



aktiv.

Skuggaberg 75B, 5545 VORMEDAL

**Super leilighet på populære
Vormedal | 2 soverom | Balkong |
Romslig stue i åpen løsning med
kjøkken |**



Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler

Kristoffer Hutcheson Ekrene

Mobil 978 75 360

E-post kristoffer.h.ekrene@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Haugesund

Haraldsgata 117, 5501 HAUGESUND. TLF. 905 75 590

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 950 000,-
Omkostn.: Kr 50 100,-
Total ink omk.: Kr 2 000 100,-
Felleskostn.: Kr 277,-
Selger: Øystein Vikestrand

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2004
BRA-i/BRA Total 61/67 kvm
Tomtstr.: 753.2 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 147, bnr. 619
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1509250202

Super leilighet på populære Vormedal | 2 soverom | Balkong | Romslig stue i åpen

Velkommen til Skuggaberg 75 B - presentert av eiendomsmegler Kristoffer Hutcheson Ekrene v/Aktiv eiendomsmegling!

Leiligheten ligger flott til i byggets 2.etasje og inneholder blant annet 2 soverom av god størrelse, kjøkken i åpen løsning og romslig stue med utgang til koselig balkong. I tillegg har leiligheten en praktisk utvendig bod til oppbevaring. Leiligheten har gjennomgående lekre fargevalg og en praktisk planløsning.

Leiligheten ligger i et attraktivt boligområde på populære Vormedal med kort avstand til blant annet barnehager, skoler, dagligvarebutikker, treningssenter og frisør. Det er gode bussforbindelser med bussholdeplass i umiddelbar nærhet og mange flotte turområder like ved.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	29
Nabolagsprofil	34
Budskjema	74

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 61 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 67 m²

TBA: 37 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 61 m² Stue/kjøkken, 2 soverom, Bad/vaskerom og entrè

BRA-e: 6 m² Utvendig bod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

37 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

753.2 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt hovedsaklig opparbeidet med asfalt.

Areal er hentet fra matrikkelrapport levert av Karmøy kommune.

Beliggenhet

Boligen har en svært attraktiv beliggenhet på familievennlige Vormedal – et rolig og etablert boligområde med kort vei til det meste du trenger i hverdagen.

I nærområdet finnes det flere barnehager, i tillegg er det kort avstand til barne- og ungdomsskole, noe som gjør området spesielt godt egnet for barnefamilier.

Det er kort gangavstand til dagligvare, treningssenter og frisør, og med bussholdeplass

like i nærheten, er det enkelt å komme seg både til Haugesund sentrum og andre nærliggende områder.

Området byr også på flotte turområder med fine stier og grøntarealer – perfekt for både små og store som ønsker seg gode naturopplevelser i hverdagen.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsaklig av boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Tom Erik Tørring

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fra tilstandsrapport:

Boligbygg med flere enheter oppført i 2004. Oppført på grunnmur i betong, betonggulv. Yttervegger eller i tradisjonelt bindingsverk som er utvendig kledd med trepaneler. Etasjeskiller i tre. Saltak i trekonstruksjon som er tekket med betongtakstein.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

-Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Terrassen på baksiden.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

-Ja, Maur i leilighet i 1etg.

Innhold

Leiligheten ligger i 2.etasje og inneholder:

Stue/kjøkken i åpen løsning, 2 soverom, badrom og entrè.

Leiligheten har balkong, samt utvendig bod. I tillegg har selger opparbeidet terrasse i tilknytning til inngangspartiet (ikke byggemeldt/godkjent hos kommunen).

Standard

Romslig stue med store vindusflater som gir godt lysinnslipp. Fra stuen er det direkte utgang til en koselig balkong med gode solforhold.

Kjøkken i åpen løsning med glatte fronter og laminert benkeplate. Det er frittstående oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap (disse medfølger i handelen).

Baderom/vaskerom av god størrelse med plater på vegg og belegg på gulv. Det har en stor baderomsseksjon med servant og overskap, dusjkabinett, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin. Badet har en stort vindu som gir godt med dagslys.

2 soverom av god størrelse malt i lune farger. Begge med god plass til både seng og garderobemøbler.

Innbydende entrè med stort garderobeskap og plass til oppheng/oppbevaring av sko og yttertøy.

Overflater: Det er i hovedsak laminerte overflater på gulv. Malte plater på vegger og tak-ess plater i tak.

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:

- Dører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket. Det er noe slitasje i nedre del av treverk på balkong-døren som trenger vedlikehold.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse. Rekkverk her måler ca. 91 cm (kravet er 1 meter). Det er ikke montert bordbeslag på terrasse som er etablert av eier ved hovedinngang.
- Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.
- Overflater (innvendig): Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er noe skader i gulv på soverom mot nord.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre.
- Bad/vaskerom – Overflater vegger og himling: Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Manglende veggvinkel og elastisk fug på enkelte plater.
- Bad/vaskerom – Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Bad/vaskerom – Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet

brukstid er passert på membranløsningen. Ingen dokumentasjon foreligger.

-Bad/vaskerom – Sanitærutstyr og innredning: Drypp-lekkasje på tilkobling til dusj bak kabinettet.

-Ventilasjon (teknisk): Noe korrosjon i skrog ved innvendig besiktigelse.

-Avtrekk: Normal levetid for slikt utstyr er 15-25 år.

-Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er anbefalt at beredere over 1500w tilkobles direkte via fast punkt eller vedlikeholdsbyrter. Bereder har passert 20 år som er gjennomsnittlig levetid.

-Vannledninger (teknisk): Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-systemet.

-Elektrisk anlegg (teknisk): Anbefalt med kontroll, da det ikke foreligger dokumentasjon eller nyere el-tilsyn. TG2 grunnet manglende el-dokumentasjon og alder på anlegget.

Forhold som har fått TG3:

-Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler under feieluke. Registrert lekkasje i pipen på loftet. Åpne/synlige elementer i pipen. Mangler utvendig heldekkende beslag og pussing av pipe på loft. Skader i tak-plater ved pipe.

Se forøvrig kommentarer og begrunnelser i fullstendig tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i felles gårdsrom.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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.

Forenklet sameie:

Sameiet er et forenklet sameie, og det foreligger ikke vedtekter, årsregnskap etc. Sameiet består av 4 seksjoner, hvor sameierne i utgangspunktet har et felles ansvar for bygningsmassen/tomten og vedlikehold av dette. Hver enkelt sameier vedlikeholder sin egen seksjon (eks. vinduer, terrasse, uteområde). Se pkt. felleskostnader.

Energi

Oppvarming

Elektrisk. Vedovn.

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 1 950 000

Kommunale avgifter

Kr 12 377

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Herav:

Avløp: Kr. 5298.

Eiendomsskatt: Kr. 1300.

Feiing: Kr. 523.

Renovasjon: Kr. 3191.

Vann: Kr. 2065.

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 540 861

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 163 444

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet felleskostnader og kommunale avgifter, påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

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.

Boenheten

Eierbrøk

61/238

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgiftene inkluderer felles husforsikring.

Forsikringsselskap: Gjensidige - 76538294

Felleskostnader pr. mnd

Kr 277

Andel fellesgjeld år

2025

Sameiet

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 147, bruksnummer 619, seksjonsnummer 2 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:

30.08.2004 - Dokumentnr: 8096 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 61/238

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg (annet småhus med 3 eller 4 boliger), datert 12.01.2006.

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

Selger har opparbeidet terrasse i tilknytning til inngangspartiet. Tiltaket er ikke byggemeldt/godkjent hos kommunen og ligger på sameiets fellestomt.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.01.2006.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

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

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Det er ikke konsesjonsplikt på eiendommen.

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. 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.

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

1 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

48 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

50 100 (Omkostninger totalt)

61 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

63 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 000 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 011 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 013 800 (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 50 100

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 2,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret.

Beregnet provisjon basert på prisantydning er Kr. 48 750,-.

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. - max 2 blir fakturert.
Kr. 260,- Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fitt) pr stk
Kr. 545,- Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 104 755,-

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

Kristoffer Hutcheson Ekrene
Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler
kristoffer.h.ekrene@aktiv.no
Tlf: 978 75 360

Ansvarlig megler bistås av

Kristoffer Hutcheson Ekrene
Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler
kristoffer.h.ekrene@aktiv.no
Tlf: 978 75 360

Oppdragstaker

Aktiv Haugesund AS, organisasjonsnummer 834218402
Haraldsgata 117, 5527 Haugesund

Salgsoppgavedato

30.06.2025

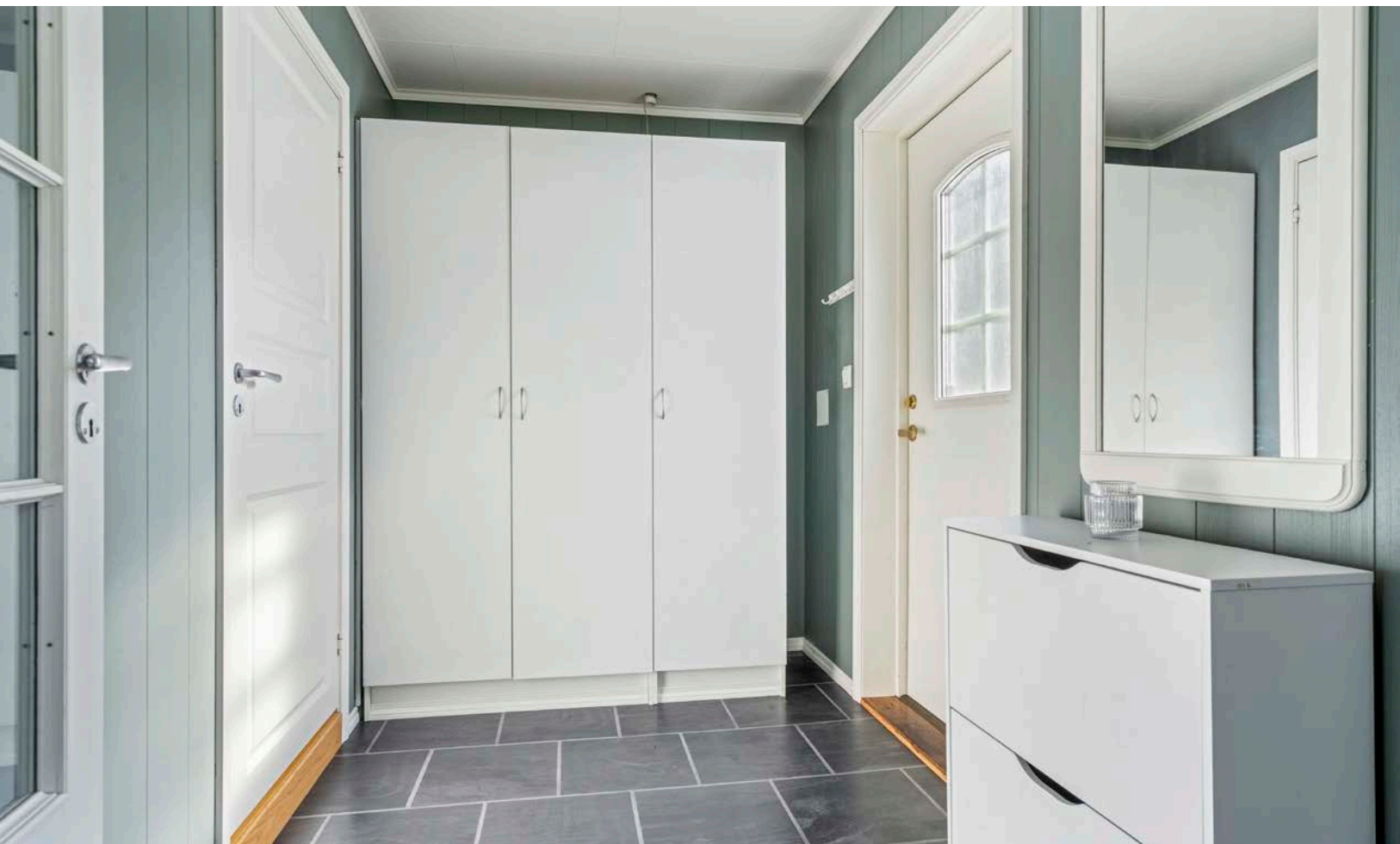


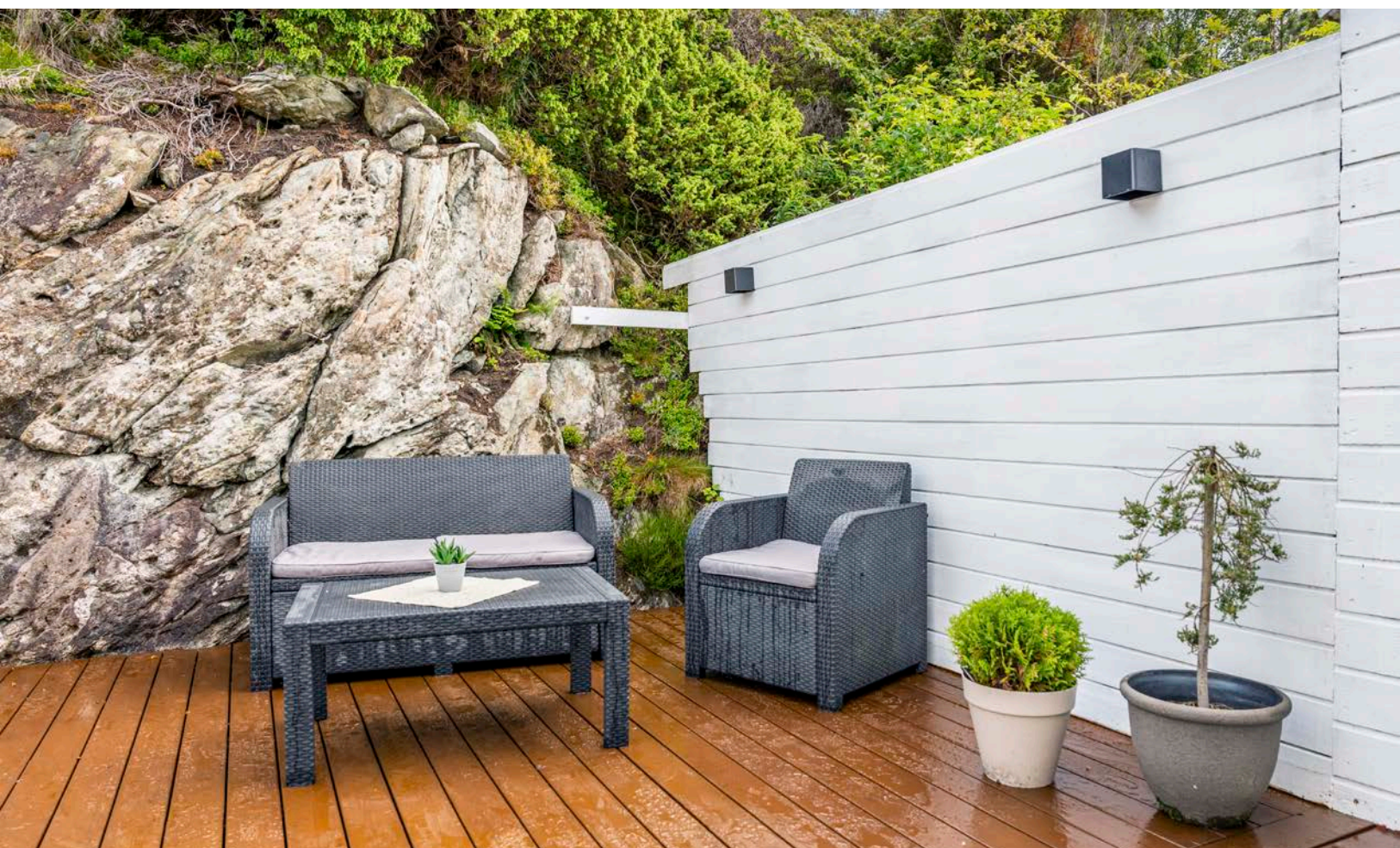


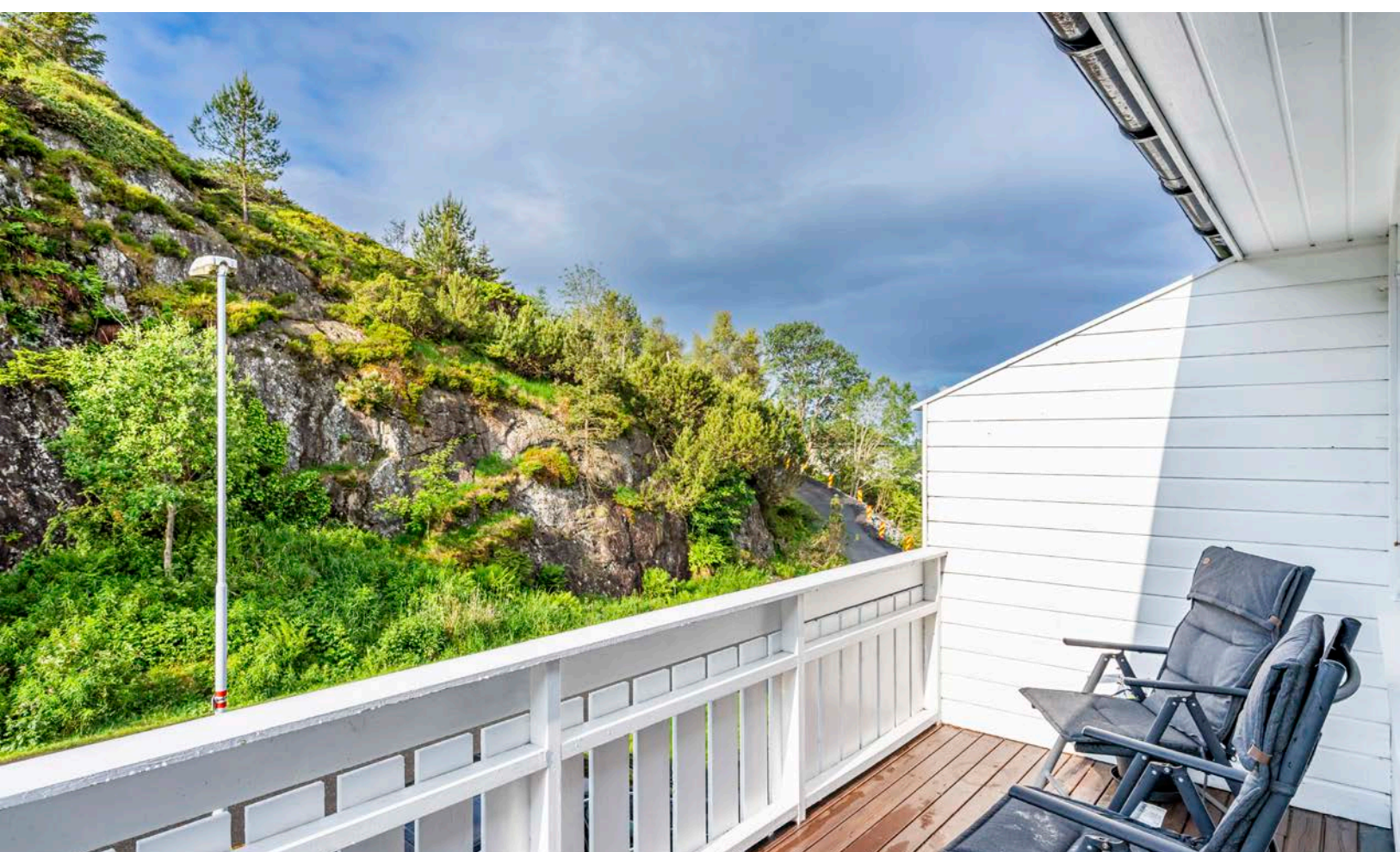




















Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Haugesund	
Oppdragsnr.	
1509250202	

Selger 1 navn
Øystein Vikestrand

Gateadresse	
Skuggaberg 75B	

Poststed	Postnr
VORMEDAL	5545

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1509250202

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse

Maur i leilighet i 1etg.
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1509250202

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: 1509250202

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Øystein Vikestrand	cc6404f2c8b906e762d6f f8e1ab920d7297d3d38	23.06.2025 17:41:24 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1509250202

- 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

Skuggaberg 75B - Nabolaget Vormedal - vurdert av 51 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

🚶 Haugvegen Linje 202, N283	6 min 🚶 0.5 km
✈️ Haugesund Karmøy	17 min 🚶
✈️ Bergen Flesland	103.3 km

Skoler

Mykje skole (1-7 kl.) 399 elever, 19 klasser	6 min 🚶 2.4 km
Norheim skole (1-7 kl.) 257 elever, 14 klasser	8 min 🚶 3.9 km
Vormedal ungdomsskole (8-10 kl.) 374 elever, 14 klasser	11 min 🚶 1 km
Karmsund videregående skole 750 elever, 42 klasser	10 min 🚶 5.5 km
Hauge videregående skole	11 min 🚶



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

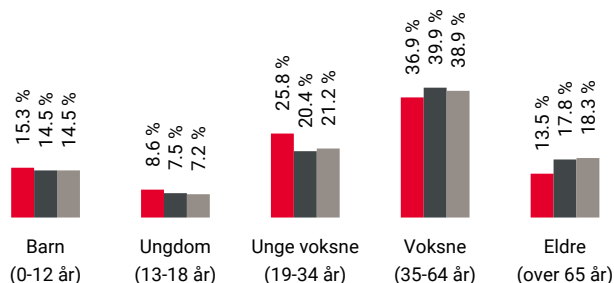
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vormedal	1 691	719
Haugesund	49 898	24 645
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vormedal barnehage (0-5 år) 107 barn	12 min 🚶 1.1 km
Mykje barnehage	18 min 🚶
Hakkebakkeskogen barnehage Vormedal... 88 barn	20 min 🚶 1.8 km

Dagligvare

Coop Extra Moksheim Post i butikk, PostNord	9 min 🚶 0.8 km
Kiwi Vormedal PostNord	14 min 🚶 1.2 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Trafikk

Lite trafikk 87/100

Sport

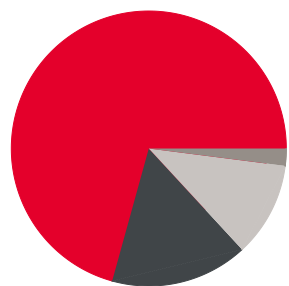
⚽ Vormedal idrettsanlegg 12 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball 1.1 km

⚽ Mykjefeltet Balløkke 19 min 🚶
Ballspill 1.7 km

🚴 Vormedal Trimclub 18 min 🚶

🚴 Haugesund Aerobic & Tr.senter avd.O... 5 min 🚗

Boligmasse



70% enebolig
16% rekkehus
2% blokk
11% annet

Varer/Tjenester



Oasen Storsenter

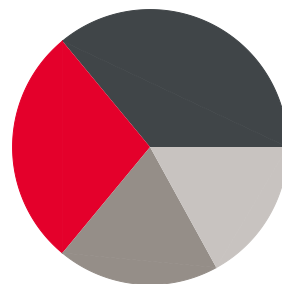
5 min 🚗



Boots apotek Havfruen

5 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



28% i barnehagealder
36% 6-12 år
19% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



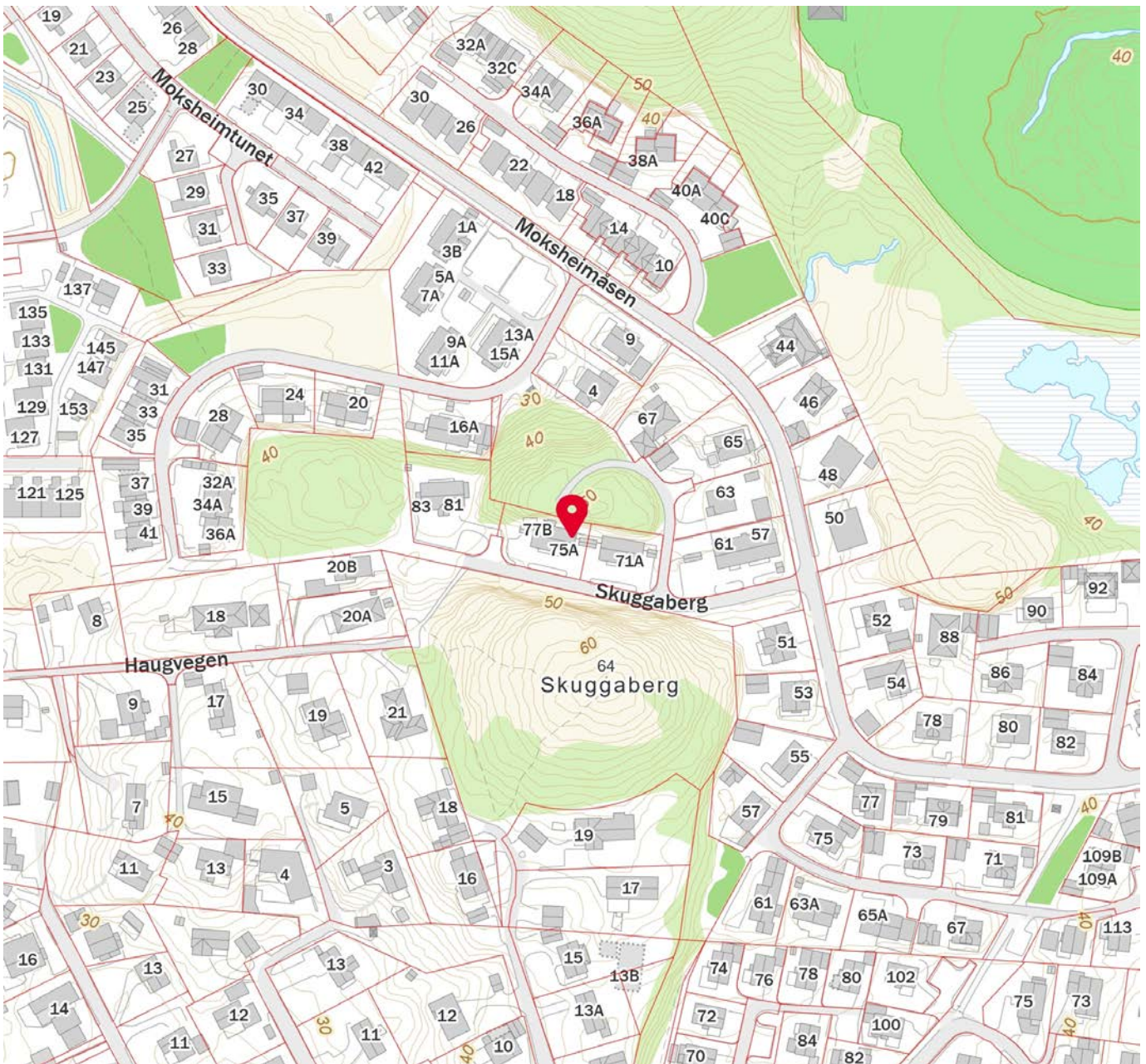
0%

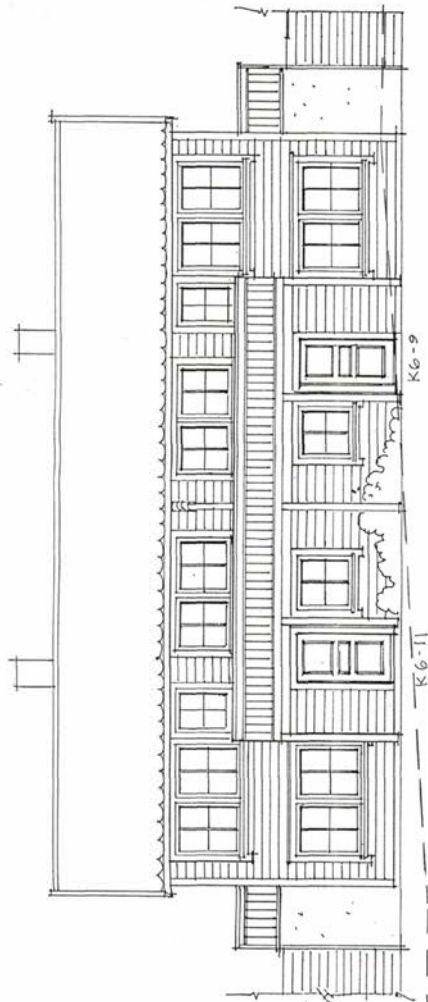
45%

Vormedal
Haugesund
Norge

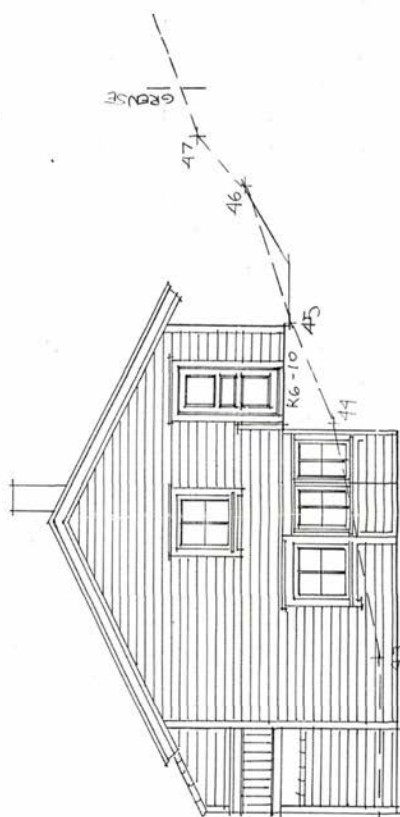
Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST

Hovedutvalg Teknisk

SAK nr.

Godkjent med forbehold

Hovedutvalg Teknisk

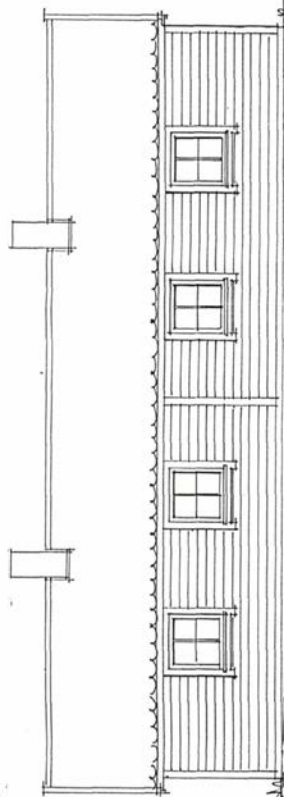
SAK nr. 437/03

Godkjent med forbehold 13.06.03



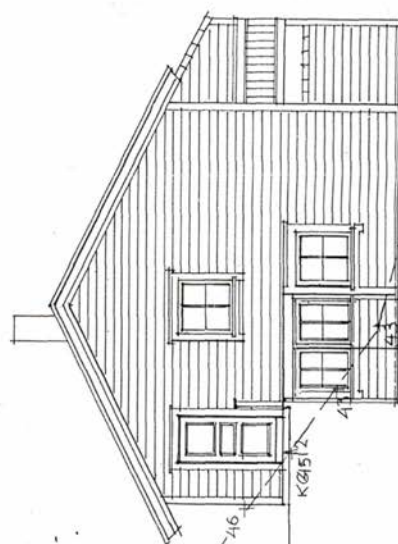
Skuggaberg boligfelt, Karmøy kommune

Felt K6 del. K6 9-10-11-12	99.40%
Tiltakshaver: Berge Sag og Trelast as, avd. Prosjekt Longhammerveg 7, 5536 Haugeund	Mål: 1:100
Arkitekt: A-Tre konsult as, dat. 20.03.03 sign: <i>[Signature]</i> K08 20.03.03 MK	



GREUSE

FASADE MOT NORD



GREUSE

FASADE MOT VEST

VEG

KARMOY KOMMUNE
Teknisk etat

07 JUN 2003

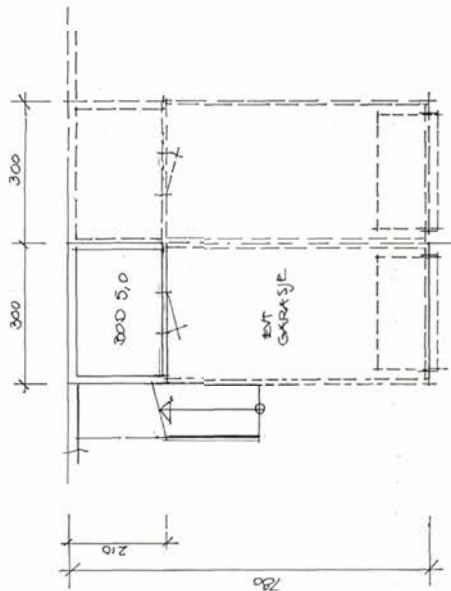
Hovedutvalg Teknisk
SAK nr. 437/03
Godkjent med forbehold

13.06.03

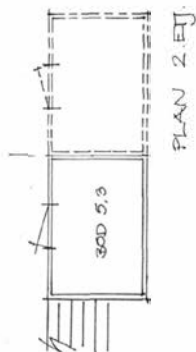
Berge
SAG OG TRELAST

Skuggaberg boligfelt, Karmøy kommune

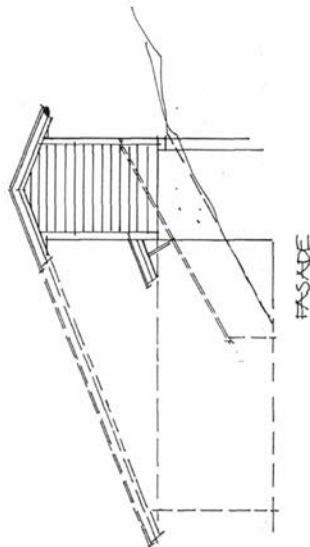
Felt K6	teil. K6	9-10-11-12	99-10%
Tiltakshaver:	Berge Sag og Trelast as, avd. Prosjekt		
	Longhammervagen 7, 5536 Haugeund		
Arkitekt:	A-Tre Konsult as, dato: 14.03.03	100%	1:100



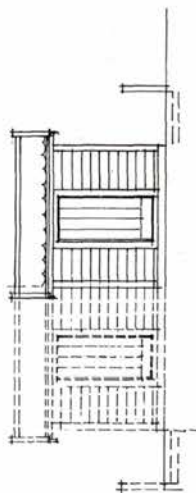
PLAN 1. ETASJE



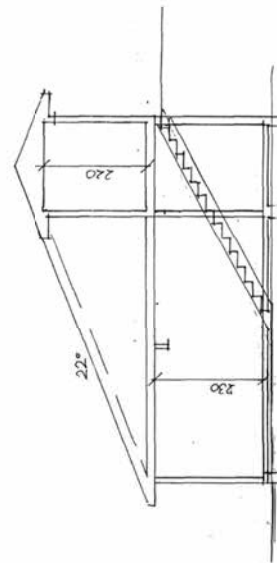
PLAN 2. ETJ



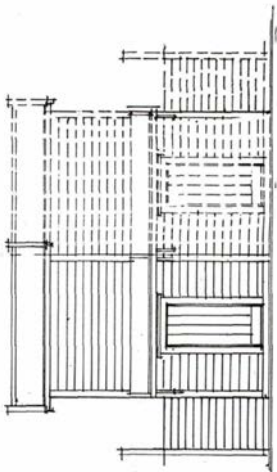
FASADE



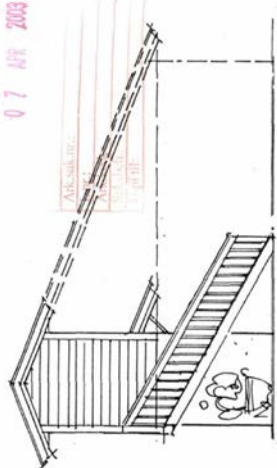
FASADE



SNITT



FASADE MOT VEG



FASADE

Hovedsak: teknisk

SAK 437/03

Godkjent med forbehold 13.06.03

KARMOY KOMMUNE
Teknisk etat

07 APR 2003

Berge
SAG OG TRELAST

Skuggaberg boligfelt, Karmøy kommune

Felt: K6 - GARASJE/BOD TIL NY FIREMANNSBOLIG

Tilrøkkehaver: Berge Sag og Trelast as, avd. Prosjekt

Longhammervegen 7, 5536 Haugegrund

Arkitekt: A-Tre konsult as, dato: 17.04.03, tegning: 102

FR LEILL:	BRA	x f= BA	BRA-K	BRA totalt	BYA
1. etasje:	61,3	x1,0 = 61,3	61,3	(x2) 122,6	132,7
2. etasje:	5,1	x1,0 = 5,1	5,1	(x2) 10,2	10,2
3. etasje:	58,6	x1,0 = 58,6	58,6	(x2) 117,2	127,4
underetj.:				antall: x4 =	17,6
				239,8	186,3

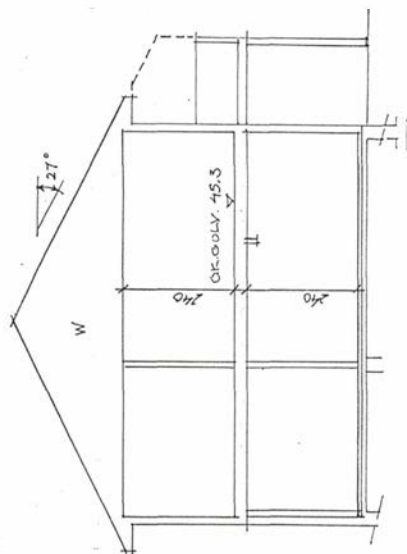
RISIKOKLASSE 4
BRANNKLASSE 1

KAR. 19.06.2003

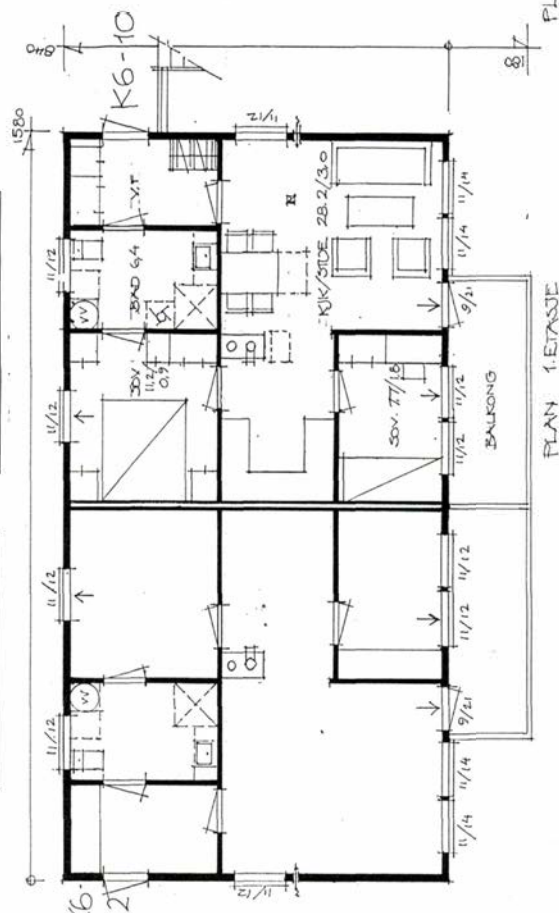
07.07.2003

Gesims underkjos med brannhemmede
plater 180 cm til hver side
TA kledning med brannhemmede
undertak 180 cm til hver side for
EI 30 vegger

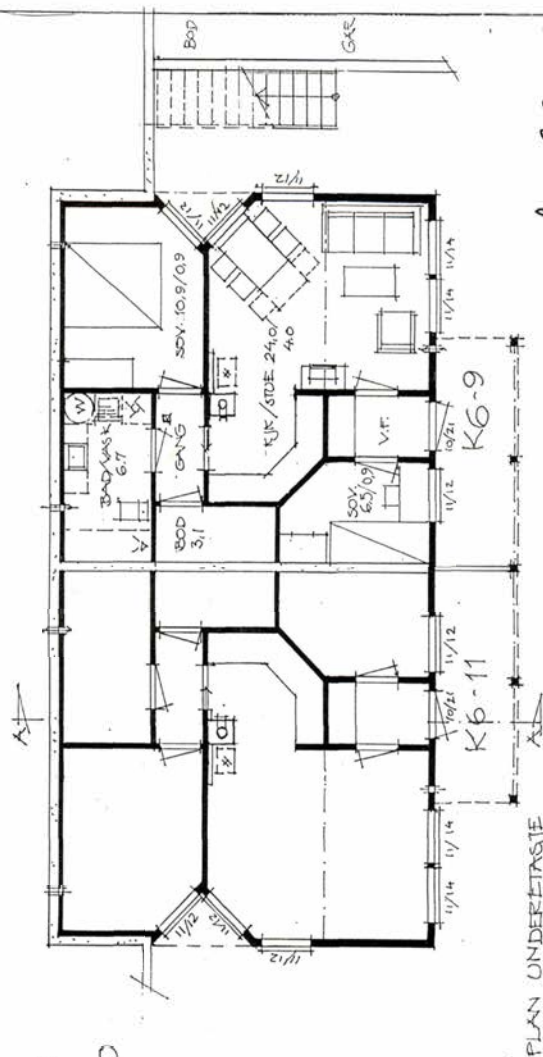
Skillekonstruksjon:
BRANN: EI 30 LYD: R_w >= 55 dB
L_{trw} <= 52 dB



SNITT A-A



PLAN 1. ETASJE



PLAN UNDERETASJE

BR. 619

Hovedutvalg Teknisk

SAK nr. 437/03

Godkjent med forbehold 13.06.03

Berge
Byggesaksvesen

Skuggaberg boligfelt, Karmøy kommune

Felt K6 leil. K6 9-10-11-12

Utstallings: Berge Byggesaksvesen, a.s. Prosjekt
Longhammervegen 7, 5556 Haugesund

Arkitekt: A-Tre konsult as, dato: 11.12.03, KOK 20.2.03, AR. 408

99-403

Mål: 1:100

**KARMØY KOMMUNE**

Teknisk etat
Forvaltningsavdelingen

Berge Sag og Trelast AS

5582 ØLENSVÅG

Saksbehandler: Nils Gunnar Eike

Arkivkode
GNR 147/619

Deres ref.

Vår ref.
03/1098 1387/06

Dato
12.01.06

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

<i>Gjelder:</i>	<i>Nybygg. Annet småhus med 3 eller 4 boliger</i>
<i>Byggested:</i>	<i>Skuggaberg-Moksheim,</i>
<i>Gnr./Bnr.</i>	<i>147/619</i>
<i>Tiltakshaver:</i>	<i>Berge Sag og Trelast AS - Skuggaberg Boligfelt</i>
<i>Saken er behandlet som delegert saknr.</i>	<i>437/03</i>
<i>Ansvarlig utførende:</i>	<i>Berge Sag og Trelast AS</i>
<i>Ansvarlig prosjekterende:</i>	<i>Berge Sag og Trelast AS</i>
<i>Ansvarlig samordnende:</i>	<i>Berge Sag og Trelast AS</i>
<i>Ansvarlig kontrollerende for utførelse:</i>	<i>Berge Sag og Trelast AS</i>
<i>Ansvarlig kontrollerende:</i>	<i>Berge Sag og Trelast AS</i>
<i>Ansvarlig søker:</i>	<i>Berge Sag og Trelast AS</i>

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

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 ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Med hilsen

Kjell B. Gilje
forvaltningssjef

Nils G. Eike
Nils Gunnar Eike
byggningskontrollør

Berge Sag og Trelast AS - Skuggaberg Boligfelt Raglamyr, 5500 HAUGESUND

Postadresse:
Rådhuset, 4250 Kopervik
Sentralbord:
52 85 75 00

Organisasjonsnr:
postmottak.sentral@karmoy.kommune.no
Telefax:
52 85 22 32

Besøksadresse:
Statsråd Vinjes gt. 25, Kopervik
Saksbehandlers tlf:
52 85 75 00



Karmøy kommune

Kommunedelplankart

Eiendom: 147/619/0/2
Adresse: Skuggaberg 75B
Dato: 24.06.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnförklaring

--

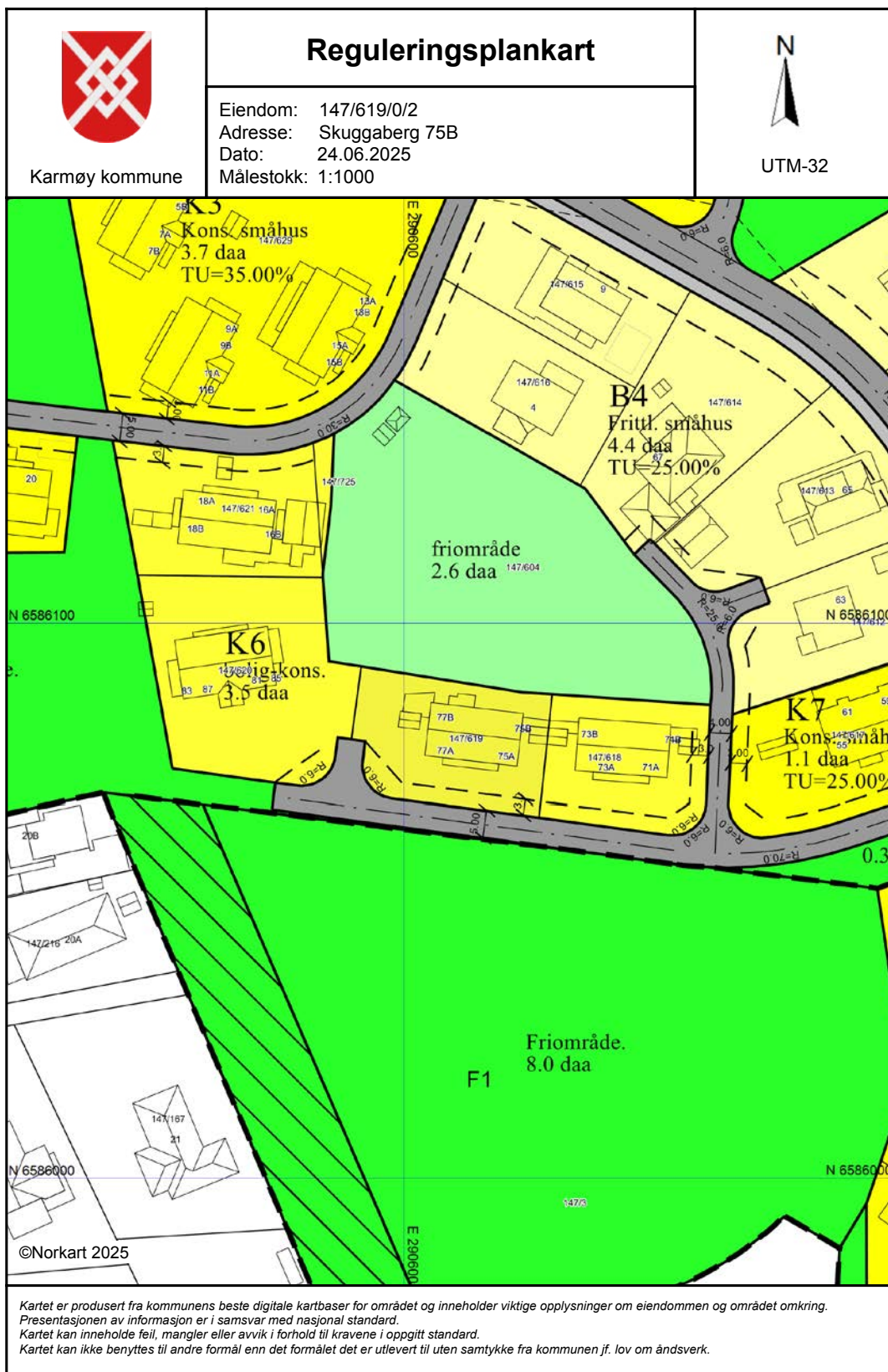




Oversiktskart for eiendom 1149 - 147/619//



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

AREALFORMÄL

KATEGORIE		TITEL		INFORMATIONEN		DETAILS		STATUS		ANMERKUNGEN	
GRUPPE	ART	NAME	NUMMER	STATUS	BEZUG	ART	NUMMER	STATUS	BEZUG	ART	NUMMER
Kategorie 1	Gruppe 1	Item 1.1.1	101	Active	Ref A	Item 1.1.2	102	Active	Ref B	Item 1.1.3	103
		Item 1.1.4	104	Active	Ref C	Item 1.1.5	105	Active	Ref D	Item 1.1.6	106
		Item 1.1.7	107	Active	Ref E	Item 1.1.8	108	Active	Ref F	Item 1.1.9	109
		Item 1.1.10	110	Active	Ref G	Item 1.1.11	111	Active	Ref H	Item 1.1.12	112
		Item 1.1.13	113	Active	Ref I	Item 1.1.14	114	Active	Ref J	Item 1.1.15	115
	Gruppe 2	Item 1.2.1	116	Active	Ref K	Item 1.2.2	117	Active	Ref L	Item 1.2.3	118
		Item 1.2.4	119	Active	Ref M	Item 1.2.5	120	Active	Ref N	Item 1.2.6	121
		Item 1.2.7	122	Active	Ref O	Item 1.2.8	123	Active	Ref P	Item 1.2.9	124
		Item 1.2.10	125	Active	Ref Q	Item 1.2.11	126	Active	Ref R	Item 1.2.12	127
		Item 1.2.13	128	Active	Ref S	Item 1.2.14	129	Active	Ref T	Item 1.2.15	130
Kategorie 2	Gruppe 3	Item 2.1.1	131	Active	Ref U	Item 2.1.2	132	Active	Ref V	Item 2.1.3	133
		Item 2.1.4	134	Active	Ref W	Item 2.1.5	135	Active	Ref X	Item 2.1.6	136
		Item 2.1.7	137	Active	Ref Y	Item 2.1.8	138	Active	Ref Z	Item 2.1.9	139
		Item 2.1.10	140	Active	Ref AA	Item 2.1.11	141	Active	Ref AB	Item 2.1.12	142
		Item 2.1.13	143	Active	Ref AC	Item 2.1.14	144	Active	Ref AD	Item 2.1.15	145
	Gruppe 4	Item 2.2.1	146	Active	Ref AE	Item 2.2.2	147	Active	Ref AF	Item 2.2.3	148
		Item 2.2.4	149	Active	Ref AG	Item 2.2.5	150	Active	Ref AH	Item 2.2.6	151
		Item 2.2.7	152	Active	Ref AI	Item 2.2.8	153	Active	Ref AJ	Item 2.2.9	154
		Item 2.2.10	155	Active	Ref AK	Item 2.2.11	156	Active	Ref AL	Item 2.2.12	157
		Item 2.2.13	158	Active	Ref AM	Item 2.2.14	159	Active	Ref AN	Item 2.2.15	160
Kategorie 3	Gruppe 5	Item 3.1.1	161	Active	Ref AO	Item 3.1.2	162	Active	Ref AP	Item 3.1.3	163
		Item 3.1.4	164	Active	Ref AQ	Item 3.1.5	165	Active	Ref AR	Item 3.1.6	166
		Item 3.1.7	167	Active	Ref AS	Item 3.1.8	168	Active	Ref AT	Item 3.1.9	169
		Item 3.1.10	170	Active	Ref AU	Item 3.1.11	171	Active	Ref AV	Item 3.1.12	172
		Item 3.1.13	173	Active	Ref AW	Item 3.1.14	174	Active	Ref AX	Item 3.1.15	175
	Gruppe 6	Item 3.2.1	176	Active	Ref AY	Item 3.2.2	177	Active	Ref AZ	Item 3.2.3	178
		Item 3.2.4	179	Active	Ref BA	Item 3.2.5	180	Active	Ref BB	Item 3.2.6	181
		Item 3.2.7	182	Active	Ref BC	Item 3.2.8	183	Active	Ref BD	Item 3.2.9	184
		Item 3.2.10	185	Active	Ref BE	Item 3.2.11	186	Active	Ref BF	Item 3.2.12	187
		Item 3.2.13	188	Active	Ref BG	Item 3.2.14	189	Active	Ref BH	Item 3.2.15	190
Kategorie 4	Gruppe 7	Item 4.1.1	191	Active	Ref BI	Item 4.1.2	192	Active	Ref BJ	Item 4.1.3	193
		Item 4.1.4	194	Active	Ref BK	Item 4.1.5	195	Active	Ref BL	Item 4.1.6	196
		Item 4.1.7	197	Active	Ref BM	Item 4.1.8	198	Active	Ref BN	Item 4.1.9	199
		Item 4.1.10	200	Active	Ref BO	Item 4.1.11	201	Active	Ref BP	Item 4.1.12	202
		Item 4.1.13	203	Active	Ref BQ	Item 4.1.14	204	Active	Ref BR	Item 4.1.15	205
	Gruppe 8	Item 4.2.1	206	Active	Ref BS	Item 4.2.2	207	Active	Ref BT	Item 4.2.3	208
		Item 4.2.4	209	Active	Ref BU	Item 4.2.5	210	Active	Ref BV	Item 4.2.6	211
		Item 4.2.7	212	Active	Ref BW	Item 4.2.8	213	Active	Ref BX	Item 4.2.9	214
		Item 4.2.10	215	Active	Ref BY	Item 4.2.11	216	Active	Ref BZ	Item 4.2.12	217
		Item 4.2.13	218	Active	Ref CA	Item 4.2.14	219	Active	Ref CB	Item 4.2.15	220
Kategorie 5	Gruppe 9	Item 5.1.1	221	Active	Ref CC	Item 5.1.2	222	Active	Ref CD	Item 5.1.3	223
		Item 5.1.4	224	Active	Ref CE	Item 5.1.5	225	Active	Ref CF	Item 5.1.6	226
		Item 5.1.7	227	Active	Ref CG	Item 5.1.8	228	Active	Ref CH	Item 5.1.9	229
		Item 5.1.10	230	Active	Ref CI	Item 5.1.11	231	Active	Ref CJ	Item 5.1.12	232
		Item 5.1.13	233	Active	Ref CK	Item 5.1.14	234	Active	Ref CL	Item 5.1.15	235
	Gruppe 10	Item 5.2.1	236	Active	Ref CM	Item 5.2.2	237	Active	Ref CN	Item 5.2.3	238
		Item 5.2.4	239	Active	Ref CO	Item 5.2.5	240	Active	Ref CP	Item 5.2.6	241
		Item 5.2.7	242	Active	Ref CQ	Item 5.2.8	243	Active	Ref CR	Item 5.2.9	244
		Item 5.2.10	245	Active	Ref CS	Item 5.2.11	246	Active	Ref CT	Item 5.2.12	247
		Item 5.2.13	248	Active	Ref CU	Item 5.2.14	249	Active	Ref CV	Item 5.2.15	250
End of data - all categories and items are active.											

[illegible][illegible]

ANDRE JURIDISKE PLATER, LINER OG PUNKTER REGULERINGSPÅN									
Platetype	Platenummer	Platetype	Platenummer	Platetype	Platenummer	Platetype	Platenummer	Platetype	Platenummer
Platenummer	1	Platenummer	2	Platenummer	3	Platenummer	4	Platenummer	5
Platenummer	6	Platenummer	7	Platenummer	8	Platenummer	9	Platenummer	10
Platenummer	11	Platenummer	12	Platenummer	13	Platenummer	14	Platenummer	15
Platenummer	16	Platenummer	17	Platenummer	18	Platenummer	19	Platenummer	20
Platenummer	21	Platenummer	22	Platenummer	23	Platenummer	24	Platenummer	25
Platenummer	26	Platenummer	27	Platenummer	28	Platenummer	29	Platenummer	30
Platenummer	31	Platenummer	32	Platenummer	33	Platenummer	34	Platenummer	35
Platenummer	36	Platenummer	37	Platenummer	38	Platenummer	39	Platenummer	40
Platenummer	41	Platenummer	42	Platenummer	43	Platenummer	44	Platenummer	45
Platenummer	46	Platenummer	47	Platenummer	48	Platenummer	49	Platenummer	50
Platenummer	51	Platenummer	52	Platenummer	53	Platenummer	54	Platenummer	55
Platenummer	56	Platenummer	57	Platenummer	58	Platenummer	59	Platenummer	60
Platenummer	61	Platenummer	62	Platenummer	63	Platenummer	64	Platenummer	65
Platenummer	66	Platenummer	67	Platenummer	68	Platenummer	69	Platenummer	70
Platenummer	71	Platenummer	72	Platenummer	73	Platenummer	74	Platenummer	75
Platenummer	76	Platenummer	77	Platenummer	78	Platenummer	79	Platenummer	80
Platenummer	81	Platenummer	82	Platenummer	83	Platenummer	84	Platenummer	85
Platenummer	86	Platenummer	87	Platenummer	88	Platenummer	89	Platenummer	90
Platenummer	91	Platenummer	92	Platenummer	93	Platenummer	94	Platenummer	95
Platenummer	96	Platenummer	97	Platenummer	98	Platenummer	99	Platenummer	100
Platenummer	101	Platenummer	102	Platenummer	103	Platenummer	104	Platenummer	105
Platenummer	106	Platenummer	107	Platenummer	108	Platenummer	109	Platenummer	110
Platenummer	111	Platenummer	112	Platenummer	113	Platenummer	114	Platenummer	115
Platenummer	116	Platenummer	117	Platenummer	118	Platenummer	119	Platenummer	120
Platenummer	121	Platenummer	122	Platenummer	123	Platenummer	124	Platenummer	125
Platenummer	126	Platenummer	127	Platenummer	128	Platenummer	129	Platenummer	130
Platenummer	131	Platenummer	132	Platenummer	133	Platenummer	134	Platenummer	135
Platenummer	136	Platenummer	137	Platenummer	138	Platenummer	139	Platenummer	140
Platenummer	141	Platenummer	142	Platenummer	143	Platenummer	144	Platenummer	145
Platenummer	146	Platenummer	147	Platenummer	148	Platenummer	149	Platenummer	150
Platenummer	151	Platenummer	152	Platenummer	153	Platenummer	154	Platenummer	155
Platenummer	156	Platenummer	157	Platenummer	158	Platenummer	159	Platenummer	160
Platenummer	161	Platenummer	162	Platenummer	163	Platenummer	164	Platenummer	165
Platenummer	166	Platenummer	167	Platenummer	168	Platenummer	169	Platenummer	170
Platenummer	171	Platenummer	172	Platenummer	173	Platenummer	174	Platenummer	175
Platenummer	176	Platenummer	177	Platenummer	178	Platenummer	179	Platenummer	180
Platenummer	181	Platenummer	182	Platenummer	183	Platenummer	184	Platenummer	185
Platenummer	186	Platenummer	187	Platenummer	188	Platenummer	189	Platenummer	190
Platenummer	191	Platenummer	192	Platenummer	193	Platenummer	194	Platenummer	195
Platenummer	196	Platenummer	197	Platenummer	198	Platenummer	199	Platenummer	200
Platenummer	201	Platenummer	202	Platenummer	203	Platenummer	204	Platenummer	205
Platenummer	206	Platenummer	207	Platenummer	208	Platenummer	209	Platenummer	210
Platenummer	211	Platenummer	212	Platenummer	213	Platenummer	214	Platenummer	215
Platenummer	216	Platenummer	217	Platenummer	218	Platenummer	219	Platenummer	220
Platenummer	221	Platenummer	222	Platenummer	223	Platenummer	224	Platenummer	225
Platenummer	226	Platenummer	227	Platenummer	228	Platenummer	229	Platenummer	230
Platenummer	231	Platenummer	232	Platenummer	233	Platenummer	234	Platenummer	235
Platenummer	236	Platenummer	237	Platenummer	238	Platenummer	239	Platenummer	240
Platenummer	241	Platenummer	242	Platenummer	243	Platenummer	244	Platenummer	245
Platenummer	246	Platenummer	247	Platenummer	248	Platenummer	249	Platenummer	250
Platenummer	251	Platenummer	252	Platenummer	253	Platenummer	254	Platenummer	255
Platenummer	256	Platenummer	257	Platenummer	258	Platenummer	259	Platenummer	260
Platenummer	261	Platenummer	262	Platenummer	263	Platenummer	264	Platenummer	265
Platenummer	266	Platenummer	267	Platenummer	268	Platenummer	269	Platenummer	270
Platenummer	271	Platenummer	272	Platenummer	273	Platenummer	274	Platenummer	275
Platenummer	276	Platenummer	277	Platenummer	278	Platenummer	279	Platenummer	280
Platenummer	281	Platenummer	282	Platenummer	283	Platenummer	284	Platenummer	285
Platenummer	286	Platenummer	287	Platenummer	288	Platenummer	289	Platenummer	290
Platenummer	291	Platenummer	292	Platenummer	293	Platenummer	294	Platenummer	295
Platenummer	296	Platenummer	297	Platenummer	298	Platenummer	299	Platenummer	300
Platenummer	301	Platenummer	302	Platenummer	303	Platenummer	304	Platenummer	305
Platenummer	306	Platenummer	307	Platenummer	308	Platenummer	309	Platenummer	310
Platenummer	311	Platenummer	312	Platenummer	313	Platenummer	314	Platenummer	315
Platenummer	316	Platenummer	317	Platenummer	318	Platenummer	319	Platenummer	320
Platenummer	321	Platenummer	322	Platenummer	323	Platenummer	324	Platenummer	325
Platenummer	326	Platenummer	327	Platenummer	328	Platenummer	329	Platenummer	330
Platenummer	331	Platenummer	332	Platenummer	333	Platenummer	334	Platenummer	335
Platenummer	336	Platenummer	337	Platenummer	338	Platenummer	339	Platenummer	340
Platenummer	341	Platenummer	342	Platenummer	343	Platenummer	344	Platenummer	345
Platenummer	346	Platenummer	347	Platenummer	348	Platenummer	349	Platenummer	350
Platenummer	351	Platenummer	352	Platenummer	353	Platenummer	354	Platenummer	355
Platenummer	356	Platenummer	357	Platenummer	358	Platenummer	359	Platenummer	360
Platenummer	361	Platenummer	362	Platenummer	363	Platenummer	364	Platenummer	365
Platenummer	366	Platenummer	367	Platenummer	368	Platenummer	369	Platenummer	370
Platenummer	371	Platenummer	372	Platenummer	373	Platenummer	374	Platenummer	375
Platenummer	376	Platenummer	377	Platenummer	378	Platenummer	379	Platenummer	380
Platenummer	381	Platenummer	382	Platenummer	383	Platenummer	384	Platenummer	385
Platenummer	386	Platenummer	387	Platenummer	388	Platenummer	389	Platenummer	390
Platenummer	391	Platenummer	392	Platenummer	393	Platenummer	394	Platenummer	395
Platenummer	396	Platenummer	397	Platenummer	398	Platenummer	399	Platenummer	400
Platenummer	401	Platenummer	402	Platenummer	403	Platenummer	404	Platenummer	405
Platenummer	406	Platenummer	407	Platenummer	408	Platenummer	409	Platenummer	410
Platenummer	411	Platenummer	412	Platenummer	413	Platenummer	414	Platenummer	415
Platenummer	416	Platenummer	417	Platenummer	418	Platenummer	419	Platenummer	420
Platenummer	421	Platenummer	422	Platenummer	423	Platenummer	424	Platenummer	425
Platenummer	426	Platenummer	427	Platenummer	428	Platenummer	429	Platenummer	430
Platenummer	431	Platenummer	432	Platenummer	433	Platenummer	434	Platenummer	435
Platenummer	436	Platenummer	437	Platenummer	438	Platenummer	439	Platenummer	440
Platenummer	441	Platenummer	442	Platenummer	443	Platenummer	444	Platenummer	445
Platenummer	446	Platenummer	447	Platenummer	448	Platenummer	449	Platenummer	450
Platenummer	451	Platenummer	452	Platenummer	453	Platenummer	454	Platenummer	455
Platenummer	456	Platenummer	457	Platenummer	458	Platenummer	459	Platenummer	460
Platenummer	461	Platenummer	462	Platenummer	463	Platenummer	464	Platenummer	465
Platenummer	466	Platenummer	467	Platenummer	468	Platenummer	469	Platenummer	470
Platenummer	471	Platenummer	472	Platenummer	473	Platenummer	474	Platenummer	475
Platenummer	476	Platenummer	477	Platenummer	478	Platenummer	479	Platenummer	480
Platenummer	481	Platenummer	482	Platenummer	483	Platenummer	484	Platenummer	485
Platenummer	486	Platenummer	487	Platenummer	488	Platenummer	489	Platenummer	490
Platenummer	491	Platenummer	492	Platenummer	493	Platenummer	494	Platenummer	495
Platenummer	496	Platenummer	497	Platenummer	498	Platenummer	499	Platenummer	500
Platenummer	501	Platenummer	502	Platenummer	503	Platenummer	504	Platenummer	505
Platenummer	506	Platenummer	507	Platenummer	508	Platenummer	509	Platenummer	510
Platenummer	511	Platenummer	512	Platenummer	513	Platenummer	514	Platenummer	515
Platenummer	516	Platenummer	517	Platenummer	518	Platenummer	519	Platenummer	520
Platenummer	521	Platenummer	522	Platenummer	523	Platenummer	524	Platenummer	525
Platenummer	526	Platenummer	527	Platenummer	528	Platenummer	529	Platenummer	530
Platenummer	531	Platenummer	532	Platenummer	533	Platenummer	534	Platenummer	535
Platenummer	536	Platenummer	537	Platenummer	538	Platenummer	539	Platenummer	540
Platenummer	541	Platenummer	542	Platenummer	543	Platenummer	544	Platenummer	545
Platenummer	546	Platenummer	547	Platenummer	548	Platenummer	549	Platenummer	550
Platenummer	551	Platenummer	552	Platenummer	553	Platenummer	554	Platenummer	555
Platenummer	556	Platenummer	557	Platenummer	558	Platenummer	559	Platenummer	560
Platenummer	561	Platenummer	562	Platenummer	563	Platenummer	564	Platenummer	565
Platenummer	566	Platenummer	567	Platenummer	568	Platenummer	569	Platenummer	570
Platenummer	571	Platenummer	572	Platenummer	573	Platenummer	574	Platenummer	575
Platenummer	576	Platenummer	577	Platenummer	578	Platenummer	579	Platenummer	580
Platenummer	581	Platenummer	582	Platenummer	583	Platenummer	584	Platenummer	585
Platenummer	586	Platenummer	587	Platenummer	588	Platenummer	589	Platenummer	590
Platenummer	591	Platenummer	592	Platenummer	593	Platenummer	594	Platenummer	595
Platenummer	596	Platenummer	597	Platenummer	598	Platenummer	599	Platenummer	600
Platenummer	601	Platenummer	602	Platenummer	603	Platenummer	604	Platenummer	605
Platenummer	606	Platenummer	607	Platenummer	608	Platenummer	609	Platenummer	610
Platenummer	611	Platenummer	612	Platenummer	613	Platenummer	614	Platenummer	615
Platenummer	616	Platenummer	617	Platenummer	618	Platenummer	619	Platenummer	620
Platenummer	621	Platenummer	622	Platenummer	623	Platenummer	624	Platenummer	625
Platenummer	626	Platenummer	627	Platenummer	628	Platenummer	629	Platenummer	630
Platenummer	631	Platenummer	632	Platenummer	633	Platenummer	634	Platenummer	635
Platenummer	636	Platenummer	637	Platenummer	638	Platenummer	639	Platenummer	640
Platenummer	641	Platenummer	642	Platenummer	643	Platenummer	644	Platenummer	645
Platenummer	646	Platenummer	647	Platenummer	648	Platenummer	649	Platenummer	650
Platenummer	651	Platenummer	652	Platenummer	653	Platenummer	654	Platenummer	655
Platenummer	656	Platenummer	657	Platenummer	658	Platenummer	659	Platenummer	660
Platenummer	661	Platenummer	662	Platenummer	663	Platenummer	664	Platenummer	665
Platenummer	666	Platenummer	667	Platenummer	668	Platenummer	669	Platenummer	670
Platenummer	671	Platenummer	672	Platenummer	673	Platenummer	674	Platenummer	675
Platenummer	676	Platenummer	677	Platenummer	678	Platenummer	679	Platenummer	680
Platenummer	681	Platenummer	682	Platenummer	683	Platenummer	684	Platenummer	685
Platenummer	686	Platenummer	687	Platenummer	688	Platenummer	689	Platenummer	690
Platenummer	691	Platenummer	692	Platenummer	693	Platenummer	694	Platenummer	695</





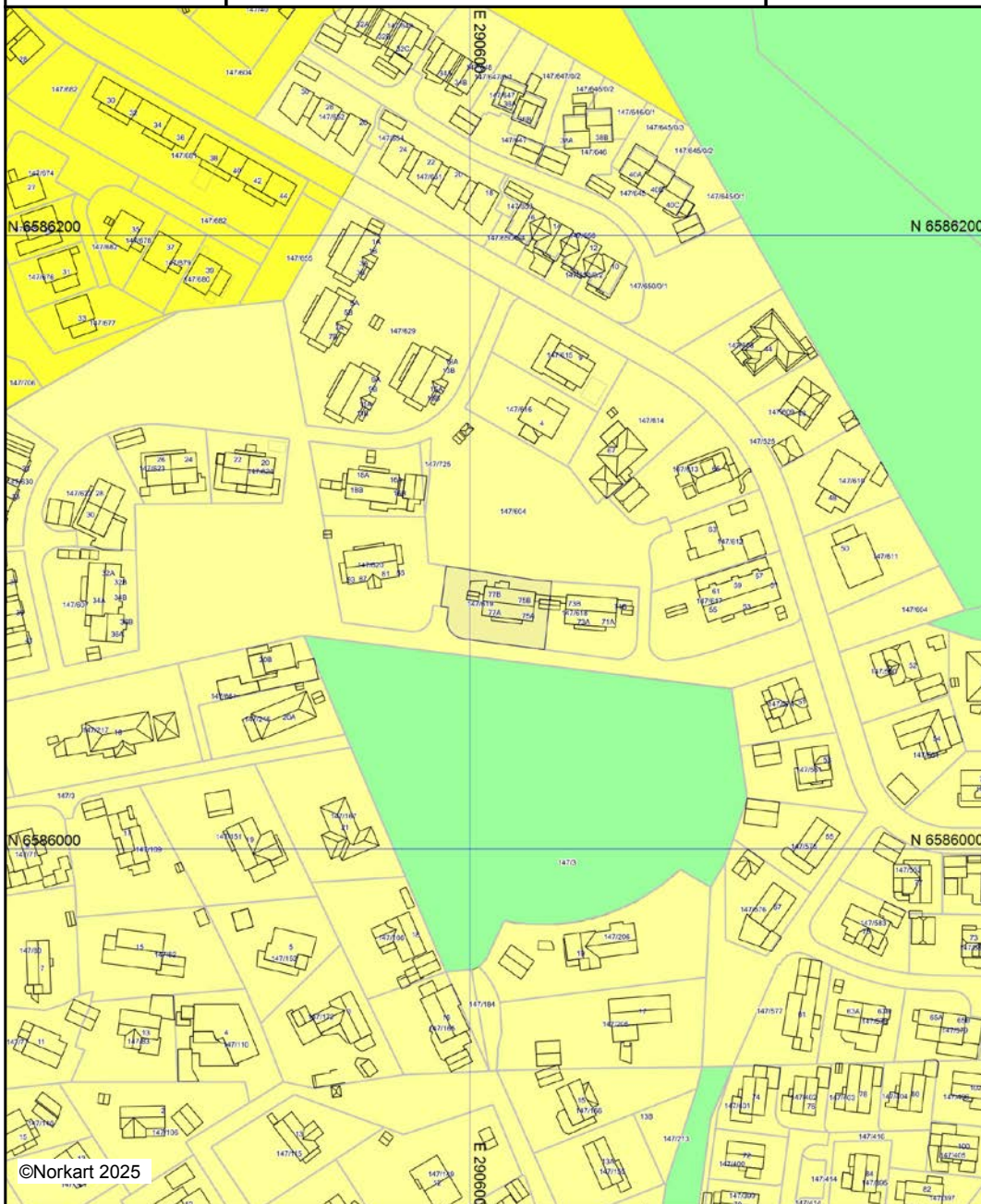
Karmøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 147/619/0/2
Adresse: Skuggaberg 75B
Dato: 24.06.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

[illegible]

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Skuggaberg 75 B, 5545 VORMEDAL
 KARMØY kommune
 # gnr. 147, bnr. 619, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 24.06.2025

Rapportdato: 29.06.2025

Oppdragsnr.: 20474-2956

Referansenummer: LM1857

Autorisert foretak: TM Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Erik Tørring

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TM Taksering AS

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

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

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

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

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



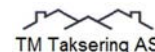
Rapportansvarlig

Tom Erik Tørring

Uavhengig Takstingeniør

tomerik@tmtaksering.no

476 75 131



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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

Boligbygg med flere enheter oppført i 2004.
Oppført på grunnmur i betong, betonggulv.
Yttervegger eller i tradisjonelt bindingsverk som er utvendig kledd med trepaneler.
Etasjeskiller i tre.
Saltak i trekonstruksjon som er teknet med betongtakstein.

Tilstanden på boligen fremstår som generelt god. Det må allikevel påregnes normalt vedlikehold, men også enkelte oppgraderinger/utbedringer.

Tilstandsgrader gitt i denne rapport baserer seg i hovedsak på slitasje av bygningsdeler men også mangler/avvik/feil/skader som vil utløse tiltak i forhold til registrerte avvik.

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

Denne rapporten MÅ leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2004

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.
Ytterdører i alminnelig god kvalitet. Dørene er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.
Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.
Balkong og terrasse i tre. Spaltekdekk. Rekkverk i tre. Terrasse ved hoveddør etablert av eier som egeninnsats.
Det er ikke fremlagt vedlikeholdsplan for fellesdeler av bygget.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er laminerte overflater på gulv. Malte plater på vegger og tak-ess plater i tak.
Overflater gulv i stue/kjøkken er av nyere dato.
Isolert etasjeskiller fra byggeåret. Konstruksjonen er lukket og er derfor ikke vurdert i sin helhet.
Noe skjevhet er generelt tillatt på etasjeskillere. Nedbøying kommer normalt etter noen år.
Denne boligen ligger i område hvor det historisk er usikker radon stråling. iht. til kart fra Norges geologiske undersøkelse.
Elementpipe som er utvendig og innvendig pusset.
Vedovn installert i stuen.
Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.
Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredsstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder.
Det anbefales generelt kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg.
Innvendige dører i standard utførelse. Enkelte dører er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.
Enkelte bruksmerker må påregnes på bygningsdeler som utsettes for daglig slitasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Dette baderommet er etablert og oppbygget etter TEK97. Det er ikke

fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen.

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid. Normal levetid for et våtrom oppbygget på denne måten er 15 - 25 år. Dette rommet begynner derfor og nærme seg alder hvor generell oppgradering vil være naturlig.

Det er baderoms-plater på vegger og tak-ess plater i tak.
Vinylbelegg med oppbrett ved sokkel på gulvet. Fall på gulvet er lasermålt, og det er omtrent kun lokalt fall til sluk på dette gulvet. Fallet er oppmålt til karkant for dusj på 3-5mm

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

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

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

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

Det er installert balansert ventilasjonsanlegg i denne boligen. Dette er plassert på vaskerommet. Anlegget dekker baderommet og det er luftespalte under døren.

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

Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12,5

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminert spon.
Det er ikke integrerte hvitevarer installert på dette kjøkkenet.
Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i god stand, og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje på befaringsdagen.
Vanligvis har de fleste bygningsdeler som utsettes for slitasje en levetid på 15 til 40 år.
Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannskadesikkert rør i rør system. Det er synlig avløp fra skap med utløp i vegg i rom med sluk.
Tilgjengelige avløpsrør er i plast.
Det er installert balansert ventilasjonsanlegg i denne boligen.
Anlegget var i drift på befaringsdagen, og det fungerer som tiltenkt.
Anlegget er også innvendig besiktiget og det er noen tegn til korrosjon etter kondens.
Eier skifter årlig filter.
Det er installert ca 200l bereder i denne boligen.
Automatsikringer og AMS strømmåler. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.
Brannvarslere og slukke apparat. Boliger oppført iht. eldre regelverk enn TEK-10, hadde ikke krav til røykvarslere tilknyttet

Beskrivelse av eiendommen

strømforsyning. I disse boligene kan det benyttes batteridrevne røykvarslere. Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaringsdagen, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen. Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fellesområder og privat terrasse.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

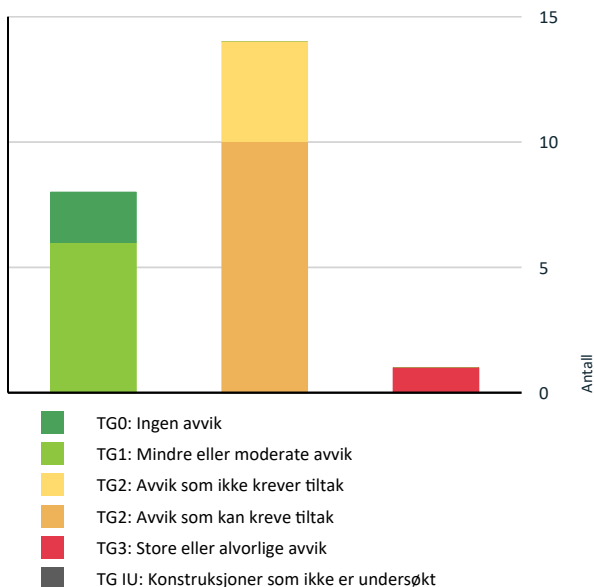
Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger tegninger som stemmer med bruken på befaringsdagen.

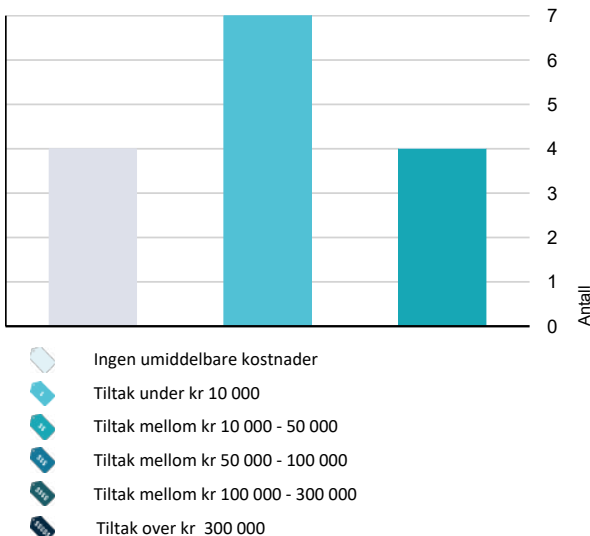
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2004

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

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

TG 2 Dører

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

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er noe slitasje i nedre del av treverk på balkong-døren som trenger vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det kan påregnes lokale tiltak av slitasje på balkong-døren.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong og terrasse i tre. Spaltekdekk. Rekkverk i tre. Terrasse ved hoveddør etablert av eier som egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Dagens krav for rekkverk er 1 meter eller høyere. Rekkverk her måler omtrent 91cm. Det er ikke montert bordbeslag på terrasse som er etablert av eier ved hovedinngang.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Beslag må skiftes ut/monteres.

Det må påregnes og installere bord-beslag mot yttervegg. Det er ingen krav om utbedring av rekkverkshøyder.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Andre utvendige forhold

Det er ikke fremlagt vedlikeholdsplan for fellesdeler av bygget.

Vurdering av avvik:

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

Det er ukjent om det er utarbeidet vedlikeholdsplan for dette bygget, gjeldende for fellesdeler.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Dette må undersøkes ytterligere.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNENDIG

TG 2 Overflater

Det er laminerte overflater på gulv. Malte plater på vegger og tak-ess plater i tak.

Overflater gulv i stue/kjøkken er av nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er noe skader i gulv på soverom mot nord. Overflater har elles normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbar konsekvens. Eventuell utskifting må vurderes utfra egne behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Noe skjevhet er generelt tillatt på etasjeskillere. Nedbøying kommer normalt etter noen år.

TG 2 Radon

Denne boligen ligger i område hvor det historisk er usikker radon stråling. iht. til kart fra Norges geologiske undersøkelse.

Vurdering av avvik:

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

Radonforebyggende tiltak ble først påkrevd i 2011/12.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det kan påregnes tiltak i forhold til radonmålinger for å utelukke avvik over tillatt grense på 200 Bq/m3.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Elementpipe som er utvendig og innvendig pusset.

Vedovn installert i stuen.

Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.

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

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

Eier opplyser at det skal utføres utbedringer før salg.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke ildfast plate under feie-luken i stuen. Det regnvær på befaringsdagen. Det ble derfor registrert en lekkasje i pipen på loftet. Dette fremstår og komme fra skjøter, og pipen er heller ikke pusset på loftet, men har åpne/synlige elementer. Det er ikke utvendig heldekkende beslag på pipen.

Noe skader i tak-plater ved pipe.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det kan påregnes og installere ildfast plate under feieluken. Det må også gjøres tiltak i forhold til manglende heldekkende beslag og pipen bør også pusses i hele pipens lengde, altså på loft.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1 TG 1 Innvendige dører

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

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

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Dette baderommet er etablert og oppbygget etter TEK97. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen.

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid. Normal levetid for et våtrom oppbygget på denne måten er 15 - 25 år. Dette rommet begynner derfor og nærme seg alder hvor generell oppgradering vil være naturlig.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Det er baderoms-plater på vegger og tak-ess plater i tak.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er ikke tatt i bruk veggvinkel på alle baderomsplater. Kun de i dusjsjonen. Det er noe manglende elastisk fug mellom badeplater og veggvinkel i dette området.

Relativt beskyttet da det dusjes i tett kabinett.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Lokale utbedringer kan ikke utelukkes. Rommet har også oppnådd alder hvor dette vil være naturlig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Vinylbelegg med oppbrett ved sokkel på gulvet. Fall på gulvet er lasermålt, og det er omtrent kun lokalt fall til sluk på dette gulvet. Fallet er oppmålt til karkant for dusj på 3-5mm

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Avvik har ingen umiddelbar konsekvens da våtrommet fungerer med avviket. På grunn av at baderommet har oppnådd relativt høy alder kan ikke oppgradering utelukkes. Dette baseres også på manglende dokumentasjon.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Det er ingen synlige avvik vedrørende montering av belegget mot klemring i sluket.

Vurdering av avvik:

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

Normal levetid for membraner/tettesjikt i gulv på våtrom er 15 - 25 år. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Avvik har ingen umiddelbar konsekvens da våtrommet fungerer med avviket. På grunn av at baderommet har oppnådd relativt høy alder kan ikke oppgradering utelukkes. Dette baseres også på manglende dokumentasjon.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er drypp-lekkasje på tilkobling til dusj bak kabinettet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan påregnes utbedring av lekkasje.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er installert balansert ventilasjonsanlegg i denne boligen. Dette er plassert på vaskerommet. Anlegget dekker baderommet og det er luftespalte under døren.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminert spon.

Det er ikke integrerte hvitevarer installert på dette kjøkkenet.

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

Vanligvis har de fleste bygningsdeler som settes for slitasje en levetid på 15 til 40 år.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normal levetid for slikt utstyr er 15 - 25 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Vannskadesikkert rør i rør system. Det er synlig avløp fra skap med utløp i vegg i rom med sluk.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Det er ikke tilstrekkelige tettemuffer i enden på varerør på kjøkken. Det er kun tatt i bruk silikon.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Det må monteres tette-muffer i enden på varerør hvor dette mangler.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 1 Avløpsrør

Tilgjengelige avløpsrør er i plast.

! TG 2 Ventilasjon

Det er installert balansert ventilasjonsanlegg i denne boligen. Anlegget var i drift på befaringsdagen, og det fungerer som tiltenkt.

Anlegget er også innvendig besiktiget og det er noen tegn til korrosjon etter kondens.

Eier skifter årlig filter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe korrosjon i skrog ved innvendig besiktigelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan påregnes lokale tiltak i forhold til og fjerne/behandle korrosjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Varmtvannstank

Det er installert ca 200l bereder i denne boligen.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er anbefalt at beredere over 1500w tilkobles direkte via fast punkt eller vedlikeholdsbytter. Bereder har passert 20 år som er gjennomsnittlig levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Merk at elektrisk tilkobling er en anbefaling og ikke et krav. Kravet melder seg først den dagen bereder skal skiftes. Avvik har ingen umiddelbar konsekvens.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 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.

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2006

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Det er ikke kjent om det kan fremlegges dokumentasjon på installasjonen.

5. 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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei I følge eier.

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

Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. 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
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. 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?
Ja Det foreligger ingen dokumentasjon på installasjonen og det har ikke vært kontroll på anlegget siden det var nytt.

Generell kommentar

Det anbefales generelt å få det elektriske anlegget kontrollert i forbindelse med kjøp av bolig om det ikke foreligger el-kontroll som er nyere.

Det lokale el-tilsyn er offentlig kontrollmyndighet på elanlegget. Merk at kost i dette avsnitt kun er dekkende for el-kontroll og ikke eventuelle avvik som måtte fremkomme på en el-kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TO 0 Branntekniske forhold

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.

Brannvarslere og slukke apparat. Boliger oppført iht. eldre regelverk enn TEK-10, hadde ikke krav til røykvarslere tilknyttet strømforsyning. I disse boligene kan det benyttes batteridrevne røykvarslere. Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaringsdagen, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen. Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarslar i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

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?
Ukjent
3. Er det mangler på røykvarslar i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

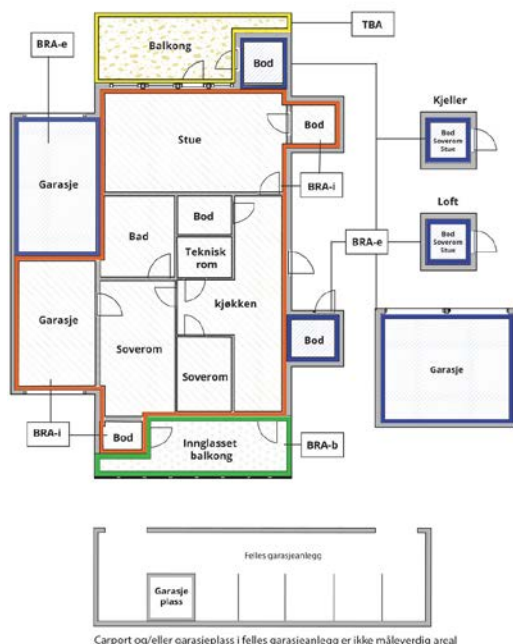
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	61	6		67	37
SUM	61	6			37
SUM BRA	67				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2, Stue/kjøkken	Bod(utenfor)	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger tegninger som stemmer med bruken på befaringsdagen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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:

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)
Boligbygg med flere boenheter	61	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.6.2025	Tom Erik Tørring	Takstingeniør
	Øystein Vikestrand	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	147	619		2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Skuggaberg 75 B

Hjemmelshaver

Vikestrand Øystein

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Fellesområder og også privat terrasse/balkong.

Tinglyste/andre forhold

Det er bod-plass i fellesanlegg. Denne boden er ikke inngående kontrollert eller fuktsøkt. Den er kun areal-målt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 440 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.06.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	25.06.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	24.06.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LM1857>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon



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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte 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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen 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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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: Skuggaberg 75B
5545 VORMEDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristoffer Hutcheson Ekrene

Oppdragsnummer:

Telefon: 978 75 360
E-post: kristoffer.h.ekrene@aktiv.no

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