

A modern, bright living room with light-colored walls and a white ceiling. The room features a light gray sectional sofa, a black coffee table, and a round dining table with a white tablecloth. Large windows offer a view of a green lawn and a wooden fence. Decorative elements include potted plants, a floor lamp, and a large abstract painting.

aktiv.

Spannatunet 1E, 5542 KARMSUND

**Lekker ny leilighet på Spannatunet
| Attraktivt og familievennlig
boligområde | Gjennomgående
høy standard |**



Partner / Eiendomsmegler

Alexander Kvalevaag Skree

Mobil 476 52 597

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

Aktiv Eiendomsmegling Haugesund

Haraldsgata 117, 5501 HAUGESUND. TLF. 905 75 590

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 590 000,-
Omkostn.: Kr 91 100,-
Total ink omk.: Kr 3 681 100,-
Selger: Anne Tofte

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2025
BRA-i/BRA Total 77/82 kvm
Tomtstr.: 2070.3 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 149, bnr. 584
Snr. 3
Oppdragsnr.: 1509250168

Lekker ny leilighet på Spannatunet | Attraktivt og familievennlig boligområde |

Velkommen til Spannatunet 1E - presentert av eiendomsmegler Alexander Kvalevaag Skree v/ Aktiv Eiendomsmegling!

Flott leilighet på bakkeplan med sentral beliggenhet i attraktivt boligområde. Leiligheten kan skilte med blant annet 2 soverom, lekkert flislagt badrom og moderne kjøkken. Videre har leiligheten en flott terrasse/platting med gode solforhold og tilknytning til velholdte fellesområder.

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på Spannatunet – et rolig og populært område med kort vei til barnehager, skoler, idrettsanlegg og dagligvare. Gangavstand til både Alti-Amanda og Oasen Storsenter, og kun en kort kjøretur til Haugesund sentrum. Samt gode bussforbindelser og flotte turområder i nærheten.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	38
Egenerklæring	56
Nabolagsprofil	76
Budskjema	85

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 77 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 82 m²

TBA: 14 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 77 m² Entré, Stue/kjøkken, Bad, Bod / vaskerom, Soverom1, Soverom 2

BRA-e: 5 m² Sportsbod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

14 m² Platting/terrasse

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er tvil rundt klassifiseringen av TBA. Platting er overbygget.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2070.3 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet fellestomt med plen, beplantning og asfalt. Det er også eksklusiv bruksrett på egen del av felles tomt/hage.

Arealet er hentet fra eiendomskart mottatt fra Karmøy kommune.

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på Spannatunet – et rolig og populært boligområde som passer like godt for barnefamilier som for par og enslige. Her bor du i fredelige omgivelser med kort vei til både barnehager, skoler og idrettsanlegg.

Nærmeste dagligvarebutikk ligger kun en liten spasertur unna, og du har gangavstand til både Alti/Amanda og Oasen Storsenter. I tillegg er det kun en kort kjøretur til Haugesund sentrum. Området byr også på gode bussforbindelser og flere flotte turområder i umiddelbar nærhet.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Eiendommen ligger i et område hovedsakelig bestående av boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Schive Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fra tilstandsrapport:

Det er gulv på grunn av betong. Yttervegger i trekonstruksjon med stående kledning. S sammensatt pulttak i trekonstruksjon.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ingen anmerkninger i utfylt egenerklæringsskjema.

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

Leiligheten ligger enkelt til i 1. etasje, og inneholder:

Entrè/gang, to soverom, bod/vaskerom, bad og kjøkken/stue med utgang til terrasse.

Vaskerom er ikke godkjent ref. pkt. ferdigattest.

Tilhørende bod i felles bygning.

Standard

Stuen er romslig og lekkert innredet i delikate farger med store vindusflater som gir godt med lysinnslipp. Fra stuen er det utgang til terrasse/platting med gode solforhold.

Kjøkkenet er moderne innredet med glatte kjøkkenfronter og benkeplate i laminat. Rommet er godt utnyttet og kjøkkenet har god skap- og benkeplass. Kjøkkenet har videre integrert oppvaskmaskin, kjøl/frys, platetopp og stekeovn (disse medfølger i handelen).

Baderommet er helfliset med varmekabler i gulv. Seksjon i høyglans med servant og skuffer og et praktisk overskap med speildører. Videre har badet vegghengt toalett og et praktisk dushjørne. Det er også opplegg for vaskemaskin.

To soverom av god størrelse innredet i lyse farger.

Bod/vaskerom med opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og god plass for oppbevaring. Gulvet er flislagt og har varmekabler.

Entrè/gang med flislagt gulv med varmekabler, lyse vegger og god plass til oppheng av yttertøy.

Leiligheten er i hovedsak innredet med gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

-Utvendig, vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Forhold som har fått TG3:

TG3 er ikke gitt.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Altibox grunnpakke.

Parkering

Fast parkeringsplass på felles tomt (opplegg for enkel innstallering av elbil-lader gjennom plug pay e.l. om ønskelig).

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.

Ifølge utbygger må det påregnes maling av kledning i løpet av 1-2 år.

Energi

Oppvarming

Varmekabler i gulv i gang, stue/kjøkken, bad og i bod/vaskerom.

Energikarakter

B

Energifarge

Rød

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 3 590 000

Info kommunale avgifter

Eiendommen har ingen registrerte gebyrer for 2024, da boligen nylig sto ferdigstilt. Kommunale avgifter tilkommer, samt eiendomsskatt.

Grunnlaget for fakturering av kommunale avgifter er de enkelte satser som kommunestyret vedtar hvert år. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Info formuesverdi

Det inntektsåret en boligeiendom står ferdig, skal formuesverdien beregnes etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

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).

Det vil være pliktig medlemskap i Spannatoppen velforening. Spannatoppen velforening er allerede etablert, og står blant annet for drift av lys til fellesområdet, og drift av fellesarealer som definert på situasjonsplan for hele reguleringsområdet. Pliktig medlemskap omfatter alle beboerne på dette feltet. Realsameie: Fellesarealene som er angitt matrikelnummer gnr 149, brn 487 (evt annet fradelt bruksnummer) vil bli dannet som realsameie for alle boligene innenfor BK02 på Spannatoppen. Samtlige eiendommer innenfor BK02 har rett til bruk, og har samtidig solidarisk drift og vedlikeholdsansvar for dette arealene. Det betyr i praksis felles drift og vedlikeholdsansvar av internvei, evt felles parkering, felles avfalls plass og felles belysning.

Velforening

Pliktig medlemskap i Spannatoppen velforening. Anslått til 2.300,- inkludert gartnertjenester, strøm til lys på fellesområder og interne veier, snømåking etc. Det er forventet at denne reduseres når Spannatoppen feltet er ferdig og det dermed blir flere medlemmer som fordeler kosten.

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

1/12

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgiftene inkluderer :

- Drift og vedlikehold: 1350 kr
- Drift og vedlikehold garasje: 100 kr
- Altibox (grunnpakke): 499 kr

Det tas forbehold om endringer i ovennevnte gebyrer. Se pkt. "om sameiet".

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Spannatoppen Felt C

Organisasjonsnummer

935457025

Om sameiet

Sameiet har inngått avtale med Bate Boligbyggelag om forretningsførselen, men samarbeidet er pt. ikke i drift (planlagt oppstart er juni 2025). Informasjonen i salgsoppgaven er derfor ikke tilstrekkelig, og informasjon vil bli oversendt megler så fort driften er i gang.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i fremtidig regnskap, budsjett og årsberetning. Se pkt. "om sameiet".

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som

følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Se pkt. "om sameiet".

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 149, bruksnummer 584, seksjonsnummer 3 i Karmøy kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1149/149/584/3:

26.04.2017 - Dokumentnr: 434834 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Fagne AS

Org.nr: 915 635 857

Overført fra: Knr:1149 Gnr:149 Bnr:584

Gjelder denne registerenheten med flere

23.05.2017 - Dokumentnr: 542406 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Get AS

Org.nr: 919 394 056

Rettighetshaver: Haugaland Kraft AS

Org.nr: 915 636 756

Rettighetshaver: Karmøy Kommune

Org.nr: 940 791 901

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjelder også kabler for telefoni, strøm, kabel-tv, gatelys, master og kabelskap

Overført fra: Knr:1149 Gnr:149 Bnr:584

Gjelder denne registerenheten med flere

23.05.2017 - Dokumentnr: 542406 - Bestemmelse om vannledning

Rettighetshaver: Karmøy Kommune

Org.nr: 940 791 901

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:1149 Gnr:149 Bnr:584
Gjelder denne registerenheten med flere

23.05.2017 - Dokumentnr: 542406 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver: Karmøy Kommune
Org.nr: 940 791 901
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Rett til å ha stående, vedlikeholde og skifte ut trafikkskilt og gatenavnskilt
Overført fra: Knr:1149 Gnr:149 Bnr:584
Gjelder denne registerenheten med flere

23.05.2017 - Dokumentnr: 542406 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/
huseierforening
Uteglemt registrert
Rettet etter tingl. §18
01.11.2019. Arkivref. 19/53458-2
Overført fra: Knr:1149 Gnr:149 Bnr:584
Gjelder denne registerenheten med flere

06.01.2020 - Dokumentnr: 1945279 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Rime Karen Margrethe
Fnr: 300562 46815
Overført fra: Knr:1149 Gnr:149 Bnr:584
Gjelder denne registerenheten med flere

08.05.2025 - Dokumentnr: 513595 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Eiendomsmegler A AS
Org.nr: 893 527 702

13.01.2025 - Dokumentnr: 38899 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/12

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for Nybygg 12 mannsbolig datert 10.04.2025

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

Vaskerom er byggemeldt som bod, og er ikke bruksendret hos kommunen. Rommet er dermed ikke godkjent til rom for varig opphold.

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

10.04.2025.

Vei, vann og avløp

Adkomst via offentlig regulert vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger

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.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett 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

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

3 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

89 750 (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))

91 100 (Omkostninger totalt)
102 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
104 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 681 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 692 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 694 800 (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 91 100

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 ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel 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.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Kr. 6 000,- Fotograf

Kr. 4 000,- Kommunale opplysninger

kr. 17 900,- Markedspakke

Kr. 6 900,- Oppgjørshonorar

Kr. 2 000,- Søk eiendomsregister og elektronisk signering

Kr. 15 400,- Tilretteleggingsgebyr

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

Kr. 545,- Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Kr. 260,- Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fitt) pr stk

Totalt kr: 99 085,-

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.

Oppdragsansvarlig

Alexander Kvalevaag Skree
Partner / Eiendomsmegler
alexander.k.skree@aktiv.no
Tlf: 476 52 597

Ansvarlig megler

Alexander Kvalevaag Skree
Partner / Eiendomsmegler
alexander.k.skree@aktiv.no
Tlf: 476 52 597

Aktiv Haugesund AS, Haraldsgata 117
5527 Haugesund
Tlf: 905 75 590

Salgsoppgavedato

27.05.2025







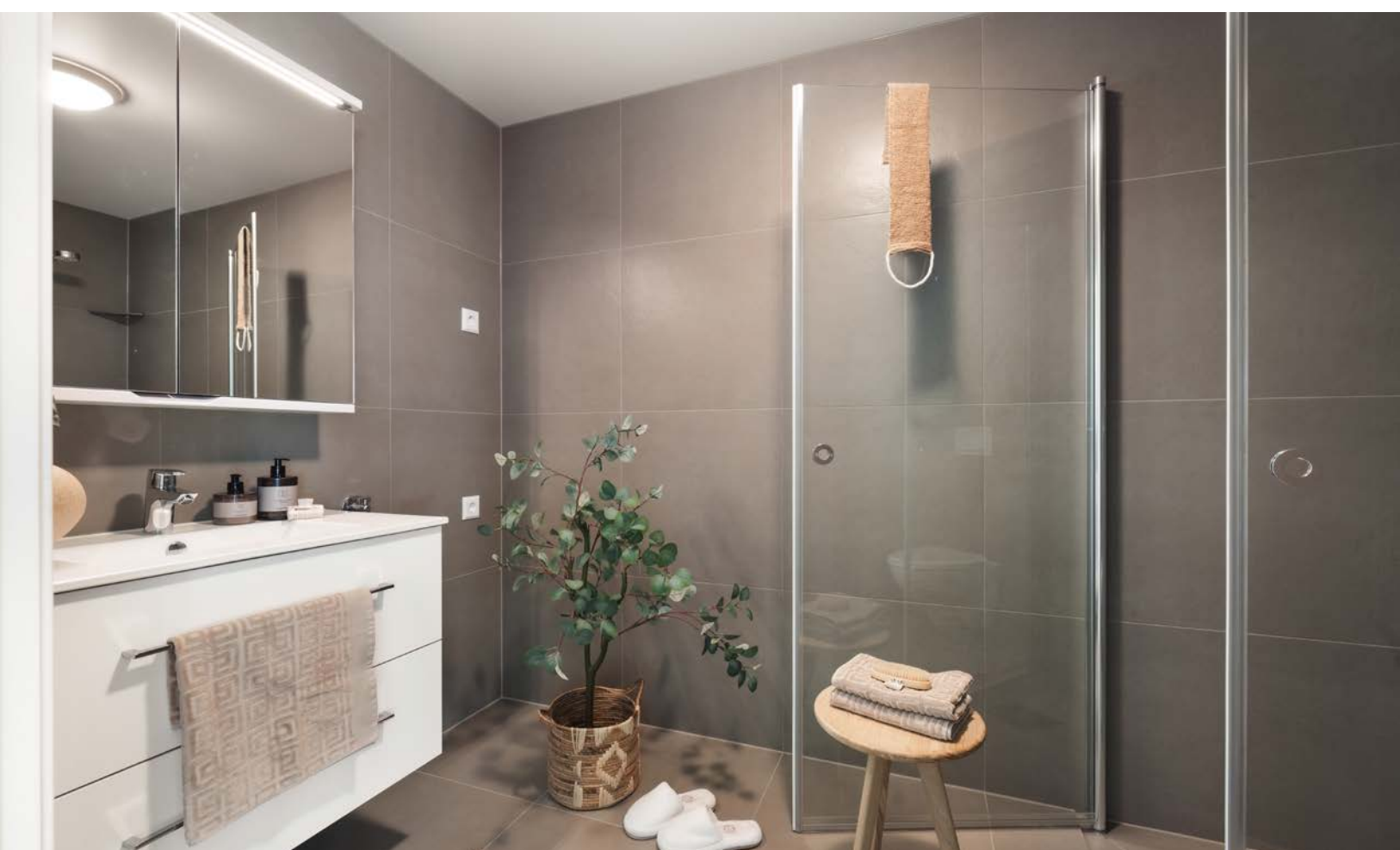






























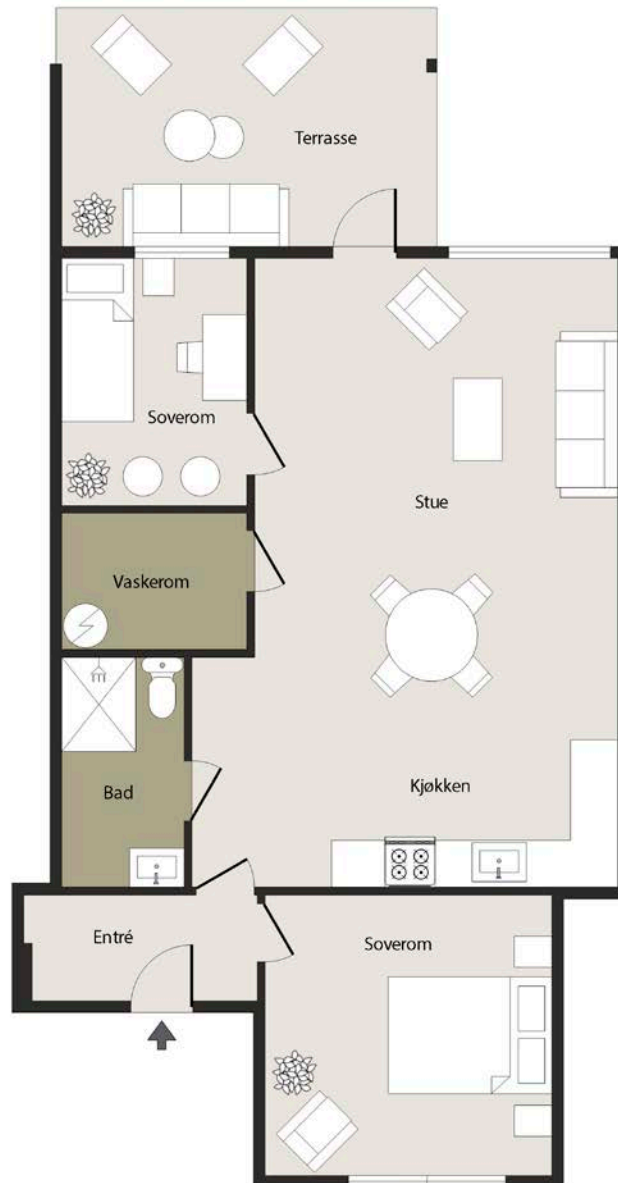




Plantegning

PANOMAXSTUDIO

Spannatunet 1E



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

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

Vedlegg

Tilstandsrapport



📍 Spannatunet 1 E, 5542 KARMSUND

📖 KARMØY kommune

gnr. 149, bnr. 584, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 05.05.2025

Rapportdato: 27.05.2025

Oppdragsnr.: 20763-3159

Referansenummer: SH2286

Foretak: Schive Takst AS

Takstingeniør: Odd Schive Kiperberg

Vår ref:



Medlem av



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

Schive Takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig



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



ENERGIMERKING
BYGG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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

Forutsetninger til rapport:

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

Det er kun tilstandsgrader som settes iht. NS3600.

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

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

Selveierleilighet (i småhus) - Byggeår: 2025

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leilighet i småhus/lavblokk.

Det er gulv på grunn av betong.

Yttervegger i trekonstruksjon med stående kledning.

Sammensatt pulttak i trekonstruksjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad / vaskerom

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Det er fremvist kontrollerklæring.

Toalett, servant med møbel, dusj og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin,

platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av plast (rør-i-rør system).

Stoppekran lokalisert i fordelerskap på bod/vaskerom.

Tilgjengelige avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Elektrisk anlegg fra byggeår.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

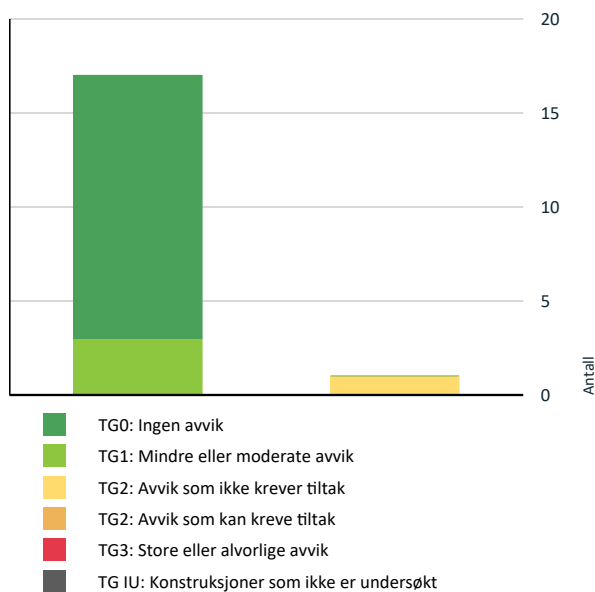
Selveierleilighet (i småhus)

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

OBS ! Aktuell leilighet er merket med 1C på tegning, og ikke 1E.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

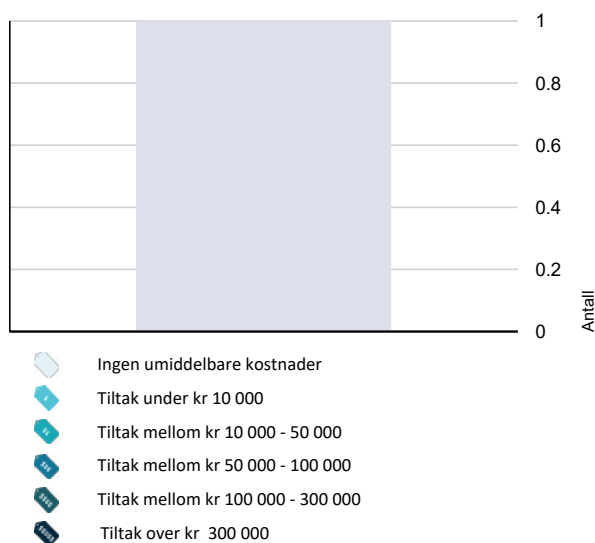
Selveierleilighet (i småhus)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET (1 SMÅHUS)



Byggeår
2025

Kommentar
Basert på dato overtagelse.

Standard

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

Vedlikehold

Utvendige felles bygningsdeler som takteking, yttervegger, mm. er antatt under sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar og er ikke tilstandsvurdert. Dette gjelder også evt. rom utenfor boenheten. Interesserte må gjennomgå vedtekte for nærmere beskrivelse av vedlikeholdsansvar.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

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

Selger opplyser dette er meldt i fra til BergeSag.

Representant fra BergeSag opplyser det vil bli gjort mindre tiltak, som sikrer drenering av evt. vann som trenger gjennom kledningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Ytterdører i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting på grunn.

INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Det måles ca. 7 mm skeivhet gjennom hele rommet på stue/kjøkken. Det måles ca. 3 mm skeivhet gjennom hele rommet på soverom med adkomst fra stue.

Det er ved stikktakninger ikke målt skjevheter gjennom hele rommet på over 15 mm som evt. ville blitt vurdert som vesentlig og gitt TG2 iht. NS 3600.

TG 0 Andre innvendige forhold

Det er bod/vaskerom med fliser på gulv.

Det er balansert ventilasjon.

Det er plast sluk med synlig mansjett under klemring.

Det måles ca. 4 mm fall fra flis ved terskel til sluk.

Ferdigattest legges til grunn for god faglig utførelse, og oppbrett av membran ved terskel.

Det er fremvist kontrollerklæring for rommet.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD / VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ferdigattest og kontroll erklæring.

Forventet levetid på et våtrom er ca. 20-30 år, men interesserte bør påregne montering av kabinett forløpende da det ikke mulig å fastslå resterende levetid for tettesjiktet. Det er derfor viktig å se om våtrommets utforming tillater enkel montering av kabinett i ønsket størrelse, slik våtrommet kan skånes for direkte bruksvann den dagen det oppstår mindre utettheter. Normalt følger det ingen tetthetsgaranti når badet er over 5 år.

ETASJE 1 > BAD / VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE 1 > BAD / VASKEROM

! TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det måles ca. 3 mm fall fra flis ved terskel til flis utenfor grube.
Det observeres lokal fall til sluk i grube.

ETASJE 1 > BAD / VASKEROM

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Ferdigattest legges til grunn for god faglig utførelse, samt oppbrett ved terskel.
Det er fremvist kontrollerklæring.



ETASJE 1 > BAD / VASKEROM

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Toalett, servant med møbel, dusj og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE 1 > BAD / VASKEROM

! TG 0 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE 1 > BAD / VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Boligen er ny og dusjen har ikke vært i bruk.

Hulltaking ved dusj unnlates da evt. tørr måling ikke vil være representativ for tilstand etter dusjen har vært en del i bruk.

Representant fra BergeSag opplyser det følger 5 år tetthets garanti fra 05.05.2025.

Det er foretatt fuktmåling i inspeksjonsluke og det er tørt (bak toalett).



KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

! TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

! TG 0 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 0 Vannledninger

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

! TG 0 Avløpsrør

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

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

Tilstandsrapport

! TG 0 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

! TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

! TG 0 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Elektrisk anlegg fra byggeår.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
4. 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
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk

samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



! TG 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.

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

Tilstandsrapport

søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

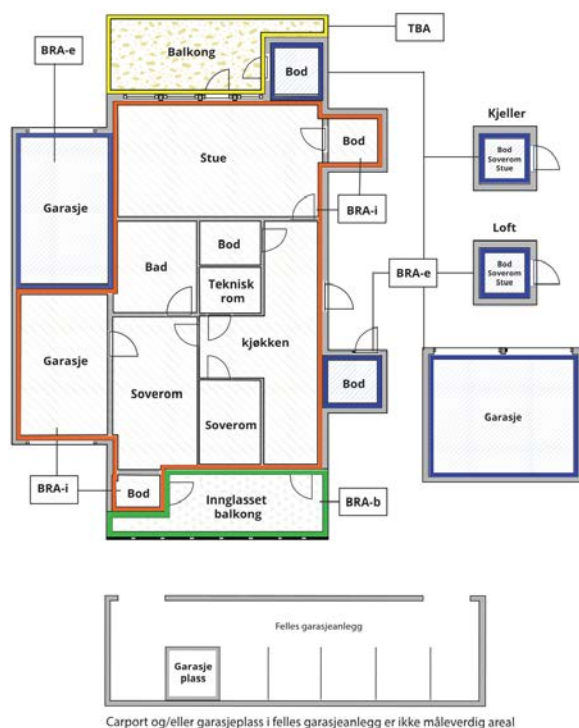
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet (i småhus)

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1	77	5		82	14
SUM	77	5			14
SUM BRA	82				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré, Soverom, Stue/kjøkken, Bad / vaskerom, Bod / vaskerom, Soverom 2	Sportsbod	

Kommentar

I tillegg til beskrevet areal opplyser eier/kunde at dagens praksis er at følgende er disponibelt/tilhørende leiligheten:

- a. Fast parkeringsplass på felles tomt (opplegg for enkel innstallering av elbil-lader gjennom plug pay e.l. om ønskelig)
- b. Bod i felles bygning.

Det er tvil rundt klassifiseringen av TBA. Platting er overbygget.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: OBS ! Aktuell leilighet er merket med 1C på tegning, og ikke 1E.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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)
Selveierleilighet (i småhus)	73	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2025	Odd Schive Kiperberg	Takstingeniør
	Anne Tofte	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	149	584	0	3	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Spannatunet 1 E							
Hjemmelshaver							
Tofte Anne							

Eiendomsopplysninger

Tinglyste/andre forhold

Interesserte bør gjennomgå vedtekter o.l. for å gjøre seg kjent med evt. vedlikeholdsansvar som medfølger seksjonen. Normalt sett er utvendige felles bygningsdeler under sameiets vedlikeholdsansvar, men i noen tilfeller kan det være vedtatt at eier av seksjon har selvstendig vedlikeholdsansvar for bytte av vinduer, dører mm.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 250 000	2025

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.05.2025	
2	14.05.2025	
3	19.05.2025	
4	27.05.2025	
5	27.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Haugesund	
Oppdragsnr.	
1509250168	
Selger 1 navn	
Anne Tofte	
Gateadresse	
Spannatunet 1E	
Poststed	Postnr
KARMSUND	5542
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1509250168

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 overtagelse.

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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. 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: 1509250168

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Tofte	86b893b1fd931bfb6d7c581 9f1e4b94e61df843	13.05.2025 12:16:11 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1509250168

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>



Berge Sag og Trelast AS

Haukelivegen 676

5582 ØLENSVÅG

Dato: 10.04.2025

Dokumentnummer: 21/3123-16

Deres referanse:

Saksbehandler: Kjell Kristian Mydland

Ferdigattest - Gnr. 149, bnr. 487

Adresse Spanne	Gårdsnr. 149	Bruksnr. 487	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Berge Sag og Trelast AS Haukelivegen 676 5582 ØLENSVÅG	Tiltakshaver Berge Sag og Trelast AS Haukelivegen 676 5582 ØLENSVÅG			
Type tiltak/bygning				
Nybygg 12 mannsbolig, bygg C BK02 med boder.				
Dato for mottatt søknad om ferdigattest	10.04.2025			
Vedtaksdato	Saksnummer			
10.04.2025	21/3123			

Vedtak

Søknad om ferdigattest er godkjent, etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10, jf. Byggesaksforskriften (SAK10) §§ 8-1 og 8-2.

Ferdigattest er gitt for Nybygg 12- mannsbolig, bygg C BK02

Bygningen/tiltakene må ikke tas i bruk til annet formål enn det er gitt tillatelse for, jf. Pbl. § 20-3.

Merknader

Det er ikke gitt opplysninger om at det er gjort endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og merknader gitt i tillatelsen.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ.

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
3.16.3 - 2025 - Ferdigattest	2860	1	2860

Totalt gebyr å betale	2860,-
------------------------------	---------------

Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket innen tre uker fra du fikk dette brevet. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

tilsyn bygg og miljø har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 470/25.

Med hilsen

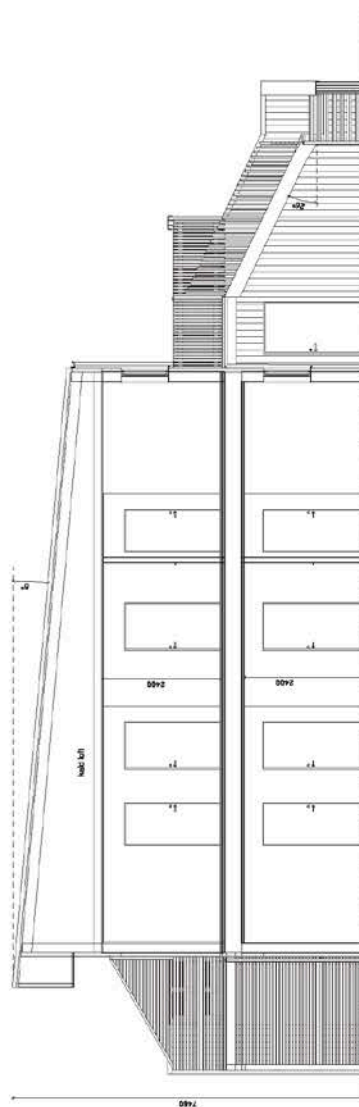
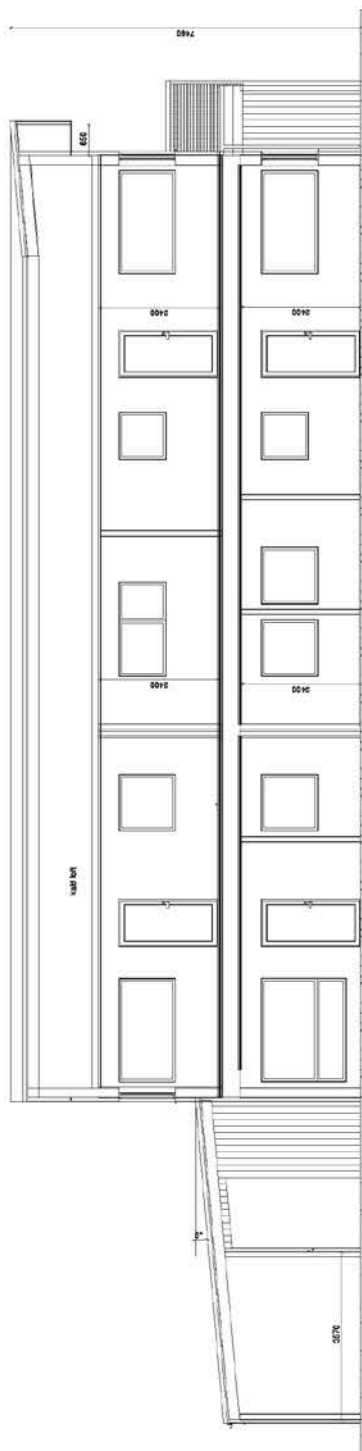
Kjell Kristian Mydland
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Klagerett

Du har rett til å klage på dette vedtaket. Klageretten er omtalt i forvaltningsloven § 28.

Klagefrist	Klagefristen er tre uker fra den dagen du fikk dette brevet. Det er nok at klagen er sendt på e-post eller postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du opplyse om datoen for når du mottok brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få lengre klagefrist. Dette må i så fall begrunnes.
Innhold i klagen	Du må opplyse om hvilket vedtak du klager på, grunnen til at du klager, hvilke endringer du ønsker, og eventuelt andre opplysninger som kan ha noe å si for vår vurdering av klagen. Klagen må være underskrevet.
Hvem sender du klagen til?	Klagen sender du på e-post til post@karmoy.kommune.no eller i brev til Karmøy kommune, tilsyn bygg og miljø, Rådhuset, postboks 167, 4291 KOPERVIK. Dersom vedtaket vårt ikke endres som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig vedtak.
Klageinstans	Statsforvalteren er klageinstans i noen saker, og kommunens formannskap eller klageutvalg, er klageinstans i andre saker. Dersom saken går til en klageinstans, vil du få konkret beskjed om hvilken instans det er.
Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning	Med noen unntak har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finner du i §§ 18 og 19 i forvaltningsloven. Har du behov for veiledning, ta kontakt med oss, så vil vi gi nærmere veiledning om retten til å klage, om framgangsmåten og om saksgangen ellers.
Kostnadene med klagesaken	Hvis vedtaket blir endret til din fordel, kan du ha krav på å få dekket større kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, f.eks. til advokathjelp. Hvis det trengs, vil klageinstansen orientere deg om retten til å kreve å få dekket saksomkostninger. Eventuelt krav om dekning av saksomkostninger må fremmes innen tre uker etter at det nye vedtaket ble gjort kjent for deg.
Klage til Sivilombudet	Hvis du mener at du er urettferdig behandlet av den offentlige forvaltningen, kan du sende inn en klage til Sivilombudet. Sivilombudet kan ikke endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort feil eller noe er forsømt. Dette gjelder ikke i saker som er avgjort av Kongen i statsråd (regjeringen). Da kan du ikke senere få saken din inn for Sivilombudet.



A	30.03.2021	MK	endring med læsning på utv. boder
Rev.	Dato	Init.	Beskrivelse
Tegning: Snitter			
Prosjekt: 46764_C_1000		Målestokk: 1:100	
Tiltakshaver: Berge Sag og Trelast AS		Rev.: Dato: 28.01.2021	
Adresse: Spammetoppen - tomt BK02		Kommune: Karmøy	
FELT C *		Gnr/Bnr: 149 / 487	
Kontakt: Berge Sag Trelast AS / 53775400			
Tegn/konst: MK / 982293334			
© Tegningene er ekkende og kan bli brukt til byggesaker og er vernet. Bruddet i lovverket i forbindelse med paragraf 1, uten særskilt avtale med Berge Sag AS er et brudd på de tekniske vilkårene som gjelder for bruk av tegningene. Slikvisn vil bli anmeldt.			
SKISSEFORSLAG	☐		
HUSBANK	☒		
BYGGESØKNAD	☒		
SALG	☐		
SEKSJONERING	☐		
ARBEIDSTEGNING	☐		

FELT C
PLAN 2 ETASJE

2A
BRA = 87m²

2B
BRA = 77,0m²

2C
BRA = 77m²

2D
BRA = 69m²

2E
BRA = 86m²

2F
BRA = 87,5m²

SKISSEFORSLAG	☐	Tegning: Plan av leiligheter	Målestokk: 1:100	Rev.: 28.01.2021
HUSBANK	☒	Prosjekt: 46764_C_1000	Kommune: Karmøy Gnr/Bnr: 149 / 487	
BYGGESØKNAD	☒	Tilskshaver: BergeSag og Trelast AS		
		Adresse: Spennetoppen - tomt BK02	BergeSag	
SALG	☐	FELT C *		
SEKSJONERING	☐	Kontakt: Berge Sag Trelast AS / 53775400		
ARBEIDSTEGNING	☐	Tegn/kont: MK / 98229334		

© Tegningene er utarbeidet av BergeSag og Trelast AS i henhold til Byggesaksloven (2018). Utan tillatelse kan det ikke gjøres kopier eller annen bruk av tegningene. BergeSag og Trelast AS er ansvarlig for tegningens innhold og for at den er korrekt. BergeSag og Trelast AS er ansvarlig for tegningens innhold og for at den er korrekt. BergeSag og Trelast AS er ansvarlig for tegningens innhold og for at den er korrekt.

FELT C
PLAN 1 ETASJE

1A
BRA = 87m²

1B
BRA = 77m²

1C
BRA = 77m²

1D
BRA = 69m²

1E
BRA = 86m²

1F
BRA = 87,5m²

BYA = 771,60 m²

BRA av bygg:

BRA 1. etasje = 498,57m²

BRA 2. etasje = 498,57m²

Totalt oppvarmet BRA = 997,14m² < 1000m²

A	30.03.2021	MK	endring med løsning på utv. boder
	Rev.	Dato	Init. Beskrivelse
SKISSEFORSLAG	☐	Tegning:	Plan av leiligheter
HUSBANK	☒	Prosjekt:	46764 C. 1000
BYGGESØKNAD	☒	Tilskshaver:	BergeSag og Treleat AS
SALG	☐	Adresse:	Spennetoppen - tpm BK02
SEKSJONERING	☐	FELT C *	
ARBEIDSTEGNING	☐	Kontakt:	Berge Sag Treleat AS / 53775400
		Tegn/kont:	MK / 98229334

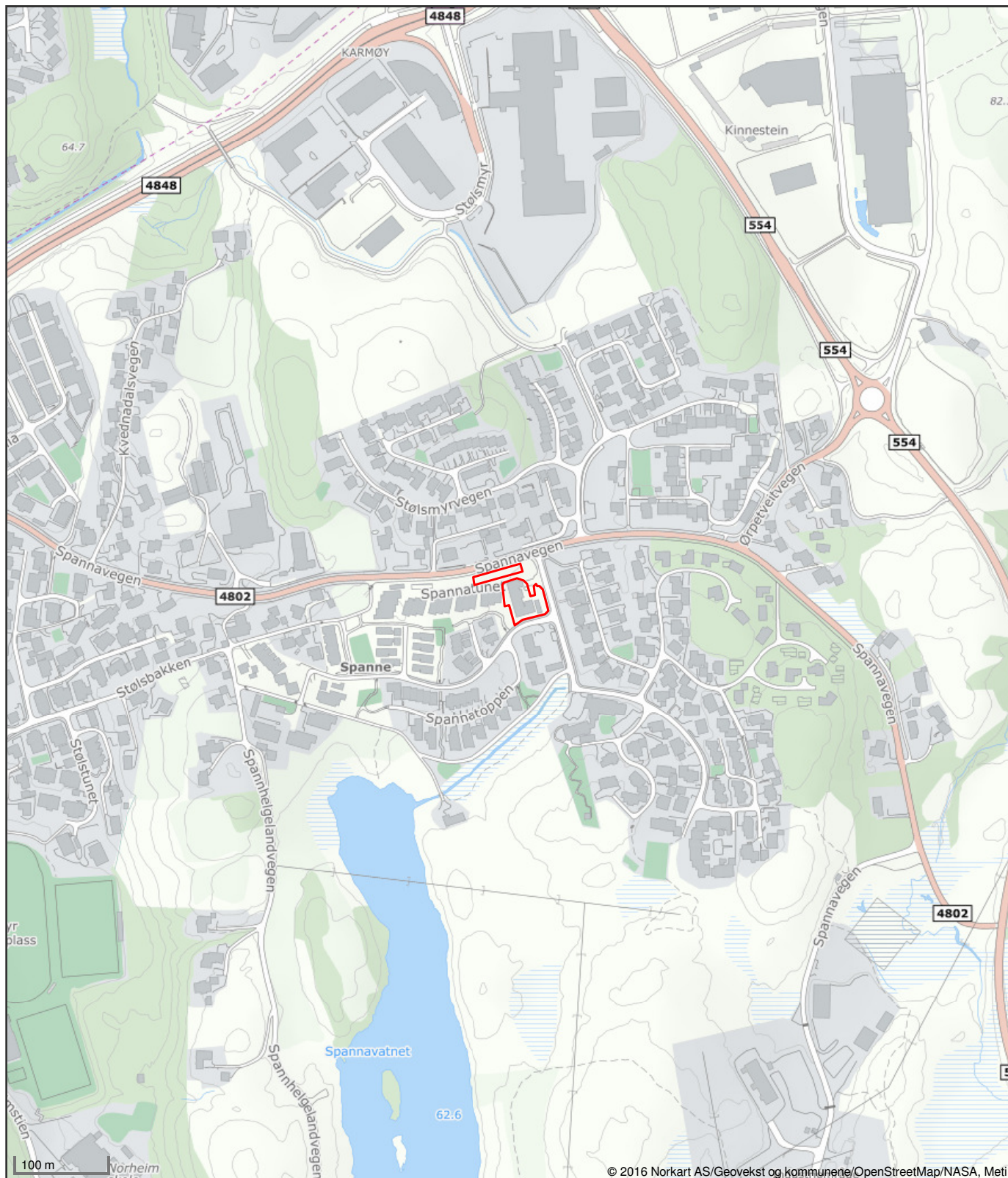
Målestokk: 1:100
Rev.: 28.01.2021
Kommune: Karmøy
Gnr/Bnr: 149 / 487

BergeSag

© Tegningene er utarbeidet av BergeSag og Treleat AS og er vernet i henhold til 6. ledd av lov om opphavsrett til kulturelle uttrykk (1997). Ingen deler av denne tegningen eller innholdet herav kan kopieres eller på annen måte utnyttas uten tillatelse fra BergeSag og Treleat AS.



Oversiktskart for eiendom 1149 - 149/584//



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



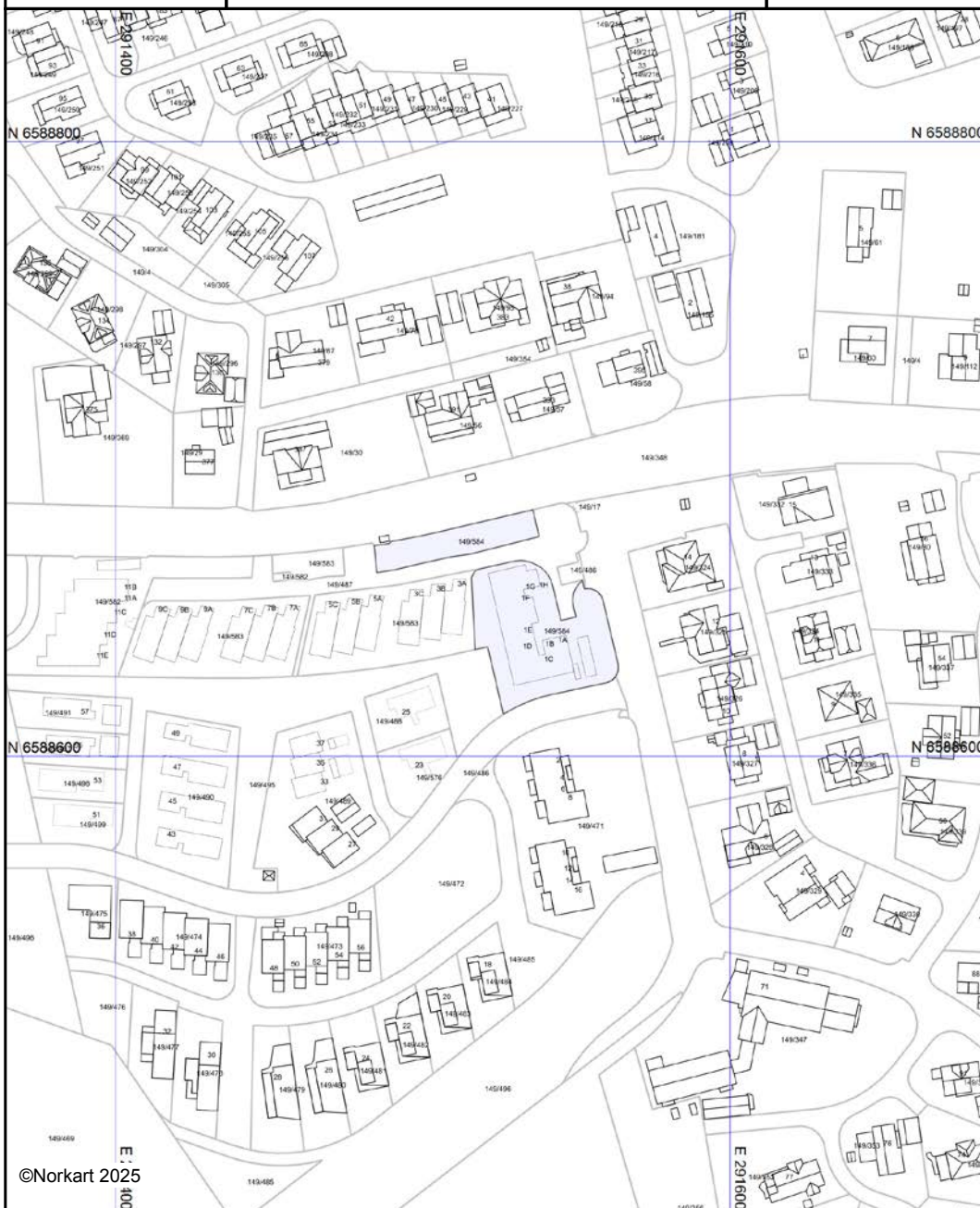
Karmøy kommune

Kommunedelplankart

Eiendom: 149/584/0/3
Adresse: Spannatunet 1E
Dato: 12.05.2025
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.

Tegnforklaring



A	30.03.2021	MK	endring med løsning på utv. boder	
Rev.	Dato	Int.	Beskrivelse	
SKISSEFORSLAG	☐	Tegning:	Fasader	Målestokk: 1:200
HUSBANK	☒	Prosjekt:	46764_C_1000	Rev.: 28.01.2021
BYGGESØKNAD	☒	Tiltakshaver:	BergeSag og Trelast AS	Kommune: Karmøy
SALG	☐	Adresse:	Spannetoppen - tomt BK02	Gnr/Bnr: 149 / 487
SEKSJONERING	☐	FELT C *	Kontakt: Berge Sag Trelast AS / 53775400	
ARBEIDSTEGNING	☐	Tegn/konst: MK / 98229334	© Tegningene er omfattet av åndsverklovens bestemmelser og er vernet åndsverk i henhold til åndsverklovens paragraf 1. Utan særskilt avtale med Berge Sag AS er enhver eksemplarfremstilling og tilgjengeliggjøring, i opprinnelig eller endret skikkelse, ulovlig utnyttelse.	

Vertex BD 3D CAD og BIM programvare for byggeindustrien - www.vertex.no - Kontakt oss idag for 30 dagers prøveversjon - salg@vertex.no

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

AREALFORMÅL

[illegible][illegible][illegible]

ANDRE ADRØRDE FLÅTER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPÅN									
Flåte / Punkt / Linje	Flåte	Linje	Punkt	Linje	Punkt	Linje	Punkt	Linje	Punkt
Flåte	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Linje	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Punkt	19	20	21	22	23	24	25	26	27
Flåte	28	29	30	31	32	33	34	35	36
Linje	37	38	39	40	41	42	43	44	45
Punkt	46	47	48	49	50	51	52	53	54
Flåte	55	56	57	58	59	60	61	62	63
Linje	64	65	66	67	68	69	70	71	72
Punkt	73	74	75	76	77	78	79	80	81
Flåte	82	83	84	85	86	87	88	89	90
Linje	91	92	93	94	95	96	97	98	99
Punkt	100	101	102	103	104	105	106	107	108
Flåte	109	110	111	112	113	114	115	116	117
Linje	118	119	120	121	122	123	124	125	126
Punkt	127	128	129	130	131	132	133	134	135
Flåte	136	137	138	139	140	141	142	143	144
Linje	145	146	147	148	149	150	151	152	153
Punkt	154	155	156	157	158	159	160	161	162
Flåte	163	164	165	166	167	168	169	170	171
Linje	172	173	174	175	176	177	178	179	180
Punkt	181	182	183	184	185	186	187	188	189
Flåte	190	191	192	193	194	195	196	197	198
Linje	199	200	201	202	203	204	205	206	207
Punkt	208	209	210	211	212	213	214	215	216
Flåte	217	218	219	220	221	222	223	224	225
Linje	226	227	228	229	230	231	232	233	234
Punkt	235	236	237	238	239	240	241	242	243
Flåte	244	245	246	247	248	249	250	251	252
Linje	253	254	255	256	257	258	259	260	261
Punkt	262	263	264	265	266	267	268	269	270
Flåte	271	272	273	274	275	276	277	278	279
Linje	280	281	282	283	284	285	286	287	288
Punkt	289	290	291	292	293	294	295	296	297
Flåte	298	299	300	301	302	303	304	305	306
Linje	307	308	309	310	311	312	313	314	315
Punkt	316	317	318	319	320	321	322	323	324
Flåte	325	326	327	328	329	330	331	332	333
Linje	334	335	336	337	338	339	340	341	342
Punkt	343	344	345	346	347	348	349	350	351
Flåte	352	353	354	355	356	357	358	359	360
Linje	361	362	363	364	365	366	367	368	369
Punkt	370	371	372	373	374	375	376	377	378
Flåte	379	380	381	382	383	384	385	386	387
Linje	388	389	390	391	392	393	394	395	396
Punkt	397	398	399	400	401	402	403	404	405
Flåte	406	407	408	409	410	411	412	413	414
Linje	415	416	417	418	419	420	421	422	423
Punkt	424	425	426	427	428	429	430	431	432
Flåte	433	434	435	436	437	438	439	440	441
Linje	442	443	444	445	446	447	448	449	450
Punkt	451	452	453	454	455	456	457	458	459
Flåte	460	461	462	463	464	465	466	467	468
Linje	469	470	471	472	473	474	475	476	477
Punkt	478	479	480	481	482	483	484	485	486
Flåte	487	488	489	490	491	492	493	494	495
Linje	496	497	498	499	500	501	502	503	504
Punkt	505	506	507	508	509	510	511	512	513
Flåte	514	515	516	517	518	519	520	521	522
Linje	523	524	525	526	527	528	529	530	531
Punkt	532	533	534	535	536	537	538	539	540
Flåte	541	542	543	544	545	546	547	548	549
Linje	550	551	552	553	554	555	556	557	558
Punkt	559	560	561	562	563	564	565	566	567
Flåte	568	569	570	571	572	573	574	575	576
Linje	577	578	579	580	581	582	583	584	585
Punkt	586	587	588	589	590	591	592	593	594
Flåte	595	596	597	598	599	600	601	602	603
Linje	604	605	606	607	608	609	610	611	612
Punkt	613	614	615	616	617	618	619	620	621
Flåte	622	623	624	625	626	627	628	629	630
Linje	631	632	633	634	635	636	637	638	639
Punkt	640	641	642	643	644	645	646	647	648
Flåte	649	650	651	652	653	654	655	656	657
Linje	658	659	660	661	662	663	664	665	666
Punkt	667	668	669	670	671	672	673	674	675
Flåte	676	677	678	679	680	681	682	683	684
Linje	685	686	687	688	689	690	691	692	693
Punkt	694	695	696	697	698	699	700	701	702
Flåte	703	704	705	706	707	708	709	710	711
Linje	712	713	714	715	716	717	718	719	720
Punkt	721	722	723	724	725	726	727	728	729
Flåte	730	731	732	733	734	735	736	737	738
Linje	739	740	741	742	743	744	745	746	747
Punkt	748	749	750	751	752	753	754	755	756
Flåte	757	758	759	760	761	762	763	764	765
Linje	766	767	768	769	770	771	772	773	774
Punkt	775	776	777	778	779	780	781	782	783
Flåte	784	785	786	787	788	789	790	791	792
Linje	793	794	795	796	797	798	799	800	801
Punkt	802	803	804	805	806	807	808	809	810
Flåte	811	812	813	814	815	816	817	818	819
Linje	820	821	822	823	824	825	826	827	828
Punkt	829	830	831	832	833	834	835	836	837
Flåte	838	839	840	841	842	843	844	845	846
Linje	847	848	849	850	851	852	853	854	855
Punkt	856	857	858	859	860	861	862	863	864
Flåte	865	866	867	868	869	870	871	872	873
Linje	874	875	876	877	878	879	880	881	882
Punkt	883	884	885	886	887	888	889	890	891
Flåte	892	893	894	895	896	897	898	899	900
Linje	901	902	903	904	905	906	907	908	909
Punkt	910	911	912	913	914	915	916	917	918
Flåte	919	920	921	922	923	924	925	926	927
Linje	928	929	930	931	932	933	934	935	936
Punkt	937	938	939	940	941	942	943	944	945
Flåte	946	947	948	949	950	951	952	953	954
Linje	955	956	957	958	959	960	961	962	963
Punkt	964	965	966	967	968	969	970	971	972
Flåte	973	974	975	976	977	978	979	980	981
Linje	982	983	984	985	986	987	988	989	990
Punkt	991	992	993	994	995	996	997	998	999
Flåte	1000	1001	1002	1003	1004	1005	1006	1007	1008
Linje	1009	1010	1011	1012	1013	1014	1015	1016	1017
Punkt	1018	1019	1020	1021	1022	1023	1024	1025	1026
Flåte	1027	1028	1029	1030	1031	1032	1033	1034	1035
Linje	1036	1037	1038	1039	1040	1041	1042	1043	1044
Punkt	1045	1046	1047	1048	1049	1050	1051	1052	1053
Flåte	1054	1055	1056	1057	1058	1059	1060	1061	1062
Linje	1063	1064	1065	1066	1067	1068	1069	1070	1071
Punkt	1072	1073	1074	1075	1076	1077	1078	1079	1080
Flåte	1081	1082	1083	1084	1085	1086	1087	1088	1089
Linje	1090	1091	1092	1093	1094	1095	1096	1097	1098
Punkt	1099	1100	1101	1102	1103	1104	1105	1106	1107
Flåte	1108	1109	1110	1111	1112	1113	1114	1115	1116
Linje	1117	1118	1119	1120	1121	1122	1123	1124	1125
Punkt	1126	1127	1128	1129	1130	1131	1132	1133	1134
Flåte	1135	1136	1137	1138	1139	1140	1141	1142	1143
Linje	1144	1145	1146	1147	1148	1149	1150	1151	1152
Punkt	1153	1154	1155	1156	1157	1158	1159	1160	1161
Flåte	1162	1163	1164	1165	1166	1167	1168	1169	1170
Linje	1171	1172	1173	1174	1175	1176	1177	1178	1179
Punkt	1180	1181	1182	1183	1184	1185	1186	1187	1188
Flåte	1189	1190	1191	1192	1193	1194	1195	1196	1197
Linje	1198	1199	1200	1201	1202	1203	1204	1205	1206
Punkt	1207	1208	1209	1210	1211	1212	1213	1214	1215
Flåte	1216	1217	1218	1219	1220	1221	1222	1223	1224
Linje	1225	1226	1227	1228	1229	1230	1231	1232	1233
Punkt	1234	1235	1236	1237	1238	1239	1240	1241	1242
Flåte	1243	1244	1245	1246	1247	1248	1249	1250	1251
Linje	1252	1253	1254	1255	1256	1257	1258	1259	1260
Punkt	1261	1262	1263	1264	1265	1266	1267	1268	1269
Flåte	1270	1271	1272	1273	1274	1275	1276	1277	1278
Linje	1279	1280	1281	1282	1283	1284	1285	1286	1287
Punkt	1288	1289	1290	1291	1292	1293	1294	1295	1296
Flåte	1297	1298	1299	1300	1301	1302	1303	1304	1305
Linje	1306	1307	1308</						





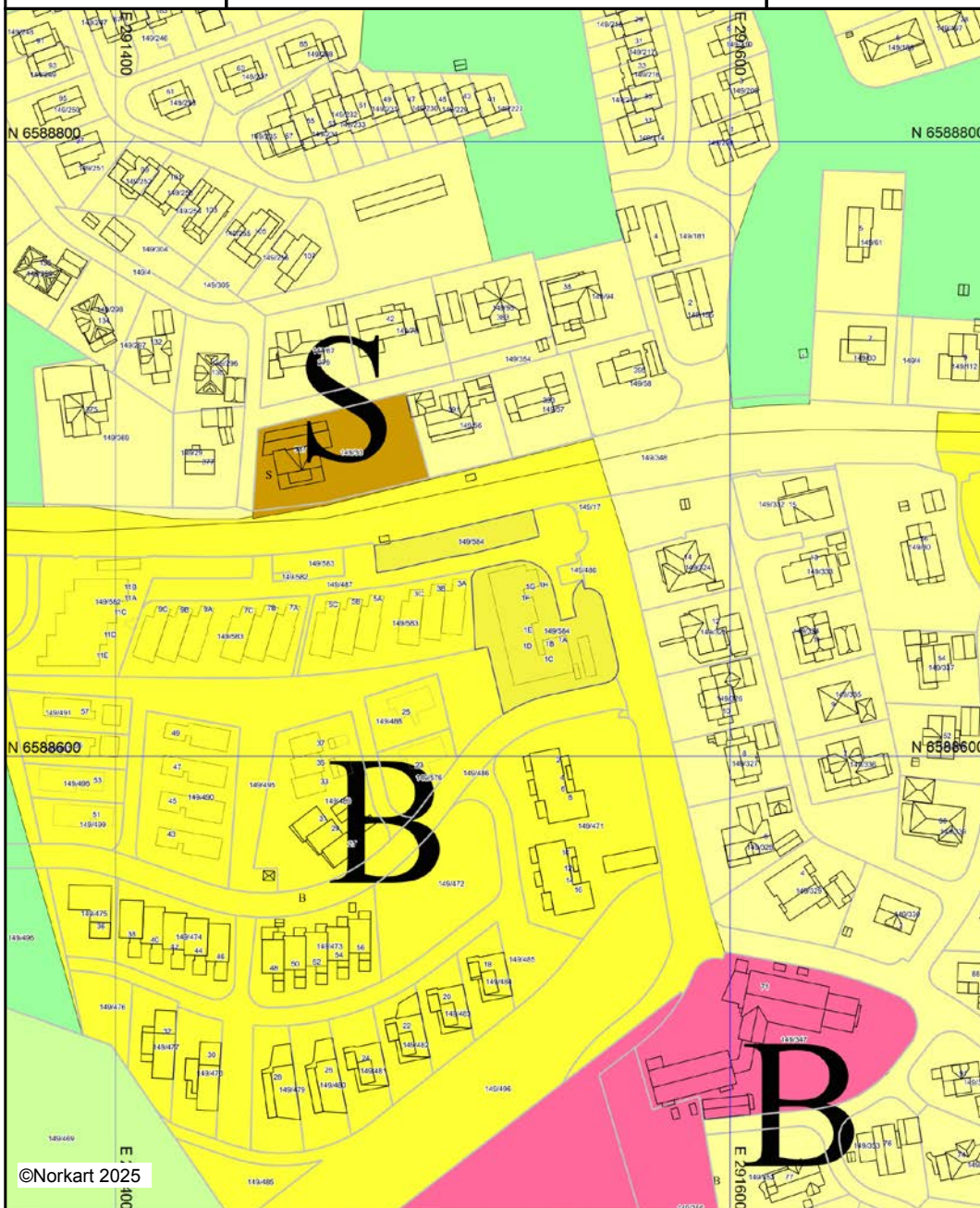
Karmøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 149/584/0/3
Adresse: Spannatunet 1E
Dato: 12.05.2025
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.



Bygning / prosjekt: TEK17 standard enebolig. Kunde/ref: Ole & Kari Norman, Oslo.
Type beregning: Energimerke. En bruksdel (boligblokker: leilighet) er beregnet.

NETTO ENERGIBEHOV (normalklima)

Energipost	Energibehov kWh/år	Spesifikt behov kWh/(m²år)
Romoppvarming	2303	29,9
Ventilasjonsvarme	-	-
Varmtvann	2297	29,8
Vifter	536	7,0
Pumper	-	-
Belysning	878	11,4
Teknisk utstyr	1351	17,5
Romkjøling	-	-
Ventilasjonskjøling	-	-
Sum denne bygning:	7366	95
	-	-
	-	-

Lokalklima LENI = 11,4

VARMETAPSBUDSJETT

Varmetapspost	Netto areal m²	U-verdi [W/m²K]		Varmetap [(W/K)/m²]	
		Denne bygning	-	Denne bygning	-
Vegger	29,6	0,224	-	0,086	-
Tak	0,0	-	-	0,000	-
Gulv	77,1	0,094	-	0,094	-
Vinduer & dører	11,9	0,878	-	0,135	-
Kuldebro	77,1	$\psi^*=0,05$	-	0,050	-
Infiltrasjon	-	$n_{50}=1,2$	-	0,069	-
Ventilasjon	-	$\eta_{lv}=79,9\%$	-	0,126	-
Bygningens varmetapstall, H^* [(W/K)/m²]:				0,560	-
				-	-

LEVERT ENERGI (normalklima)

Energivare	Lvert energi kWh/år	Spesifikk lvert kWh/(m²år)	Fossilt / el. til varmebehov
Direktevirkende el.	7613	99,0	100,0 %
El. til VP & solenergi	-	-	-
Olje	-	-	-
Gas	-	-	-
Fjernvarme	-	-	-
Biobrensel	-	-	-
Annen fornybar	-	-	-
Sum denne bygning:	7613	99	100,0 %
Grunnlag for karakter:	-	< 108	> 82,5%
Karakter:	-	B	rod

Tilleggsinfo, dekningsgrad pr energisystem (reelle verdier i lokalklima)

Energisystem	Dekning av netto energibehov, kWh/år						Dekningsgrad av egen last	System- virkningsgrad
	Romoppv.	Vent.varme	Varmtvann	Romkjøling	Vent.kjøl.	El.spesifikt		
Elektrisitet	2303	0	2297	-	-	2766	100 %	0,97
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total behov:	2303	-	2297	-	-	2766	-	-

SAMMENDRAG

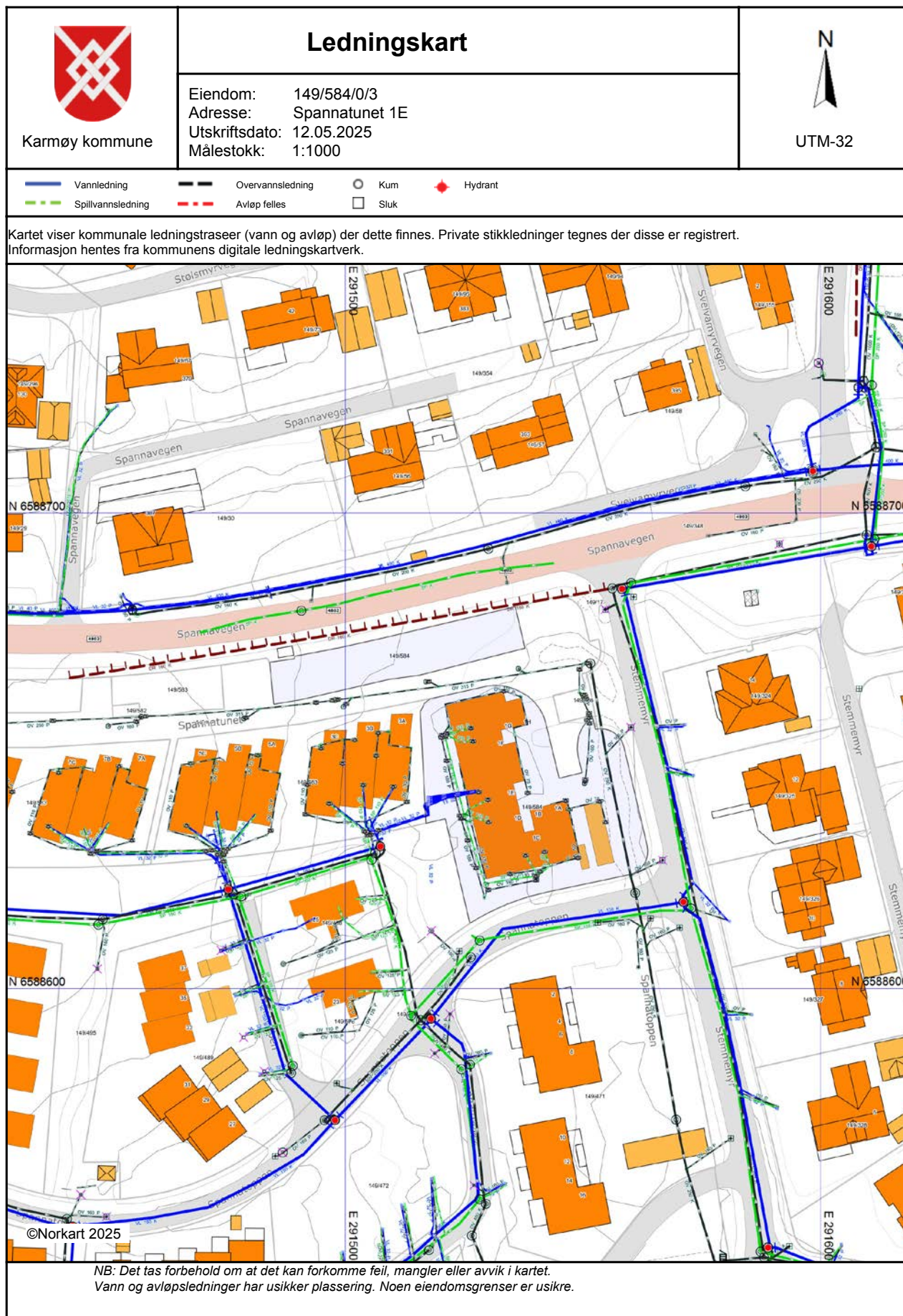
Energi:

Inneklima:

Dagslys:

- Boligen har energikarakter B (rød oppvarmingskarakter)
- Oppgitt ventilasjonsluftmengde i driftstid [1,2 (m³/h)/m²] ble ignorert fordi det er under minsteverdi for kontrollberegning [1,91 (m³/h)/m²], jf. NS 3031:2014 Tabell A.6
- Boligen kan periodevis få stort solvarmetilskudd på fasader mot Sør. Dette kan løses med bedre/mer solskjerming.
- Tilfredsstillende innnetemperatur. Den overskrider komfortgrensen (Inneklimakategori II i EN 15251:2007 §A.2) bare 0 timer i året, med vinduslufting.
- Estimert arealmidlet dagslysfaktor i randsone Nord=1,2%; Øst=0%; Sør=3,3%; Vest=0%; Kjerne=0%; dvs. cirka 34% av BRA har en dagslysfaktor på minst 2%.
- Boligen får lite dagslys i minst en sone. Øk vindusareal i gjeldende sone(r). Minstekrav til dagslysfaktor er >2%. anbefalt verdi er >2,5%; arbeid uten belysning bør ha 5%.
- Total glassareal (ekskl. karm) utgjør 9,9% av BRA.

Skrevet ut: 22.05.2025, 09:07



Nabolagsprofil

Spannatunet 1E - Nabolaget Spanne - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Spannatoppen Linje 224, 226, N284	1 min 0.1 km
Haugesund Karmøy	15 min

Skoler

Norheim skole (1-7 kl.) 257 elever, 14 klasser	16 min 1.4 km
Danielsen ungdomsskole Haugalandet (8...13 kl.) 108 elever, 5 klasser	13 min 1.2 km
Bø ungdomsskole (8-10 kl.) 274 elever, 19 klasser	8 min 4.8 km
Vormedal ungdomsskole (8-10 kl.) 374 elever, 14 klasser	9 min 6.8 km
Karmsund videregående skole 750 elever, 42 klasser	8 min 3.9 km
Haugaland videregående skole 815 elever	8 min 4.3 km

Ladepunkt for el-bil

Bring Haugesund	9 min
Recharge Shell Norheim	12 min

«Rolig og veldig sentralt»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

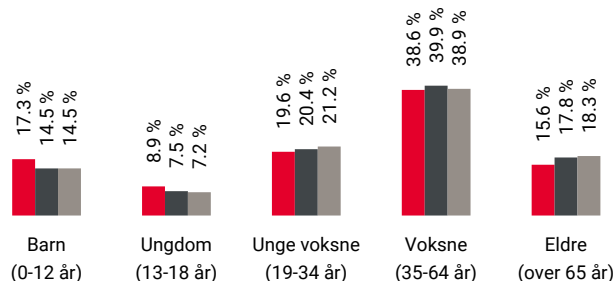
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Norheim barnehage (1-5 år) 117 barn	2 min 0.2 km
Espira Karmsund barnehage (0-5 år) 124 barn	9 min 0.8 km
Vassbrekke Fus kulturbarnehage (0-5 år) 46 barn	14 min 1.2 km

Dagligvare

Kiwi Norheim PostNord	12 min 1.1 km
Coop Obs Haugesund Post i butikk	19 min 1.6 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 94/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100

Sport

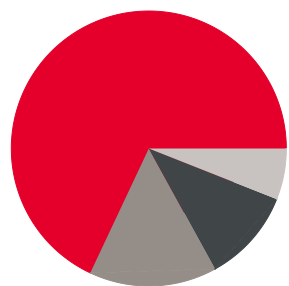
⚽ Norheim idrettsanlegg 12 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill 1 km

⚽ Hestmyr idrettsanlegg 12 min 🚶
Fotball, friidrett 1 km

🚴 Yes Treningssenter 18 min 🚶

🚴 Haugesund Aerobic & Tr.senter avd.O.22 min 🚶

Boligmasse



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

«Barnevennlig. Trivelige naboer i samme livsfase. God barnehage, og trygg skolevei.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Amanda Storsenter

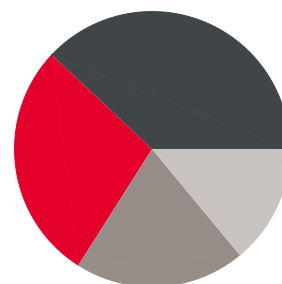
19 min 🚶



Apotek 1 Amanda

19 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

45%

Spanne
Haugesund
Norge

Sivilstand

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





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 eiendom (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 tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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: Spannatunet 1E
5542 KARMSUND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Alexander Kvalevaag Skree

Telefon: 476 52 597
E-post: alexander.k.skree@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre