusjon med Karmøy kommune om brøyting av veien. Kommune brøyter foreløpig, men det gjøres oppmerksom på at dersom Karmøy kommune slutter å brøyte veien kan det medføre økning i den årlige kostnaden som betales til velforeningen.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmekabler på bad, ellers elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 990 000

Omkostninger kjøper

3 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

99 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

101 140 (Omkostninger totalt)

118 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

120 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 091 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 108 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 110 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 20 070 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025:

Avløp: 8 072,94 kr

Eiendomsskatt: 3 399,00 kr

Feiing: 616,00 kr

Renovasjon: 4 272,50 kr

Vann: 3 710,06 kr

Totalt: kr. 20 070,5,-

Eiendomsskatt er estimert til kr. 4874,- i 2026.

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primærbolig

Kr 836 039 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 344 154 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes

høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Årlig velforeningsavgift

Kr 500

Velforening

Spannatoppen Grendelag

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 149, bruksnummer 246 i Karmøy kommune.

Offentligrettslig pålegg

Megler er ikke kjent med at det foreligger offentligrettslige pålegg på eiendommen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1149/149/246:

17.06.1987 - Dokumentnr: 5361 - Erklæring/avtale

PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING M.V.

16.01.2026 - Dokumentnr: 58370 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Aktiv Haugesund AS
Org.nr: 834 218 402
Elektronisk innsendt

11.04.1983 - Dokumentnr: 2945 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1149 Gnr:149 Bnr:149

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 12.03.1987.
Det foreligger byggemeldte tegninger av utvidelse av balkong, men det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tiltaket.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det er mottatt bygningstegninger datert 20.09.1985. Det gjøres oppmerksom på at det ene soverommet i 1.etasje er utvidet med areal fra rom betegnet som toalettrom i bygningstegningene. Etablering av terrasse med levegg i front av boligen samt tilhørende bod er ikke byggemeldt/godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at innredning av kjellerstue og bad i kjelleretasjen ikke er godkjent. Rommene er forøvrig angitt som hhv. "sport/disp" og "klær" på byggetegningene, og bruksendringen er ikke godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.03.1987.

Vei, vann og avløp

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Vei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:

Plannavn: Kommuneplan 2014-2023

PlanId: 670

Delareal: 258 m2

Arealbruk: Boligbebyggelse, nåværende

Kommuneplaner under arbeid:

PlanID: 672.

Plannavn: Kommuneplanens arealdel 2022 - 2031.

Reguleringsplaner:

Plannavn: Kartmyr.

PlanID: 513.

Delareal: 258 m2

Formål: Konsentrert småhusbebyggelse.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er

innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 0 Digital annonsering
- 6 000 Fotograf
- 4 000 Kommunale opplysninger
- 18 900 Markedspakke
- 6 900 Oppgjørshonorar
- 3 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

15 400 Tilretteleggingsgebyr
15 000 Utlegg styling
13 000 Utlegg takstmann
3 000 Visninger/overtakelse alle inkl
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 135 075

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Lars Erik Sørgård
Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler
lars.erik.sorgard@aktiv.no
Tlf: 401 00 736

Ansvarlig megler bistås av

Lars Erik Sørgård
Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler
lars.erik.sorgard@aktiv.no
Tlf: 401 00 736

Oppdragstaker

Aktiv Haugesund AS, organisasjonsnummer 834218402
Haraldsgata 117, 5527 Haugesund

Salgsoppgavedato

06.02.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Stølsmyrvegen 85 , 5542 KARMSUND

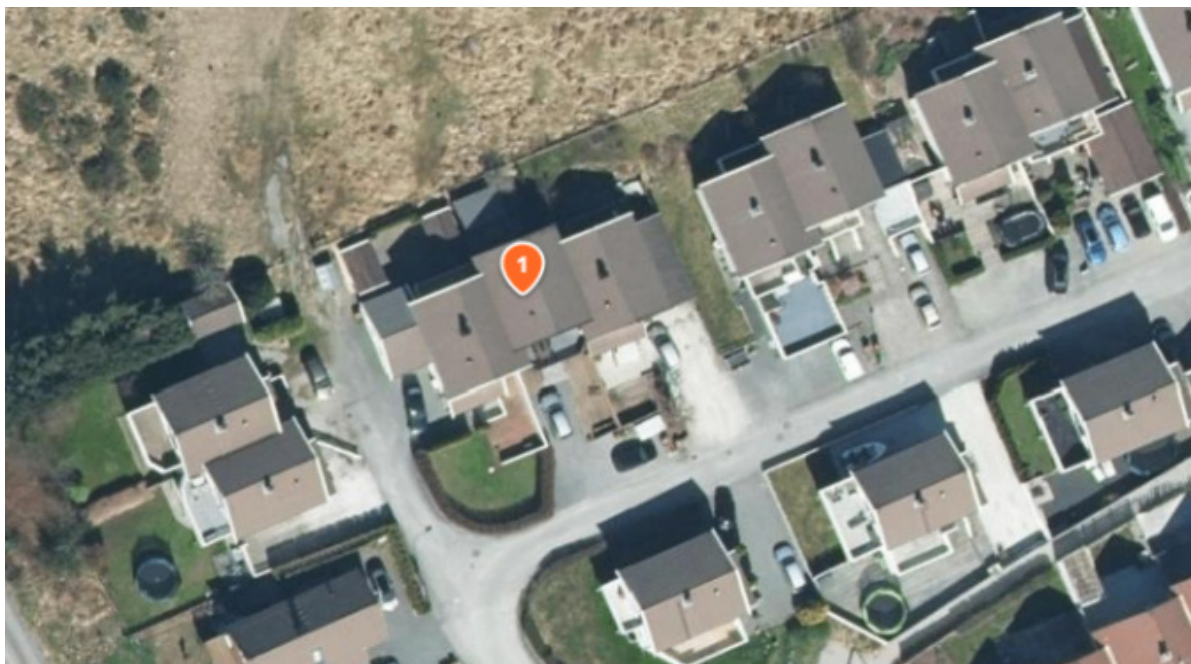


KARMØY kommune



gnr. 149, bnr. 246

Sum areal alle bygg: BRA: 179 m² BRA-i: 179 m²



Befaringsdato: 02.02.2026

Rapportdato: 03.02.2026

Oppdragsnr.: 20474-3177

Referansenummer: VF3480

Autorisert foretak: TM Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Erik Tørring




TM Taksering AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

TM Taksering AS

TM Taksering AS er et takseringsforetak med base i sentrum av Haugesund.

TM Taksering AS er etablert i 2017 og er tilsluttet Norsk Takst.

Undertegnede er for tiden eneste ansatt takstmann og er også eier og driver.

Jeg har hatt godkjenninger for tilstandsrapportering/boligsalgsrapportering siden 2003, da jeg var tilsluttet NTRF(Norges tilstandsrapport forbund).

Jeg har også godkjenninger innen skade/skjønn og næringseiendom. Vi besitter også våtromssertifikat utstedt av Fagrådet for våtrom. Gjennom bred erfaring og også systematisk videreutdanning for å øke kompetansen kan kunder og oppdragsgivere være trygg på at det blir levert et kvalitetsprodukt innenfor gitte frister.



Rapportansvarlig

Tom Erik Tørring

tomerik@tmtaksering.no

476 75 131



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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i rekke oppført i 1987.
Oppført på grunnmur i betong, betonggulv.
Yttervegger i treverk som er utvendig kledd med trekledning.
Etasjeskiller i tre.
Saltak i trekonstruksjon som er teknet med betongtakstein.

Tilstanden på boligen fremstår som god. Det må allikevel påregnes normalt vedlikehold.

Tilstandsgrader gitt i denne rapport baserer seg i hovedsak på slitasje av bygningsdeler men også mangler/avvik/feil/skader som vil utløse noen tiltak i forhold til registrerte avvik
Noe oppgraderinger må også påregnes i en brukt bolig som utsettes for daglig slitasje. .

Se ellers kommentarer og begrunnelser fra takstmann under enkeltpunkter senere i rapport.

Denne rapporten MÅ leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1987

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taket er teknet med betongtakstein. Det er ingen synlige løse eller manglende takstein på taket.

Noe stedvis mose.

Normal levetid for betongtakstein er ifølge sintef byggforsk 30 - 50 år.

Takrenner, nedløp og beslag i plast og metall. Fall på renner er ikke kontrollert.

Det var fint vær på befaringsdagen og det var ikke synlige lekkasjer på renner. Takrenner må kontrolleres for lekkasjer når det er regnvær.

Vindskier fremstår som i god stand. Det kan for øvrig påregnes hyppigere vedlikeholdsintervaller på slike bygningsdeler da de er spesielt utsatt.

Det er normalt og skifte takrenner i forhold til omlegging av tak.

Yttervegger er oppført i bindingsverk i tre som er utvendig kledd med trepaneler.

Isolasjonsevne er ikke kontrollert.

På flater som er enkle og kontrollere, registreres det ingen avvik som vil ha konstruksjonsmessig negativ betydning.

Det er behov for generelt vedlikehold av utvendige overflater på denne boligen. Noe bruksmerker og andre svakheter/råte kan ikke utelukkes selv om de ikke er spesielt kommentert i denne rapport.

Det er utført sporadiske stikk prøver i kledning i fasader som kan nås fra bakkeplan.

Saltak i trekonstruksjon.

Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser da store deler av konstruksjonen er fullt lukket.

Konstruksjonen har naturlig avtrekk og er ventilert iht gjeldende regler for oppføringstidspunktet.

Kaldloft er ikke kontrollert i sin helhet da det er begrenset tilgang til dette området.

Det er derfor anbefalt med ytterligere undersøkelser.

Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.

Enkelte mindre er skiftet og er av nyere dato.

Ytterdører i alminnelig god kvalitet. Dørene er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.

Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.

terrasse i tre, spalteslukker mot nord. Balkong i tre, teknet med pvc duk og rekkverk i tre mot sør.

Utvendige trapper fra byggeåret i betong. Normal slitasje.

Det er oppført utvendige boder. Disse boder er ikke inngående kontrollert eller fuktmålt.

Det må derfor påregnes normalt vedlikehold av disse. Kan også stride med byggeregler og krav/anbefalinger uten at dette er kommentert i rapport.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater i denne boligen kommenteres ikke spesielt. Men det er synlig at de fremstår med noe slitasje som vil kreve vedlikehold og utskifting.

Det er også sprukket flis i gang mot nord. I tillegg er det diverse ujevnheter i overflater/vegger som er oppført/oppusset som egeninnsats.

Enkelte bruksmerker må påregnes på overflater i en brukt bolig som utsettes for daglig slitasje.

Omfang av utbedring må vurderes utfra egne behov.

Isolert etasjeskiller fra byggeåret. Konstruksjonen er lukket og er derfor ikke vurdert i sin helhet.

Noe skjevhet er generelt tillatt på etasjeskillere. Nedbøying kommer normalt etter noen år. Det er noe stedvis knirk som er normalt i en trekonstruksjon.

Elementpipe som er utvendig og innvendig pusset.

Vedovn installert i stuen og i kjellerstuen.

Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.

Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredsstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder.

Det anbefales generelt kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg.

Det er ikke registrert avvik etter hulltaking. Svill er tørr, og det er ikke spor til kondens. Dampspørre er ikke brutt.

Innvendig trapp i tre fra byggeåret.

Innvendige dører i standard utførelse. Enkelte dører er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.

Enkelte bruksmerker må påregnes på bygningsdeler som utsettes for daglig slitasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1etasje

Dette baderommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen.

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid.

Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år. Dette rommet er derfor i ferd med og oppnå alder hvor generell oppgradering vil være naturlig. Basert på manglende dokumentasjon på faglig utførelse

Beskrivelse av eiendommen

kan ikke umiddelbar oppgradering utelukkes.

Det er fliser på vegger og malte overflater i tak.

Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er registrert 11-13mm fall til karkant på kabinett.

Varmekabler er fra byggeåret.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tette-sjiktet på befaringsdagen.

Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand.

Noe slitasje og bruksmerker må påregnes på utstyr som er i daglig bruk.

Det er installert villavent på kaldloftet. Baderommet er dekket av dette anlegget, og det er luftespalte under døren.

Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg.

Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5

Bad kjeller

Dette baderommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen.

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid.

Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år.

Basert på manglende dokumentasjon på faglig utførelse kan ikke umiddelbar oppgradering utelukkes.

Det er fliser på vegger og malte tak.

Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 8mm fall til sluk på dette gulvet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse på befaringsdagen.

Sluket er besiktiget og det er synlig membran og slukmansjett i sluket.

Utstyret som er installert er i alminnelig god kvalitet og det er i god stand.

Innebygget cisterne har utførelse som tilsier at ved lekkasjer så vil vannet renne i overløp til toalettskål. Dette kan dokumenteres og er også kontrollert av undertegnede.

Lekkasjesikring på slike cisterner kalles "sealbag"

Det kan også finnes dokumentasjon vedrørende denne cisternen på www.tece.com/sealbag.

Det er installert villavent på kaldloftet. Baderommet er dekket av dette anlegget, og det er god luftespalte under døren.

Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg.

Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5

Vaskerom kjeller

Dette vaskerommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette vaskerommet på befaringsdagen.

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid.

Det er malte overflater på vegger og i tak.

Vinylbelegg med oppbrett ved sokkel på gulvet. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 13-16mm fall til sluk på dette gulvet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tette-sjiktet på befaringsdagen.

Det er ingen synlige avvik vedrørende montering av belegg mot klemring i sluket. Belegg er installert i 2009.

Sluket er fra byggeåret.

Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet,

og det er i god stand.

Noe slitasje og bruksmerker må påregnes på utstyr som er i daglig bruk.

Rør og røropplegg er fra byggeåret.

Det er installert villavent på kaldloftet. Vaskerommet er dekket av dette anlegget, og det er luftespalte under døren.

Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg.

Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i god utførelse.

Det er integrerte hvitevarer.

Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i god stand, og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje på befaringsdagen.

Det er stedvis bruksmerker som anses som normal slitasje. Dette gjelder også på gulv.

Kjøkken er av noe nyere dato, men eksakt årstall er ikke kjent.

Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannførende rør i denne boligen er i kobber fra byggeåret.

Tilgjengelige avløpsrør er i plast.

Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringstidspunktet.

Mekanisk ventilering fra våtrom og kjøkken.

Det er installert ca 200l bereder i denne boligen.

Automatsikringer og AMS strømmåler. 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.

Tilstandsgraden 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.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

Hvordan dreneringen er opprettet og dens funksjonalitet er kun tilgjengelig ved det som visuelt kan vurderes på befaringstidspunktet.

Fuktsøk på tilgjengelige steder innvendig mot terreng indikerer ingen fuktforskjeller av betydning.

Feil på utvendig drenering kan gi fukt og kalkutslag på innvendige vegger under terreng. Innredet kjeller under terreng, anbefales derfor generelt nærmere kontrollert med tanke på fukt.

Det er knyttet naturlig risiko til å ha innredet bolig under terreng og denne øker i takt med alder på bygget.

Svipt i drenering, fuktsikring eller fare for kondens er noen av årsakene. Etter 20 år uten oppgradering av disse elementer medfører dette en naturlig risiko som kjøper overtar.

Grunnmur i plass-støpt betong, og betonggulv.

Beskrivelse av eiendommen

Det er normalt sett ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den er oppført direkte på løsmasser.
Det er ingen spesielle problemer med fallforhold på terreng til bygning.
Sintef Byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra vegg.
Bakkenettet i denne boligen er fra byggeåret.
Rørøpplagg eller kummer i grunn er ikke besiktiget. Det samme gjelder for utvendig stoppekran, ei heller plassering av denne.
Rørøpplagget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll av rør, da spesielt i grunn kan utføres av spesialfirma/ rørlegger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Det er ikke håndrekke i trappen. Bygget er ikke utført med radonhemmende tiltak og det er ikke utført radonmålinger.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

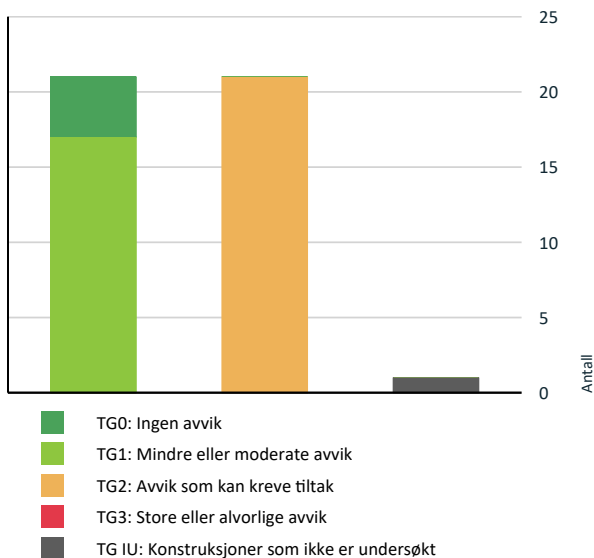
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er fjernet toalettrom i 1 etasje. Dette er blitt del av soverom.

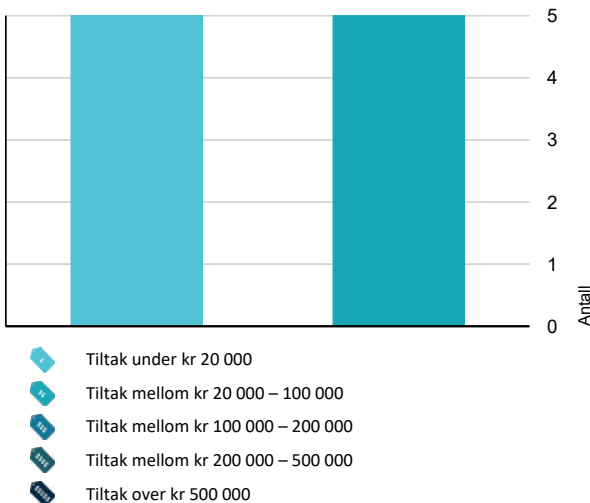
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1987

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Løft

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taket er tekkt med betongtakstein. Det er ingen synlige løse eller manglende takstein på taket.

Noe stedvis mose.

Normal levetid for betongtakstein er ifølge sintef byggforsk 30 - 50 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Levetiden for teking og undertak er mer enn halvert.

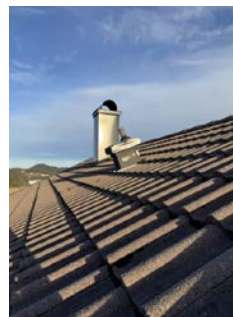
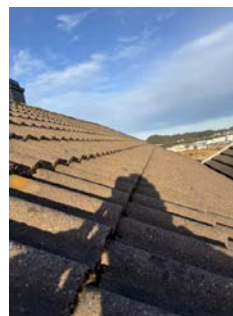
Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskiftning av takteking og undertak innen rimelig tid, da levetiden for disse er betydelig redusert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for vannlekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.

Videre undersøkelse av taket bør utføres av fagperson under sikre forhold for å avdekke eventuelle skjulte skader.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i plast og metall. Fall på renner er ikke kontrollert.

Det var fint vær på befaringsdagen og det var ikke synlige lekkasjer på renner. Takrenner må kontrolleres for lekkasjer når det er regnvær. Vindskier fremstår som i god stand. Det kan for øvrig påregnes hyppigere vedlikeholdsintervaller på slike bygningsdeler da de er spesielt utsatt.

Det er normalt og skifte takrenner i forhold til omlegging av tak.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Levetiden for nedløp som er under bakke er mer enn halvert. Det er registrert nedløp fra balkong mot sør som ikke er tilknyttet rør i bakke. Det er ikke stige på tak for feier.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

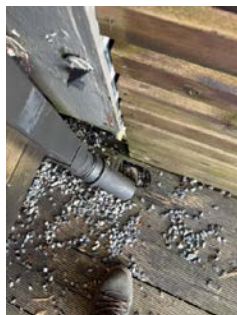
Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur, og nedløp fra balkong mot sør bør tilknyttes rør i bakken.

Stigetrinn for feier må også monteres. Dette er også krav etter siste kontroll fra offentlig etat.

Manglende tiltak kan føre til fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner, samt økt vedlikeholdsbehov.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i bindingsverk i tre som er utvendig kledd med trepaneler. Isolasjonsevne er ikke kontrollert. På flater som er enkle og kontrollere, registreres det ingen avvik som vil ha konstruksjonsmessig negativ betydning. Det er behov for generelt vedlikehold av utvendige overflater på denne boligen. Noe bruksmerker og andre svakheter/råte kan ikke utelukkes selv om de ikke er spesielt kommentert i denne rapport. Det er utført sporadiske stikk prøver i kledning i fasader som kan nås fra bakkeplan.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Noe generell utvendig slitasje og stedvis noe mindre sprekk i panel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av utvendig panel for å forhindre ytterligere slitasje og sprekkdannelse, som kan føre til fuktinntrengning og redusert levetid på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i trekonstruksjon.

Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser da store deler av konstruksjonen er fullt lukket. Konstruksjonen har naturlig avtrekk og er ventilert ihht gjeldende regler for oppføringstidspunktet. Kaldloft er ikke kontrollert i sin helhet da det er begrenset tilgang til dette området.

Det er derfor anbefalt med ytterligere undersøkelser.

TG 2 Vinduer

Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Enkelte mindre er skiftet og er av nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist andre avvik:

Det er tegn på at enkelte vinduer har noe kondensering innvendig. Dette kan være tegn på at boligen er noe underventilert.

Det er generell slitasje utvendig og innvendig og det må derfor påregnes vedlikehold.

Det er registrert sprekk i vindu mot sør i ramme til vindu(skjøtt)

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelle utbedringer av vinduskarmer og rammer for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader.

Kondensering på innsiden av vindusglassene kan tyde på utilstrekkelig ventilasjon, og tiltak for å bedre ventilasjonen bør vurderes for å unngå økt risiko for mugg- og råteskader.

Sprekk i vindusramme mot sør bør utbedres for å forhindre ytterligere skade og redusere risiko for inntrengning av fukt. Utsifting kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Dører

Ytterdører i alminnelig god kvalitet. Dørene er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

terrasse i tre, spaltedekker mot nord. Balkong i tre, teknet med pvc-duk og rekkverk i tre mot sør. Det er ikke spaltebord på terrasse mot nord.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Levetiden for tekkingen på balkongen mot sør er mer enn halvert. Balkongen er belagt med treflis, noe som medfører at det ikke er mulig å kontrollere tekkingen i sin helhet.

Det er generell slitasje i treverk og rekkverk mot sør. Vedlikehold må påregnes.

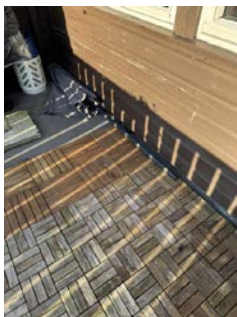
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Andre tiltak:
- Ny tekking må legges.
- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelt utskifting av slitt treverk og rekkverk for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risiko for råtne og skader.

Det anbefales å kontrollere og eventuelt utbedre tekkingen på balkongen mot sør, da levetiden er betydelig redusert og det ikke er mulig å inspisere hele tekkeflaten. Manglende utbedring kan føre til lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 1 Utvendige trapper

Utvendige trapper fra byggeåret i betong. Normal slitasje.

! TG 1U Andre utvendige forhold

Det er oppført utvendige boder. Disse boder er ikke inngående kontrollert eller fuktmålt.

Det må derfor påregnes normalt vedlikehold av disse. Kan også stride med byggeregler og krav/anbefalinger uten at dette er kommentert i rapport.

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Overflater i denne boligen kommenteres ikke spesielt. Men det er synlig at de fremstår med noe slitasje som vil kreve vedlikehold og utskifting. Det er også sprukket flis i gang mot nord. I tillegg er det diverse ujevnheter i overflater/vegger som er oppført/oppusset som egeninnsats.

Enkelte bruksmerker må påregnes på overflater i en brukt bolig som utsettes for daglig slitasje.

Omfang av utbedring må vurderes utfra egne behov.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er slitasje og noe mindre skader på overflater stedvis som vil utløse noe utbedring og oppgradering.

Omfang av oppgradering og utbedring vurderes utfra egne behov.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater med slitasje og mindre skader bør utbedres eller oppgraderes etter behov, for å opprettholde boligens standard og forhindre ytterligere forringelse.

Omfanget av tiltak vurderes ut fra egne ønsker og behov, men manglende vedlikehold kan føre til økt slitasje og redusert levetid på overflatene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Isolert etasjeskiller fra byggeåret. Konstruksjonen er lukket og er derfor ikke vurdert i sin helhet.
Noe skjevhet er generelt tillatt på etasjeskillere. Nedbøying kommer normalt etter noen år. Det er noe stedvis knirk som er normalt i en trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt inntil 12-13mm skjevheter i etasjeskille målt fra nord mot sør. Det er også noe knirk i overflater/etasjeskille mot nord.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det bør vurderes utbedring av skjevheter og knirk i etasjeskillet for å oppnå bedre komfort og funksjon.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre redusert bokomfort og økt slitasje på gulvkonstruksjonen over tid.

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe som er utvendig og innvendig pusset.

Vedovn installert i stuen og i kjellerstuen.

Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonssprøvd.

Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredsstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder.

Det anbefales generelt kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg.

Vurdering av avvik:

- Ildfast stein har sprekker.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Levetiden for pipeløpet er mer enn halvert. Det er også sprekker/skader i Passat stein i ovn. Dette må utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Ildfast stein bør skiftes ut/repares.
- Andre tiltak:

Det bør foretas utbedring av sprekker og skader i ildfast stein for å sikre forsvarlig bruk av ildstedet.

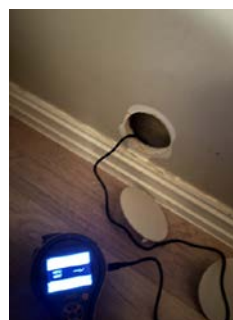
Videre bør det vurderes nærmere undersøkelser av pipeløpet, da levetiden er betydelig redusert. Manglende utbedring kan medføre økt risiko for brann og redusert funksjonssikkerhet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er ikke registrert avvik etter hulltaking. Svill er tørr, og det er ikke spor til kondens. Dampsperre er ikke brutt.



TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre fra byggeåret.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i standard utførelse. Enkelte dører er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.

Enkelte bruksmerker må påregnes på bygningsdeler som utsettes for daglig slitasje.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Dette baderommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid. Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år. Dette rommet er derfor i ferd med og oppnå alder hvor generell oppgradering vil være naturlig. Basert på manglende dokumentasjon på faglig utførelse kan ikke umiddelbar oppgradering utelukkes.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malte overflater i tak.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeider utført på dette våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet, noe som kan innebære økt risiko for skjulte feil eller mangler, og i verste fall fuktskader i konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er registrert 11-13mm fall til karkant på kabinett. Varmekabler er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke 25mm fra topp sluk til topp synlig membran ved terskel. Noe bom i flis. Dette betyr i korte trekk at ikke hele flisen har kontakt med underlaget og vil således være svak for støt. Flisen kan også løsne i aktuelt område. Det er ikke fall i forhold til krav/anbefalinger fra byggeåret.

Våtrom skal ha sluk og gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som blir utsatt for vann i brukssituasjonen. Rom med sluk skal være utformet slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør vurderes utbedre fallforhold slik at vann ledes effektivt til sluk, og høydeforskjellen mellom sluk og terskel bør økes til minimum 25 mm for å oppfylle forskriftskrav og redusere risiko for vannskader i tilstøtende rom.

Bom i fliser bør utbedres for å hindre at fliser løsner eller skades, noe som kan føre til ytterligere skade på gulvet og redusert levetid på overflaten.

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om utførelsens kvalitet og øker risikoen for skjulte feil og fuktskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tette-sjiktet på befaringsdagen.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluket er plassert under dusjkabinett. kabinett har korte slanger fra vegg og kabinettet lar seg derfor ikke dra frem på befaringsdagen. Det er derfor anbefalt og skifte slanger som er såpass lange at kabinettet kan dras frem for kontroll.

Normal levetid for membraner i gulv på våtrom er 15 - 25 år.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen og økt risiko for fuktskader.

Det anbefales å bytte til lengre slanger slik at dusjkabinettet enkelt kan trekkes frem for inspeksjon og rengjøring av sluket. Begrenset tilgang til sluket øker risikoen for at eventuelle lekkasjer eller skader ikke oppdages i tide, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid for membranen er passert, bør tilstanden overvåkes jevnlig for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand.
Noe slitasje og bruksmerker må påregnes på utstyr som er i daglig bruk.

Årstill: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vask er noe løst montert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vasken bør festes forsvarlig for å unngå ytterligere løsning eller skade på sanitærutstyret.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå lekkasjer eller skader på omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > BAD

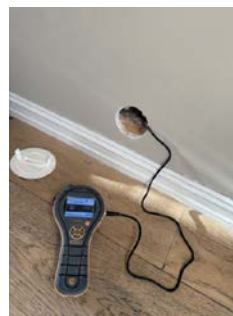
TG 1 Ventilasjon

Det er installert villavent på kaldloftet. Baderommet er dekket av dette anlegget, og det er luftespalte under døren.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg. Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12,5



KJELLER > BAD

Generell

Dette baderommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen.

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid.

Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år.
Basert på manglende dokumentasjon på faglig utførelse kan ikke umiddelbar oppgradering utelukkes.

Årstill: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malte tak.

Årstill: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidenes kvalitet og utførelse, noe som kan innebære økt risiko for skjulte feil eller mangler.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 8mm fall til sluk på dette gulvet.

Årstill: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Det er ikke 25mm fra topp sluk til topp synlig membran ved terskel. Det er ikke fall i forhold til krav/anbefalinger fra byggeåret. Våtrom skal ha sluk og gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som blir utsatt for vann i brukssituasjonen. Rom med sluk skal være utformet slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Manglende fall og utilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og terskel øker risikoen for at vann ikke ledes bort som forutsatt, noe som kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner. Våtrommet fungerer for øvrig med registrerte avvik.

KJELLER > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse på befaringsdagen. Sluket er besiktiget og det er synlig membran og slukmansjett i sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidet er fagmessig utført, noe som kan gi økt risiko for lekkasjer og skader på bygningskonstruksjonen.



KJELLER > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utstyret som er installert er i alminnelig god kvalitet og det er i god stand.

Innebygget cisterne har utførelse som tilsier at ved lekkasjer så vil vannet renne i overløp til toalettskål. Dette kan dokumenteres og er også kontrollert av undertegnede.

Lekkasjesikring på slike cisterner kalles "sealbag"

Det kan også finnes dokumentasjon vedrørende denne cisternen på www.tece.com/sealbag.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er installert villavent på kaldloftet. Baderommet er dekket av dette anlegget, og det er god luftespalte under døren.

KJELLER > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg. Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5



KJELLER > VASKEROM

Generell

Dette vaskerommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette vaskerommet på befaringsdagen.

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Det er malte overflater på vegger og i tak.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Vinylbelegg med oppbrett ved sokkel på gulvet. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 13-16mm fall til sluk på dette gulvet.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tette-sjikt på befaringsdagen.

Det er ingen synlige avvik vedrørende montering av belegg mot klemring i sluket. Belegg er installert i 2009.

Sluket er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Normal levetid for membraner i gulv på våtrom er 15 - 25 år. Normal levetid for sluk er inntil 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Siden både membran og sluk har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, bør tilstanden overvåkes jevnlig og det bør vurderes utskifting ved tegn til svekkelse.

Manglende dokumentasjon og alder på komponentene medfører økt risiko for fuktskader og lekkasjer, som kan føre til omfattende skader på bygningskonstruksjonen.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand.

Noe slitasje og bruksmerker må påregnes på utstyr som er i daglig bruk. Rør og røropplegg er fra byggeåret.

Årstall: 2009 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er installert villavent på kaldloftet. Vaskerommet er dekket av dette anlegget, og det er luftespalte under døren.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg. Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12,5



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i god utførelse. Det er integrerte hvitevarer.

Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i god stand, og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje på befaringsdagen.

Det er stedvis bruksmerker som anses som normal slitasje. Dette gjelder også på gulv.

Kjøkkenet er av noe nyere dato, men eksakt årstall er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er ikke installert komfyrvakt eller lekkasjesikring på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Komfyrvakt må monteres.

Det bør installeres komfyrvakt og lekkasjesikring på kjøkkenet for å ivareta brannsikkerhet og forebygge vannskader. Manglende tiltak øker risikoen for brann og følgeskader ved lekkasje.

Kostnadsestimat: Under 20 000

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannførende rør i denne boligen er i kobber fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Normal levetid for slikt utstyr er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Ingen umiddelbar konsekvens såfremt utstyret fungerer til sin hensikt. Skader kan for øvrig plutselig forekomme på eldre utstyr.

TG 2 Avløpsrør

Tilgjengelige avløpsrør er i plass.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Normal levetid for slikt utstyr er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Ingen umiddelbar konsekvens såfremt utstyret fungerer til sin hensikt. Skader kan for øvrig plutselig forekomme på eldre utstyr.

TG 1 Ventilasjon

Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringstidspunktet.
Mekanisk ventilering fra våtrom og kjøkken.

TG 1 Varmtvannstank

Det er installert ca 200l bereder i denne boligen.

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.

Automatsikringer og AMS strømmåler. 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.

Tilstandsgraden 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.

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

Spørsmål til eier

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

Det kan fremlegges dokumentasjon på nyere arbeider og også utbedring etter el-kontroll i 2024.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det er ikke behov for ytterligere kontroll av anlegget.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Hvordan dreneringen er opprettet og dens funksjonalitet er kun tilgjengelig ved det som visuelt kan vurderes på befaringstidspunktet. Fuktsøk på tilgjengelige steder innvendig mot terreng indikerer ingen fuktforskjeller av betydning.

Feil på utvendig drenering kan gi fukt og kalkutslag på innvendige vegger under terreng. Innredet kjeller under terreng, anbefales derfor generelt nærmere kontrollert med tanke på fukt.

Det er knyttet naturlig risiko til å ha innredet bolig under terreng og denne øker i takt med alder på bygget. Svikt i drenering, fuktsikring eller fare for kondens er noen av årsakene. Etter 20 år uten oppgradering av disse elementer medfører dette en naturlig risiko som kjøper overtar.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Normal levetid for slikt utstyr er inntil 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere behov for oppgradering eller utskifting av dreneringen, da mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktinntrengning og skader på innvendige konstruksjoner, spesielt i innredet kjeller under terreng.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i plass-støpt betong, og betonggulv. Det er normalt sett ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den er oppført direkte på løsmasser.

! TG 0 Terrengforhold

Det er ingen spesielle problemer med fallforhold på terreng til bygning. Sintef Byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bakkenettet i denne boligen er fra byggeåret. Rørøpplagg eller kummer i grunn er ikke besiktiget. Det samme gjelder for utvendig stoppekran, ei heller plassering av denne. Rørøpplagget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll av rør, da spesielt i grunn kan utføres av spesialfirma/ rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Normal levetid for slikt utstyr er inntil 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avvik har ingen umiddelbar konsekvens såfremt utstyret fungerer til sin hensikt. Skader kan for øvrig plutselig forekomme på eldre utstyr.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Det er ikke håndrekke i trappen. Bygget er ikke utført med radonhemmende tiltak og det er ikke utført radonmålinger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Det er ikke håndrekke i trappen. Bygget er ikke utført med radonhemmende tiltak og det er ikke utført radonmålinger.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør monteres håndrekke i trappen for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Det bør gjennomføres radonmålinger, og eventuelle nødvendige radonreducerende tiltak bør vurderes. Manglende radonhemmende tiltak og målinger medfører usikkerhet om innemiljøet, og det kan være helseisiko knyttet til forhøyede radonnivåer.

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

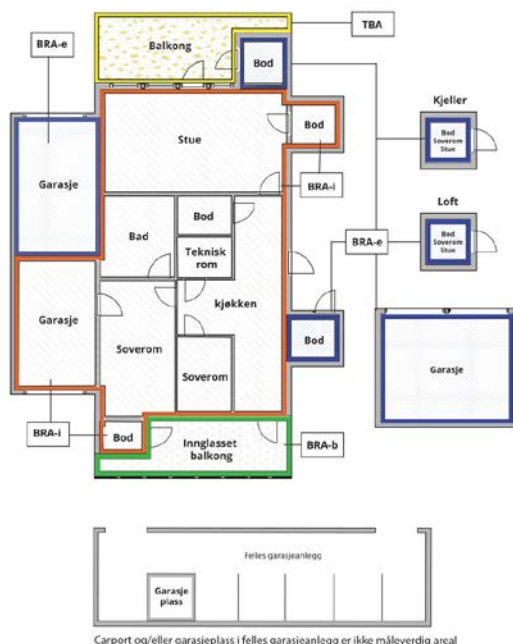
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	60			60	14
1. Etasje	63			63	60
Kjeller	56			56	
SUM	179				74
SUM BRA	179				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Stue/kjøkken		
1. Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, entré, gang m/trapp, bad		
Kjeller	Kjellerstue, bad, vaskerom, gang m/trapp, bod		

Kommentar

Det er bruken av rommet ved befaring som avgjør definisjonen på rommet. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggetekniske forskrifter og også mangle godkjenning fra kommunen for den aktuelle bruk, uten at dette vil få noe betydning for takstmannens avgjørelse. Arealberegningen tar ikke hensyn til lovliggjøring og/eller krav i forskrifter, men regnes ut slik takstmannen registrerer bruken på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er fjernet toalettrom i 1 etasje. Dette er blitt del av soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	174	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.2.2026	Tom Erik Tørring	Takstingeniør
	Bjarne Nyvoll	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	149	246		0	257.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Stølsmyrvegen 85

Hjemmelshaver

Nyvoll Bjarne, Torgersen Tove Aasland

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger fint plassert i etablert, rolig og barnevennlig område. Det er fra boligen kort avstand til skole, barnehage og butikk.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet.

Tinglyste/andre forhold

Det er oppført utvendig bod i 1 etasje og like utenfor vindu mot sør. Disse byggene er ikke inngående kontrollert eller fuktsøkt. Det er registrert u-fagmessigheter vedrørende bygg. Anbefaler ytterligere kontroll av disse, gjerne i samråd med fagperson.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	02.02.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	02.02.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Bjarne Nyvoll

Tove Aasland Torgersen

Boligen

Stølsmyrvegen 85

5542 Karmsund

1149-149/246/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2023
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Hentet fra tidligere eiers egenerklæring:

1 av 3 varmekabler på bad oppe virker ikke. Er kontrollert av Hjemmeklektrikeren i 2019 og varmekablene fungerer fint og gir jevn varme. Inni mellom kan det forekomme noe sluklukt på bad oppe. Dette er kontrollert av Rørlegger 1 i 2022 og ingen feil funnet. Lukten forsvinner når man tapper litt vann i vasken.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Rørlegger 1

Beskrivelse av arbeidet: Hentet fra tidligere eiers egenerklæring: Montert ny innredning med vask. Installert nytt toalett og ny dusj. Alt rørarbeid og elektrisk er utført av faglærte, men som vennetjenester. Faglært arbeid utført av faglært. Annet utført ved egeninnsats.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Firmanavn: Rørleggerne Bråstein og Stelander

Beskrivelse av arbeidet: Hentet fra tidligere eiers egenerklæring: Lagt fliser og membran på eksisterende gulv. Badet ble gjort litt større ved å innlemme en liten del av gangen i arealet. Den delen av gulvet har ikke varmekabler. Rørlegg og ny innredning, dusj og toalett.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Vennetjenester av faglært

Beskrivelse av arbeidet: Lagt membran og fliser på vegg, samt ny himling. Utført av vennetjeneste av faglært og ufaglært håndverker.

4.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Dugnad og vennetjenester av faglært

Beskrivelse av arbeidet: Hentet fra tidligere eiers egenerklæring: Nytt bad ble laget i kjelleren. Varmekabler, ny sluk/avløp. Membran op gulv og vegger, ny himling med innfelte downlights. Vifte med avtrekk ut. Alt rør og elektrisk, samt fliseleggingsarbeid er utført av faglært som vennetjenester.

5.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Geir Sirnes

Beskrivelse av arbeidet: Hentet fra tidligere eiers egenerklæring: Installert utekran og ny varmtvannsbereder.



6.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Firmanavn: HR, Sandvold as, Bråstein og Stelander rørlegger

Beskrivelse av arbeidet: Hentet fra tidligere eiers egenerklæring: Installert nytt kjøkken og hvitevarer fra Schmidt.

7.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Neumann Haugesund

Beskrivelse av arbeidet: Hentet fra tidligere eiers egenerklæring: Oppgradering og utvidelse av kjøkkenet (Schmidt kjøkken).

8.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Firmanavn: Byggmester Sven Ivar Solstrand

Beskrivelse av arbeidet: Hentet fra tidligere eiers egenerklæring: Byttet vinduer stue og kjøkken, ny ytterdør og bygget terrasse bak.

9. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

Firmanavn: Neumann

Beskrivelse av arbeidet: Installert ny vedovn oppe i stue/kjøkken og nede i kjellerstue.

10.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Larsen byggservice, Haugaland takteking

Beskrivelse av arbeidet: Reparert sarnafil dekke og lagt nytt sarnafil innunder terrassedør, ny terrassedør. Ny pipehatt og noe kledning under vindu i sør (kledning byttet av eier).

11. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009

Firmanavn: Avaldsnes gulvlegging og Neumann

Beskrivelse av arbeidet: Nytt vaskerom fra Schmidt og lagt gulvbelegg i yttergang kjeller og på vaskerom.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Hentet fra tidligere eiers egenerklæring: Laget platting og bod foran huset, samt bygget bed og levegg. Utført av eier.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Hentet fra tidligere eiers egenerklæring: Renovert kjellerstue. Revet vegg til lite soverom for å utvide kjellerstue. Lagt Silencio plater i gulv. Revet til betong og bygget opp på ny med isolering. Ikke byttet himling. Utført av eier.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Hentet fra tidligere eiers egenerklæring: Byttet terrassedør på hovedsoverom med ny garderobe fra Designa AS, ny enstavs-parkettgulv. Utført av eier.

4.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Hentet fra tidligere eiers egenerklæring: Utvidet det minste soverommet oppe, fjernet gjestettoalett. Ny parkett og gipset vegger. Nytt gulv på alle soverom og gang. Utført av eier.



5. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Byttet 2 soveromsvinduer. Utført av eier.

6.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Flyttet vegg for tilgang til terrassedør fra gang i stedet for gjennom soverom. La fliser på gulv. Utført av selger.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Hentet fra tidligere eiers egenerklæring: Lagt membran, tettesjikt og sluk på bad i kjeller. Membran og tettesjikt rundt sluk på bad oppe i 2005.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja

Hentet fra tidligere eiers egenerklæring:

Ja. Lekkasje fra terrassedør oppe.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Fra tidligere eiers egenerklæring: Lekkasjen ble reparert med ny dør i 2020.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Larsen byggservice, Haugaland takteking

Beskrivelse av arbeidet: Hentet fra tidligere eiers egenerklæring: Reparert sarnafil dekke og lagt nytt sarnafil innunder terrassedør, ny terrassedør. Ny pipehatt.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Kledning under vindu byttet av tidligere eier.



6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Rev ned en bod som sto midt på de nordvendte terrassen. Boden ble oppført på ny i mindre versjon i hjørnet på terrassen.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Dugnad/vennetjeneste

Beskrivelse av arbeidet: Hentet fra tidligere eiers egenerklæring: Borret og laget nytt sluk og avløp på bad i kjeller. Utført av faglært.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, badervifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Helgevold

Beskrivelse av arbeidet: Hentet fra tidligere eiers egenerklæring: Installert el-billader og overspenningsvern.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Tilstandsrapport fra tidligere salg

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.) Kartmyr		Registrernr. (Gnr./bnr./festnr./evt. underf.nr.) Gnr. 149 ,bnr. 246,t.nr.11		
Arbeidets art Nybygg	Bygningens art Enebolig	Dato for søknad 14.10.85	Dato for vedtak 31.10.85	Sak nr. 1011/85 D
Byggherre Karmøy Tomteselskap A/S		Adresse 4250 Kopervik		Tlf.
Anmelder d.s.		Adresse		Tlf.
Ansvarshavende Grunnarb.: P. Mørch Trearb.: Olav Throndsen		Adresse		Tlf.

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☐ hele bygget
 ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Nedløpsrenner tilkoples overvannssystem.
2. Trapp monteres ved utvendig dør i nord.
3. Kjelleryttervegger isoleres i.h.h. til byggeforskriftenes kap. 53, tabell 53:5.
4. Bod i kjeller ventileres.
5. Rakkverk monteres på inngangstrapp.
6. Ved fremtidig innredning i kjeller monteres fuktsperre i gulv.

J. Ytreland
J. Ytreland
bygn. kontrollør

Arbeidet må være utført innen: **1. 9. 87**

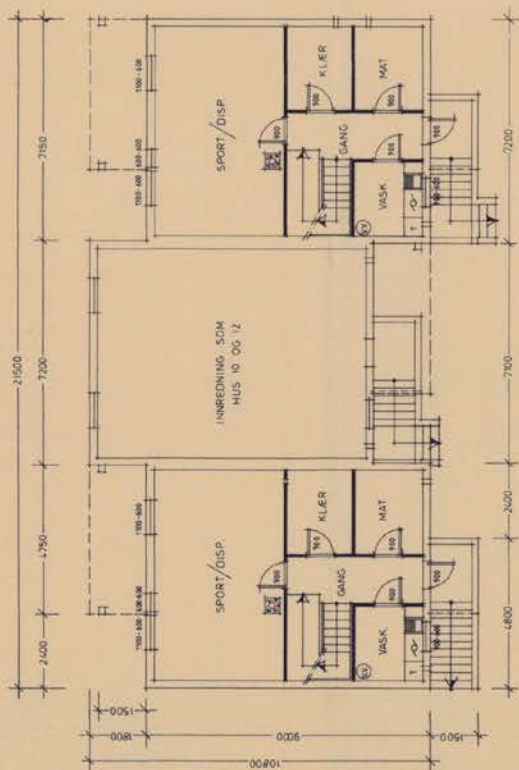
Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato Kopervik		Stempel 12.3.87	Underskrift <i>B. Levland</i> B. Levland bygn.sjef
---------------------------------	--	---------------------------	---

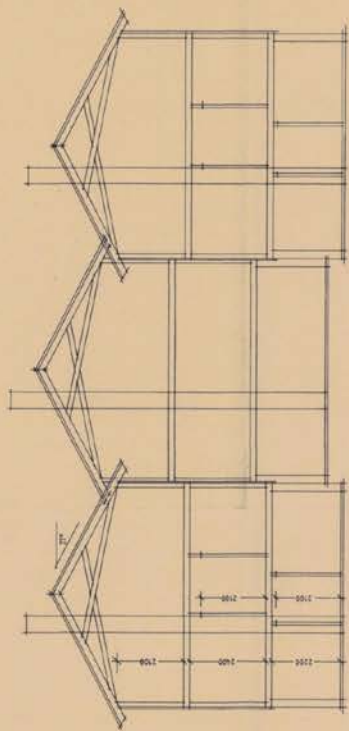
Sendes til

☐ Byggherre
 ☐ Anmelder
 ☐ Ansvarshavende
 ☐ Byggesøknademyndighet
 ☐

Kommunenes arkivnøkkel: 511



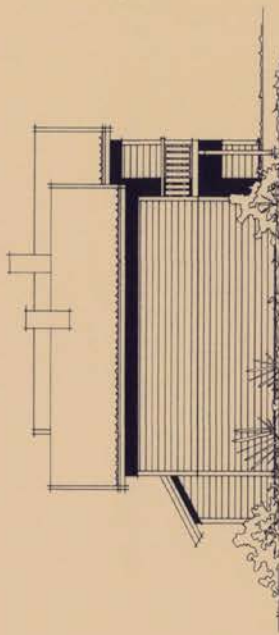
kjeller hus 10, 11 og 12



snitt hus 10, 11 og 12



fasade sør-öst

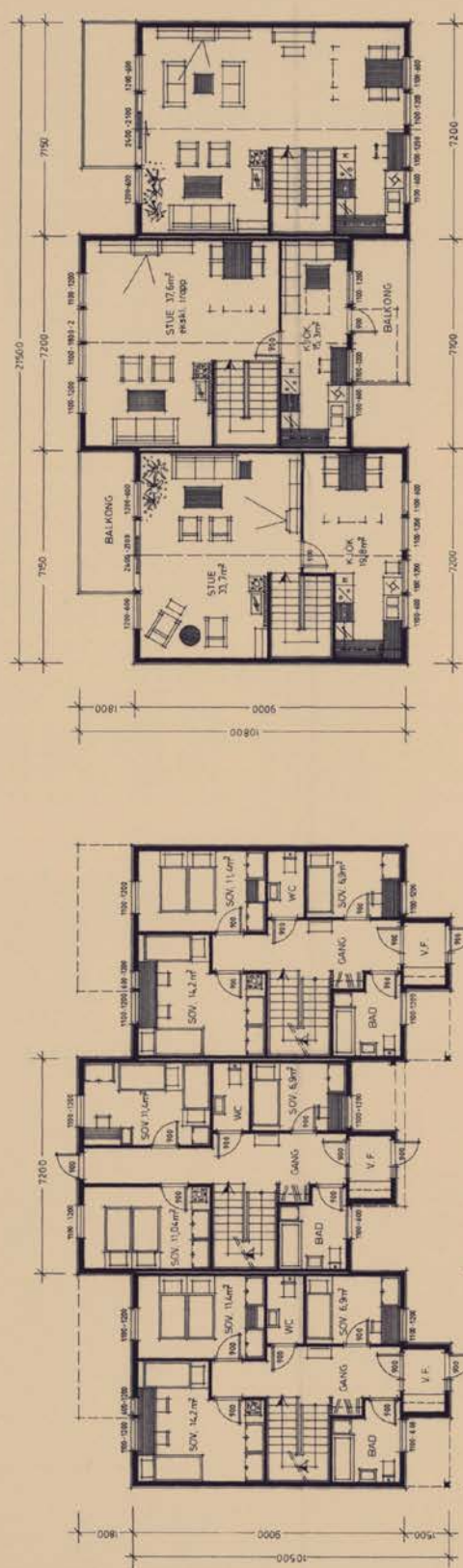


fasade mot nord-öst

1. OKT 1985
A. S. N. H.

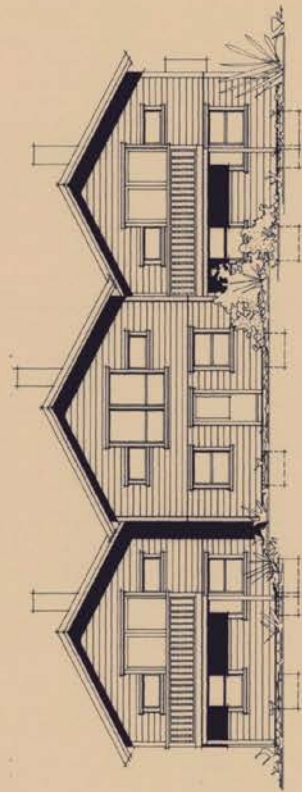
Bugethøve	KARHØY TOMTESELSKAP A.S.	Arkitekt	Per Johan Ege
Byggherre	SPANNETOPPEN, KARHØY KOMMUNE	Dato	20.9.85
	HUS NR. 10, 11 og 12	MÅL	1:100
	PLAN KJELLER, SNITT	TEGN. NR.	
	T.L.F. 28 743 - HÅRLENGT 170 - HÅUGERUD		
	ARKITEKTKONTORET - OLAV THRONSEN		
	1.85 - 07		

0 50 100 Prosjekt i størrelsesorden 1:1 og annen linje 100 mm.
Dansk Scanning AS

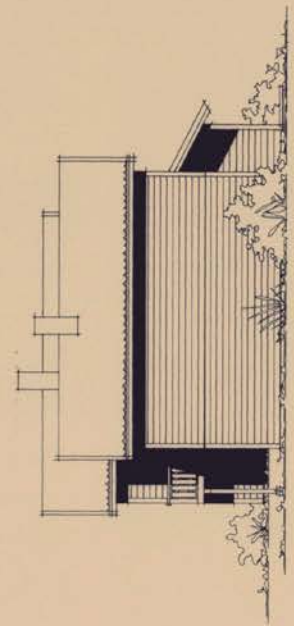


1.etg. hus 10, 11 og 12

2.etg. hus 10, 11 og 12



fasade mot nord-vest

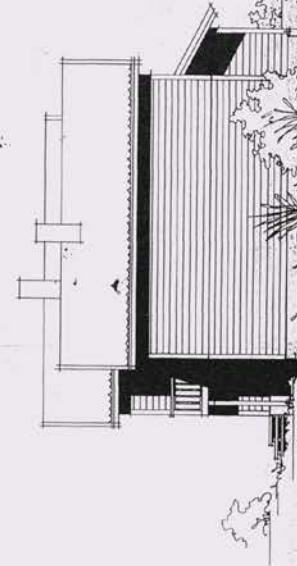
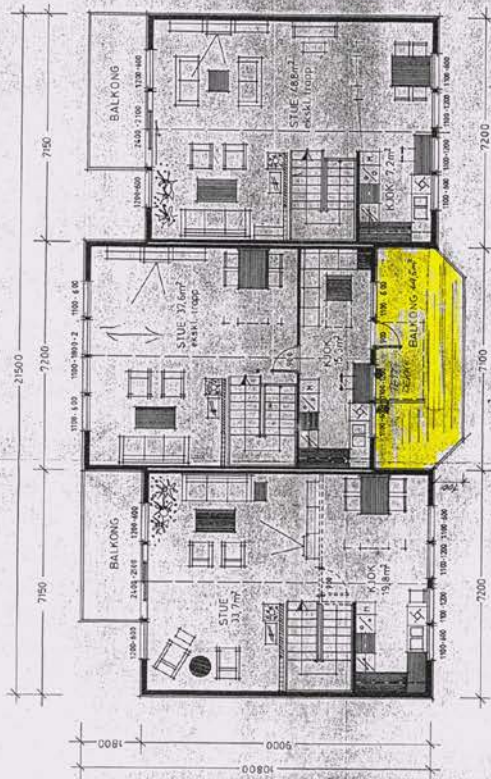
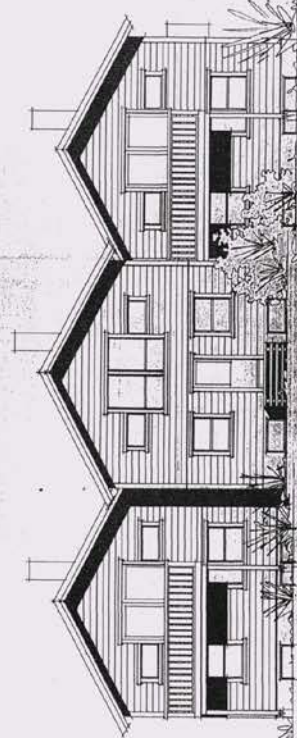
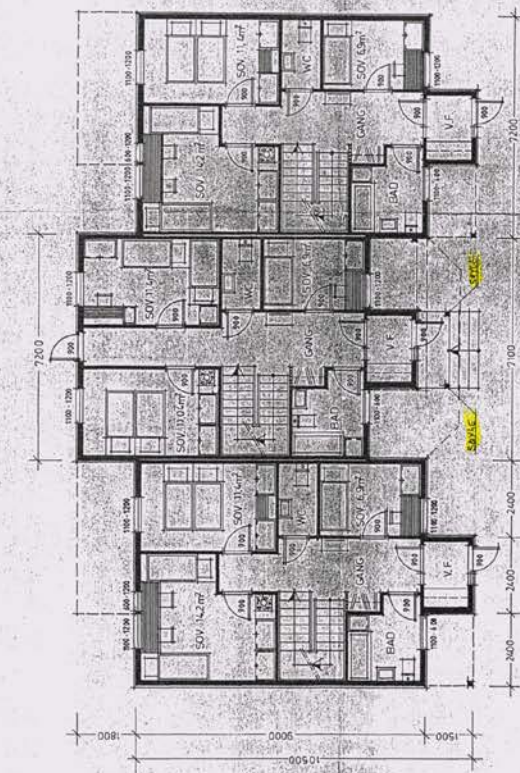


fasade mot sør-vest

AREAL:
BRUTTO GRUNNFLATE 38,4 m² · 3 = 115,2 m²
BA 10,0 m² · 3 = 30,0 m²

Byggherre: KARMØY TØMTELSKAP A.S.	Byggherre: SPANNETOPPEN, KARMØY KOMMUNE	Prosjekt: Høylandet Skole	Byggherre: Høylandet Skole
HUS NR. 10, 11 og 12	PLAN 1. og 2. etg., FASADER	DATO: 20.9.85	ARKIT. 1:100
T.E.F. ØRME - HANDELSTRETT - HÅGERUD		ARKITEKTORNET - OLAV THROSEN	
Arkitekt - Innvikskaret		1.85 - 06	

0 50 100
100 Fotstørrelse samsvarende 1:1 er denne linjen 100 mm.
Dansk Seering AS



27 JUL 1977

Vedd: 1

Nov 17. 99



J. H. McCrory
Petroleum Supply Corporation

Byskerre: KARMØY TOMTESELSKAP A/S
Bysplan: SPANNETOPPEN, KARMØY KOMMUNE
HUSNR.: 10-11 og 12
PLAN: 1 og 2 på SEASIDE



A black and white micrograph showing a single cell with a large, dark, centrally located nucleus. The cytoplasm is lighter and less dense. The cell is surrounded by other cells, which are less distinct.



5.2 m/s

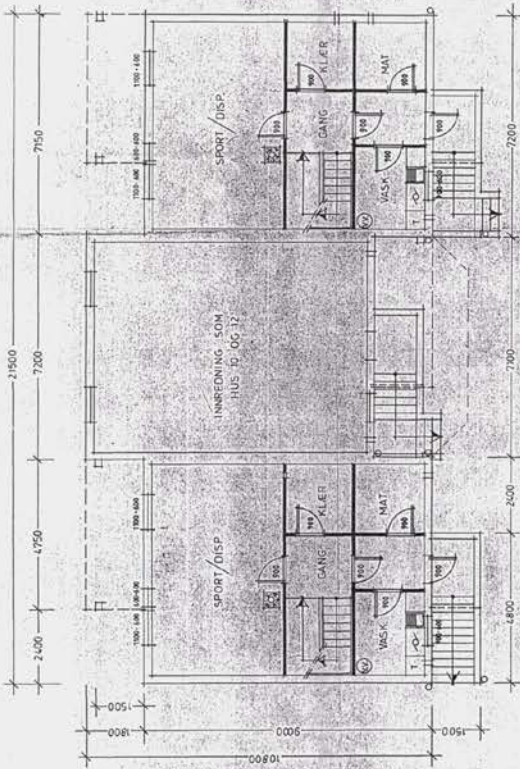
$$\frac{56.4 \text{ m}^2 \cdot 3}{20}$$

GRUNDELATE
0m² x 31m = 360m²

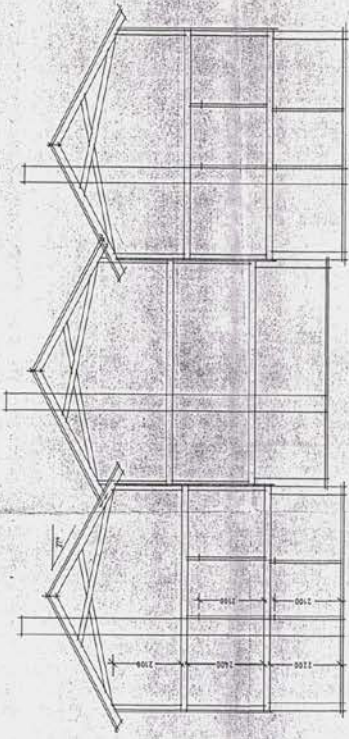
AREA
BRUTTO
BA



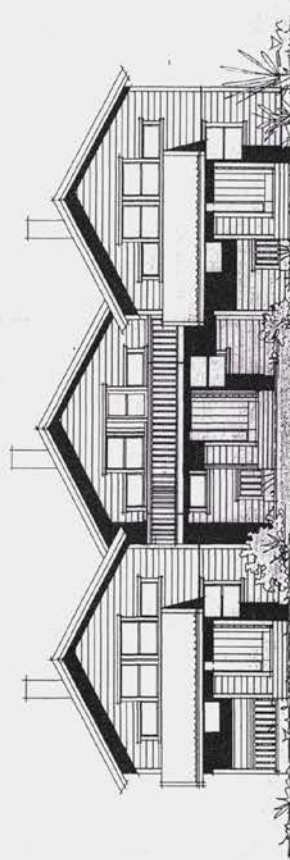
100



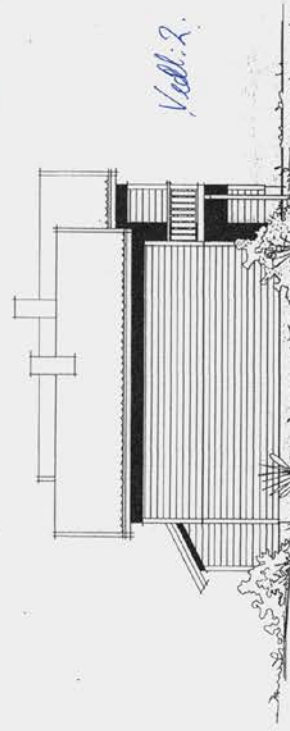
kjeller hus 10, 11 og 12



snitt hus 10, 11 og 12



fasade sør-öst



fasade mot nord-öst



Byskikk: KARMOY TOMTESELSKAP A.S.
Byggherrens SPANNETOPPEN, KARMOY-KOMMUNE
Byggherrens SPANNETOPPEN, KARMOY-KOMMUNE
HUS NR. 10-11 og 12
PLANSKJEMMET: SNITT

100 Prosent samrøstet i 1. etasje i plan 100 mm.
Dokument: 100

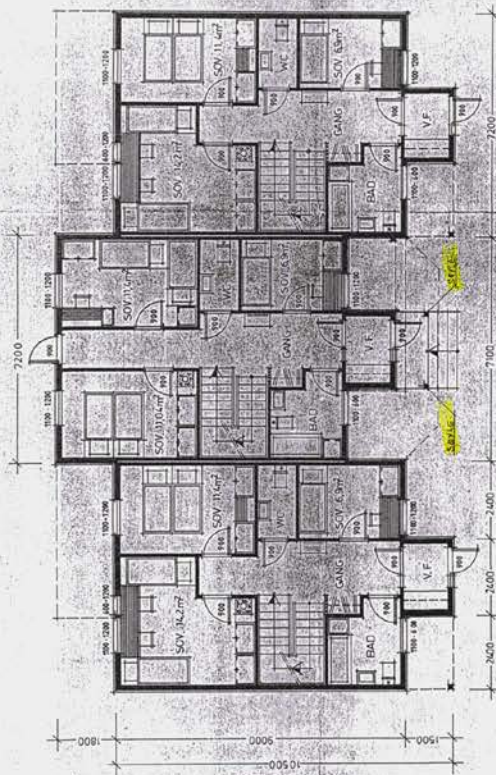


Vedl.: 2.

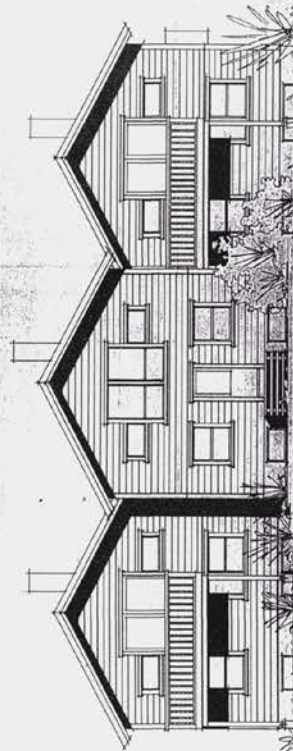
Rev. 1-7-99

NORDBONUS
Paulsen Byggsenteras

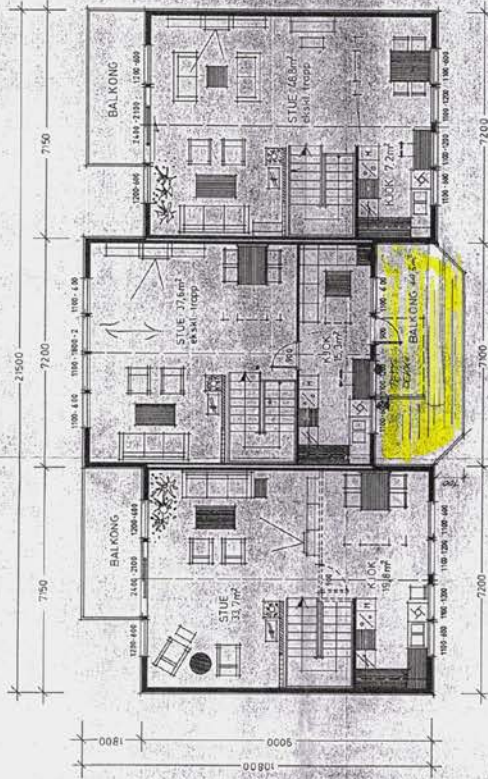
[illegible]



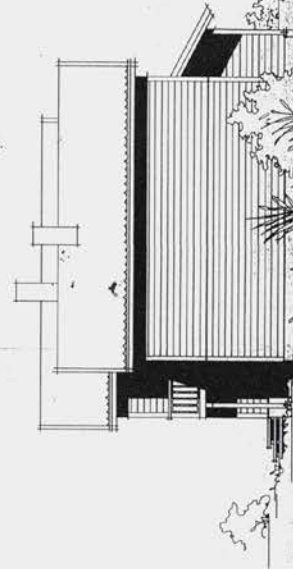
1. etg. hus 10, 11 og 12



fasade mot nord-vest



2. etg. hus 10, 11 og 12



fasade mot sør-vest

AREAL:
BRUTTO GRUNNET 10, 11 og 12: 205,2 m²
BTA: 10, 11 og 12: 102,6 m²

Byggherre: KARMØY TØNTESELSKAP A.S.
Byggherre: SPANJETOPIEN, KARMØY KOMMUNE
HUSNR.: 10, 11 og 12
PLAN: 10, 11 og 12
Skala: 1:100

Red 1-7-99
NORDBOHUS
Pålestr. 10
0403 Oslo

Bl. nr. 727 b
RICH. ANDVORD A/S
ETABL. 1865
OSLO

Skjøte

DAGBOKFØRT
17 JUN 87 05361
SØRENSKRIVEREN I
KARMSUND

Undertegnede: Sørbo Bygg A/S

født:

Personnummer:

skjøter og overdrar herved til
Helga Wichmann

født: 100850

Personnummer:

min/vår eiendom:

149

g.nr.

b.nr. 240

matr. nr. 81

til Stølsmyrvegen

gate/vei¹⁾

i: Karmøy

50.000,-

kommune.

Kjøpesummen kr.

er avgjort på omforenet måte.

Særlige bestemmelser²⁾

Eieren av eiendommen har rett og plikt til å være medlem av Spannatoppen Grendelag og oppfylle forpliktelsene som følger av medlemsskapet i samsvar med de bestemmelser som treffes innfor rammen av vedtektene. Denne klausul kan ikke slettes så lenge det er lån fra Husbanken på noen av eiendommene som eies av medlemmene i Spannatoppen Grendelag.

Jeg er ugift³⁾

Jeg er gift, men eiendommen tjener ikke til felles bolig for min ektefelle og meg. Det er heller ikke til eiendommen knyttet erhvervsvirke for min ektefelle eller oss begge i fellesskap.

Stavanger, den 15. aug. 1984

Sørbo Bygg A/S

Ustederens underskrift

personnr.

Vi/jeg bekrefter at:

har undertegnet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær og at han/hun er over 18 år. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

Stavanger, den 15/8 1984

Kolbjørn Sørheim

Navn

Arulf Ausdal

Navn

Født: 15/7-1945

Jonas Liesgt. 14, 4300 Sandnes

Adresse

Født: 19/7-1941

Hellevn. 6, 4300 Sandnes

Adresse

Rett avskrift bevises.

Kopervik, 25/5-87
SPAREBANKEN ROGALAND



Som gift med skjøteutstederen samtykker jeg i skjøtningen.

personnr. _____

Vi/jeg bekrefter at: _____
har undertegnet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær og at han/hun
er over 18 år. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

den _____ 19 _____

Navn _____

Navn _____

Født: _____

Født: _____

Adresse _____

Adresse _____

TINGLYST

Gebyr betalt med kr. 370,-

Dok.avgift betalt med kr. 1.000,-

Merknad etter tgl. § 11:

1. Fyll ut det som passer.
2. Det må fremgå hvor lenge en eventuell heftelse skal hvile på eiendommen. Klausul om forkjøpsrett må angi om forkjøpsretten skal falle bort hvis den ikke benyttes første gang det er anledning til det.
3. Stryk det som ikke passer. Ektefellens samtykke må innhentes selv om eiendommen er skjøteutstederens sæie såfremt den tjener til felles bolig eller erhvervsvirke er knyttet til den som anført, medmindre ektepakt bestemmer noe annet.



Karmøy kommune

Adresse: Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK

Telefon: 52 85 75 00

Utskriftsdato: 16.01.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Karmøy kommune

Kommunenr.	1149	Gårdsnr.	149	Bruksnr.	246	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Stølsmyrvegen 85, 5542 KARMSUND								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner
- ☑ Reguleringsplaner

- ☑ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud

- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	670
Navn	Kommuneplan 2014-2023
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/5046/670_korr_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 258 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	672
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022 - 2031

Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	513
Navn	Kartmyr
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.02.1978

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/1596/PLANBESTEMMELSER.pdf>

Delarealer	Delareal	258 m ²
	Formål	Konsentrert småhusbebyggelse
	Feltnavn	A



Karmøy kommune

Adresse: Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK

Telefon: 52 85 75 00

Utskriftsdato: 16.01.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Karmøy kommune

Kommunenr.	1149	Gårdsnr.	149	Bruksnr.	246	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Stølsmyrvegen 85, 5542 KARMSUND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	8 072,94 kr
Eiendomsskatt	3 399,00 kr
Føiing	616,00 kr
Renovasjon	4 272,50 kr
Vann	3 710,06 kr

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Karmøy kommune

Adresse: Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK

Telefon: 52 85 75 00

Utskriftsdato: 16.01.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Karmøy kommune

Kommunenr.	1149	Gårdsnr.	149	Bruksnr.	246	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Stølsmyrvegen 85, 5542 KARMSUND								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Karmøy kommune

Adresse: Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK

Telefon: 52 85 75 00

Utskriftsdato: 16.01.2026

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Karmøy kommune

Kommunenr.	1149	Gårdsnr.	149	Bruksnr.	246	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Stølsmyrvegen 85, 5542 KARMSUND								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

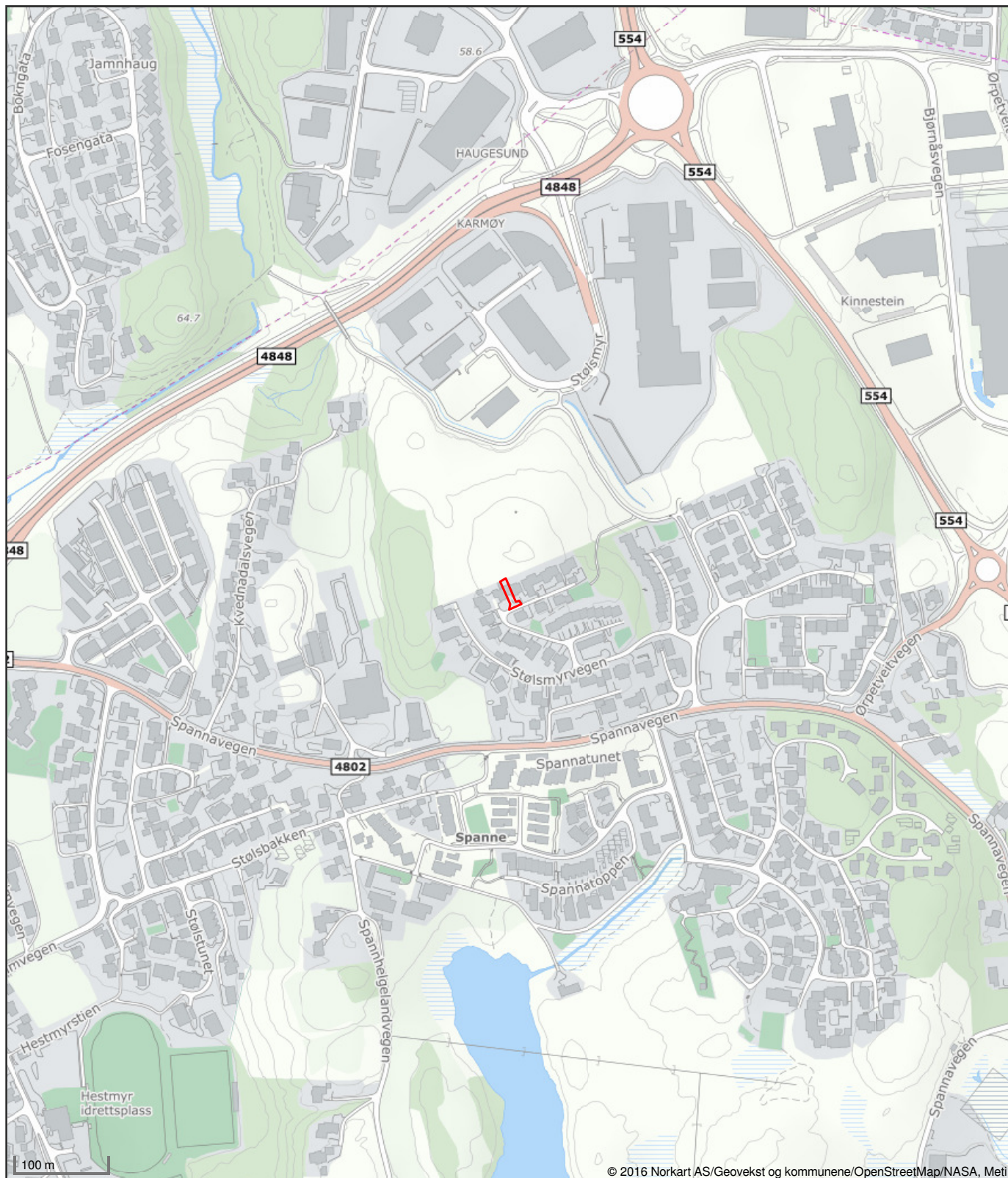
Takst	3 344 000,00 kr
Skatt	4 874,00 kr
Bunnfradrag	600 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	15.01.2026
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag Bolig
Promillesats	2.8 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

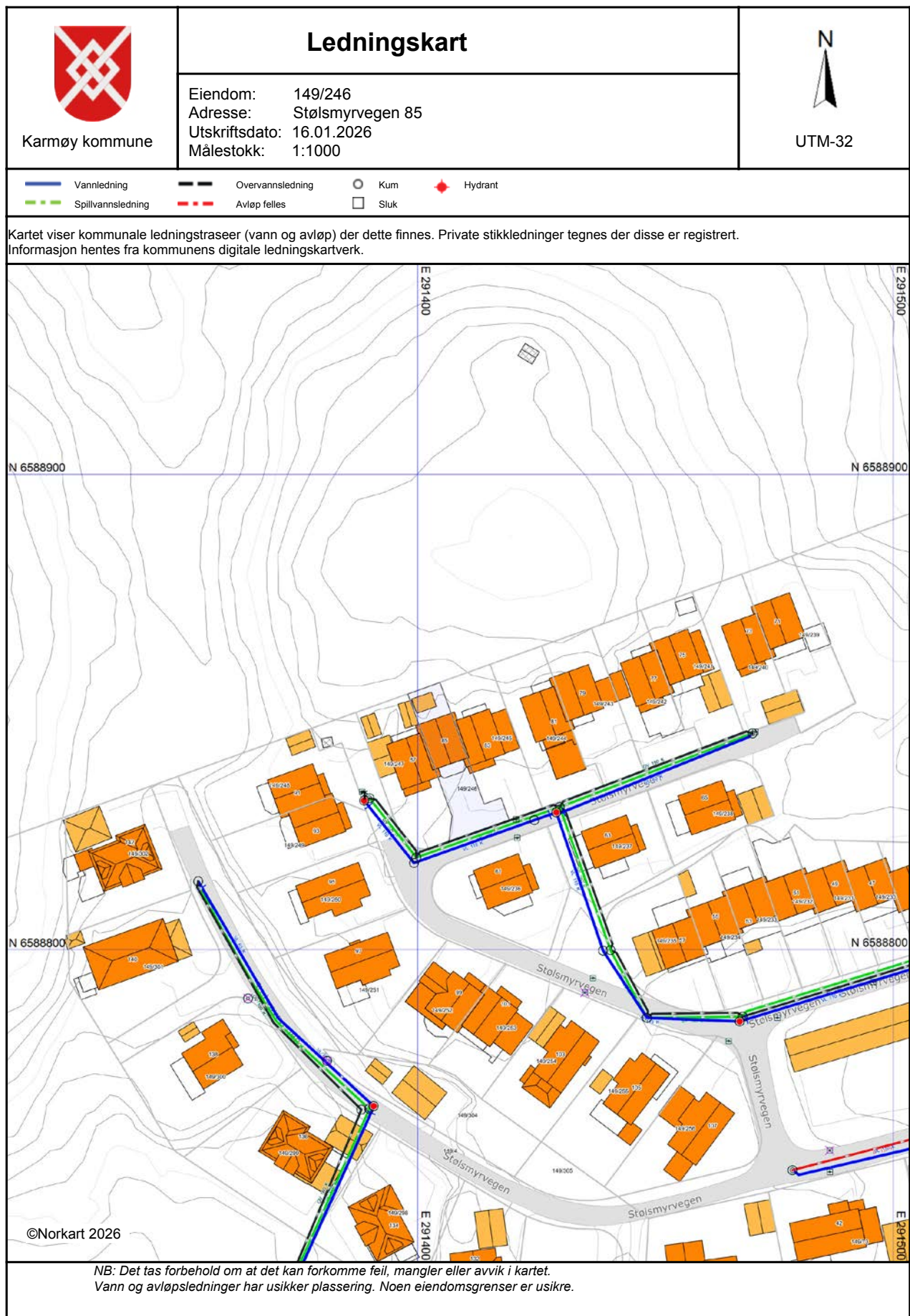


Oversiktskart for eiendom 1149 - 149/246//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.





Nabolagsprofil

Stølsmyrvegen 85 - Nabolaget Spanne - vurdert av 59 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Spannatoppen Linje 224, 226, N284	5 min 0.4 km
Haugesund Karmøy	15 min
Bergen Flesland	100.5 km

Skoler

Norheim skole (1-7 kl.) 257 elever, 14 klasser	19 min 1.7 km
Danielsen ungdomsskole Haugalandet (8... 108 elever, 5 klasser	17 min 1.6 km
Bø ungdomsskole (8-10 kl.) 274 elever, 19 klasser	8 min 5 km
Vormedal ungdomsskole (8-10 kl.) 374 elever, 14 klasser	9 min 6.9 km
Karmsund videregående skole 750 elever, 42 klasser	9 min 4.2 km
Haugaland videregående skole 815 elever	9 min 4.6 km

Ladepunkt for el-bil

Bring Haugesund	7 min
Uno-X Raglamyr	12 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

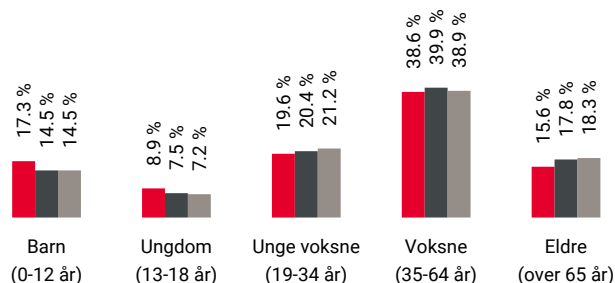
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Spanne	1 407	618
Haugesund	49 898	24 645
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Norheim barnehage (1-5 år) 117 barn	7 min 0.6 km
Espira Karmsund barnehage (0-5 år) 124 barn	12 min 1.1 km
Vassbrekke Fus kulturbarnehage (0-5 år) 46 barn	16 min 1.4 km

Dagligvare

Kiwi Norheim PostNord	16 min 1.4 km
Coop Obs Haugesund Post i butikk	17 min 1.4 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 94/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100

Sport

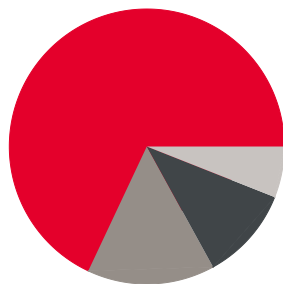
⚽ Ognøygata balløkke 19 min 🚶
Ballspill 1.2 km

⚽ Hestmyr idrettsanlegg 16 min 🚶
Fotball, friidrett 1.3 km

🚴 Yes Treningssenter 16 min 🚶

🚴 Haugesund Aerobic & Tr.senter avd.O... 4 min 🚗

Boligmasse



■ 68% enebolig
■ 11% rekkehus
■ 15% blokk
■ 6% annet

«Rolig og veldig sentralt»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Amanda Storsenter

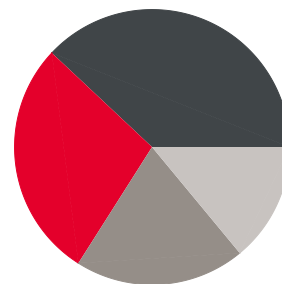
17 min 🚶



Apotek 1 Amanda

17 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 28% i barnehagealder
■ 38% 6-12 år
■ 20% 13-15 år
■ 14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



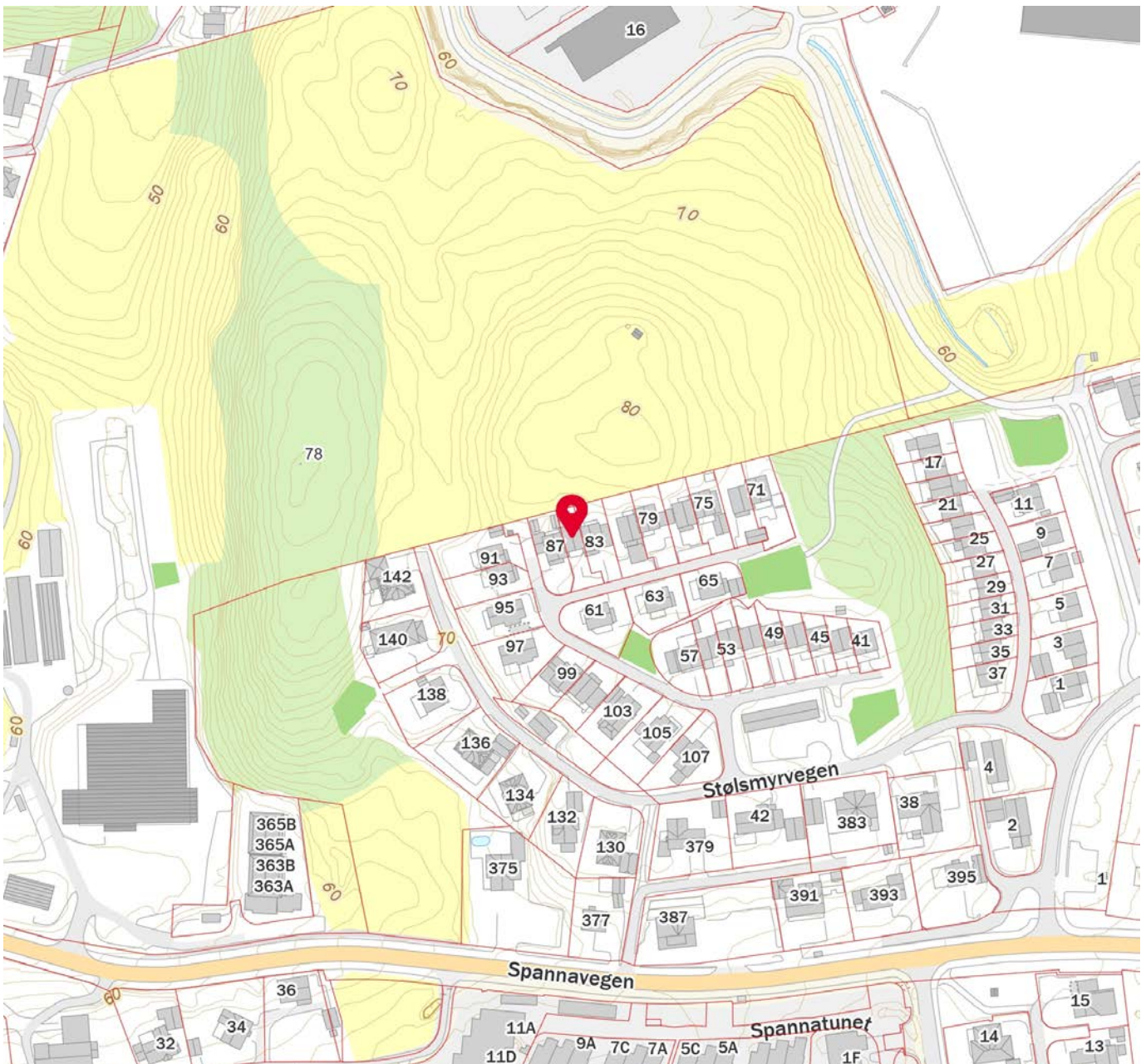
0%

45%

■ Spanne
■ Haugesund
■ Norge

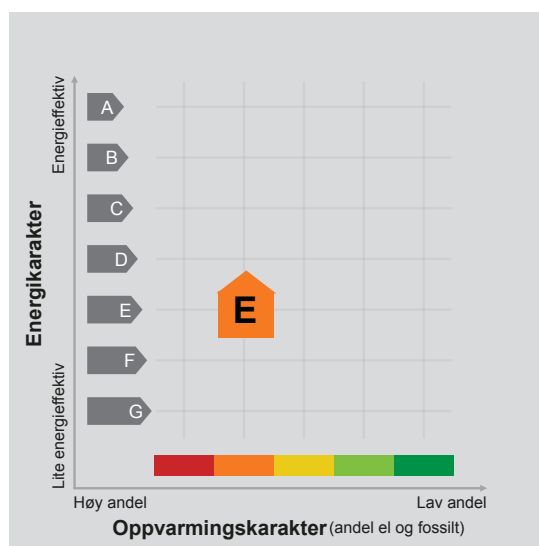
Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



ENERGIATTEST

Adresse	Stølsmyrvegen 85
Postnummer	5542
Sted	KARMSUND
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	149
Bruksnummer	246
Seksjonsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	11771351
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	196e3b75-effd-49f7-9662-afa6c2365fe1
Dato	10.05.2023



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

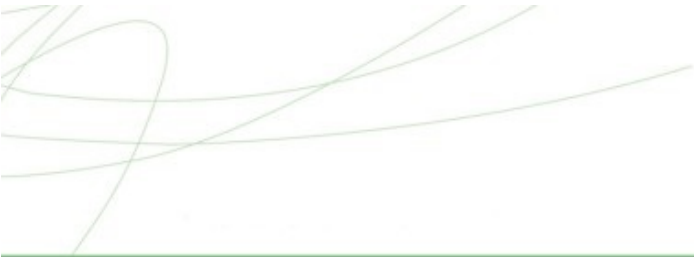
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmpumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Montering tetningslister

- Slå el.apparater helt av
- Randsoneisolering av etasjeskillere

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Kjedet enebolig
Byggeår	1987
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	179
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Stølsmyrvegen 85
Postnr/Sted: 5542 KARMSUND
Bolignr: H0101
Dato: 10.05.2023 8:30:46
Energimerkenr: 196e3b75-efd-49f7-9662-afa6c2365fe1

Gårdsnr: 149
Bruksnr: 246
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 11771351

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Stølsmyrvegen 85
5542 KARMSUND**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars Erik Sjørgård**Telefon:** 401 00 736
E-post: lars.erik.sorgard@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre