



aktiv.



Fagervollvegen 23, 4260 TORVASTAD

**Eksklusivt funkishus med
takterrasse | Hele 6 soverom | 2
bad | Vaskerom med bi-inngang |
Familievennlig nabolag**



Partner / Eiendomsmegler

Alexander Kvalevaag Skree

Mobil 476 52 597

E-post alexander.k.skree@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Haugesund

Haraldsgata 117, 5501 HAUGESUND. TLF. 905 75 590

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 900 000,-
Omkostn.: Kr 198 850,-
Total ink omk.: Kr 8 098 850,-
Selger: Tore Skeie
Susanne Waage Skeie

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2018
BRA-i/BRA Total 392/400 kvm
Tomtstr.: 741.2 m²
Soverom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 141, bnr. 187
Oppdragsnr.: 1509250304

Eksklusivt funkishus med takterrasse | Hele 6 soverom | 2 bad | Vaskerom med bi-inngang

Velkommen til Fagervollvegen 23- presentert av eiendomsmegler Alexander Kvalevaag Skree v/ Aktiv Eiendomsmegling!

Velkommen til et moderne og stilrent funkishus fra 2018, fordelt over tre etasjer. Boligen imponerer med gjennomført design, lekre materialvalg og en funksjonell planløsning som gir både komfort og god flyt i hverdagen. Her får du en romslig stue i åpen løsning mot et delikat kjøkken. Videre byr boligen på hele seks soverom, to delikate bad, samt et stort vaskerom med bi-inngang. Fra garasjen er det direkte adkomst til huset, noe som gir en ekstra praktisk hverdag. På toppen finner du en stor takterrasse med flott utsikt og gode solforhold.

Eiendommen ligger i et rolig og barnevennlig nabolag på Litlasund, med kort vei til alt en trenger i hverdagen.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	58
Tilstandsrapport	60
Egenerklæring	78
Nabolagsprofil	83
Budskjema	101

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 392 m²

BRA - e: 8 m²

BRA totalt: 400 m²

TBA: 215 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 168 m² Hall m/trapp, teknisk rom, vaskerom, garasje, kjellerstue/soverom, bod, bad og to soverom.

2. etasje

BRA-i: 189 m² Stue/kjøkken, gang, garderobe, bad, to soverom og toalettrom.

3. etasje

BRA-i: 35 m² Loftstue og soverom.

BRA-e: 8 m² Bod.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

59 m² Terrasse- og balkongareal

3. etasje

156 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Krav for rom til varig opphold:

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Kommentar:

Tilfredsstillende tilgang på dagslys kan ikke verifiseres ved rommets dagslysflate (vindu) utgjør minimum 10 % av

bruksarealet. Dagslysflate for boligen er ikke ytterligere vurdert etter det er påvist ett avvik. Gjelder minimum kjellerstue/soverom i bakkant boligen 1.etg.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

741.2 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med plen, grus, beplantning og asfaltert gårdsrom.

Arealet er hentet fra eiendomskart levert av Karmøy kommune.

Beliggenhet

Fagervollvegen 23 ligger i et rolig og barnevennlig nabolag på Litlasund, med kort vei til skole, barnehage og dagligvarebutikk. Området kombinerer landlig sjarm med nærhet til sentrum, og har et trygt og trivelig bomiljø med godt naboskap.

Det er gode bussforbindelser i området, og både handelstilbud, skoler og fritidsaktiviteter ligger innen kort avstand. Nærområdet byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i grønne omgivelser – ideelt for familier, etablerere og alle som ønsker en fredelig, men sentral beliggenhet.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligen ligger i et område hovedsaklig bestående av boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Schive Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fra tilstandsrapport:

Eneboligen er oppført med en grunnmur av betong. Ytterveggene består av en bindingsverkskonstruksjon, kledd med liggende bordkledning og fasadeplater. Etasjeskillere er antatt utført av trebjelkelag, og gulv på grunn er antatt utført av betong. Bygningen har en flat takkonstruksjon med takterrasser, og taket er tekket med takfolie av plast eller gummi. Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall. Vinduene

er malte trevinduer med 3-lags glass, og ytterdørene er i tre. Eiendommen har terrasser og en altan med rekkverk i tre og glass. Dreneringen er i hovedsak skjult, men det er stedvis synlig fuktsikring med grunnmursplast. Fundamentene er av ukjent type.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport fra takstmann for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2018.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja

Beskrivelse: Vedlikehold ventilasjon

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: Lader til el-bil montert

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Terrasse mot vest er egeninnsats

Innhold

Hovedetasje:

Stue/kjøkken, gang, garderobe, bad, to soverom og toalettrom.

Underetasje:

Hall m/trapp, teknisk rom, vaskerom, kjellerstue/soverom, bod, bad og to soverom.

Loft:

Loftstue og soverom.

Garasje og utvendig bod.

Standard

Hovedetasje:

En imponerende stue som kombinerer moderne eleganse med funksjonalitet. Her får du et lyst og luftig oppholdsrom med store vinduer, smakfulle kontrastvegger og innslag av spiler som skaper et eksklusivt uttrykk. Den åpne løsningen gir mange møbleringsmuligheter og rom for ulike soner, enten du ønsker en sosial sone eller en mer avslappet krok. Den integrerte gasspeisen setter prikken over i-en, og sammen med spotter i taket og rene linjer understreker det husets lekre funksstil.

Kjøkkenet er både lekkert og funksjonelt, med glatte fronter i et delikat sort design og laminert benkeplate. Her får du rikelig med både skap- og benkeplass, og en hel vegg med skap fra gulv til tak sørger for praktisk oppbevaring og et stilrent uttrykk. Den store kjøkkenøya fungerer som både samlingspunkt, ekstra arbeidsflate og spiseplass. Steketoppen er elegant nedfelt i øya, med vifte integrert i taket over – en moderne og stilig løsning. Eksklusive detaljer som integrert kaffemaskin, stekeovn og mikro/stekeovn i arbeidshøyde og skjulte stikkontakter gir et eksklusivt preg. Kjøkkenet har ellers integrert oppvaskmaskin, samt et frittstående kjøleskap og kjøl/frys (hvitevarene medfølger i handelen). Fra kjøkkenet har du direkte adkomst til en herlig terrasse.

Et gjennomført og stilrent bad som kombinerer komfort, kvalitet og funksjonalitet. Rommet er innredet med dobbel dusjløsning, vegghengt toalett og servantmøbel med dobbelvask og romslige skuffer. Veggene er flislagt, mens gulvet har praktisk vinylbelegg og malt himling.

To soverom av god størrelse hvor det ene rommet har inngang til bad og garderobe, samt utgang til terrasse. Begge rom er innredet i tidsriktige farger.

Stilren og funksjonell garderobe med smarte løsninger som gir optimal oppbevaring og god oversikt.

Toalettrom med servantmøbel med skuffer, vegghengt toalett og lyse overflater. Et praktisk og tidsriktig rom.

Lys og luftig gang.

Underetasje:

Kjellerstue/soverom som er innredet i delikate og behagelige fargetoner, og kan brukes som både kjellerstue, soverom eller kombinert oppholdsrom. Her er det plass til både sofa, seng og skrivebord, samt praktisk garderobeskap som gir god oppbevaringsplass. Et lyst og trivelig rom med fleksible bruksmuligheter. Fra rommet er det videre inngang til et rom innredet med sofa og TV.

Begge soverommene har god størrelse og er malt i en moderne blåtone som skaper et lunt og stilrent uttrykk. Rommene har fleksible møbleringsmuligheter, og ett av dem er innredet med sofa – ideelt som gjesterom, ungdomsrom eller liten TV-stue.

Et lyst og stilrent bad med fliser på veggene og slitesterkt vinylbelegg på gulvet. Her finner du et romslig dusjhjørne med doble dører, vegghengt toalett og servant med møbel som gir praktisk oppbevaring.

Et funksjonelt og veldesignet vaskerom med biinngang direkte fra garasjen – perfekt for travle dager. Rommet er utstyrt med vask, innredning med skap og benkeplate,

samt opplegg for vaskemaskin. Her er det god plass til oppbevaring og oppheng av yttertøy, og smarte løsninger som gjør klesvasken både enklere og mer organisert. Vinylbelegg på gulv og malte plater på vegger gir et praktisk og lettstelt rom.

Teknisk rom/bod med plass til oppbevaring.

Praktisk bod med oppbevaringsmuligheter.

Lekker hall med stilren trapp, spileelementer og kontrastvegg som gir karakter. Rommet byr videre på en innbydende entré med god plass og skyvedørsgarderobe som holder rommet ryddig og funksjonelt.

Loft:

Loftstuen har store vindusflater som gir fantastisk utsikt og rikelig med naturlig lys. De store vinduene gjør at rommet oppleves både luftig og romslig – et perfekt sted for avslapning og sosialt samvær.

Soverom av god størrelse, innredet i delikate farger og med store vinduer som gir rikelig med naturlig lys.

Innvendige overflater, fra tilstandsrapport:

Gulv: Laminat eller lignende.

Vegger: Malte plater.

Himling: Malte plater.

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 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: · Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Rust på friskluftsventil på nordvegg.

Skjøting av parapet beslag er utført med overlappsskjøt og fraviker anbefalt metode. Det er heller ikke anbefalt fall på beslaget.

Beslag ved vannbord vindu er ikke brettet opp, men positiv med beslag.

Manglende beslag ved takoverbygg terrasse.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: · Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Tilfredsstillende lufting iht. anbefaling i byggforsk kan ikke påvises ved at det er åpning i topp og bunn av kledning. Spesielt synlig over vinduer/dører hvor det ikke er åpning/glipe som sørger for god luftning, samt drenering av evt. fukt som trenger igjennom kledningen.

- Utvendig - Dører

Avvik: · Det er påvist andre avvik:

Løs pakning i nedkant på skyvedør 3.etg.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: · Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

- . Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Det er svak/manglende adkomst for kontroll og rengjøring av nedløp/sluker på terrasse/altan.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: · Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det måles ca. 20 mm skeivhet gjennom hele rommet på loftstue 3.etg.

Det måles ca. 15 mm skeivhet gjennom hele rommet på soverom 3.etg

Det måles ca. 15 mm skeivhet gjennom hele rommet på stue/kjøkken 2.etg.

Det måles ca. 5 mm skeivhet gjennom hele rommet på gang 2.etg.

Det måles ca. 8 mm skeivhet gjennom hele rommet på hall med trapp 1.etg.

Det måles ca. 7 mm skeivhet gjennom hele rommet på mellomgang 1.etg.

Det er stedvis noe knirk i gulv.

- Våtrom - Etasje 2 > Bad - Overflater Gulv

Avvik: · Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Skade sveis til venstre etter dør + under vask.

- Spesialrom - Etasje 2 > Toalettrom - Overflater og konstruksjon
Avvik: · Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Det er registrert at toalett er av typen med godkjent lekkasjesikring med vanntett kappe som SafetyBag e.l, men det mangler automatisk lekkasjestopper.

TEK 17 § 15-5. Innvendig vanninstallasjon, fjerde ledd :

"Lekkasjer fra innebygde sisterner eller lignende må synliggjøres. I andre rom enn våtrom må lekkasjen i tillegg føre til at vannet stenges automatisk"

- Tekniske installasjoner - Vannbåren varme
Avvik: · Det er påvist andre avvik:

Installasjonen er begrenset eller manglende sikret mot lekkasje.

- Tomteforhold - Terrengforhold
Avvik:· Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Boligen ligger naturlig i en skråning. For å kunne tildele TG1 iht. NS3600 må det være godt fall fra bolig på alle sider.

Forhold som har fått TG3:
TG3 er ikke gitt.

Se forøvrig kommentarer og begrunnelser i fullstendig tilstandsrapport.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.
Av hvitevarer er det integrert komfyr, mikro, kaffemaskin, oppvaskmaskin, og platetopp samt et frittstående kjøl-/fryseskap , disse medfølger i handelen.

Moderniseringer og påkostninger

Boligen er oppført i 2018 og holder en gjennomgående høy standard med moderne løsninger og påkostede detaljer.

Parkering

Parkering i garasje og i eget gårdsrom.

Diverse

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.

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.

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Vannbåren varme

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info 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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 900 000

Kommunale avgifter

Kr 29 823

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Herav:

Avløp: Kr. 10 573,-

Eiendomsskatt: Kr. 11 213,-

Feiing: Kr. 533,-

Vann: Kr. 4 383,-

Renovasjon: Kr. 3 121,-

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primær

Kr 1 867 947

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 7 471 787

Formuesverdi sekundær år

2023

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.

Tilbud 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 141, bruksnummer 187 i Karmøy kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1149/141/187:

17.11.2011 - Dokumentnr: 954412 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Kolnes Boligfelt AS

Org.nr: 882 986 012

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Med flere bestemmelser.

MEGLERS KOMMENTAR:

Eier av eiendommen kan ved behov legge og vedlikeholde nødvendige vann-, avløps- og elektriske installasjoner over eiendommen. Nåværende og fremtidige eiere er pliktige medlemmer av velforeningen og skal bidra til felles vedlikehold i området.

17.11.2011 - Dokumentnr: 954412 - Bestemmelse iflg. skjøte

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

MEGLERS KOMMENTAR: Se pkt. over.

18.10.2011 - Dokumentnr: 848264 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1149 Gnr:141 Bnr:165

26.09.2012 - Dokumentnr: 793954 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:1149 Gnr:141 Bnr:195 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:1149 Gnr:141 Bnr:195 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:1149 Gnr:141 Bnr:195 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:1149 Gnr:141 Bnr:195 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:1149 Gnr:141 Bnr:195 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:1149 Gnr:141 Bnr:195 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:1149 Gnr:141 Bnr:195 Snr:7

Rett til å bruke lekeplass

Gjelder denne registerenheten med flere.

MEGLERS KOMMENTAR:

Eier av eiendommen har rett til å bruke lekeplassen på gnr. 141, bnr. 195, snr.

1,2,3,4,5,6, og 7 i Karmøy kommune med full bruksrett og felles vedlikeholdsplikt.

26.09.2012 - Dokumentnr: 793993 - Bestemmelse om kloakkledn

Rettighet hefter i: Knr:1149 Gnr:141 Bnr:195 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:1149 Gnr:141 Bnr:195 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:1149 Gnr:141 Bnr:195 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:1149 Gnr:141 Bnr:195 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:1149 Gnr:141 Bnr:195 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:1149 Gnr:141 Bnr:195 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:1149 Gnr:141 Bnr:195 Snr:7
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere

MEGLERS KOMMENTAR:

Eiendommen har rett til tilkobling til felles avløpsledning for spillvann, som går over tilgrensende eiendommer og leder til slamavskiller, før videre til kommunalt nett. Det foreligger full bruksrett og plikt til deltakelse i felles vedlikehold av anlegget.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg, enebolig datert 27.09.2018.

At en ferdigattest foreligger betyr ikke nødvendigvis at arbeider som er utført på eiendommen i senere tid er godkjent eller byggemeldt.

Det er registrert avvik på byggemeldte tegninger:

Hovedetasje:

Det er satt opp en kort skillevegg mellom kjøkken og stue.

Det er satt inn dør mellom gang og kjøkken. Det var opprinnelig tegnet inn en åpen løsning.

Det er satt opp en kort skillevegg i stuen for å dele inn i soner. Skilleveggen går ut fra vegg mot nord/øst.

Underetasje:

I det som tidligere var var kjellerstue er det nå satt opp en vegg med dør og rommer et nå en kjellerstue/soverom og et annet rom. Dette andre rommet er ikke godkjent for varig opphold, da det ikke oppfyller dagens krav til blant annet dagslys. Rommet kan likevel benyttes til andre formål, som bod, oppbevaringsrom eller lignende.

Loft:

Utvendig bod er i byggemeldte tegninger oppført på nordøstsiden av bygningen, men er i dag oppført på motsatt side, mot sørvest. Soverom og trappeløp har byttet plass da soverom opprinnelig var byggemeldt oppført mot sørvest og trappeløp mot nordøst, mens det i dag er slik at trappeløpet er flyttet mot sørvest og soverom mot nordøst.

På husets bakside er det etablert et enkelt overbygg over terrassen, integrert i husveggen. Tiltaket er ikke byggemeldt/godkjent hos kommunen.

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

27.09.2018.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig veg og er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

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.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

197 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

198 850 (Omkostninger totalt)

214 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

217 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

8 098 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 114 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 117 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 198 850

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 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 0,90% inklusiv mva. av oppnådd totalpris, inkludert eventuell fellesgjeld for gjennomføring av salgsoppgjøret. Beregnet provisjon er på Kr. 71 100,- (basert på prisantydning: Kr. 7 900 000,-).

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Kr. 6 000,- Fotograf

Kr. 4 000,- Kommunale opplysninger

kr. 17 900,- Markedspakke

Kr. 6 900,- Oppgjørshonorar

Kr. 2 000,- Søk eiendomsregister og elektronisk signering

Kr. 15 400,- Tilretteleggingsgebyr

Kr. 3 000,- Visninger/overtakelse per stk.

Kr. 290,- Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fitt) pr stk

Kr. 545,- Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 127 135,-

Alle beløp er inkl. mva. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44 000,-. 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

Alexander Kvalevaag Skree

Partner / Eiendomsmegler

alexander.k.skree@aktiv.no

Tlf: 476 52 597

Ansvarlig megler bistås av

Alexander Kvalevaag Skree

Partner / Eiendomsmegler

alexander.k.skree@aktiv.no

Tlf: 476 52 597

Oppdragstaker

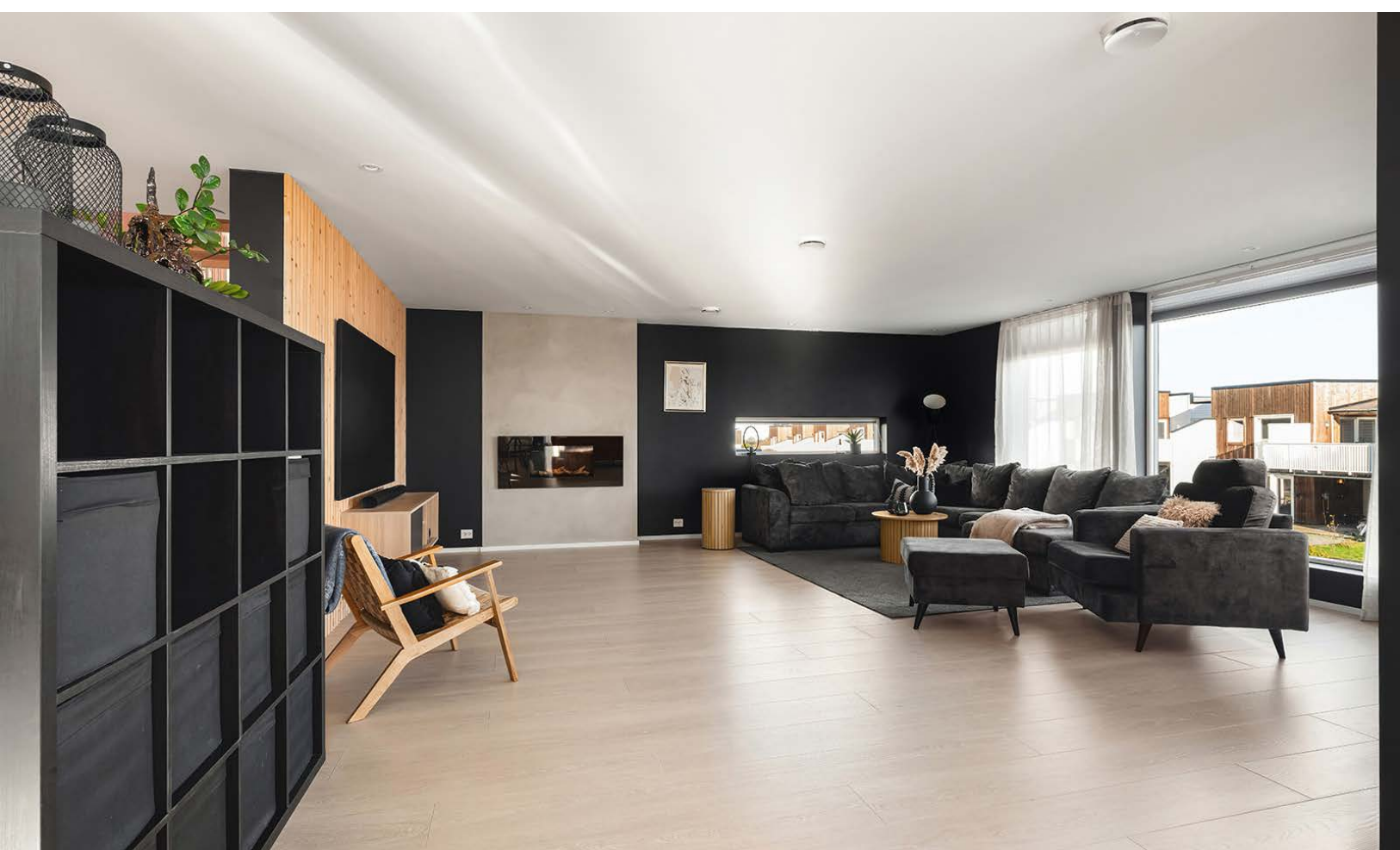
Aktiv Haugesund AS, organisasjonsnummer 834218402

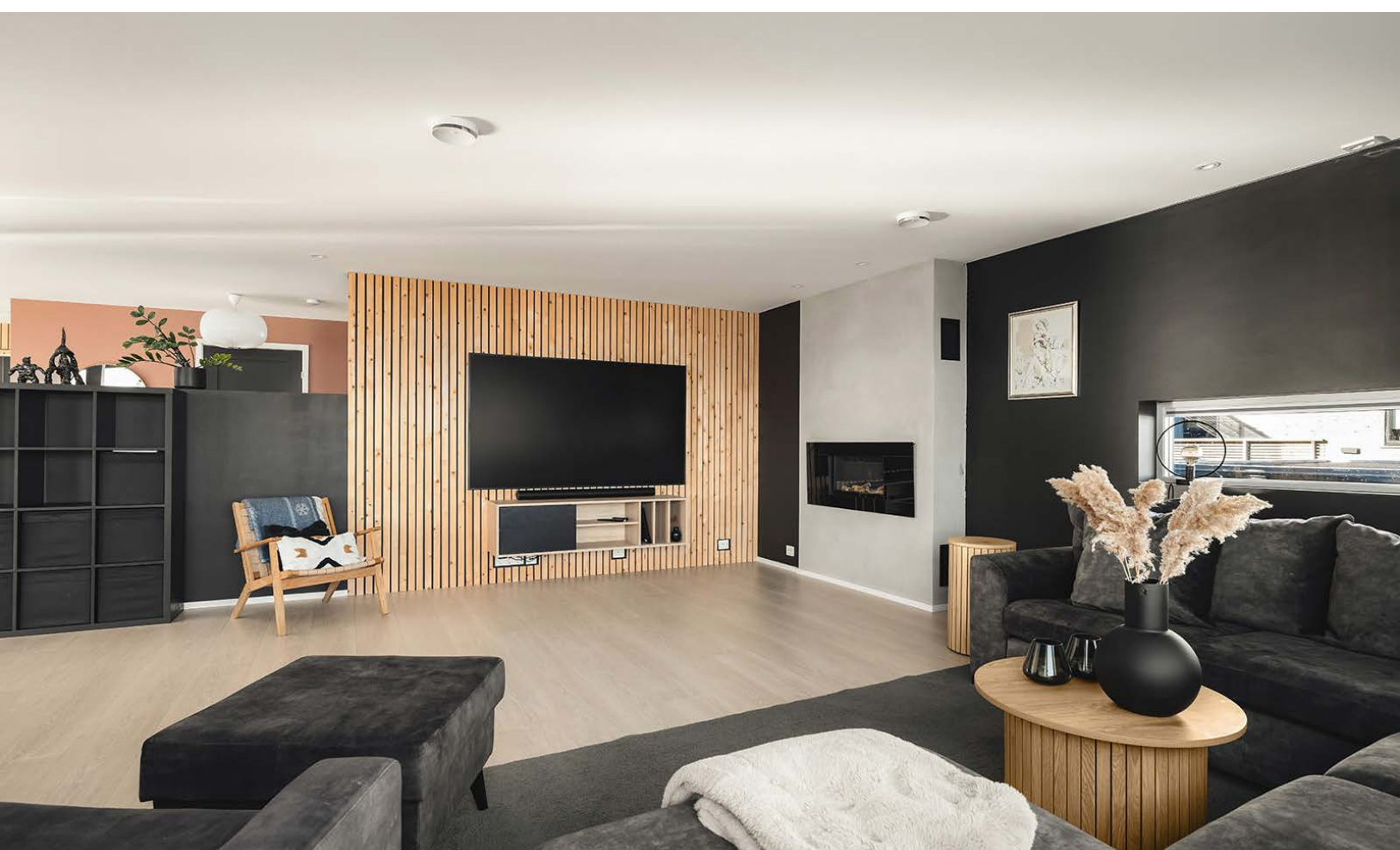
Haraldsgata 117, 5527 Haugesund

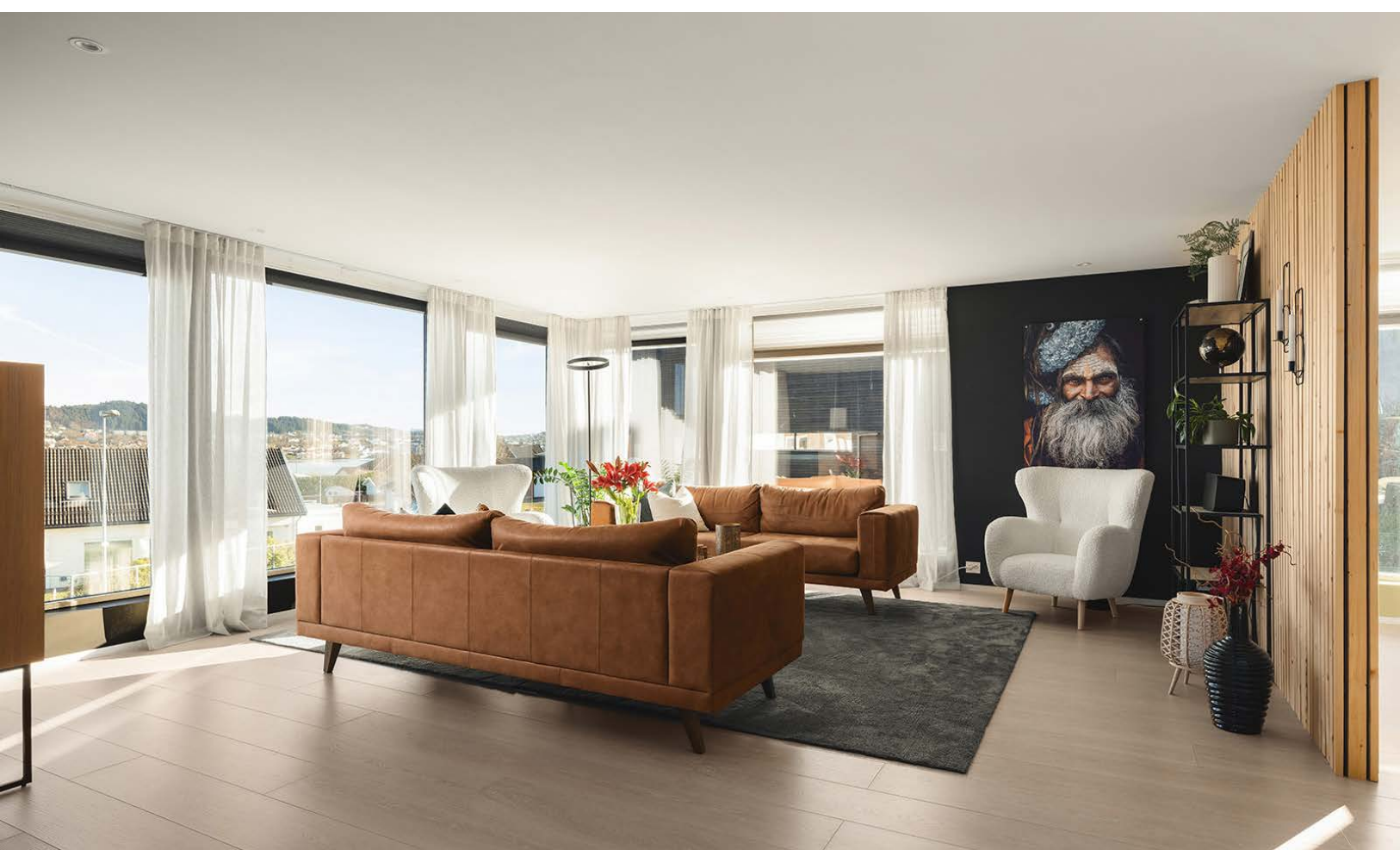
Salgsoppgavedato

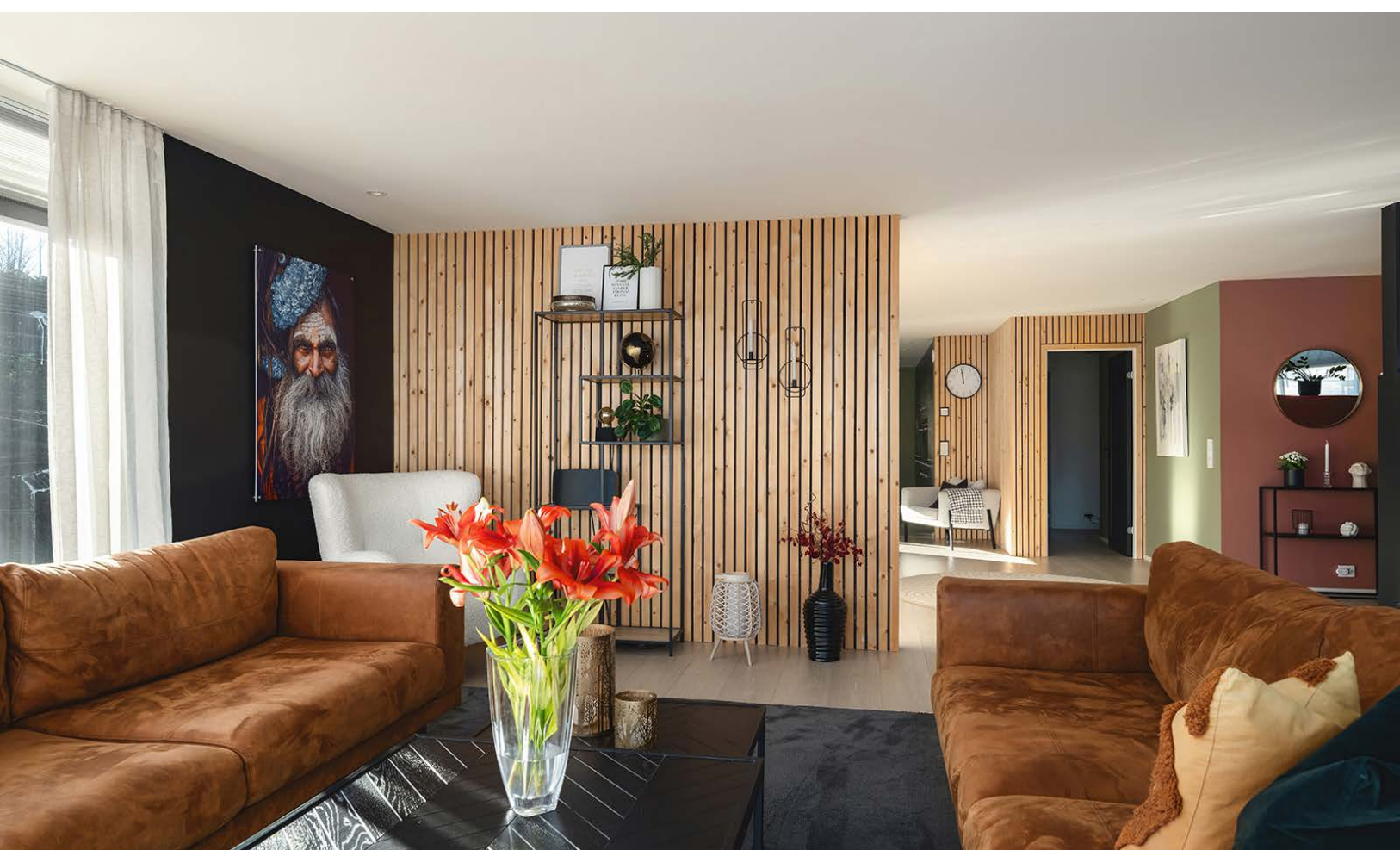
31.10.2025



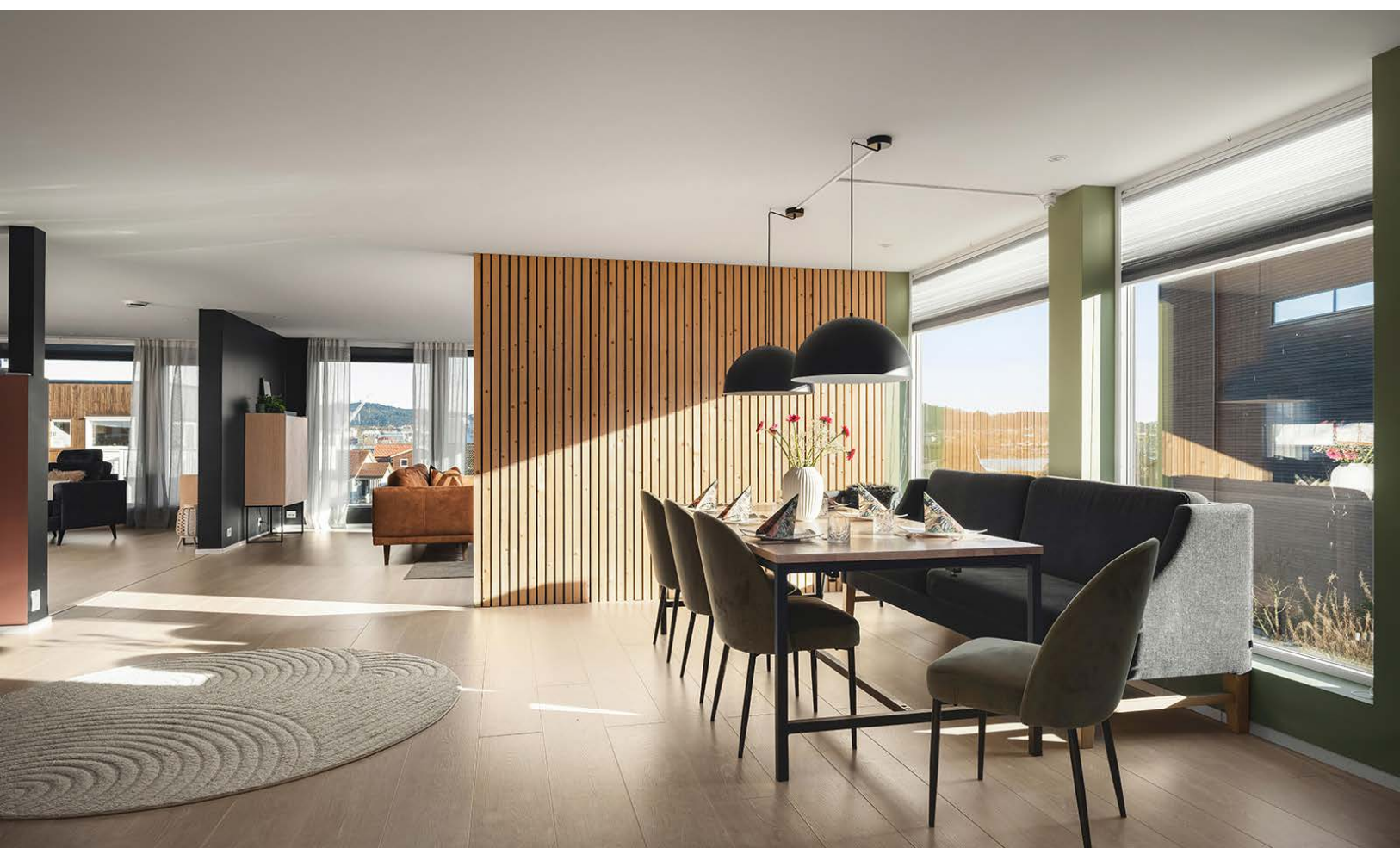










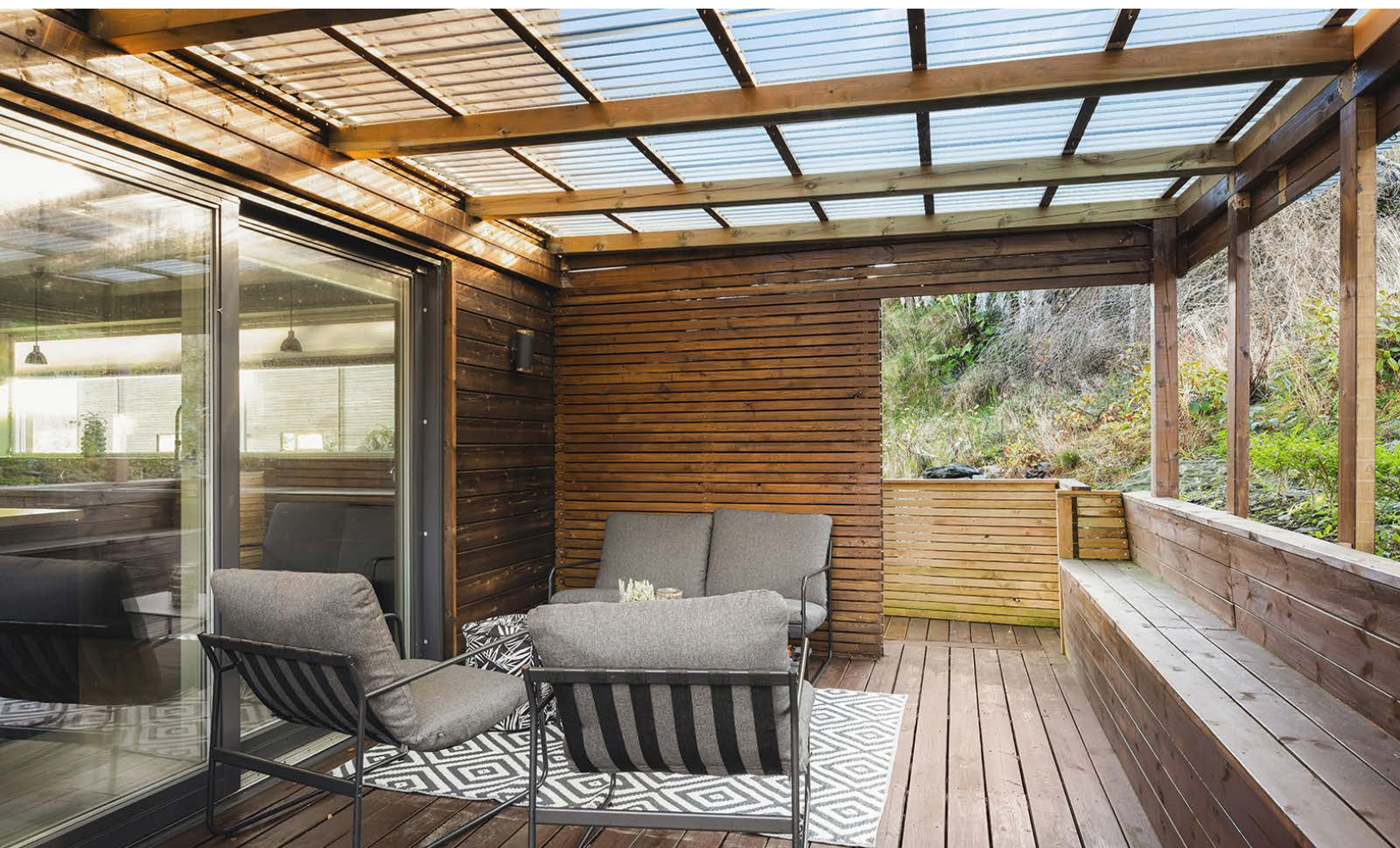


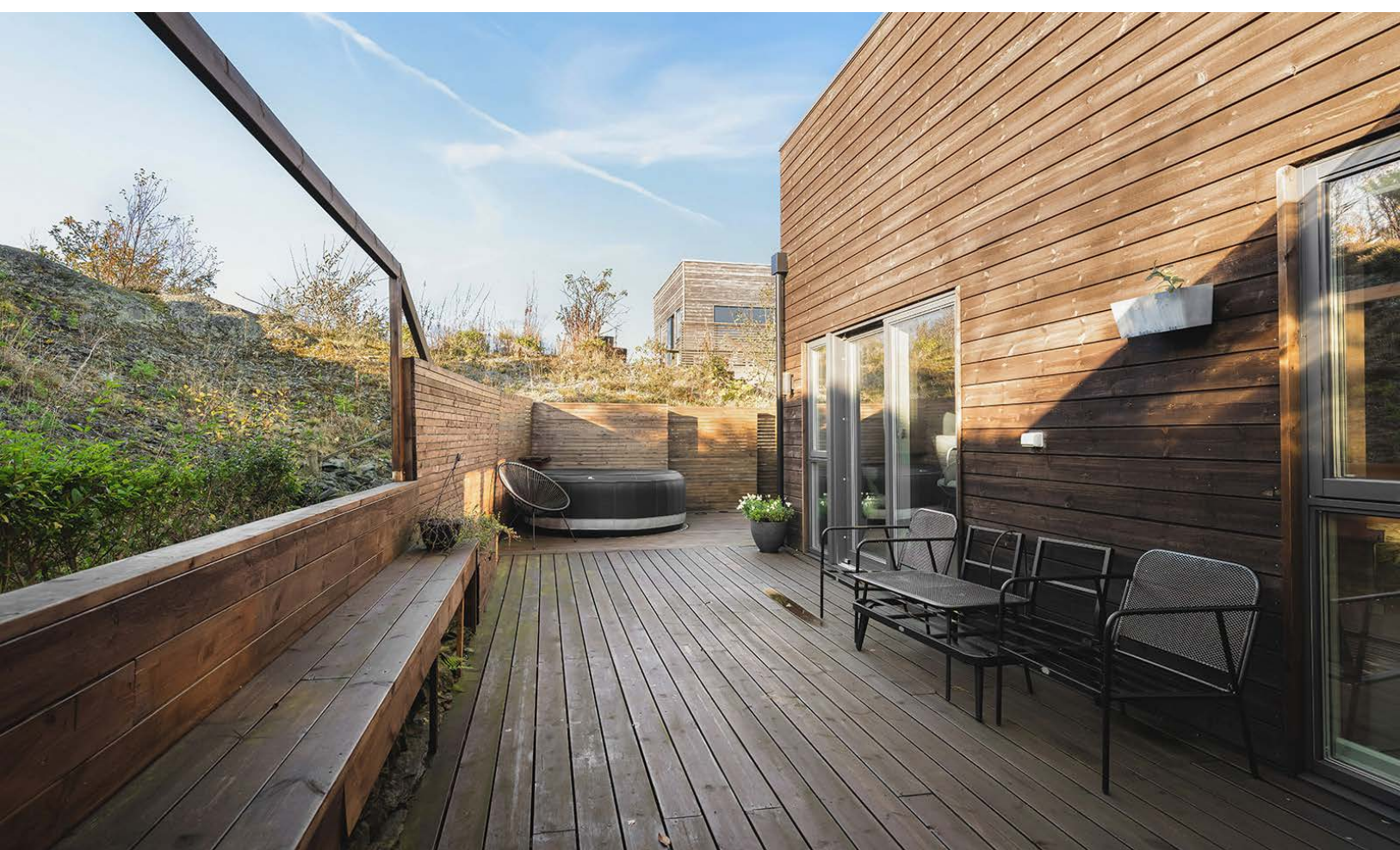
















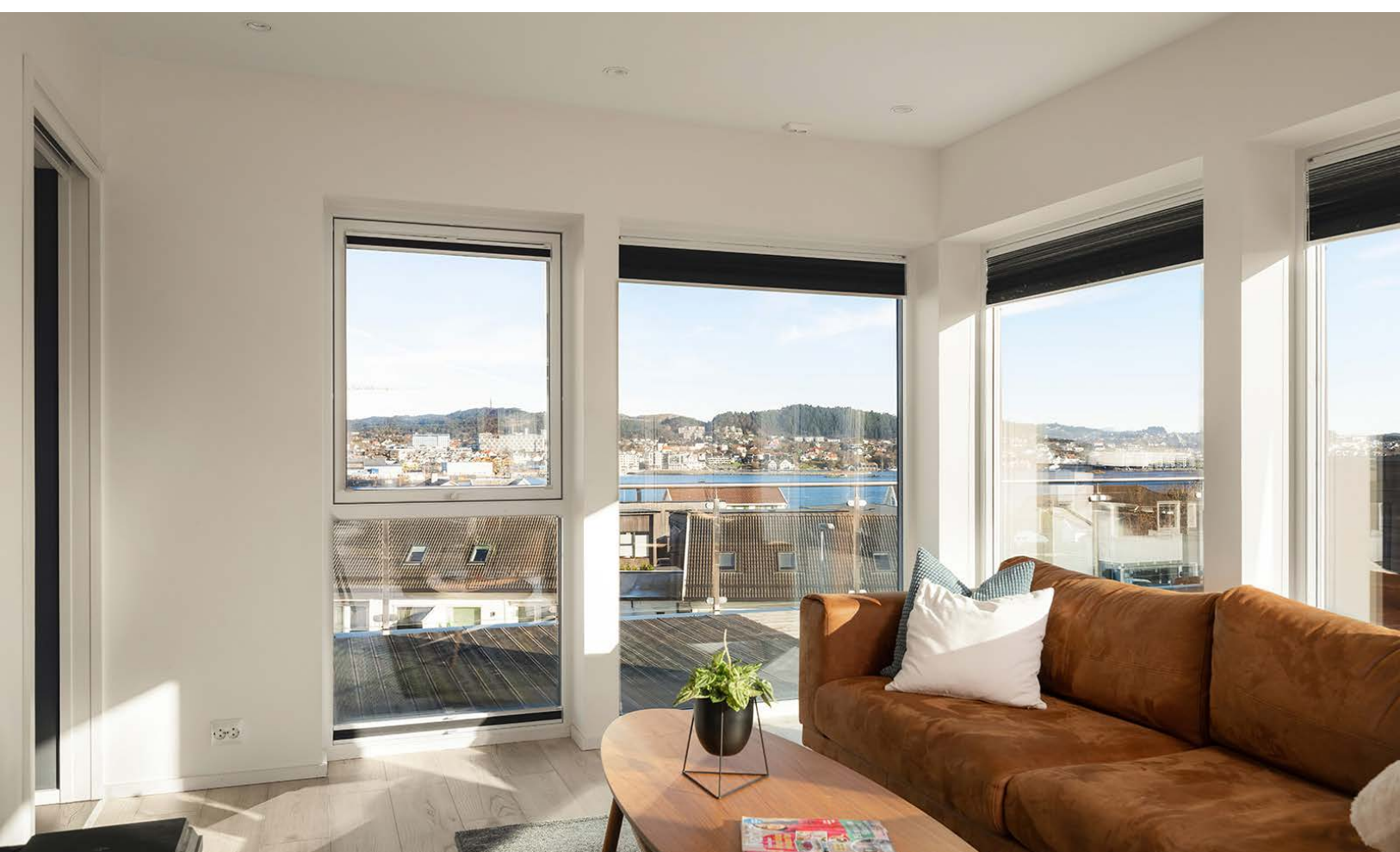


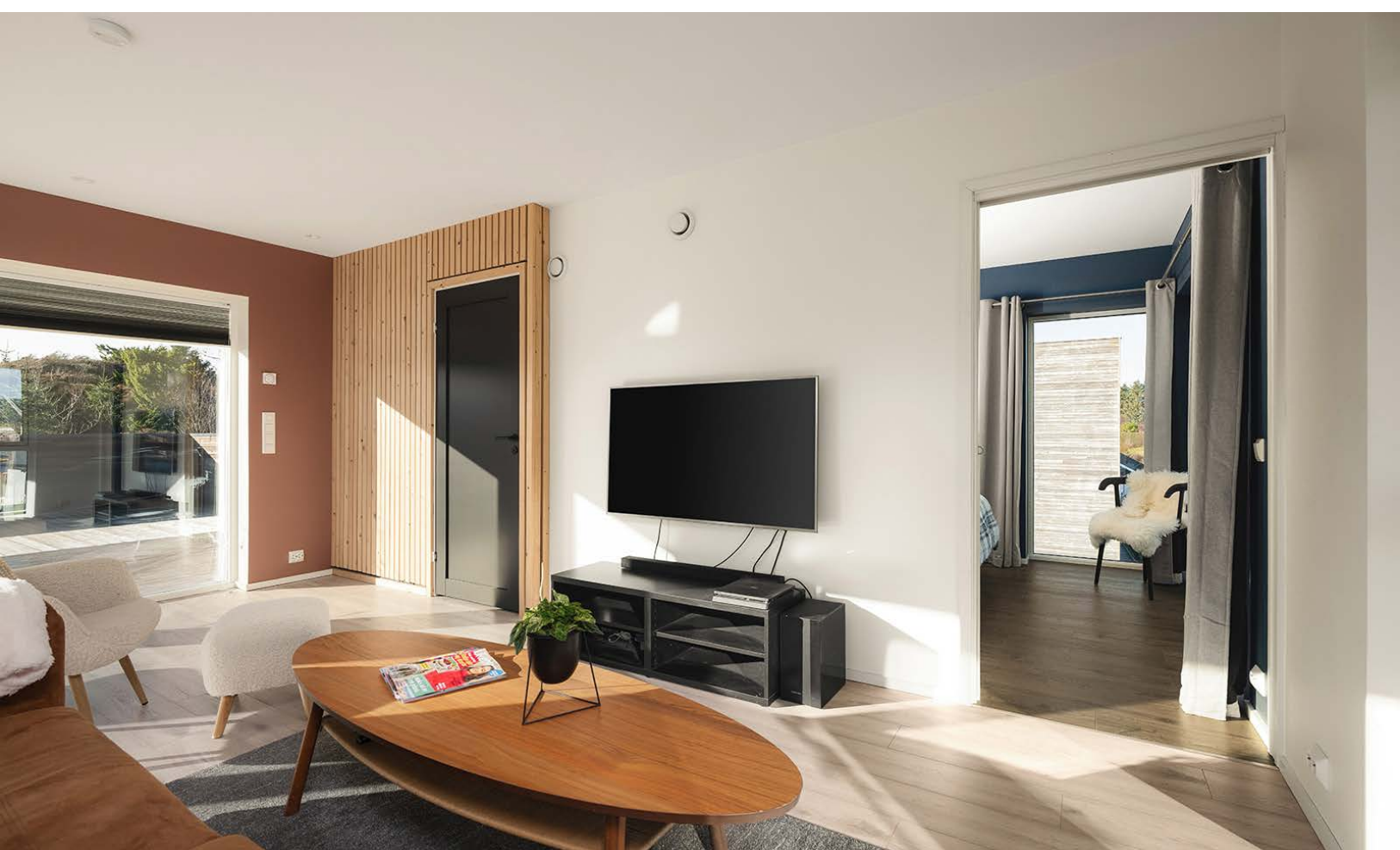




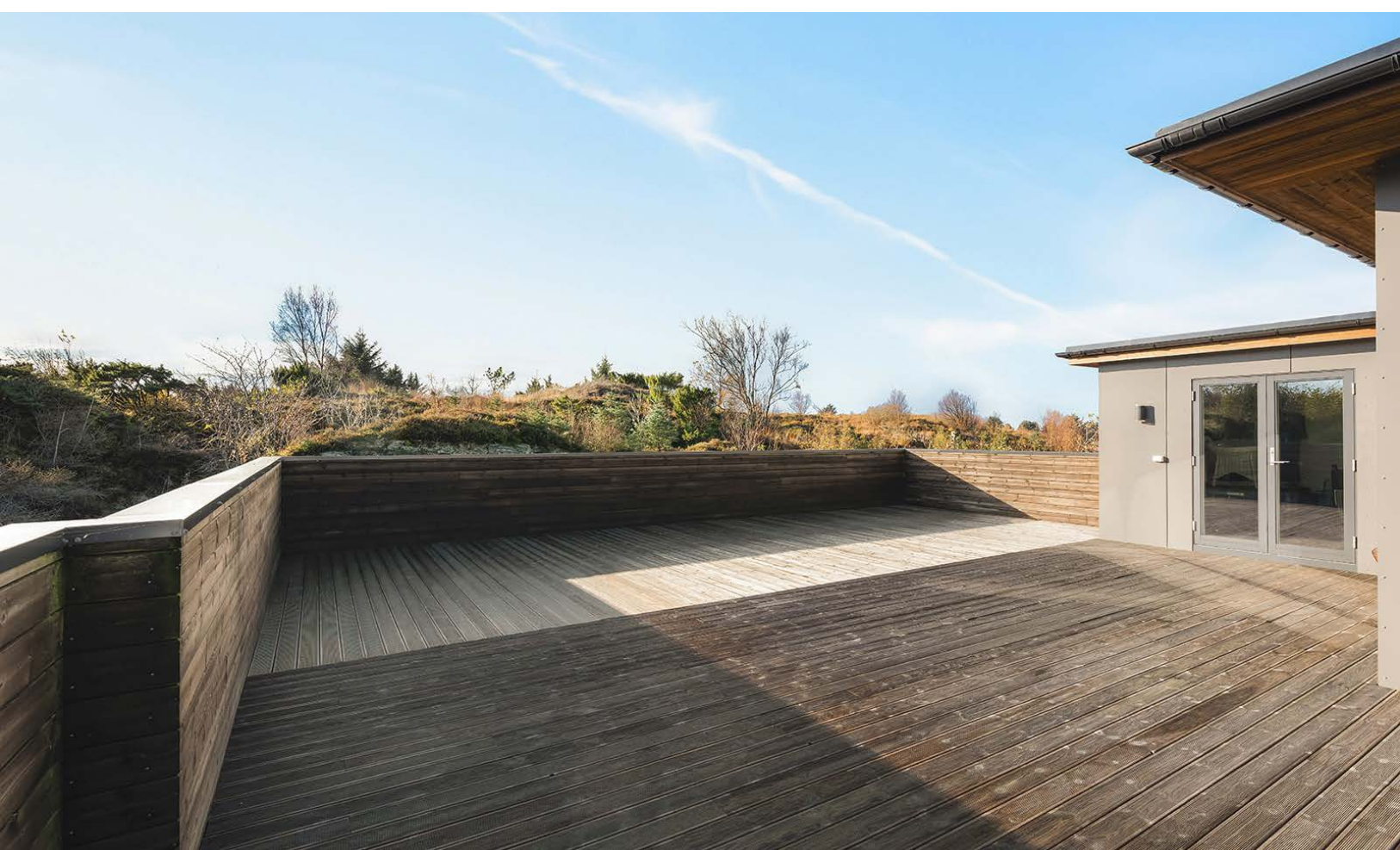


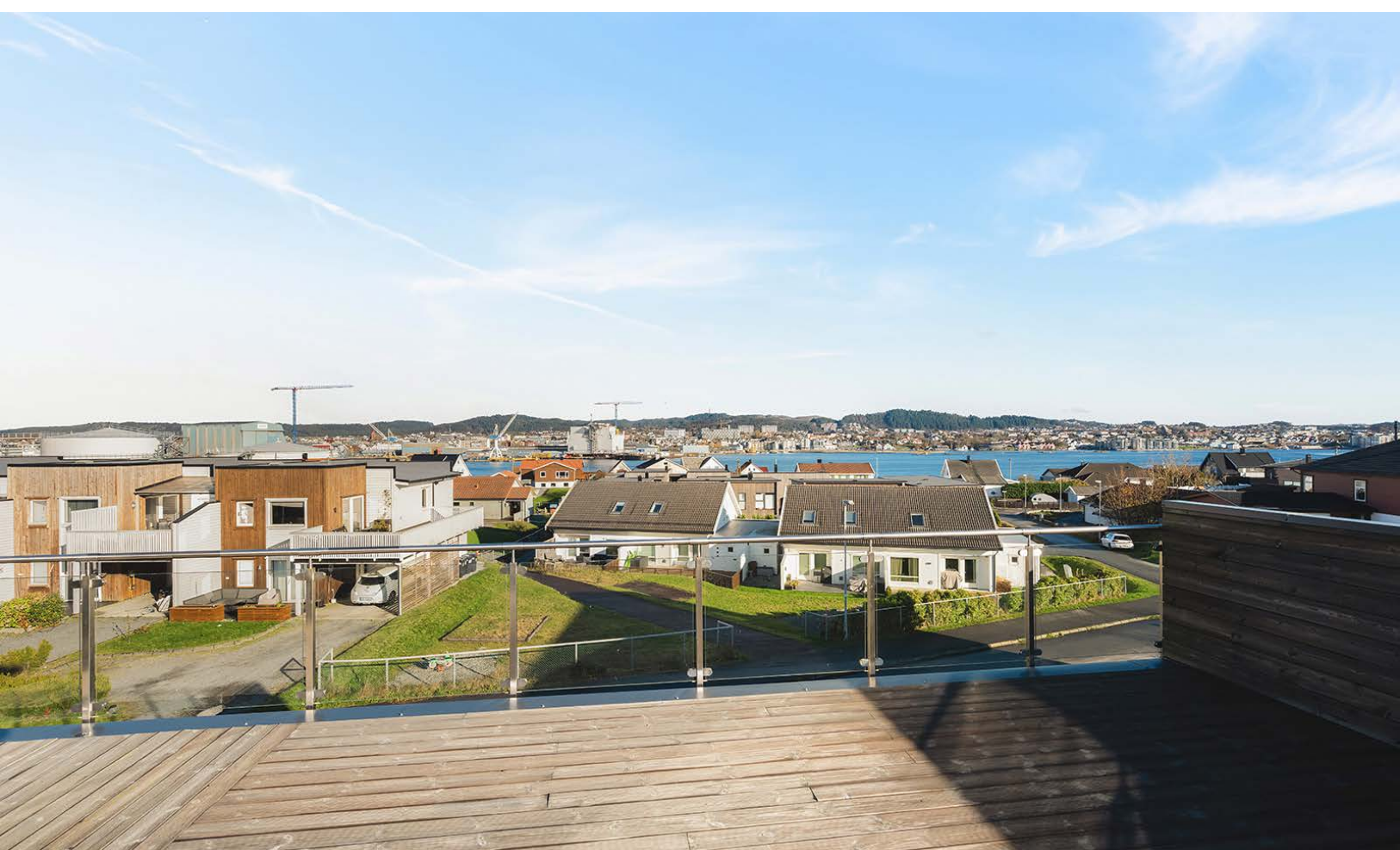


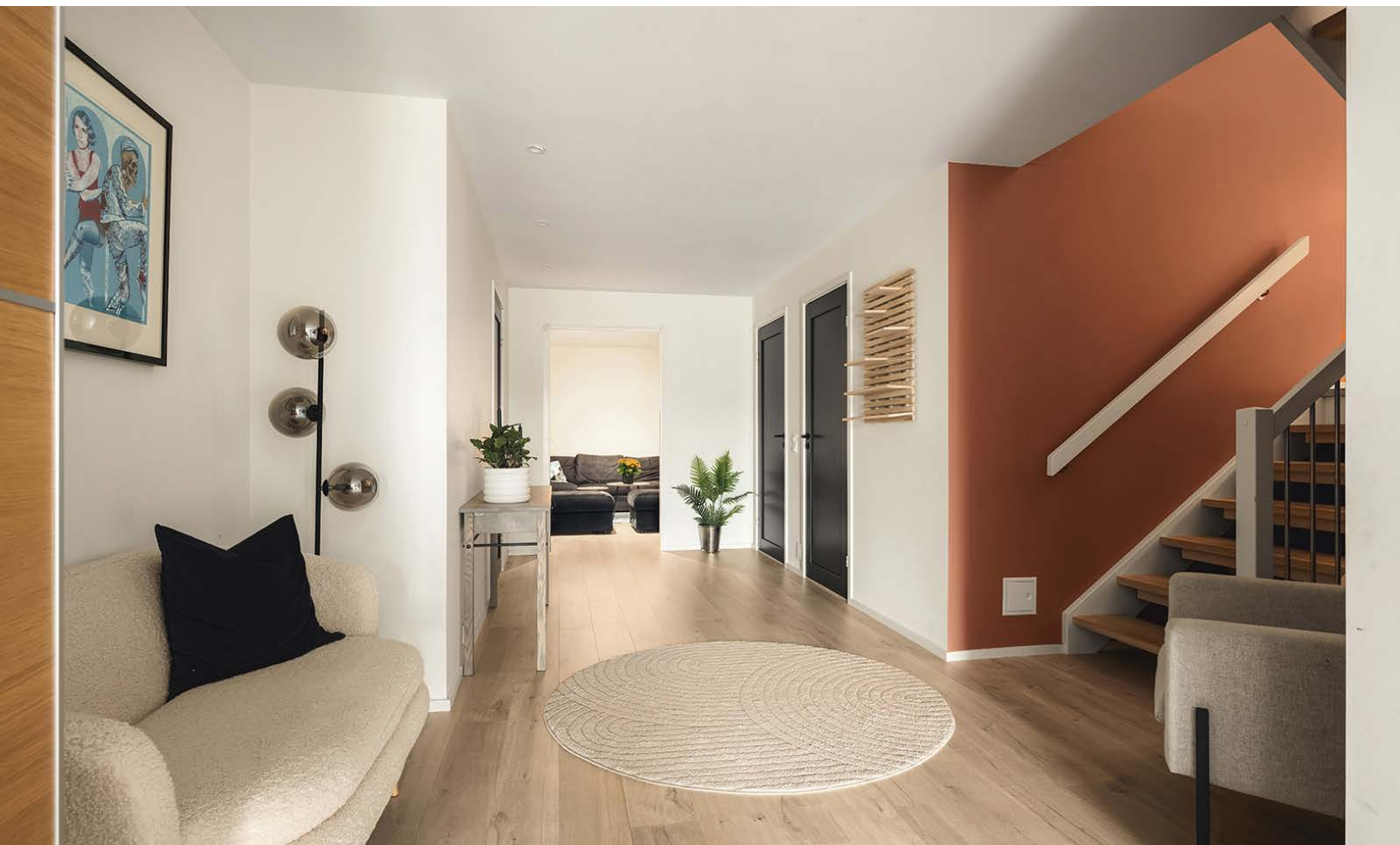


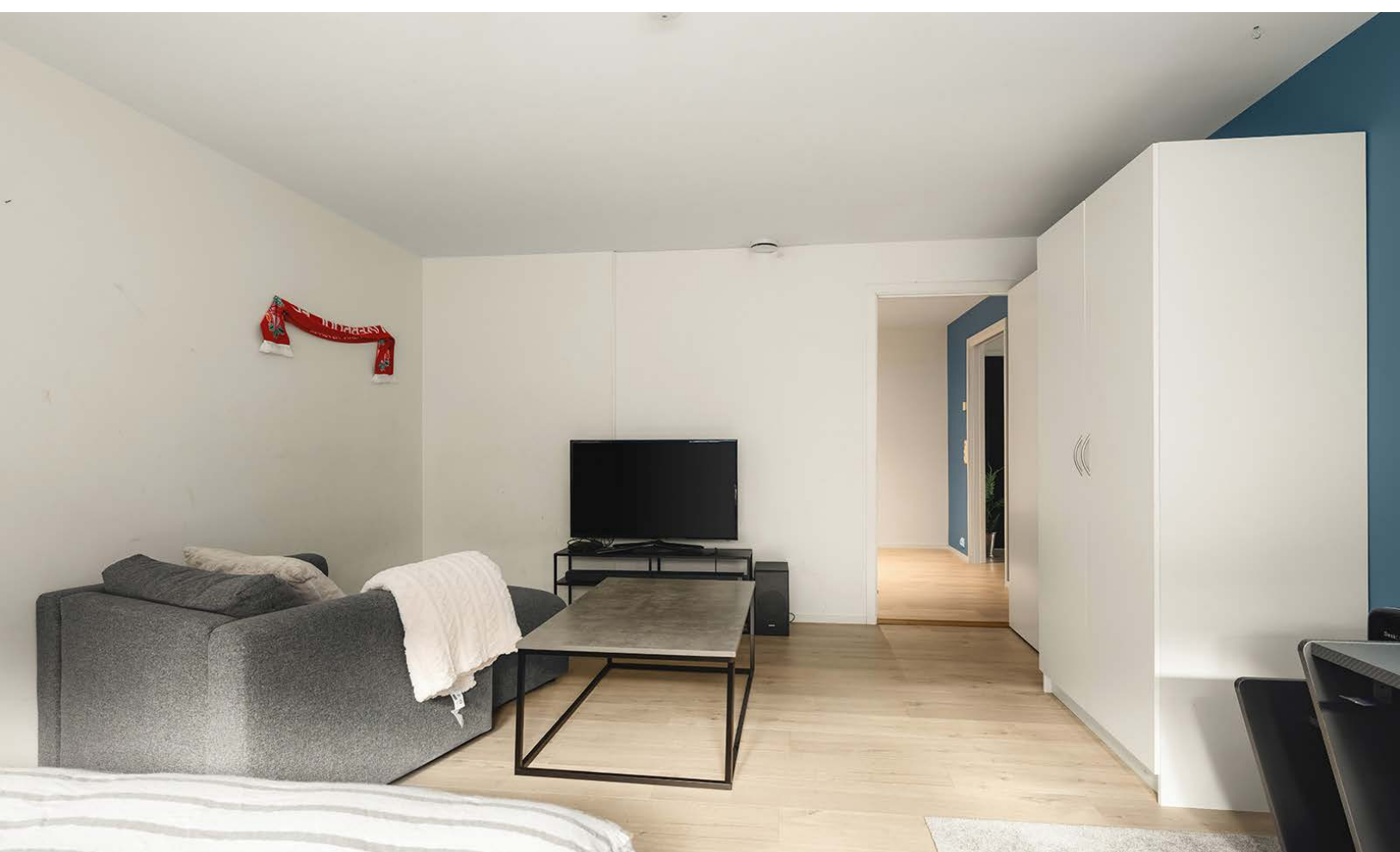












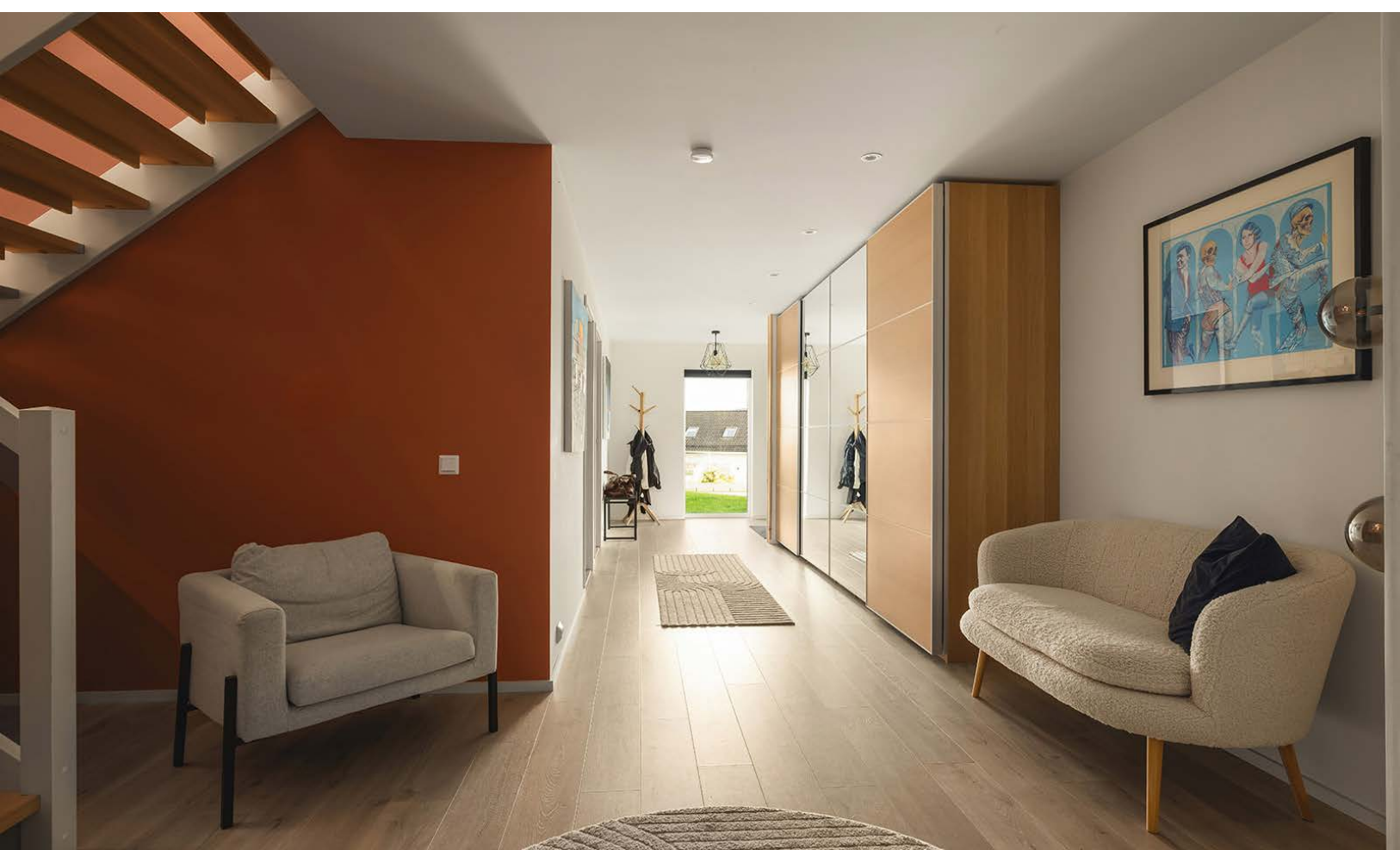


















Plantegning

PANOMAXSTUDIO

Fagervollvegen 23 / 2.Etg



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning

PANOMAXSTUDIO

Fagervollvegen 23 / 1.Etg



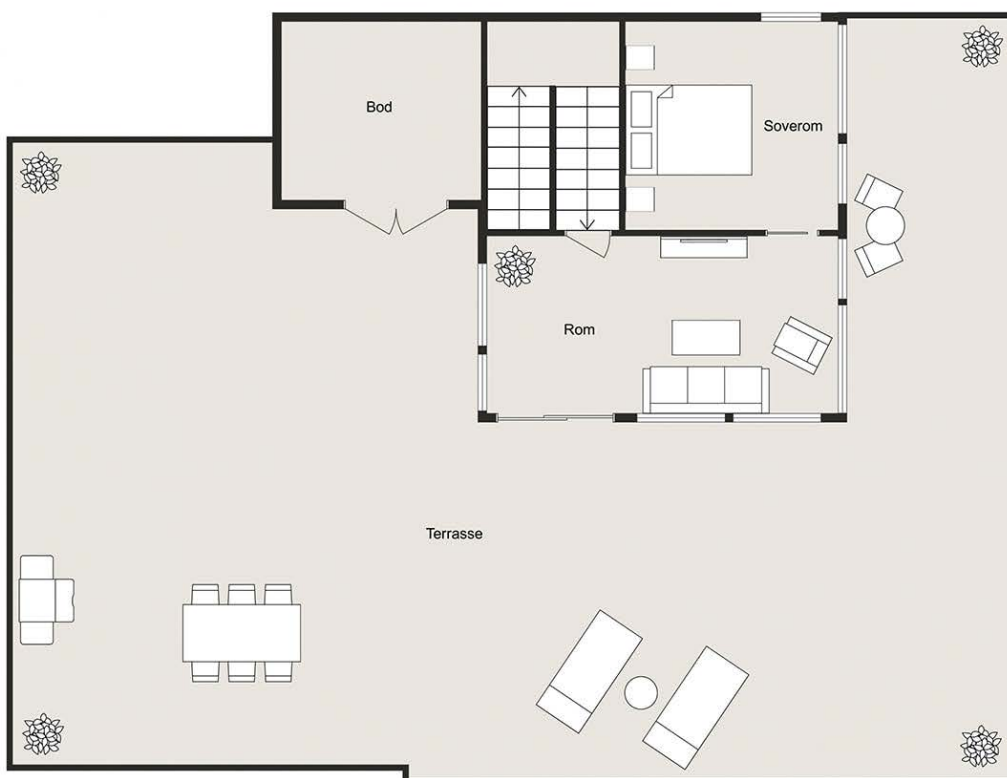
Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning

PANOMAXSTUDIO

Fagervollvegen 23 / 3.Etg



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport



📍 Fagervollvegen 23, 4260 TORVASTAD

📖 KARMØY kommune

gnr. 141, bnr. 187

Sum areal alle bygg: BRA: 400 m² BRA-i: 392 m²



Befaringsdato: 17.10.2025

Rapportdato: 27.10.2025

Oppdragsnr.: 20763-3270

Referansenummer: MK1454

Foretak: Schive Takst AS

Takstingeniør: Odd Schive Kiperberg



Medlem av



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

Schive Takst

Schive Takst er lokalisert i Haugesund og leverer primært tjenester på Haugalandet, Sunnhordaland, Hardanger og Ryfylke.

Tilstandsrapporter av boliger og hytter utgjør hovedtyngden av leverte tjenester, men vi kan også være behjelpelig med verdisetting, reklamasjonsrapporter, overtakelseforretning og generell rådgivning.

Våre kunder er privatpersoner, advokater, eiendomsmeglere, sameier, borettslag og firma.

Schive Takst er registrert som ekspert hos Enova og tilfredsstiller kompetansekrav for samtlige felt, sett bort i fra vurdering kjel for fossilt brensel med nominell effekt høyere enn 100kW. www.Takst2.com

Rapportansvarlig



Odd Schive Kiperberg
Uavhengig Takstingeniør
schive@takst2.com
476 39 549



ENERGIMERKING
BYGG



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger til rapport:

Iht. SINTEF Byggforsk er normal levetid for de fleste elementer i et bygg 20-40 år. Våtrom har levetid opptil 20-30 år. Det må påregnes svikt iht. forventet levetid, samt merke seg at levetiden varierer, slik noen bygningsdeler varer lengre og andre kortere.

Det er kun tilstandsgrader som settes iht. NS3600. Skjønnsmessige vurderinger kan forekomme, slik det blir samsvar med forskrift før standard. Programvaren IVIT kan også forårsake upresissheter. Rapporten prøver kun å tilfredsstille minstekrav til tilstandsrapporter, med evt. tilleggsundersøkelser om det er bestilt.

Interesserte oppfordres spesielt til å sjekke slitasjegrad på overflater og innredninger, samt høre om det er knirk i gulv (som er påregnelig i konstruksjoner av- eller i tre).

Enebolig - Byggeår: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Enebolig med grunnmur av betong. Yttervegger, etasjeskiller og takkonstruksjon i tre. Taket er tekket med takfolie av plast eller gummi.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

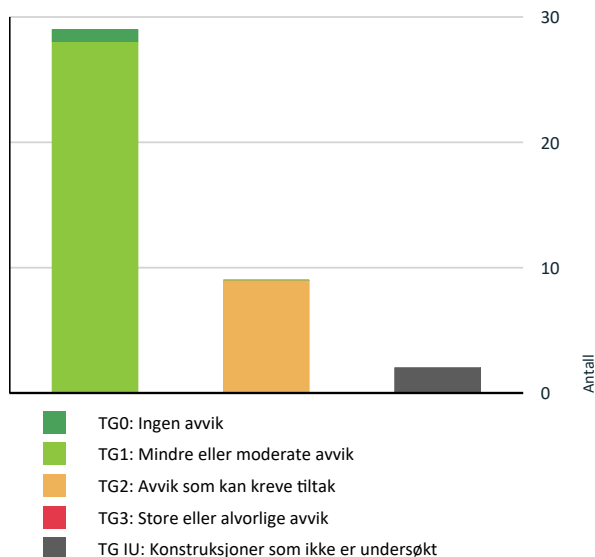
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Eier opplyser det er gjort mindre endringer i 1.etg, hvor opprinnelig kjellerstue nå er avdelt med en mellomgang.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Etasje 2 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

- ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
 - ! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
 - ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
 - ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
 - ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
 - ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2018

Kommentar
Byggeår er hentet fra eiendomsverdi (kilde ikke oppgitt - byggeår er usikkert).

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg

Tilbygget tak og terrasse bakside ?

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Løft

Taket er teknet takbelegg av plast eller gummi (takfolie).

Tekkingen er besiktet fra bakkeplan og ved lett bruk av drone uten å påvise vesentlige feil som manglende tekking eller større skader.

Undertak antas å vare like lenge som primærtaktekking, uten nærmere undersøkelser. Undertak o.l. er ikke funnet sikkerhetsmessig forsvarlig og kontrollere på befarung.

Normal levetid for takfolie ca. 30 år.

**** Merk at det meste av taktekking / takmembran er skult av terrasse. TG pga. alder.**

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av metall. Beslag av metall.

Vurdering av avvik:

- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

**** Rust på friskluftsventil på nordvegg.**

Skjøting av parapet beslag er utført med overlappsskjøt og fraviker anbefalt metode. Det er heller ikke anbefalt fall på beslaget. Beslag ved vannbord vindu er ikke brettet opp, men positiv med beslag.

Manglende beslag ved takoverbygg terrasse.

Konsekvens/tiltak

- En ikke-fagmessig utførelse vil sannsynligvis kreve hyppigere reparasjoner og vedlikehold. Regelmessig vedlikehold og inspeksjon er også viktige tiltak for å sikre at disse systemene fungerer effektivt over tid.

Beslag skal primært fungere som avrenningsskjerm i en tottrinnetning, og må:

- Medvirke til at minst mulig nedbør kommer inn til vind sperre- eller tettesjiktet bak- lede nedbør bort fra konstruksjonene
- Slippe ut/inn luft for ventilering av hulrom og luftespalter
- Tåle de klimatiske og mekaniske påkjenningene de blir utsatt for
- Være utformet og festet slik at de ikke skader eller blir skadet av materialene i tilstøtende bygningsdeler

Fravikende detaljer vil normalt føre til svakere oppnåelse av funksjon eller redusert levetid.



Basert på grønske ser det ikke ut som beslaget leder vannet tilstrekkelig bort.



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning og fasadeplater.

Kledningen er mørk i farget, og har stedvis vridd seg litt ved opptørking o.l. Spesielt synlig i dette tilfelle med gjerdene hjørner.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Tilfredsstillende lufting iht. anbefaling i byggforsk kan ikke påvises ved at det er åpning i topp og bunn av kledning. Spesielt synlig over vinduer/dører hvor det ikke er åpning/glipe som sørger for god luftning, samt drenering av evt. fukt som trenger igjennom kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Avslutninger av kledningen må tillate at luft slipper inn og ut av luftespalten både i topp og bunn. Man må påse at vann kan drenere ut. Svak/manglende lufting og drenering kan medføre tregere uttørring av treverk og forkortet levetid.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flat takkonstruksjon / takterasser.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

En i gjenbygget takkonstruksjon som ikke er mulig å kontrollere kan ha skjulte feil og mangler.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Kontrollert ved stikktakning.

TG 2 Dører

Ytterdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Løs pakning i nedkant på skyvedør 3.etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser og altan. Rekkverk i tre og glass.

Terrasse mot nordvest er ikke ferdigstilt, og er oppført ved egeninnsats av eier.

Vurdering av avvik:

- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- ** Det er svak/manglende adkomst for kontroll og rengjøring av nedløp/sluker på terrasse/altan.

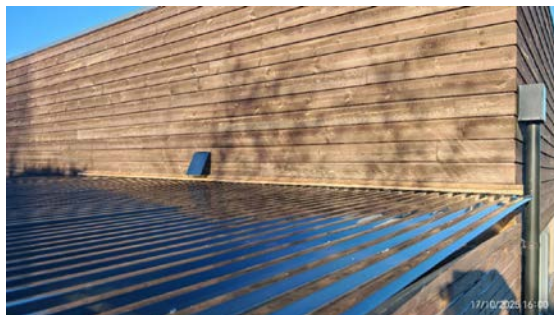
Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Beslag må skiftes ut/monteres.

Det må gjøres nærmere undersøkelser vedr. oppbygging av altan mtp. lufting, tettesjikt mm. Altan / terrasse over boligrom er en risikokonstruksjon.

Det må tilordnes lettere mulighet for rengjøring og kontroll av sluker/nedløp.

Formåle med beslag er å beskytte mot fuktinntrengning/oppsamling og sikre tilstrekkelig lufting. Bruk av beslag forenkler/muliggjør også nødvendig vedlikehold som maling og evt. utskiftning av kledning. Manglende beslag gjør at dette ikke blir oppnådd.



Eier har selv bygget enklere tak med lysplater over terrasse på baksiden. Her mangler det beslag.

Her er det enklere utførelse på overgangen mellom tak og ytterkledning, uten innfelt beslag eller lignende.

INNSENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av laminat e.l. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Boligen var møblert på befaring. Eier opplyser at det ikke kjennes til vesentlige skader som er skjult, men tar forbehold mot evt. mindre fukt- eller bruksmerker ettersom det ikke er gjennomført noen særskilt kontroll av overflater som er skjult.

Interesserte oppfordres til å undersøke overflatene nærmere, ettersom vurderingen av normal bruksslitasje og små kosmetiske feil kan være subjektiv. Vær særlig oppmerksom på knirk eller knas i gulv ved besiktigelse.

Overflatene er ikke vurdert nærmere i denne rapporten utover det som fremgår under de enkelte rom og konstruksjoner.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller antatt utført av trebjelkelag som normalt for byggeår.
Gulv på grunn er antatt utført av betong som normalt for byggeår.

Ujevnheter, skjevheter og noe gulvknirk må påregnes i en trekonstruksjon.

Det tas forbehold om ytterligere skjevheter da boligen var møblert på befaring, og målinger er utført ved stikktakninger.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det måles ca. 20 mm skeivhet gjennom hele rommet på loftstue 3.etg.
Det måles ca. 15 mm skeivhet gjennom hele rommet på soverom 3.etg.
Det måles ca. 15 mm skeivhet gjennom hele rommet på stue/kjøkken 2.etg.
Det måles ca. 5 mm skeivhet gjennom hele rommet på gang 2.etg.
Det måles ca. 8 mm skeivhet gjennom hele rommet på hall med trapp 1.etg.
Det måles ca. 7 mm skeivhet gjennom hele rommet på mellomgang 1.etg.

Det er stedvis noe knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

1 TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er vegger under terreng som er utført og kledd.

Det er gjennomført hulltaking i soverom mot sørvest og det måles ca. 12 vektprosent fuktighet.

TG1 pga. målt fuktighet under 15 vektprosent som er satt som eksempel.

Fuktighet mellom 12 - 15.9 vektprosent vurderes som akseptabelt. Dette tilsvarer ca. mellom 60 % - 74 % relativ fuktighet og innebærer lav risiko for angrep av stripet borebille, samt spor etter muggdannelser på bygningsdeler som er utsatt for høyere fukt deler av året / kortere tid.

Ved hulltaking er det bare en mindre del av konstruksjonen som kontrolleres, og det tas forbehold mot evt. varierende tilstand bak øvrige overflater.

1 TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

VÅTROM

ETASJE 1 > VASKEROM

Generell

Ferdigattest legges til grunn for god faglig utførelse.

ETASJE 1 > VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

ETASJE 1 > VASKEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.
Det måles ca. 15 mm fall fra hver av dørene til sluk.

Det kan se ut som funksjonskrav er i varetatt, men fravik ift. preaksepterte ytelser.

ETASJE 1 > VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

ETASJE 1 > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin og vask med innredning.

ETASJE 1 > VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE 1 > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ikke utført. Rommet blir ikke belastet med direkte bruksvann.

ETASJE 1 > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE 1 > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet har vinylbelegg.

Det måles ca. 6-7 mm fall på belegg fra dør til belegg utenfor dusj.
Det påvises ytterligere noe lokal fall til sluk i dusj.

ETASJE 1 > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

ETASJE 1 > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusj, toalett og servant med møbel.

ETASJE 1 > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE 1 > BAD

! TG 1J Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke tilkomst til vegger som blir belastet med direkte bruksvann.

Det blir ikke vurdert som hensiktsmessig å foreta hulltaking tilstøtende andre deler som ikke blir direkte belastet med bruksvann.
Dette pga. evt. målinger ikke vil være representative for evt. tilstand bak overflater som har- eller blir utsatt for direkte fuktbelastning.

Det står skap på bod som gjør at det er utrygt og foreta hulltaking. Man har ikke kontroll på boret gjennom både skap og veggplater.

Konsekvensen av manglende hulltaking bad overflater som blir direkte belastet med bruksvann er gjør at tilstanden bak disse ikke er kjent.

ETASJE 2 > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE 2 > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.

Det måles ca. 30 mm fall fra belegg til sluk i dusj.

Merk at målinger er utført ved stikktakninger, og det ikke kan utelukkes lokalt noen området med motfall eller lignende, spesielt i områder under innredninger, kabinett, o.l. Det tas spesifikt forbehold om varierende tilstand utover målinger som er beskrevet.

Gulvet er stedvis tilnærmet flatt, men belegg er trukket opp ved terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Skade sveis til venstre etter dør + under vask.

Konsekvens/tiltak

- Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med påfølgende fukt/råteskader.



ETASJE 2 > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

ETASJE 2 > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dobbel dusj, toalett og servant med møbel.

** Mindre skade i nedkant på skap med speil.

ETASJE 2 > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE 2 > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking utført fra soverom tilstøtende deler av våtsone dusj. Det er tørt.
Det mest fuktutsatte området tilstøter yttervegg.



KJØKKEN

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, kaffemaskin, micro/stekeovn og stekeovn.

Det er automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt.

Kjøleskap er tilkopledd vann og eier opplyser sensor for automatisk lekkasjestopper er forskriftsmessig lagt under kjøleskap.

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

ETASJE 2 > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med vask.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert at toalett er av typen med godkjent lekkasjesikring med vannnett kappe som SafetyBag e.l., men det mangler automatisk lekkasjestopper.

TEK 17 § 15-5. Innvendig vanninstallasjon, fjerde ledd :
"Lekkasjer fra innebygde systerne eller lignende må synliggjøres. I andre rom enn våtrom må lekkasjen i tillegg føre til at vannet stenges automatisk"

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Manglende automatisk lekkasjestopper øker konsekvensen ved evt. lekkasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Vannrør av plast (rør-i-rør system).
Stoppekran lokalisert i fordelerskap på tekniskrom.
Normal levetid for vannledninger av PEX er 25 til 75 år.



! TG 1 Avløpsrør

Tilgjengelige avløpsrør av plast.
Evt. stakeluke er ikke kjent.
Løsning for lufting er ikke kjent, men antas tilfredsstillende ut i fra anlegget fungerer i dag.

Normal levetid for plastrør er 25-75 år, anbefalt brukstid er 50 år

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

** Ikke friskluftsventil på bod terrasse 3.etg.

! TG 1 Varmtvannstank

Bereder av ukjent type. Trolig i sammenheng med vannbåren varme.

! TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren varme.

Fordelerskap vaskerom + 2.etg

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Installasjonen er begrenset eller manglende sikret mot lekkasje.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Manglende lekkasjesikring vil øke risikoen for skade ved evt. lekkasje.

Iht. Byggforsk - Vannbåret gulvvarme. Rørsystem og dimensjonering (Byggdetaljer 552.111 - 2020) skal :

"Gulvvarmefordelere blir montert i fordelerskap. Fordelerskap med gjennomføringer må være vannrette for å sikre mot vannlekkasje fra komponentene inne i skapet. Vannlekkasje kan da samles opp og ledes til et avløp via et dreneringsrør. En annen løsning kan være å montere en lekkasjearmsler med fuktfølere inne i skapet."



TO 1 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.

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.

Elektrisk anlegg fra byggeår.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Samsvar for komplett boliginstallasjon iht. tilbud fremvist.
3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
10. 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

TO 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Stedvis synlig noe fuktsikring med grunnmursplast.

Eier viser at det ligger noe løs grunnmursplast ifm. terrasse vest. Denne har eier lagt ut selv ved oppføring av terrasse, og er kun ment som ekstra sikring.

Fuktsikring og drenering er i all hovedsak skjult, og tilstandsgrad settes iht. alder.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ukjent type grunnmur. TG pga. alder.

! TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Boligen ligger naturlig i en skråning. For å kunne tildele TG1 iht. NS3600 må det være godt fall fra bolig på alle sider.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Svak eller manglende bortledning av overvann fra bolig kan medføre økt risiko for at overvann gjør skade på byggverk.

Sintef Byggforsk anbefaler fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (cirka 2 cm fall per meter).

Det må gjøres nærmere undersøkelser over tid for å vurdere bortledning av overvann.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

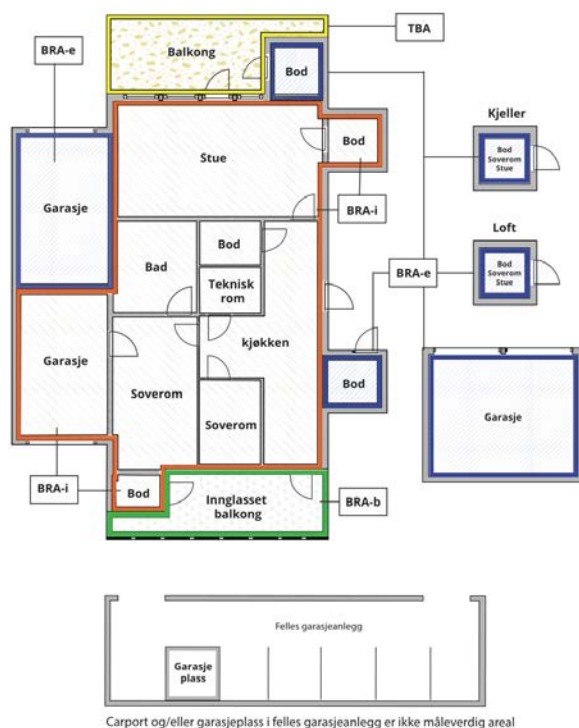
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1	168			168	
Etasje 2	189			189	59
Etasje 3	35	8		43	156
SUM	392	8			215
SUM BRA	400				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Hall m/trapp, garasje, teknisk rom, vaskerom, kjellerstue / soverom, gang, bod, bad, soverom, soverom 2		
Etasje 2	Stue/kjøkken, gang, garderobe, bad, soverom, toalettrom, soverom 2		
Etasje 3	Loftstue, soverom	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Eier opplyser det er gjort mindre endringer i 1.etg, hvor opprinnelig kjellerstue nå er avdelt med en mellomgang.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Tilfredsstillende tilgang på dagslys kan ikke verifiseres ved rommets dagslysflate (vindu) utgjør minimum 10 % av bruksarealet. Dagslysflate for boligen er ikke ytterligere vurdert etter det er påvist ett avvik. Gjelder minimum kjellerstue/soverom i bakkant boligen 1.etg.

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	335	65

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.10.2025	Odd Schive Kiperberg	Takstingeniør
	Tore Skeie	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	141	187		0	741.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fagervollvegen 23

Hjemmelshaver

Skeie Susanne Waage, Skeie Tore

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Rapporten omhandler ikke eiendomsgrenser, plassering av bygg og annen matrikkel-data (veirett, regulering mm.)

Interesserte anbefales å gjøre nærmere undersøkelser rundt nevnte forhold, samt kontrollere eiendommen oppimot evt. risikoområde ift. kommunedelplan, NVE fare- og aktsomhetsområder, radon aktsomhet o.l.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	27.10.2025	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Haugesund	
Oppdragsnr.	
1509250304	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Susanne Waage Skeie	Tore Skeie
Gateadresse	
Fagervollvegen 23	
Poststed	Postnr
TORVASTAD	4260
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	18
Antall måneder	08
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Jbf
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1509250304

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vedlikehold ventilasjon

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lader til el-bil montert

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Terrasse mot vest er egeninnsats

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1509250304

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1509250304

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Susanne Waage Skeie	c44b3f3502fa59cc9d0a4 54e7717a245c789cfa2	28.10.2025 10:27:05 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tore Skeie	33de58b0efc647ac70987 d45572154b3e865da45	15.10.2025 10:54:56 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1509250304

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

Nabolagsprofil

Fagervollvegen 23 - Nabolaget Osnes - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Litlasund Linje 207	2 min 0.2 km
Haugesund Karmøy	14 min
Bergen Flesland	98.7 km

Skoler

Haugesund International School (1-10 kl.) 135 elever, 9 klasser	3 min 2.9 km
Torvastad skole og kultursenter (1-7 kl.) 284 elever, 15 klasser	4 min 2.5 km
Bø ungdomsskole (8-10 kl.) 274 elever, 19 klasser	8 min 5.5 km
Danielsen ungdomsskole Haugalandet (8-10 kl.) 108 elever, 5 klasser	9 min 6.3 km
Vor medal ungdomsskole (8-10 kl.) 374 elever, 14 klasser	14 min 9.7 km
Hauge videregående skole	7 min
Karmsund videregående skole 750 elever, 42 klasser	13 min 8.7 km

«Rolig, landlig, kort vei til sentrum»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Naboskapet

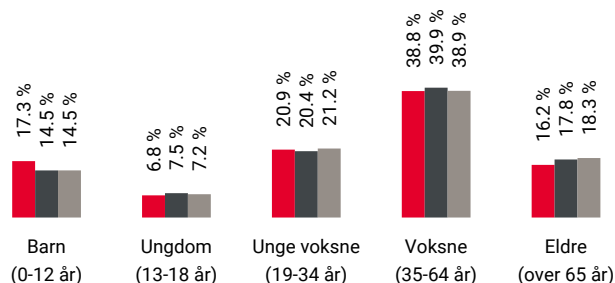
Godt vennskap 75/100



Kvalitet på skolene

Bra 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Osnes	1 218	554
Haugesund	49 898	24 645
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Litlasund barnehage (0-5 år) 114 barn	2 min 0.2 km
Storesund barnehage (0-5 år) 37 barn	21 min 1.8 km
Små barnehager AS Avd Torvastad (2-5 år) 13 barn	5 min 4.4 km

Dagligvare

Kiwi Torvastad PostNord	3 min 2.3 km
Rema 1000 Norheim	8 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Båt/ferge



Støynivået

Lite støynivå 88/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 85/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

Sport

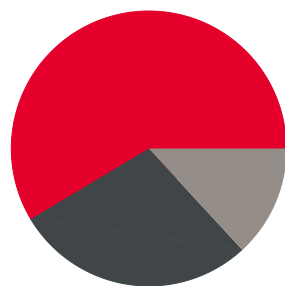
⚽ Bjørgene Grendahus - sandvolleyball... 21 min 🚶
Sandvolleyball 1.8 km

⚽ Storesundfeltet nærmiljøanlegg 22 min 🚶
Ballspill 1.9 km

🚴 Haugesund Aerobic & Tr.senter avd.O..10 min 🚗

🚴 Liv & Lyst treningssenter 12 min 🚗

Boligmasse



■ 58% enebolig
■ 28% rekkehus
■ 13% annet

Varer/Tjenester



Oasen Storsenter

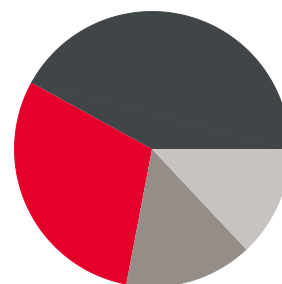
10 min 🚗



Ditt Apotek Avaldsnes

10 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 30% i barnehagealder
■ 42% 6-12 år
■ 15% 13-15 år
■ 13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



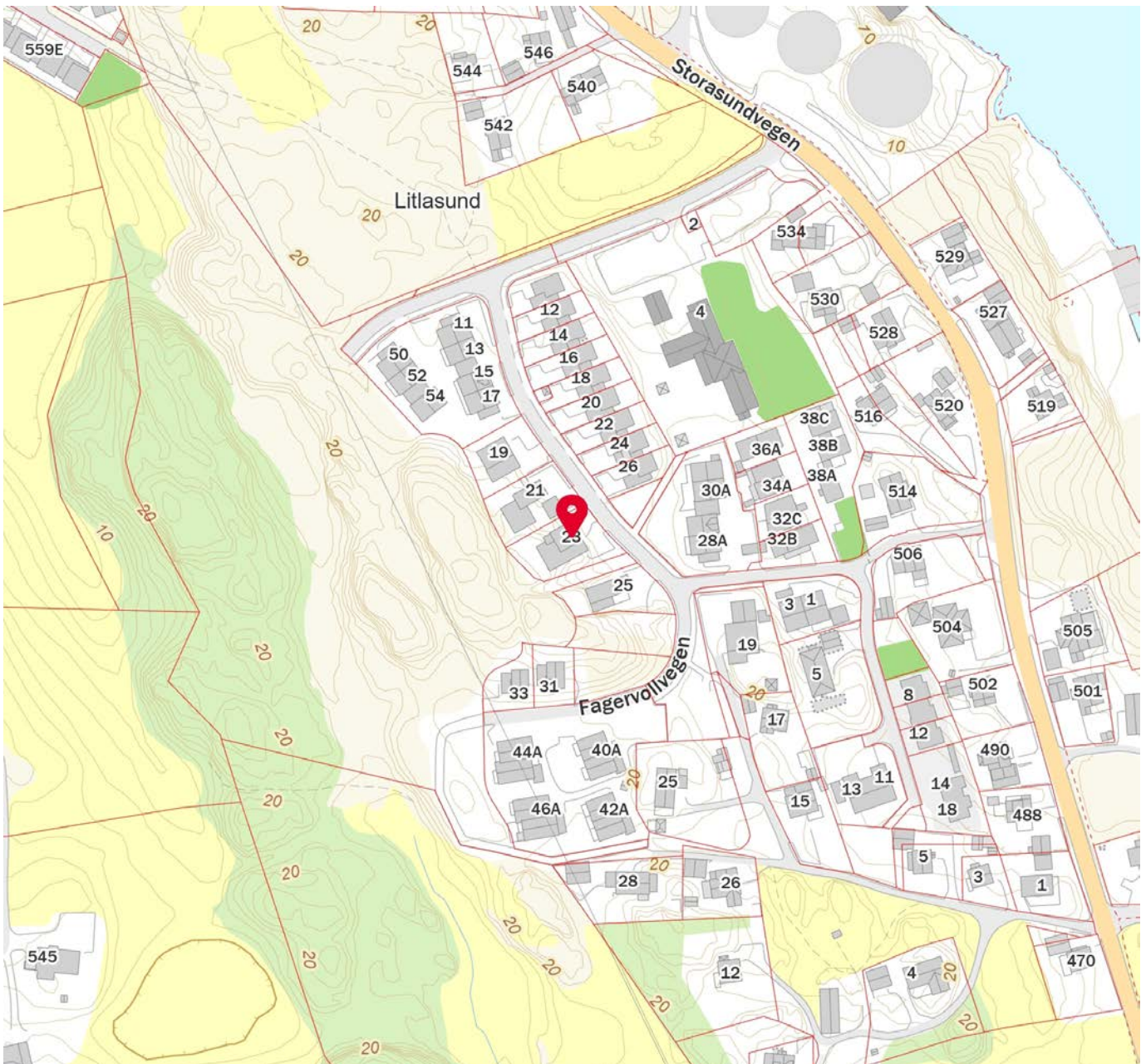
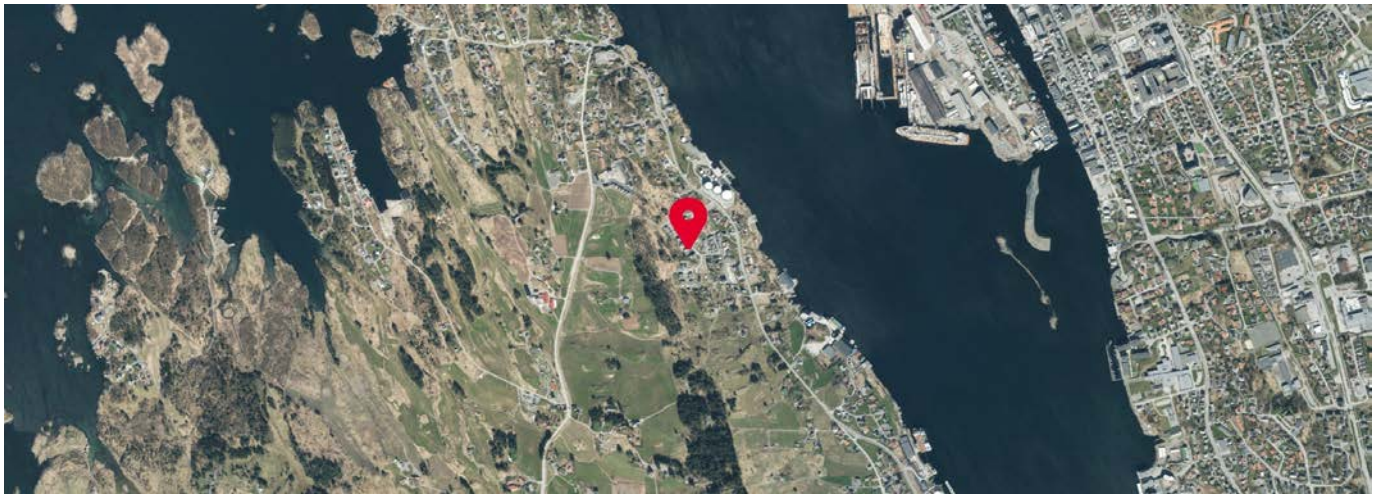
0%

45%

■ Osnes
■ Haugesund
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

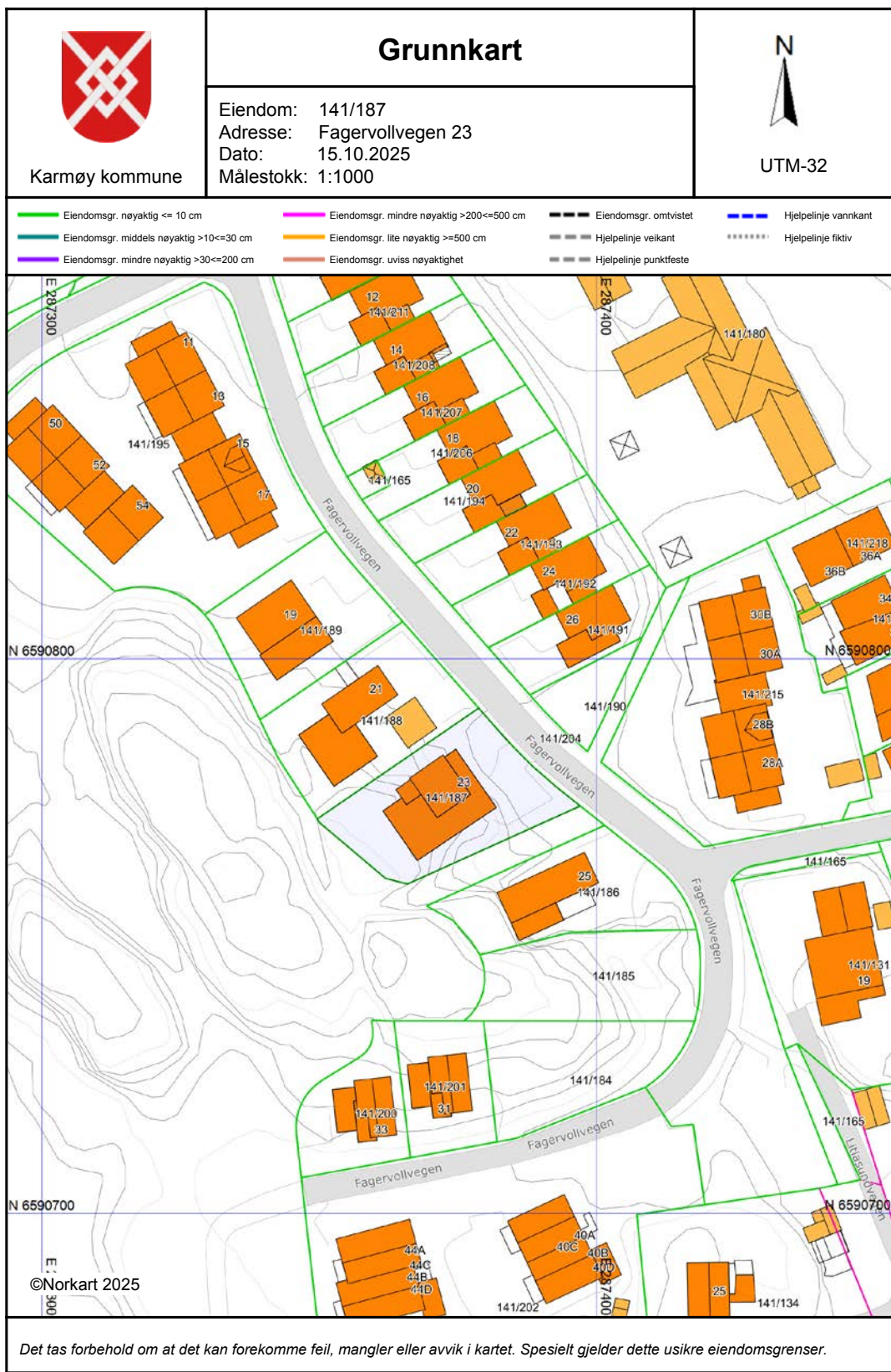




Oversiktskart for eiendom 1149 - 141/187//



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.





Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

AREALFORMÅL

[illegible][illegible][illegible]

NEU: AEROCLIP FLATES LINER OF SUPERIOR REGIOLUXGLANZ						
Fläche (m²)	Fläche (m²)	Fläche (m²)	Fläche (m²)	Fläche (m²)	Fläche (m²)	Fläche (m²)
Fläche (m²)	Fläche (m²)	Fläche (m²)	Fläche (m²)	Fläche (m²)	Fläche (m²)	Fläche (m²)
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30	31	32	33	34	35
36	37	38	39	40	41	42
43	44	45	46	47	48	49
50	51	52	53	54	55	56
57	58	59	60	61	62	63
64	65	66	67	68	69	70
71	72	73	74	75	76	77
78	79	80	81	82	83	84
85	86	87	88	89	90	91
92	93	94	95	96	97	98
99	100	101	102	103	104	105
106	107	108	109	110	111	112
113	114	115	116	117	118	119
120	121	122	123	124	125	126
127	128	129	130	131	132	133
134	135	136	137	138	139	140
141	142	143	144	145	146	147
148	149	150	151	152	153	154
155	156	157	158	159	160	161
162	163	164	165	166	167	168
169	170	171	172	173	174	175
176	177	178	179	180	181	182
183	184	185	186	187	188	189
190	191	192	193	194	195	196
197	198	199	200	201	202	203
204	205	206	207	208	209	210
211	212	213	214	215	216	217
218	219	220	221	222	223	224
225	226	227	228	229	230	231
232	233	234	235	236	237	238
239	240	241	242	243	244	245
246	247	248	249	250	251	252
253	254	255	256	257	258	259
260	261	262	263	264	265	266
267	268	269	270	271	272	273
274	275	276	277	278	279	280
281	282	283	284	285	286	287
288	289	290	291	292	293	294
295	296	297	298	299	300	301
302	303	304	305	306	307	308
309	310	311	312	313	314	315
316	317	318	319	320	321	322
323	324	325	326	327	328	329
330	331	332	333	334	335	336
337	338	339	340	341	342	343
344	345	346	347	348	349	350
351	352	353	354	355	356	357
358	359	360	361	362	363	364
365	366	367	368	369	370	371
372	373	374	375	376	377	378
379	380	381	382	383	384	385
386	387	388	389	390	391	392
393	394	395	396	397	398	399</





Eskild Kvala AS
Postboks 155

4291 KOPERVIK

Dato: 27.09.2018
Saksbeh: Kjell Kristian Mydland
Saksnr: 17/2587-10
Løpenr: 54252/18
Arkivkode: GNR 141/187
Deres ref:

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Gjelder:	Nybygg. Enebolig
Byggested:	Fagervollvegen, Litlasund
Gnr./Bnr.	141/187
Tiltakshaver:	Susanne W. og Tore Skeie
Ansvarlig søker:	Eskild Kvala AS
Saken er behandlet som delegert sak nr.	481/17

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. plan- og bygningsloven § 21-10 og forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 8-1.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse.

Med hilsen

Malvin Bjørøy
areal og byggesakssjef

Kjell Kristian Mydland
tilsynsingeniør

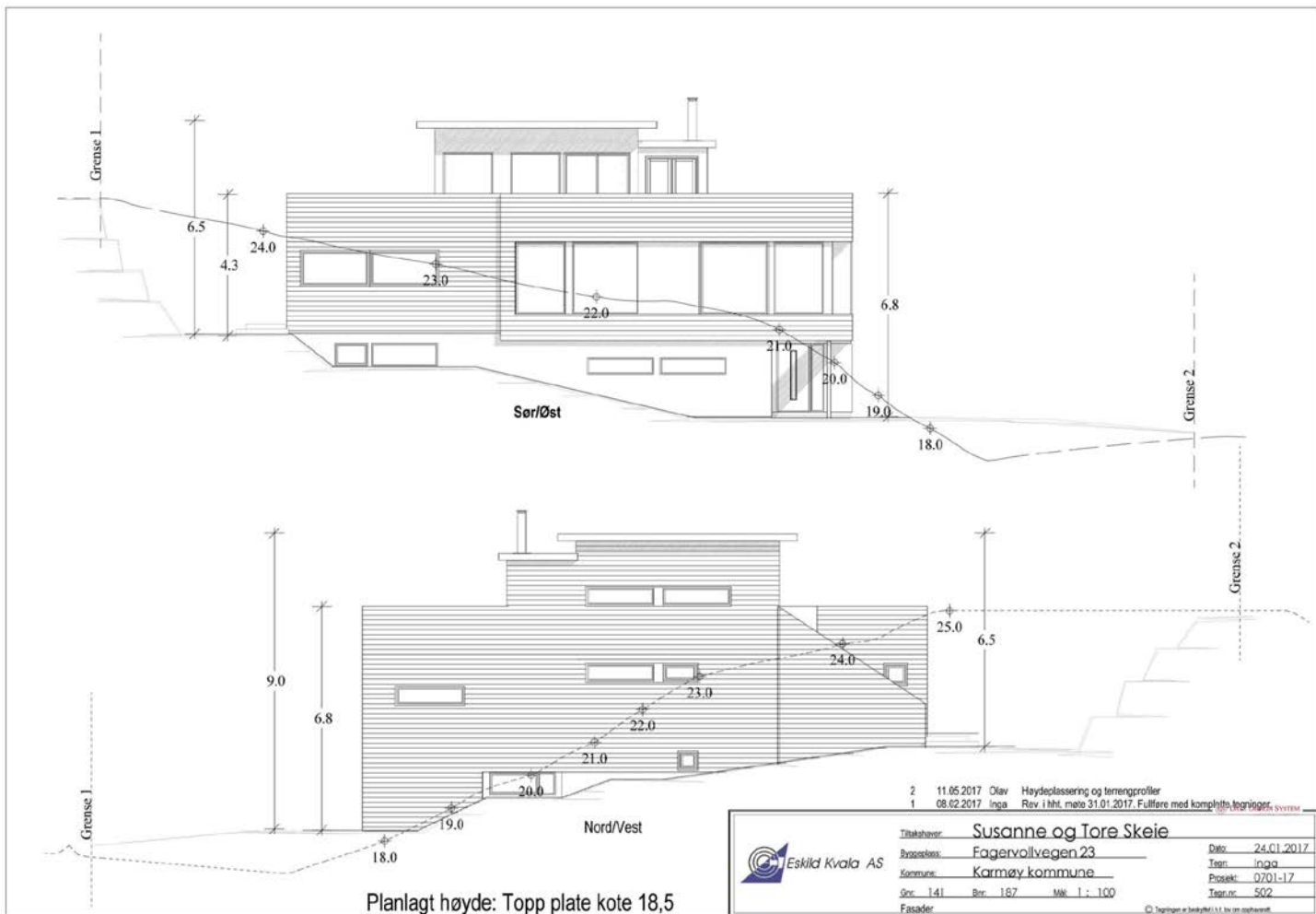
Dette dokumentet er godkjent elektronisk og krever derfor ingen signatur.

Kopi til: Susanne W. og Tore Skeie, Rehaugvegen 48, 4262 AVALDSNES





1		06.02.2017	Inga	Rev. i hht. møte 31.01.2017. Fullføre med komplette tegninger	Eskild Kvåle AS	
Tilskriver:		Susanne og Tore Skeie			Dato: 24.01.2017	
Byggesaks:					Tegn: Inga	
Kommune:		Karmøy			Prosjekt: 0701-17	
Skr: 1.41		Rev: 1.87	Mål: 1:		Tegn.nr: 504	
3D Illustrasjon		© Tegningene er beskyttet i henhold til lov om opphavsrett.				





Sør/Vest

Planlagt høyde: Topp plate kote 18,5

2 11.05.2017 Olav Høydeplassering og terrengprofiler
1 08.02.2017 Inga Rev. i hht. møte 31.01.2017. Fullføre med komplette tegninger. 5051004



Eskild Kvåle AS

Tilskrevet **Susanne og Tore Skeie**

Byggeslett: **Fogervollvegen 23**

Kommune: **Karmøy kommune**

Gen: 1.41 Rev: 187 MM: 1: 100

Fasader

Dato: 11.05.2017

Tegn: Olav

Prosjekt: 0701-17

Tegn.nr: 505

© Tegningen er beskyttet i henhold til lov om opphavsrett.



Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²		
	Pr etasje	Utenom boddiggarde	Sum BRA
1. etg. plan	134.3	32.9	167.2
2. etg. plan	191.3	0.0	191.3
3. etg. plan	36.2	54	41.6
SUM:	361.8	38.3	400.1
BYA:	213.8	0.0	213.8

1 08.02.2017 Inga Rev. i hht. møte 31.01.2017. Fullføre med komplette tegninger.

Eskild Kvata AS

Susanne og Tore Skeie

Fagervollvegen 23

Karmøy kommune

Gr: 1:41 Br: 1:87 MÅ: 1:100

1 og 2. Etasje

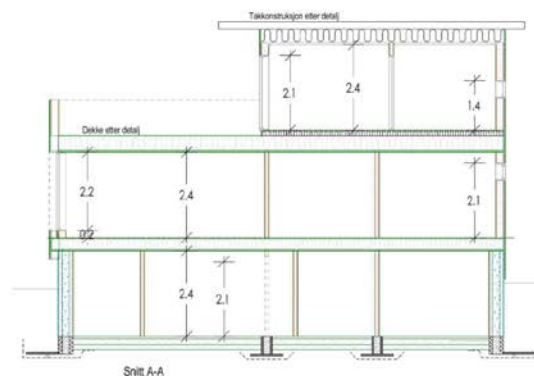
Dato: 24.01.2017

Tegn: Inga

Prosjekt: 0701-17

Tegn.nr: 501

© Tegningen er beskyttet i henhold til lov om opphavsrett.



Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²		
	Pr. etasje	Uhengs- bod/garasje	Sum BRA
1. etg. plan	134.3	32.9	167.2
2. etg. plan	191.3	0.0	191.3
3. etg. plan	38.2	5.4	41.6
SUM :	361.8	38.3	400.1
BYA :	213.8	0.0	213.8

1 08.02.2017 Inga Rev. i hht. møte 31.01.2017. Fullføre med komplette tegninger

Tilaksnavn: Susanne og Tore Skeie Dato: 24.01.2017
Byggetype: Fogervollvegen 23 Tegn: Inga
Kommune: Karmøy kommune Prosjekt: 0701-17
Gnr. 141 Bnr. 187 Mål 1: 100 Tegn nr.: 503



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-antennene 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. AVTREKKSVENTILATORER 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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: Fagervollvegen 23
4260 TORVASTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Alexander Kvalevaag Skree

Telefon: 476 52 597
E-post: alexander.k.skree@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 viderefremidlet 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