



aktiv.

Eidsbakkane 118, 4250 KOPERVIK

**Lekker enebolig med alt på et plan
| Stilig kjøkken i åpen løsning |
Stor garasje | Velholdt og lettstelt
uteområde**



Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler

Lars Erik Sørgeard

Mobil 401 00 736

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

Aktiv Eiendomsmegling Haugesund

Haraldsgata 117, 5501 HAUGESUND. TLF. 905 75 590

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 690 000,-
Omkostn.: Kr 118 600,-
Total ink omk.: Kr 4 808 600,-
Selger: Kay Ronnie Østhus Hansen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2004
BRA-i/BRA Total 157/193 kvm
Tomtstr.: 662.8 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 68, bnr. 309
Oppdragsnr.: 1509250214

Lekker enebolig med alt på et plan | Stilig kjøkken i åpen løsning | Stor garasje | Velholdt og lettstelt

Velkommen til Eidsbakkane 118 - presentert av eiendomsmegler Lars Erik Sørgeard v/ Aktiv Eiendomsmegling!

En fantastisk flott enebolig med alt på et plan. Boligen har gjennomgående god standard, fremstår som velholdt og kan skilte med blant annet et lekkert, moderne kjøkken i åpen løsning, to stuer, flott bad og et toalettrom. Videre har boligen en stor terrasse med flott utsikt og en garasje av god størrelse.

Eiendommen ligger i et populært og barnevennlig område med gangavstand til Kopervik sentrum, Karmøyhallen med idrettsanlegg og Åsebøen idrettspark. Det er kort avstand til barnehage og trygg skolevei som fører barna helt frem til nye Stangeland barneskole. Her ligger alt til rette for et godt familieliv.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	65
Nabolagsprofil	70
Budskjema	98

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 157 m²

BRA - e: 36 m²

BRA totalt: 193 m²

TBA: 99 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 157 m² Vindfang, toalettrom, stue, stue/kjøkken, gang, tre soverom, badrom (sov), bod/vaskerom, gang, badrom (gang) og to soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

99 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 36 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er bruken av rommet ved befaring som avgjør definisjonen på rommet. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggetekniske forskrifter og også mangle godkjennelse fra kommunen for den aktuelle bruk, uten at dette vil få noe betydning for takstmannens avgjørelse.

Arealberegningen tar ikke hensyn til lovlighet og/eller krav i forskrifter, men regnes ut slik takstmannen registrerer bruken på befaringsdagen.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Det er en del skråvinkler i boligen som utgjør at boligen er komplisert og nøyaktig

måle. Tegninger er derfor delvis lagt til grunn for arealutmåling av boligen. Avvik kan forekomme på grunn av dette.

Det er skiftet pipe-hatt i 2024 og det er også skiftet balansert ventilasjonsanlegg i 2024.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

662.8 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med terrasse, noe grus, samt asfaltert gårdsrom.

Garasjen er bygget helt i tomtegrense.

Tomtearealet er hentet fra eiendomskart levert av Karmøy kommune. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette.

Beliggenhet

Boligen ligger flott til i et populært og familievennlig område. Her bor du med gangavstand til Kopervik sentrum. Like i nærheten finner du også Karmøyhallen med idrettsanlegg og det er kort vei til Åsebøen idrettspark. Det er trygg skolevei helt fram til den nye Stangeland barneskole.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligen ligger i et område hovedsaklig bestående av boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Tom Erik Tørring

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fra tilstandsrapport:

Oppført på ringmur i betong, betonggulv. Yttervegger i tradisjonelt bindingsverk som er utvendig kledd med tre-kledning. Valmet tak i trekonstruksjon som er tekket med betongtakstein.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Skiftet baderomsmøbler, Toalett, Badekar Hovedbad. Egeninnsats/Dugnad vennetjeneste.

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

- Har vært Sølvkre på bad/vaskerom-

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

- Omtrekk kurser kjøkken 2023, Flytte punkter stue/kjøkken 2024, Byttet og montert spotter utendørs inkl ledlist garasje 2018, trekking strøm til garasje 2018, egen kurs til hybridlader 2018. Helgevold/Helgesen & Løvås Elektro AS

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

- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Revet gammel terrasse og bygget ny egeninnsats. Bygget levegg mot nabotomt 2024. Egeninnsats.

Innhold

Boligen er innredet med alt på en flate, og inneholder:

Vindfang, toalettrom, stue, stue/kjøkken, gang, tre soverom, baderom (sov), bod/vaskerom, gang, baderom (gang) og to soverom.

Gang, baderom (gang) og to soverom er ikke godkjent ref pkt. ferdigattest.

Dobbel garasje.

Standard

Stue malt i delikat farge med store vinduer som gir godt med lysinnslipp. Stuen har en stilig gasspeis som skaper en lun atmosfære.

Moderne kjøkken i åpen løsning. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminert benkeplate. Det er praktiske og dekorative fliser over kjøkkenbenk og to vinduer som gir godt med dagslys. Kjøkkenet er godt utnyttet med god skap og benkeplass. Det er integrert kjøl og frys, stekeovn, koketopp og mikro/ovn.

Stue 2 er malt i samme delikate farger som stue/kjøkken og har direkte utgang til en flott terrasse.

5 soverom av god størrelse hvorav 3 av dem har praktiske skyvedørsgarderober og det

ene blir i dag brukt som walk-in closet.

Walk-in closet med funksjonell innredning som gir god orden og oversikt. Garderoben har både hyller, skuffer, sko-hyller og opphengsstenger.

Innbydende vindfang/èntre med plass til oppheng av yttertøy.

Lekkert bad med plater på vegger, fliser på gulv med varmekabler i og malte plater i tak. Badet har direkte inngang fra soverommet. Det er innredet med vegghengt toalett, badekar med dusjvegg og en flott dobbel servant med skuffeseksjon.

Praktisk vaskerom med god plass til oppbevaring.

Baderom 2 har flislagt gulv med varmekabler , plater på vegg og malte tak. Det er vegghengt toalett, dusjkabinett og skapeseksjon med servant.

Toalettrom med gulvstående toalett og en stilig sort skuffeseksjon med servant.

Overflater: Boligen er i hovedsak innredet med parkett på gulv, malter/tapetserte plater på vegg og malte plater i tak.

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

Forhold som har fått TG2:

- Taktekking: Det er noe stedvis mose på tekking. Ikke betydelig, men allikevel anbefalt og rense.
- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Vinduer: Noe generell slitasje i treverk og sprosser på vinduer som står utsatt til. Noe partikler fra sliping(metall) i vindu på baksiden ved garasje.
- Dører: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er svell i dør til bi-inngang. Det er også noe trekk i hoveddøren og dør ved bi-inngang.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Konstruksjonene har skjevheter.
- Innvendige overflater: Det er noe "spenn" i parkett på det ene soverommet/gang mot øst.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonforebyggende tiltak ble først påkrevd i 2011/12.
- Overflater vegger og himling bad (sov): Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Sluk, membran og tettesjikt bad (sov): er enn halvparten av forventet brukstid er

passert på membranløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

- Sanitærutstyr og innredning bad (sov): Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Overflater vegger og himling vaskerom: Over halve levetiden er utløpt, og det kan ikke fremlegges dokumentasjon på utførelse.
- Overflater gulv vaskerom: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Sluk, membran og tettesjikt vaskerom: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Overflater vegger og himling bad (gang): Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Overflater gulv bad (gang): Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Sluk, membran og tettesjikt bad (gang): Det foreligger ikke dokumentasjon på faglig utførelse.
- Overflater og innredning kjøkken: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Vannledninger: Det er ikke vanntett sjiktet på gulv.
- Varmesentral: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- Elektrisk anlegg.
- Forstøtningsmurer: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Forhold som har fått TG3:

- Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Det er påvist andre avvik: Det er ikke ildfast plate foran ildsted. Det er også opplyst at ved forrige kontroll av uttak etter eldre ildsted ikke er tilstrekkelig pusset igjen.
- Overflater gulv bad (sov): Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Se forøvrig kommentarer og begrunnelser i fullstendig tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Integrert oppvaskmaskin, kjøll, frys, platetopp, mikro og stekeovn medfølger på kjøkken.

Parkering

Parkering i garasje, samt i gårdsrom.

Diverse

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

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

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

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

Energi

Oppvarming

Varmepumpe og peis. Varmekabler i gulv på begge baderom og på vaskerom.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 4 690 000

Kommunale avgifter

Kr 18 577

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Herav:

Avløp: Kr. 7 478,-

Eiendomsskatt: Kr. 3 889,-

Feiing: Kr.523,-

Renovasjon: Kr: 3 664,-

Vann: Kr. 3 023,-

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

Formuesverdi primær

Kr 862 832

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 451 329

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for

eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 68, bruksnummer 309 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:

1149/68/309:

14.04.2004 - Dokumentnr: 3387 - Kjøpekontrakt

Karmøy kommunes salgsvilkår gjelder.

Med flere bestemmelser

02.02.2001 - Dokumentnr: 1010 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1149 Gnr:68 Bnr:174

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg - enebolig, datert 03.11.2004.

Det foreligger ferdigattest for nybygg - garasje, datert 17.12.2021.

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

Det er registrert endringer på byggemeldte tegninger:

Vegg mellom stue/kjøkken er tatt ned.

Gang, baderom (gang) og to soverom er byggemeldt som garasje/bod, og er ikke bruksendret hos kommunen. Rommene er ikke godkjent til 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

03.11.2004.

Vei, vann og avløp

Adkomst fra offentlig 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.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

4 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

117 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

118 600 (Omkostninger totalt)

134 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

137 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 808 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 824 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 827 300 (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 118 600

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,4 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret.

Kr. 65 660,- Beregnet provisjon basert på prisantydning. 4 690 000.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Kr. 3 550,- Digital annonsering

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 alle inkl.
Kr. 545,- Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
Kr. 260,- Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fitt) pr stk

Totalt kr: 125 215,-

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Aktiv Haugesund AS, organisasjonsnummer 834218402
Haraldsgata 117, 5527 Haugesund

Salgsoppgavedato

08.08.2025















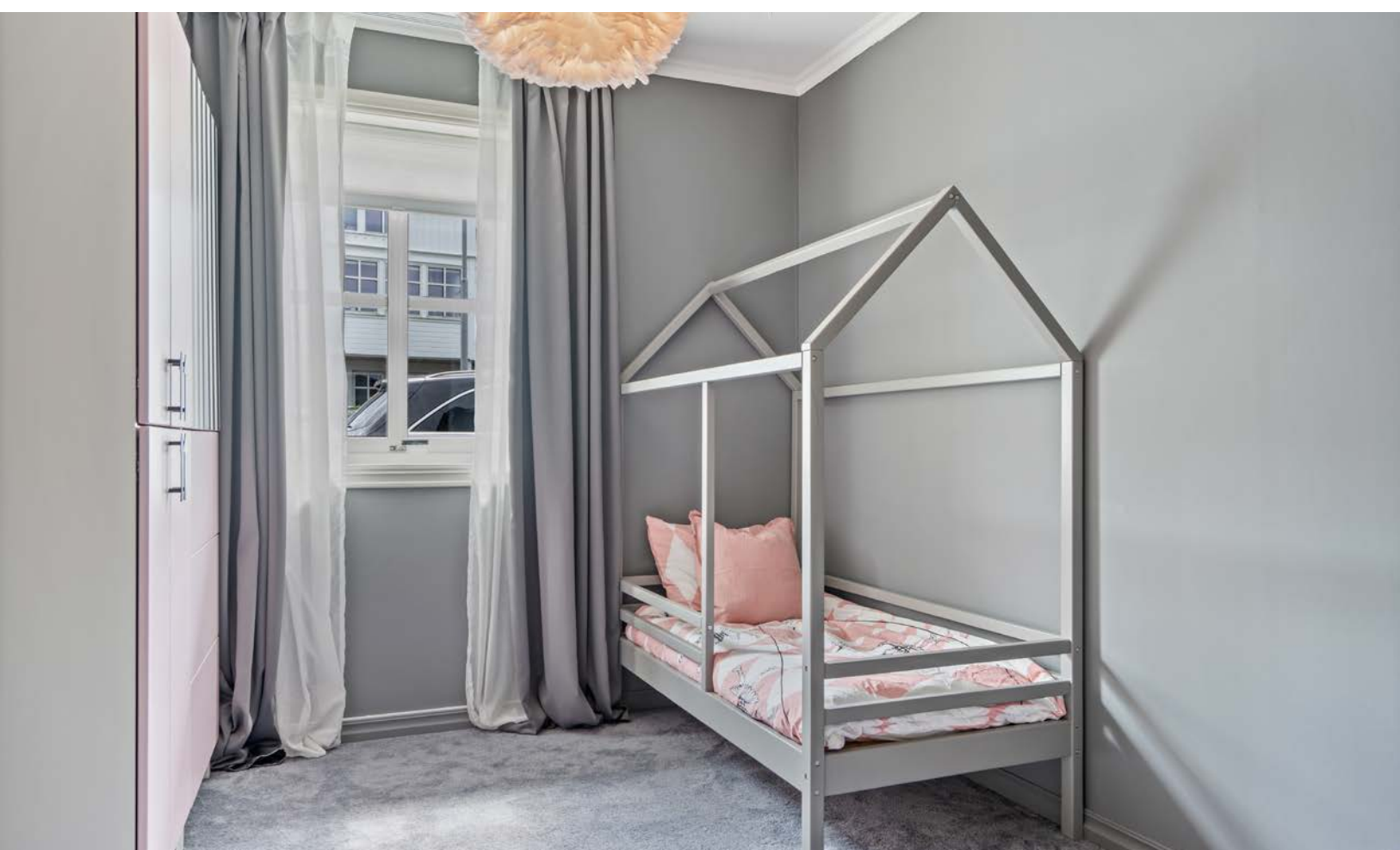




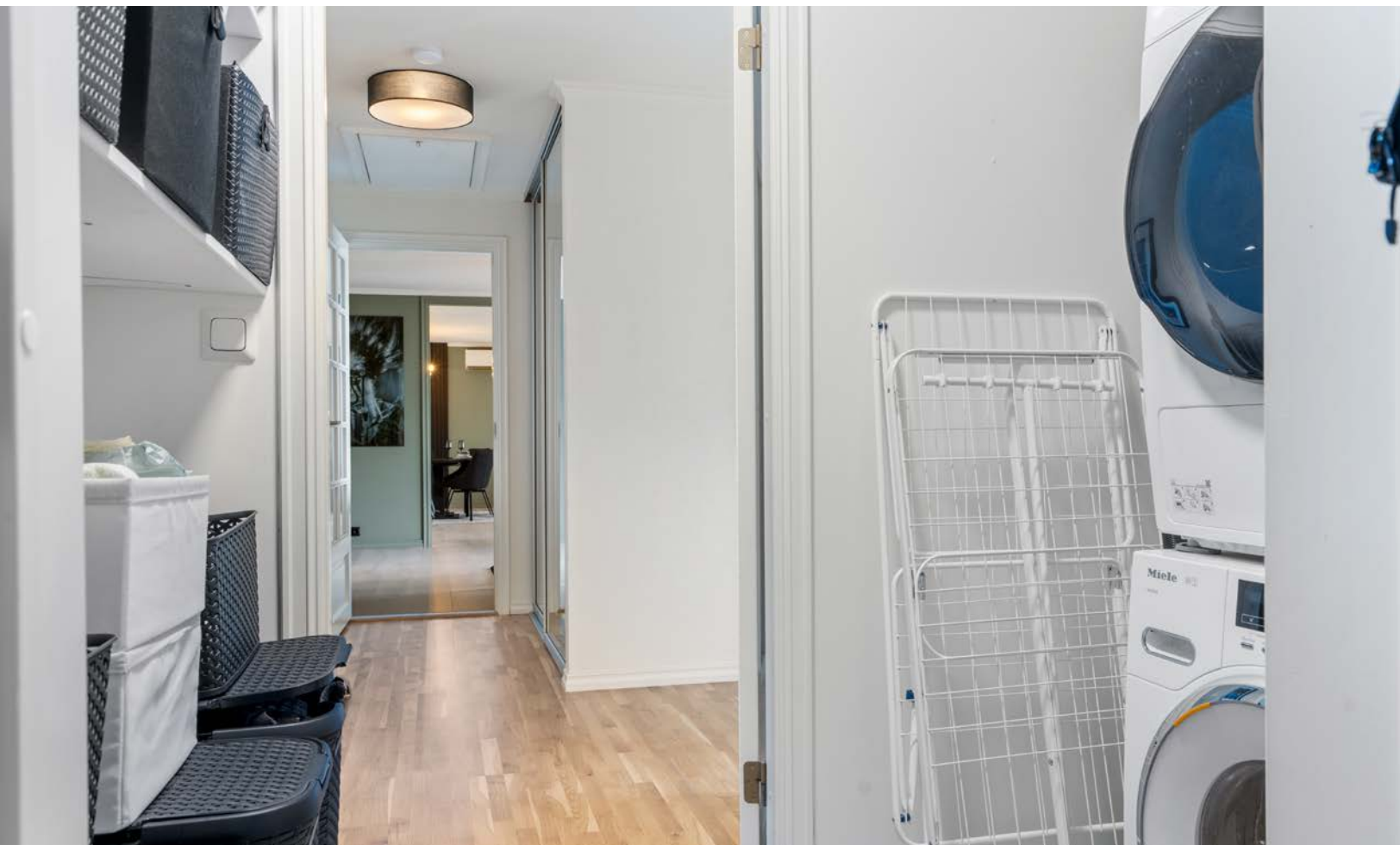
























Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Eidsbakkane 118, 4250 KOPERVIK

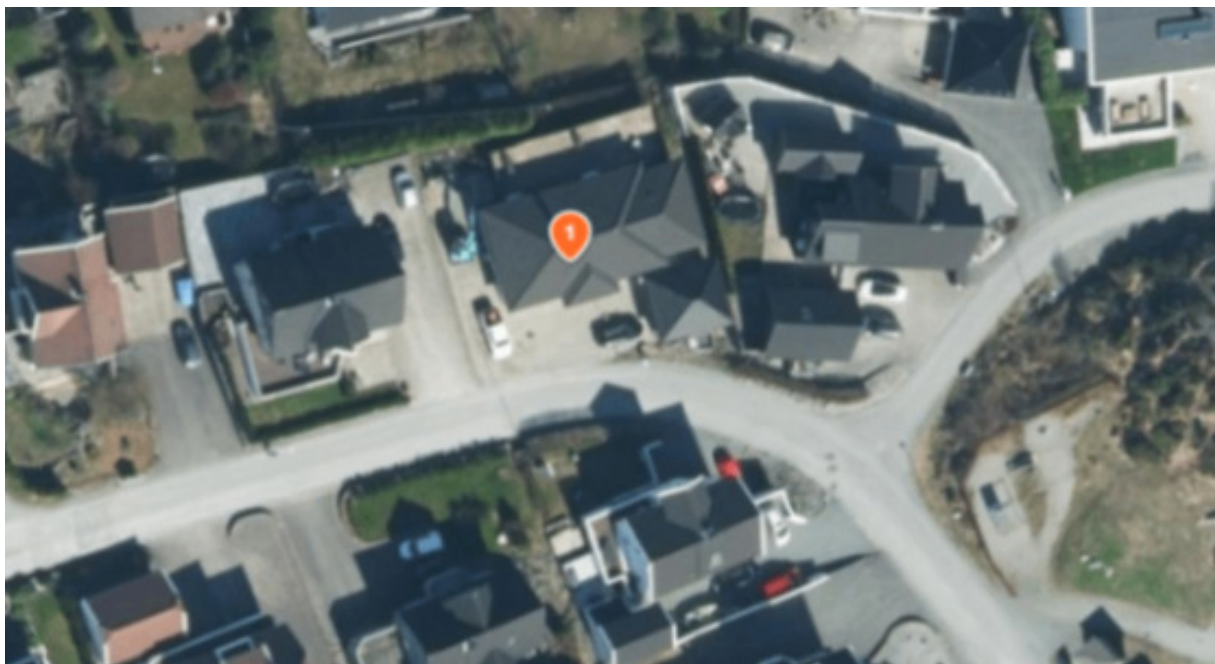


KARMØY kommune



gnr. 68, bnr. 309

Sum areal alle bygg: BRA: 193 m² BRA-i: 157 m²



Befaringsdato: 05.08.2025

Rapportdato: 06.08.2025

Oppdragsnr.: 20474-2987

Referansenummer: NG6972

Autorisert foretak: TM Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Erik Tørring

Vår ref:




TM Taksering AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

TM Taksering AS

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Tom Erik Tørring

Uavhengig Takstingeniør

tomerik@tmtaksering.no

476 75 131



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 2004.

Oppført på ringmur i betong, betonggulv.

Yttervegger i tradisjonelt bindingsverk som er utvendig kledd med tre-kledning.

Valmet tak i trekonstruksjon som er tekket med betongtakstein.

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

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

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

Denne rapporten MÅ leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 2004

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Taket er tekket med betongtakstein. Det er ingen synlige løse eller manglende takstein på taket.

Noe stedvis mose.

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

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

Det var nedbør på befaringsdagen og det var ikke synlige lekkasjer på renner.

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

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

Isolasjonsevne er ikke kontrollert.

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

Noe bruksmerker og andre svakheter/råte kan ikke utelukkes selv om de ikke er spesielt kommentert i denne rapport.

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

Valmet tak i trekonstruksjon. W-takstoler.

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

Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Det er nytt vindu fra 2025 på hovedsoverom.

Mindre vindu i vegg mot nord(garasje) er tildekket innvendig.

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

Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.

Terrasse i tre, spaltedekke. Rekkverk i tre.

Det er opplyst av eier at hjørnet mot terrasse mot vest er uferdig.

Det er "hull" til terreng her. Det var planer om og legge spaltedekke i dette området, men dette blir ikke gjort før hjemmelsovergang. Dette for info. Det må vurderes utfra egne behov hva som utføres i dette området.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater i denne boligen kommenteres ikke spesielt. De fremstår med normal slitasje og i generelt god stand. Enkelte bruksmerker må påregnes på overflater som utsettes for daglig slitasje.

Betongdekke mot grunn.

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

Peis med innsats er plassert i stue/kjøkken. Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.

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

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

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

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

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad(sov)

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

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

Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år. Dette rommet har derfor oppnådd alder hvor generell oppgradering vil være naturlig.

Baderommet er noe fornyet i 2012/13.

Det er baderomsplater på vegger og malte overflater i tak. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.

Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 6mm fall fra terskel mot sluk under badekar, men det er også 5-7mm motfall mot yttervegg.

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

Sluket befinner seg under badekar som er fastmontert på vegg. Det er ikke inspeksjonsrunde på karet.

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

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

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

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

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

Vaskerom

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

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe

Beskrivelse av eiendommen

som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid. Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år. Dette rommet har derfor oppnådd alder hvor generell oppgradering vil være naturlig. Det er tap+etserte malte overflater på gulv. Malte overflater på vegger. Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 12mm fall til sluk på dette gulvet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tette-sjiktet på befaringsdagen. Det er ikke synlig slukmanskjett eller membran i sluk. Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand. Noe slitasje og bruksmerker må påregnes på utstyr som er i daglig bruk. Det er installert balansert ventilasjonsanlegg i denne boligen. Dette er plassert på vaskerommet. Anlegget dekker baderommet og det er luftespalte under døren. Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg. Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5

Bad(gang)

Dette baderommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid. Det er baderomsplater på vegger og malte overflater i tak. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse. Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er ikke fall til sluk på dette gulvet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse på befaringsdagen. Sluket er besiktiget og det er synlig noe membran i sluket. Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand. Noe slitasje og bruksmerker må påregnes på utstyr som er i daglig bruk. Det er installert balansert ventilasjonsanlegg i denne boligen. Dette er plassert på vaskerommet. Anlegget dekker baderommet og det er luftespalte under døren. Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg. Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminert spon. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøll, frys, platetopp, mikro og stekeovn. Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i god stand, og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje på befaringsdagen. Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

SPEIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom gang - Det er fliser på gulv. Malte overflater på vegger og gulv. Toalett og bademøbel med vask og blander. Rommet er ventilert via balansert anlegg. Luftespalte i øvre del av dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannskadesikkert rør i rør system. Fordelere står åpne på vegg i

teknisk rom. Det er sluk i rommet.

Tilgjengelige avløpsrør er i plast.

Det er installert balansert ventilasjonsanlegg i denne boligen.

Anlegget var i drift på befaringsdagen, og det fungerer som tiltenkt. Anlegget er også innvendig besiktiget og det er ingen tegn til mugg eller kondens.

Eier skifter årlig filter.

Det er også opplyst at det ved installasjon av nytt anlegg ble utført full kanalrens.

Det er installert luft/luft varmepumpe i denne boligen. Det er nylig utført service på anlegget.

Det er installert ca 200l bereder i denne boligen.

Automatsikringer og AMS strømmåler. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til

avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.

Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

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

Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Brannvarsler og slukke apparat. Boliger oppført iht. eldre regelverk enn TEK-10, hadde ikke krav til røykvarslerer tilknyttet strømforsyning. I disse boligene kan det benyttes batteridrevne røykvarslerer. Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaringsdagen, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarslere i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

Nivået i boligen er høyere enn terrenget utenfor. Det er derfor kun drenerende masser rundt denne boligen. Takedløp er også lagt til grunn i rør.

Tilgjengelige utsatte områder innvendig er fuktmålt uten at dette ga utslag.

Ringmur i plass-støpt betong, og betonggulv.

Det er normalt sett ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den er oppført direkte på løsmasser.

Det er oppført nyere betongmur ved levegg mot vest.

Det er ingen spesielle problemer med fallforhold på terreng til bygning.

Sintef Byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen

Bakkenettet i denne boligen er fra byggeåret og er relativt nytt.

Rørøpplagg eller kummer i grunn er ikke besiktiget. Det samme gjelder for utvendig stoppekran, ei heller plassering av denne.

Rørøpplagget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll av rør, da spesielt i grunn kan utføres av spesialfirma/ rørlegger.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

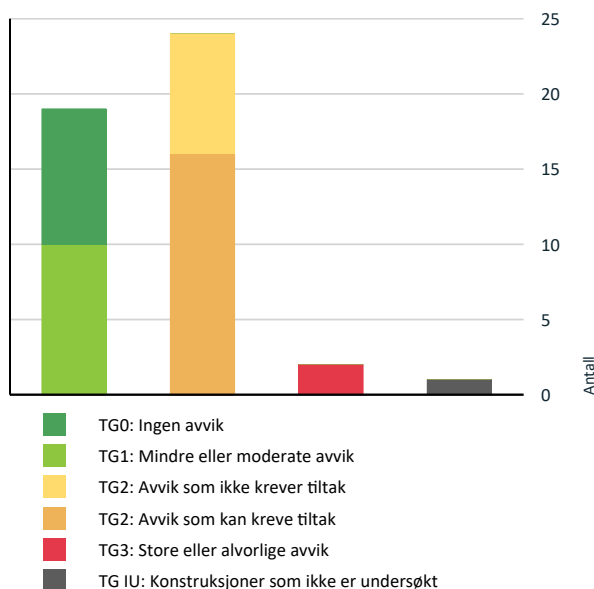
Det er avvik i forhold til at vegg mellom stue/kjøkken er tatt ned. Garasje er også innlemmet i boligen som innredet areal. Det foreligger ikke dokumentasjon på at det er søkt bruksendring og omregulering av garasje til boareal.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det foreligger tegning av garasje.

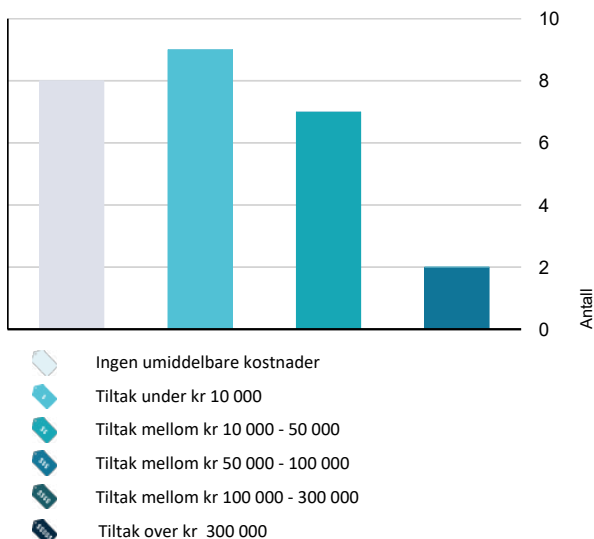
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2004

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Taket er tekkt med betongtakstein. Det er ingen synlige løse eller manglende takstein på taket. Noe stedvis mose. Normal levetid for betongtakstein er ifølge sintef byggforsk 30 - 50 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe stedvis mose på teking. Ikke betydelig, men allikevel anbefalt og rense.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er anbefalt og rense takstein for mose da det ellers kan føre til frostsprengning om vinteren.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i plast og metall. Fall på renner er ikke kontrollert. Det var nedbør på befaringsdagen og det var ikke synlige lekkasjer på renner. Det er normalt og skifte takrenner i forhold til omlegging av tak.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke snøfangere på tak. Dette var ikke et krav når denne boligen ble oppført. Kravet melder seg for øvrig den dagen taket tekkes om. Det er da krav om snøfangere hvor folk normalt ferdes. Takrenne i det nord/østre hjørnet er ikke tilkoblet og er tatt ned.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det foreligger ikke krav om utbedring av snøfangere, men kravet vil melde seg den dagen taket skal tekkes nytt. Det kan påregnes og utbedre takrenne som ikke er tilkoblet i det nord/østre hjørnet av boligen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Veggkonstruksjon

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

Isolasjonsevne er ikke kontrollert.

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

Noe bruksmerker og andre svakheter/råte kan ikke utelukkes selv om de ikke er spesielt kommentert i denne rapport.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

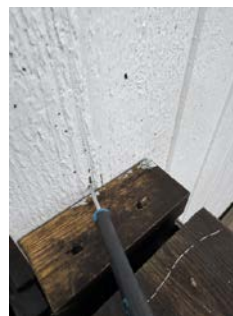
Det er påvist noen spredte råteskader på kledning. Avvik er ikke omfattende, men det er allikevel noe råte.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tiliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Det kan påregnes ytterligere undersøkelser og utskifting av kledning med råte.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Valmet tak i trekonstruksjon. W-takstoler.
Konstruksjonen har naturlig avtrekk og er ventilert iht. gjeldende regler for oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er stedvis noe fuktskjolder i under tak. Områder er tørre på befaringsdagen og det var også sterk vind i kombinasjon med nedbør på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbar konsekvens, men er allikevel anbefalt og holde under oppsyn.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 2 Vinduer

Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Det er nytt vindu fra 2025 på hovedsoverom.

Mindre vindu i vegg mot nord(garasje) er tildekket innvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe generell slitasje i treverk og sprosser på vinduer som står utsatt til. Noe partikler fra sliping(metall) i vindu på baksiden ved garasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan påregnes normalt vedlikehold.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Dører

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

Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Det er svell i dør til bi-inngang. Det er også noe trekk i hoveddøren og dør ved bi-inngang.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Andre tiltak:

Det kan påregnes noe justering og vedlikehold. Utsifting av døren til bi-inngang kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i tre, spaltekke. Rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er noe skjevheter i reisverk som kan ses under terrasse. Fremstår allikevel stabile, men er anbefalt og holde under oppsyn. Det er også noe "svikt" i ytterste del av terrasse da denne er noe dårlig understøttet. Spaltekke er montert høyt mot kledning på den østre delen av boligen og kledning er komplisert og vedlikeholde i dette området.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

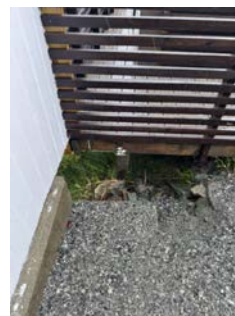
Ingen umiddelbar konsekvens. Utbedring vurderes utfra egne behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG IIJ Andre utvendige forhold

Det er opplyst av eier at hjørnet mot terrasse mot vest er uferdig. Det er "hull" til terreng her. Det var planer om og legge spaltekke i dette området, men dette blir ikke gjort før hjemmelsovergang. Dette for info. Det må vurderes utfra egne behov hva som utføres i dette området.



INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Overflater i denne boligen kommenteres ikke spesielt. De fremstår med normal slitasje og i generelt god stand. Enkelte bruksmerker må påregnes på overflater som utsettes for daglig slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe "spenn" i parkett på det ene soverommet/gang mot øst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak vurderes utfra egne behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongdekke mot grunn.

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Radonforebyggende tiltak ble først påkrevd i 2011/12.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 3 Pipe og ildsted

Peis med innsats er plassert i stue/kjøkken. Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.

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

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke ildfast plate foran ildsted. Det er også opplyst at ved forrige kontroll av uttak etter eldre ildsted ikke er tilstrekkelig pusset igjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Det kan påregnes tiltak for å kunne lukke avvik i rapport.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > BAD(SOV)

Innvendige dører i god utførelse. Enkelte dører er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Enkelte bruksmerker må påregnes på bygningsdeler som utsettes for daglig slitasje.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD(SOV)

Generell

Dette baderommet er etablert og oppbygget etter TEK97. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befæringsdagen. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid. Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år. Dette rommet har derfor oppnådd alder hvor generell oppgradering vil være naturlig. Baderommet er noe fornyet i 2012/13.

1. ETASJE > BAD(SOV)

1. TG 2 Overflater vegger og himling

Det er baderomsplater på vegger og malte overflater i tak. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Baderomsfliser er montert til gulv som er en utradisjonell metode og ikke iht. monteringsinstruks.

Konsekvens/tiltak

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

Utbedringer kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > BAD(SOV)

1. TG 3 Overflater Gulv

Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 6mm fall fra terskel mot sluk under badekar, men det er også 5-7mm motfall mot yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørteriskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er noe fall mot sluket, men det er også motfall mot yttervegg. Det er også avvik i anbefalt høyde på 25mm fra topp sluk til topp synlig membran ved terskel.

Konsekvens/tiltak

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

Det kan påregnes og utbedre fallforhold på dette baderommet da det er påvist motfall på store deler av gulvet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD(SOV)

1. TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Sluket befinner seg under badekar som er fastmontert på vegg. Det er ikke inspeksjonsrunde på karet.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Normal levetid for membraner i gulv på våtrom er 15 - 25 år. Sluket er komplisert plassert og lar seg ikke vurdere på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Da det er anbefalt og utbedre fallforhold i avsnitt for «overflater gulv» er det også anbefalt og utbedre/skifte membraner i gulv. Dette baseres på mot-fall, men også alder på membran.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD(SOV)

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

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

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

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke spalte under vegg-hengt toalett som skal synliggjøre lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det kan påregnes tiltak slik at eventuell lekkasje i innebygget sistene synliggjøres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD(SOV)

TO 0 Ventilasjon

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

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD(SOV)

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

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

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

1. ETASJE > VASKEROM

TO 2 Overflater vegger og himling

Det er tap+etserte malte overflater på gulv. Malte overflater på vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halve levetiden er utløpt, og det kan ikke fremlegges dokumentasjon på utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbar konsekvens.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > VASKEROM

TO 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 12mm fall til sluk på dette gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterkel er mindre enn 25 mm.

Det er ikke 25mm fra topp sluk til topp synlig membran ved terskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Basert på alder og avvik er det anbefalt og oppgradere overflater gulv.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Det er ikke synlig slukmanskjett eller membran i sluk.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Generell oppgradering er anbefalt basert på alder på tettesjiktet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

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

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Ventilasjon

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

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



1. ETASJE > BAD(GANG)

Generell

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

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

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD(GANG)

! TG 2 Overflater vegger og himling

Det er baderomsplater på vegger og malte overflater i tak. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Baderomsfliser er montert til gulv som er en utradisjonell metode og ikke iht. monteringsinstruks.

Konsekvens/tiltak

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

Utbredninger kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > BAD(GANG)

! TG 2 Overflater Gulv

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

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

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

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Baderommet fungerer med avviket. Det kan for øvrig vurderes og installere lekkasjesikring som stenger vannet ved eventuell lekkasje.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD(GANG)

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på faglig utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbar konsekvens, men generell oppgradering kan ikke utelukkes da det ikke kan fremlegges dokumentasjon på utførelsen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD(GANG)

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

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

Årstall: 2012

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD(GANG)

1 TG 0 Ventilasjon

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

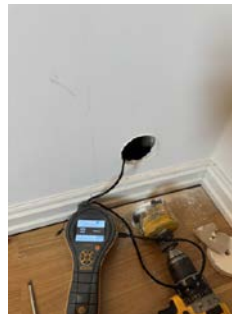
Årstall: 2024

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD(GANG)

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminert spon. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøll, frys, platetopp, mikro og stekeovn. Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i god stand, og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje på befaringsdagen.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er noe svell under benkeplaten ved oppvaskmaskin. Ellers noe generell bruksmerker på overflater stedvis.

Kjøleskap og fryseskap er underventilert. Det er ikke installert lufterister i sokkel i topp/bunn.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det kan påregnes og ettermontere rister i sokkel og i øvre del ved kjøleskap og fryseskap da disse produsere en god del varme som må ventileres bort. I forhold til de andre avvik er det ingen umiddelbar konsekvens.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

1 TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom gang - Det er fliser på gulv. Malte overflater på vegger og gulv. Toalett og bademøbel med vask og blander. Rommet er ventilert via balansert anlegg. Luftespalte i øvre del av dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Vannskadesikkert rør i rør system. Fordelere står åpne på vegg i teknisk rom. Det er sluk i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke vannnett sjiktet på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er anbefalt og ha vannnett sjiktet på gulv i rom som kan bli utsatt for lekkasjevann for å forhindre lekkasjer og nå tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 TG 1 Avløpsrør

Tilgjengelige avløpsrør er i plast.

1 TG 0 Ventilasjon

Det er installert balansert ventilasjonsanlegg i denne boligen. Anlegget var i drift på befaringsdagen, og det fungerer som tiltenkt. Anlegget er også innvendig besiktiget og det er ingen tegn til mugg eller kondens.

Eier skifter årlig filter.

Det er også opplyst at det ved installasjon av nytt anlegg ble utført full kanalrens.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

1 TG 2 Varmesentral

Det er installert luft/luft varmepumpe i denne boligen. Det er nylig utført service på anlegget.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Normal levetid for slikt utstyr er 12 - 15 år.

Konsekvens/tiltak

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

Avvik har ingen umiddelbar konsekvens såfremt utstyret fungerer til sin hensikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Varmtvannstank

Det er installert ca 200l bereder i denne boligen.

Vurdering av avvik:

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

Normal levetid for slikt utstyr er inntil 20 år, men det kan også vare lenger. Det er anbefalt at beredere over 1500w tilkobles direkte via fast punkt eller vedlikeholdsbryter.

Konsekvens/tiltak

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

Ingen umiddelbar konsekvens i forhold til alder på utstyr så lenge det fungerer. Skader kan for øvrig plutselig forekomme på eldre utstyr. Merk at avvik angående tilkobling kun er en anbefaling og ikke et krav. Kravet melder seg først den dagen bereder skal skiftes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2004
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er utført utbedringer på anlegget i 2022. Det er installert elbil-lader og utbedret kurser til kjøkken. Disse arbeider kan dokumenteres.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Om det ikke er utført el-kontroll fra anlegget var nytt er dette anbefalt.

Generell kommentar

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

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Branntekniske forhold

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

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

Tilstandsrapport

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Nivået i boligen er høyere enn terrenget utenfor. Det er derfor kun drenerende masser rundt denne boligen. Taknedløp er også lagt til grunn i rør.
Tilgjengelige utsatte områder innvendig er fuktmålt uten at dette ga utslag.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

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

! TG 2 Forstøtningsmurer

Det er oppført nyere betongmur ved levegg mot vest.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er noe skjevheter i mur. Ingen synlig sprekker av betydning. Det er opplyst fra eier at skjevheter oppsto tidlig etter montering men har ikke tiltatt etter denne tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er anbefalt og holde området under oppsyn og eventuelt vurdere tiltak og de avvik skulle tilta.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 0 Terrengforhold

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

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2018

Kommentar

I følge eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje oppført i 2018.

Oppført på ringmur i betong, betonggulv.

Yttervegger i treverk som er utvendig kledd med trepaneler.

Valmet tak i trekonstruksjon som er tekket med betongtakstein.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

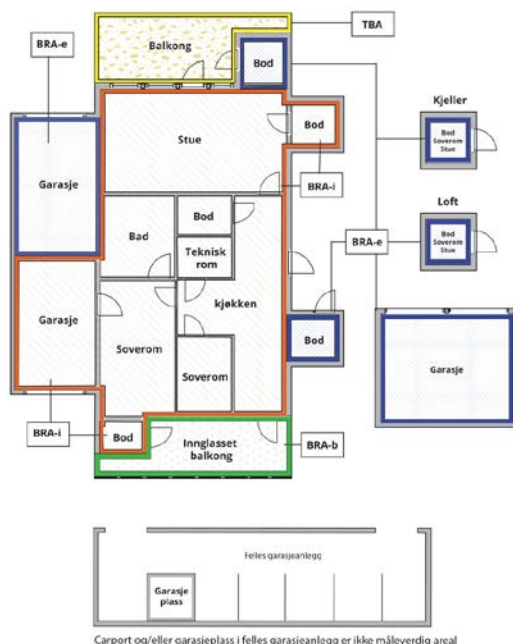
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer



Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	157			157	99
SUM	157				99
SUM BRA	157				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang/gard, Toalettrom, Stue, Stue/kjøkken, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad(sov), Vaskerom, Bad (gang), Soverom 4, Soverom 5, Soverom 6, Teknisk rom		

Kommentar

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Det er en del skråvinkler i boligen som utgjør at boligen er komplisert og nøyaktig måle. Tegninger er derfor delvis lagt til grunn for arealutmåling av boligen. Avvik kan forekomme på grunn av dette.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er avvik i forhold til at vegg mellom stue/kjøkken er tatt ned. Garasje er også innlemmet i boligen som innredet areal. Det foreligger ikke dokumentasjon på at det er søkt bruksendring og omregulering av garasje til boareal.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er skiftet pipe-hatt i 2024 og det er også skiftet balansert ventilasjonsanlegg i 2024.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		36		36	
SUM		36			
SUM BRA	36				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegning av garasje.

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)
Enebolig	157	0
Garasje	0	36

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.8.2025	Tom Erik Tørring	Takstingeniør
	Kay Ronnie Østhus Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	68	309		0	662.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Eidsbakkane 118

Hjemmelshaver

Hansen Kay Ronnie Østhus

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Asfaltert gårdsrom. Noe grus. Ellers terrasser.

Tinglyste/andre forhold

Det er oppført nyere garasje på eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2020	Opphør av samboerskap

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.08.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	06.08.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	06.08.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.08.2025	
2	06.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NG6972>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Haugesund	
Oppdragsnr.	
1509250214	

Selger 1 navn
Kay Ronnie Østhus Hansen

Gateadresse	
Eidsbakkane 118	

Poststed	Postnr
KOPERVIK	4250

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

9

Antall måneder

9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polise/avtalnr.

Document reference: 1509250214

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Skiftet baderomsmøbler, Toalett, Badekar Hovedbad. Egeninnsats/Dugnad vennetjeneste.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har vært Sølvkre på bad/vaskerom

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Omtrekk kurser kjøkken 2023, Flytte punkter stue/kjøkken 2024, Byttet og montert spotter utendørs inkl ledlist garasje 2018, trekking strøm til garasje 2018, egen kurs til hybridlader 2018.

Arbeid utført av

Helgevold/Helgesen & Løvås Elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Revet gammel terrasse og bygget ny egeninnsats. Bygget levegg mot nabotomt 2024. Egeninnsats

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1509250214

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1509250214

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kay Ronnie Hansen	086e8c4d926c3ed62869 a24d6170285a9c17da7a	26.06.2025 13:01:24 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1509250214

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

Nabolagsprofil

Eidsbakkane 118 - Nabolaget Eide/Brekke - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

🚶 Eide kryss Linje 209, 210, 221, N288	7 min 🚶 0.6 km
✈️ Haugesund Karmøy	15 min 🚗
✈️ Stavanger Sola	48.3 km

Skoler

Kopervik skole (1-7 kl.) 237 elever, 16 klasser	21 min 🚶 1.8 km
Stangaland skole (1-7 kl.) 516 elever, 29 klasser	7 min 🚗 3.3 km
Stangaland ungdomsskole (8-10 kl.) 362 elever, 26 klasser	18 min 🚶 1.6 km
Kopervik videregående skole 425 elever, 17 klasser	7 min 🚶 0.6 km
Åkrehamn videregående skole 430 elever, 27 klasser	13 min 🚗 7.9 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Extra Kopervik	10 min 🚶
------------------	----------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

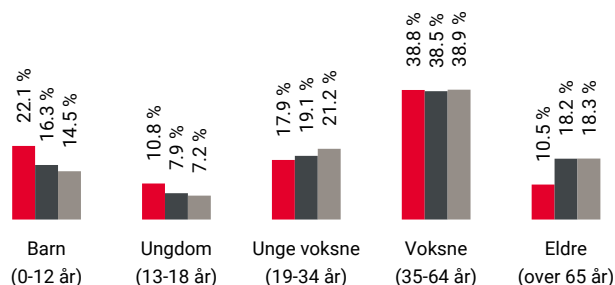
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Eide/Brekke	1 289	503
Kopervik	8 842	4 093
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Aski barnehage (0-5 år) 104 barn	5 min 🚶 0.4 km
Kopervik barnehage (1-5 år) 40 barn	10 min 🚶 0.9 km
Åsebøen Fus barnehage (1-5 år) 94 barn	16 min 🚶 1.4 km

Dagligvare

Coop Extra Kopervik Post i butikk, PostNord	9 min 🚶 0.8 km
Joker Haugen Kopervik Søndagsåpent	13 min 🚶 1.2 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



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Gateparkering

Lett 93/100



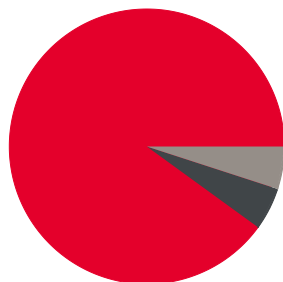
Støynivået

Lite støynivå 89/100

Sport

	Karmøyhallen idrettsanlegg	5 min	
	Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	0.4 km	
	Eide skole gymnastikksal	9 min	
	Aktivitetshall	0.8 km	
	Actic Karmøyhallen	5 min	
	Skoil Trening og Helse avd. Kopervik	12 min	

Boligmasse



■ 90% enebolig
■ 5% rekkehus
■ 5% annet

Varer/Tjenester



Megasenteret

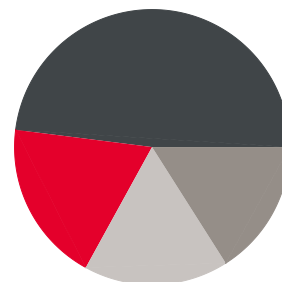
11 min



Boots apotek Kopervik

11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 19% i barnehagealder
■ 48% 6-12 år
■ 16% 13-15 år
■ 17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



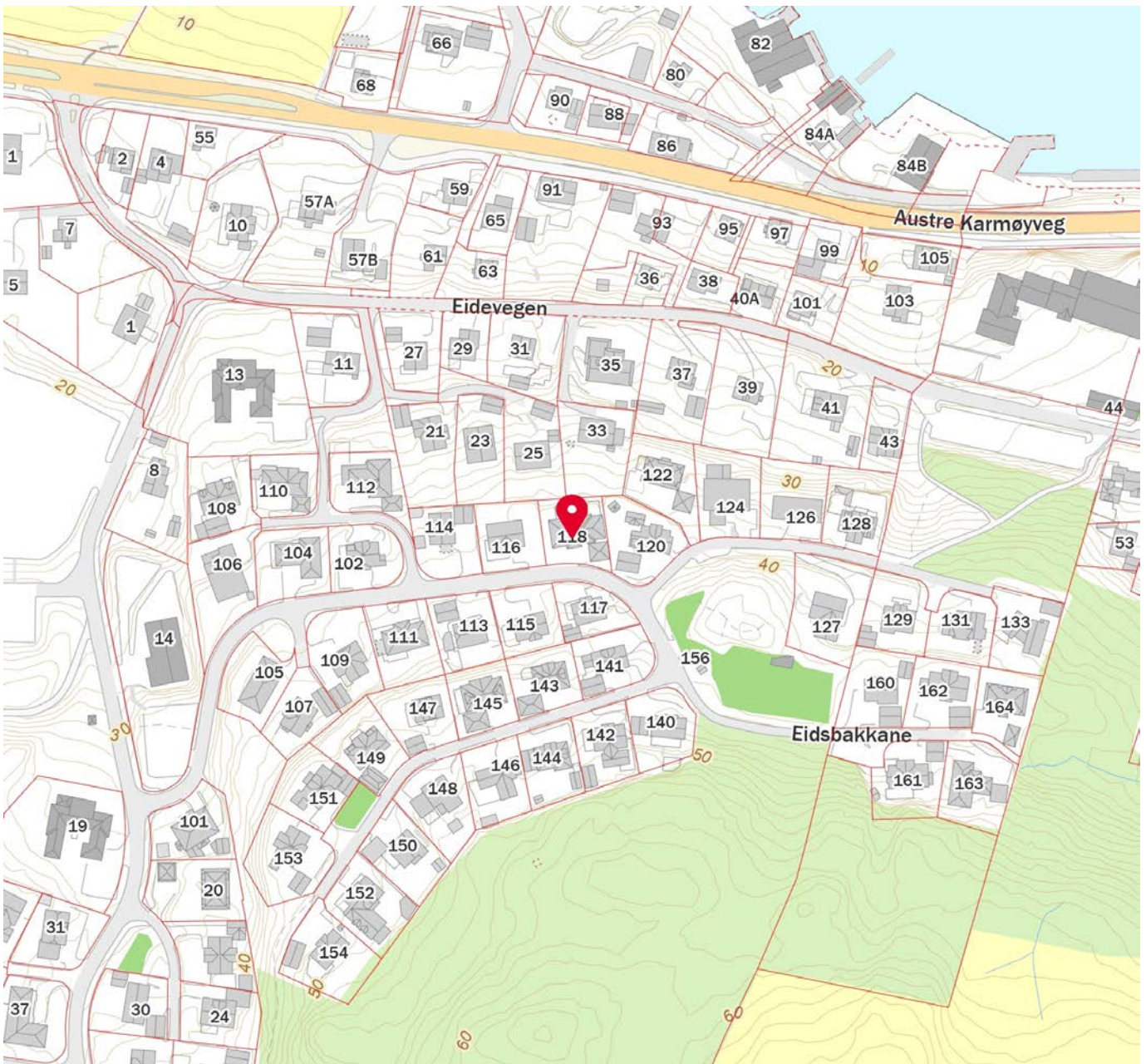
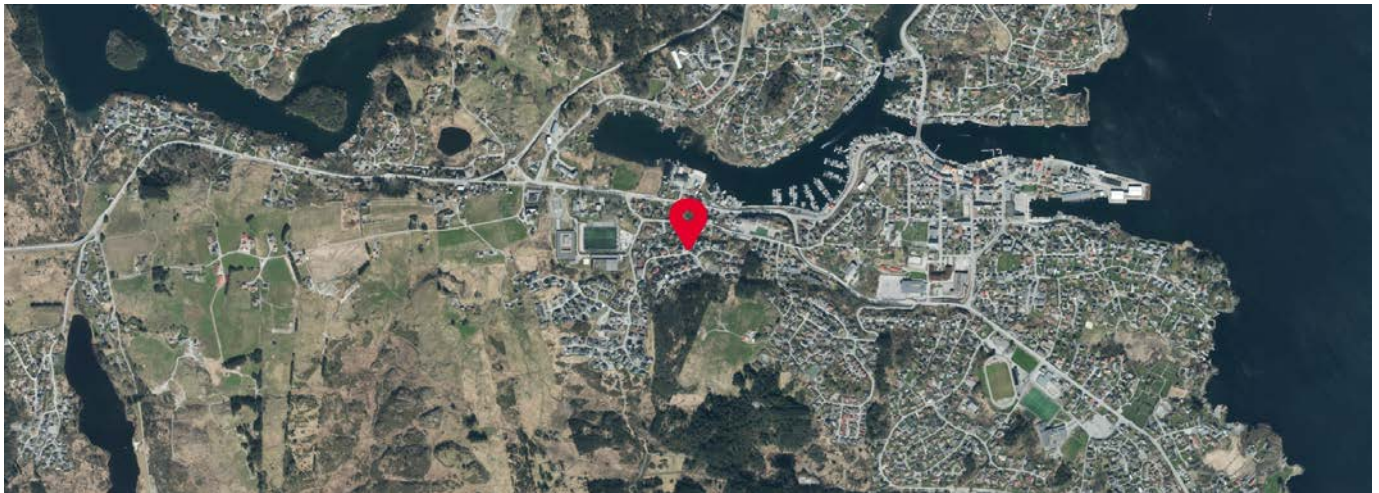
0%

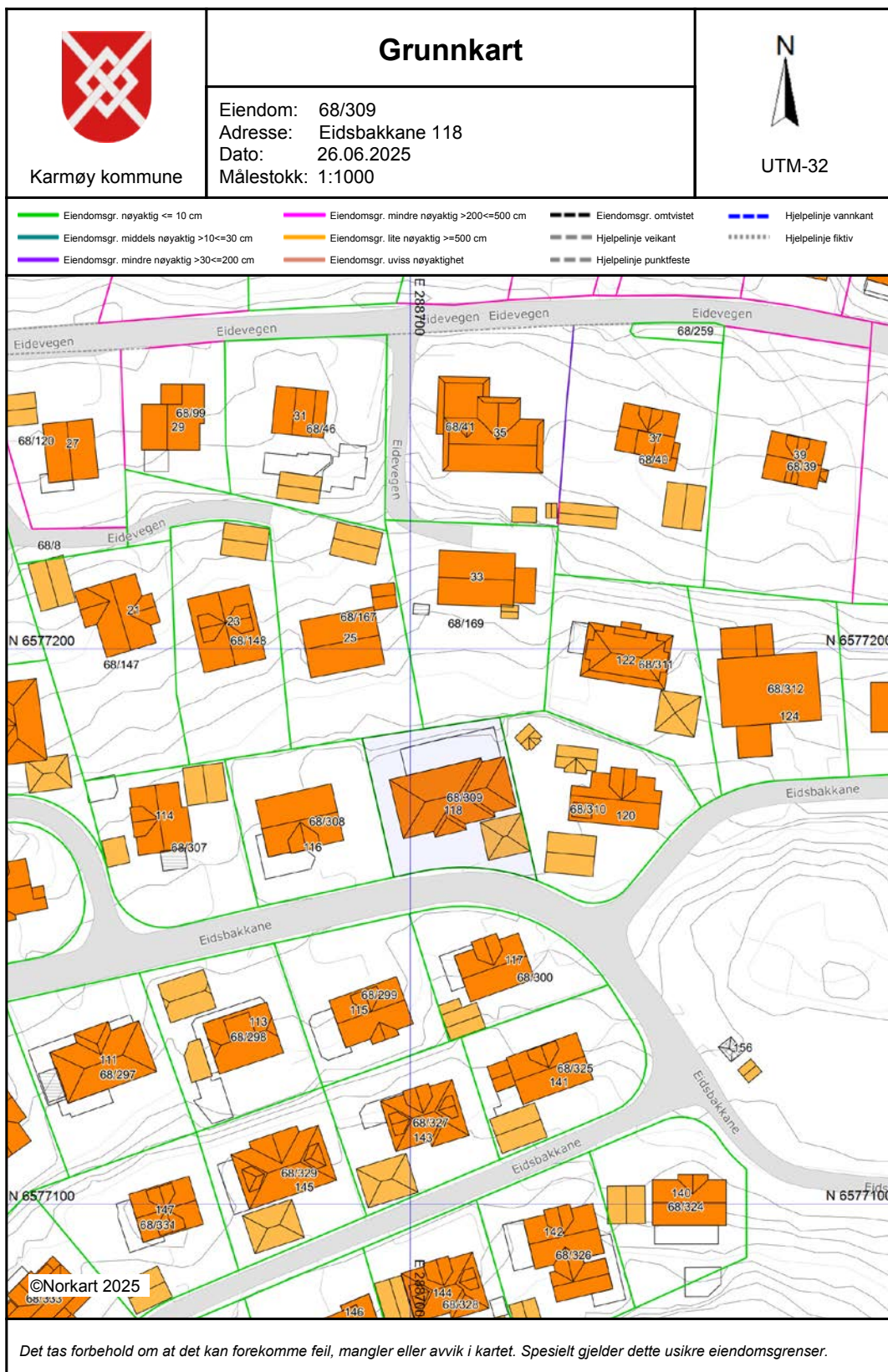
43%

■ Eide/Brekke
■ Kopervik
■ Norge

Sivilstand

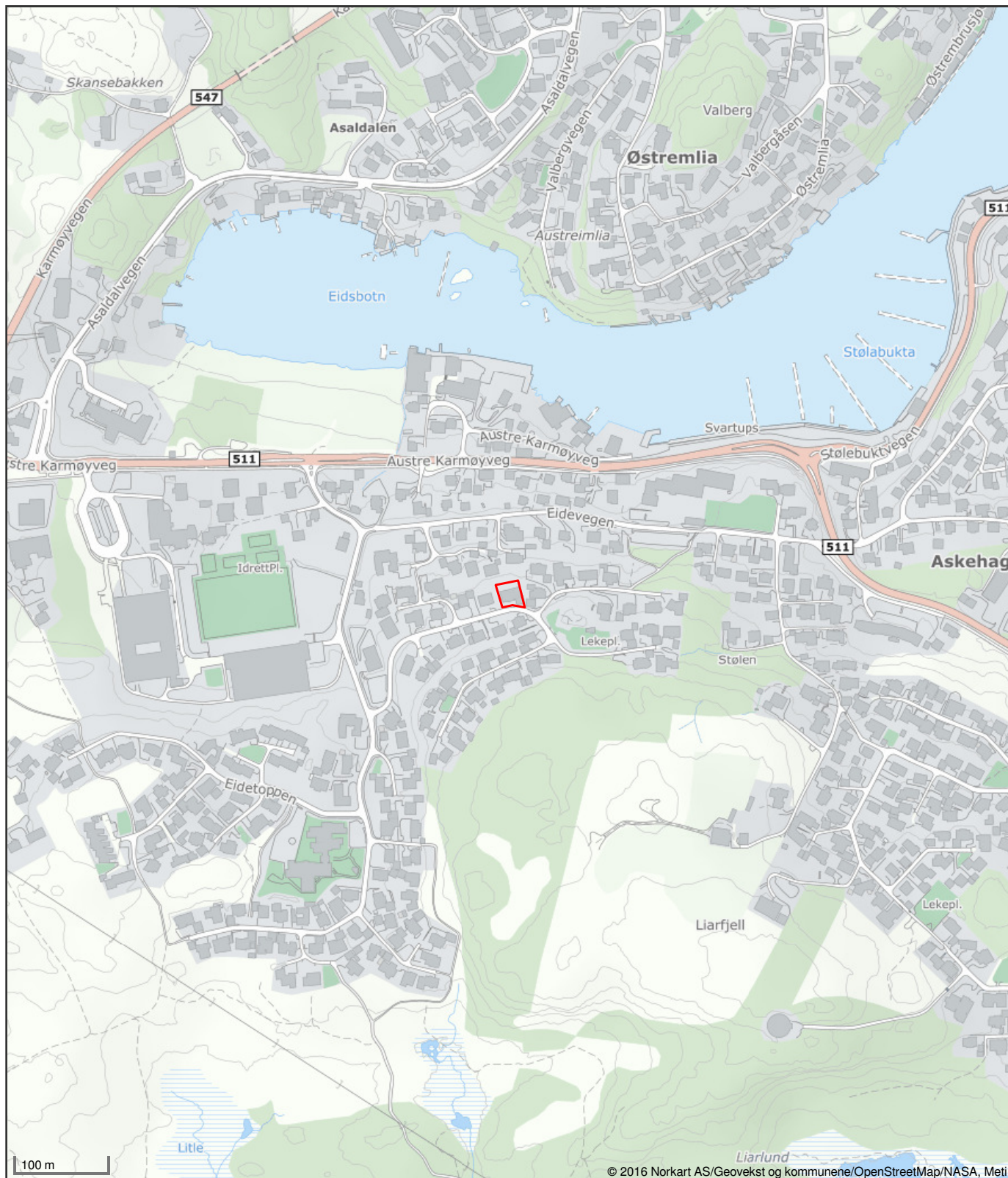
		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%







Oversiktskart for eiendom 1149 - 68/309//



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

Reguleringsplan

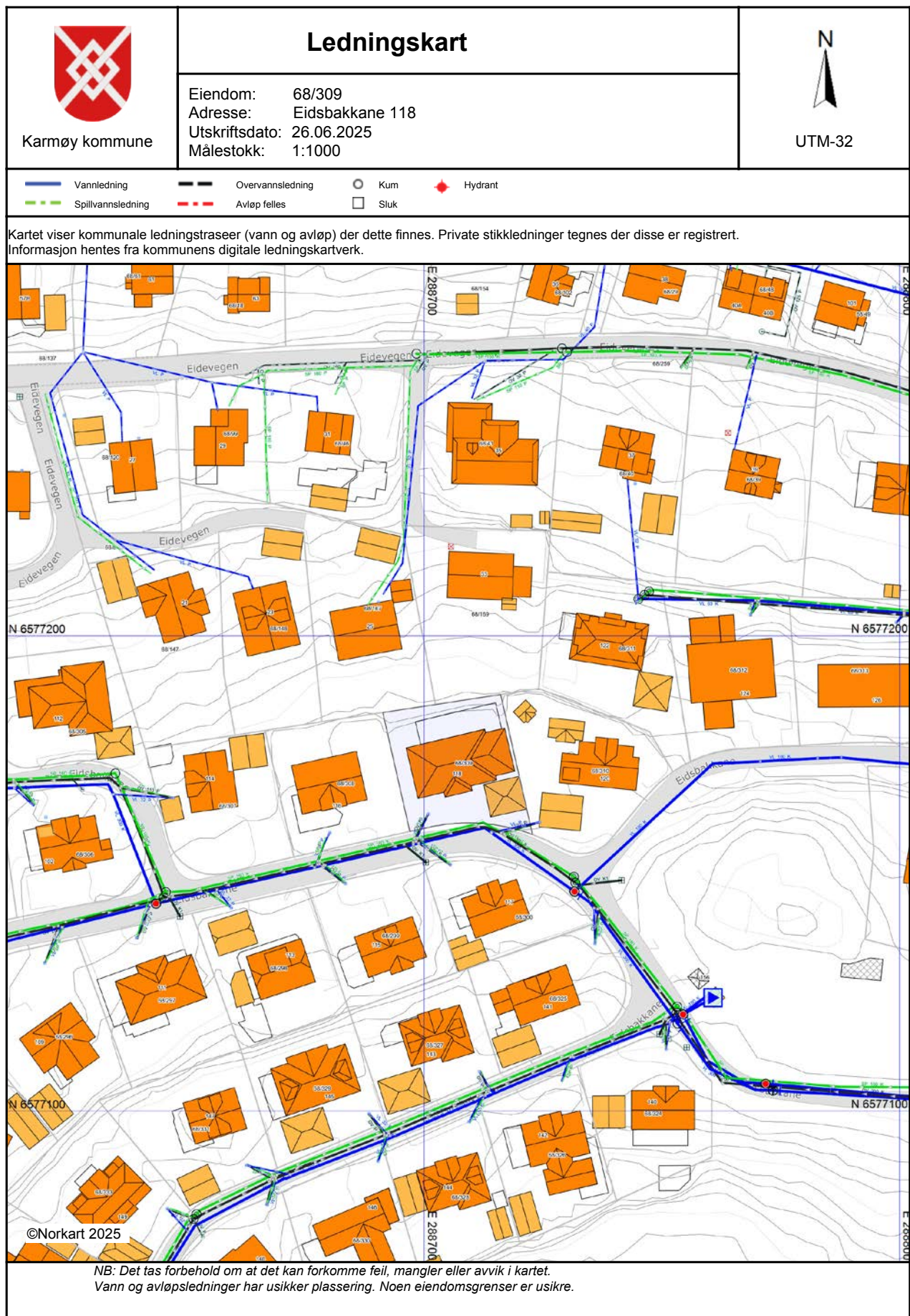
Spesifikasjon for tegneregler

AREALFORMÅL

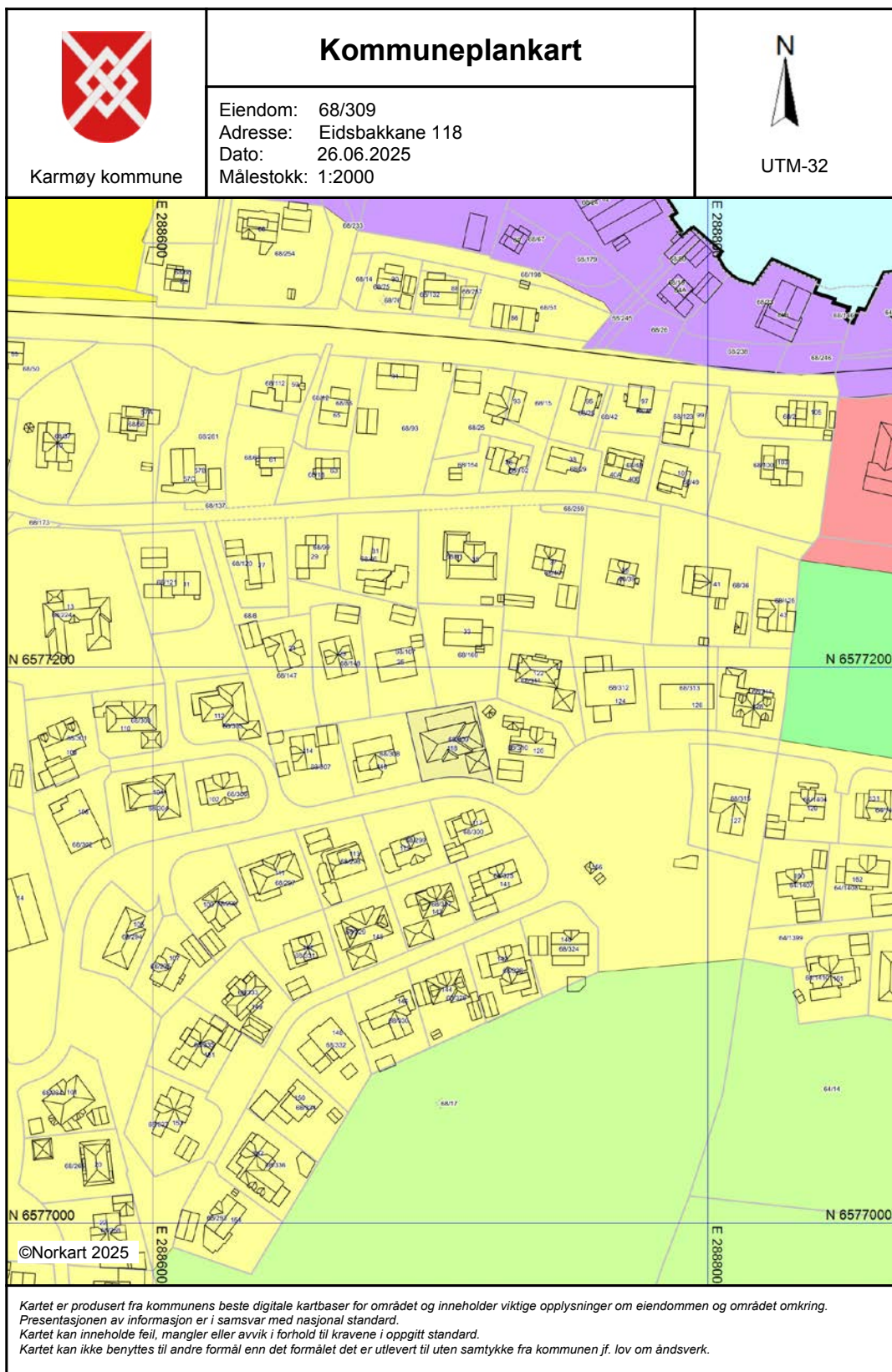
[illegible][illegible][illegible]

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</						



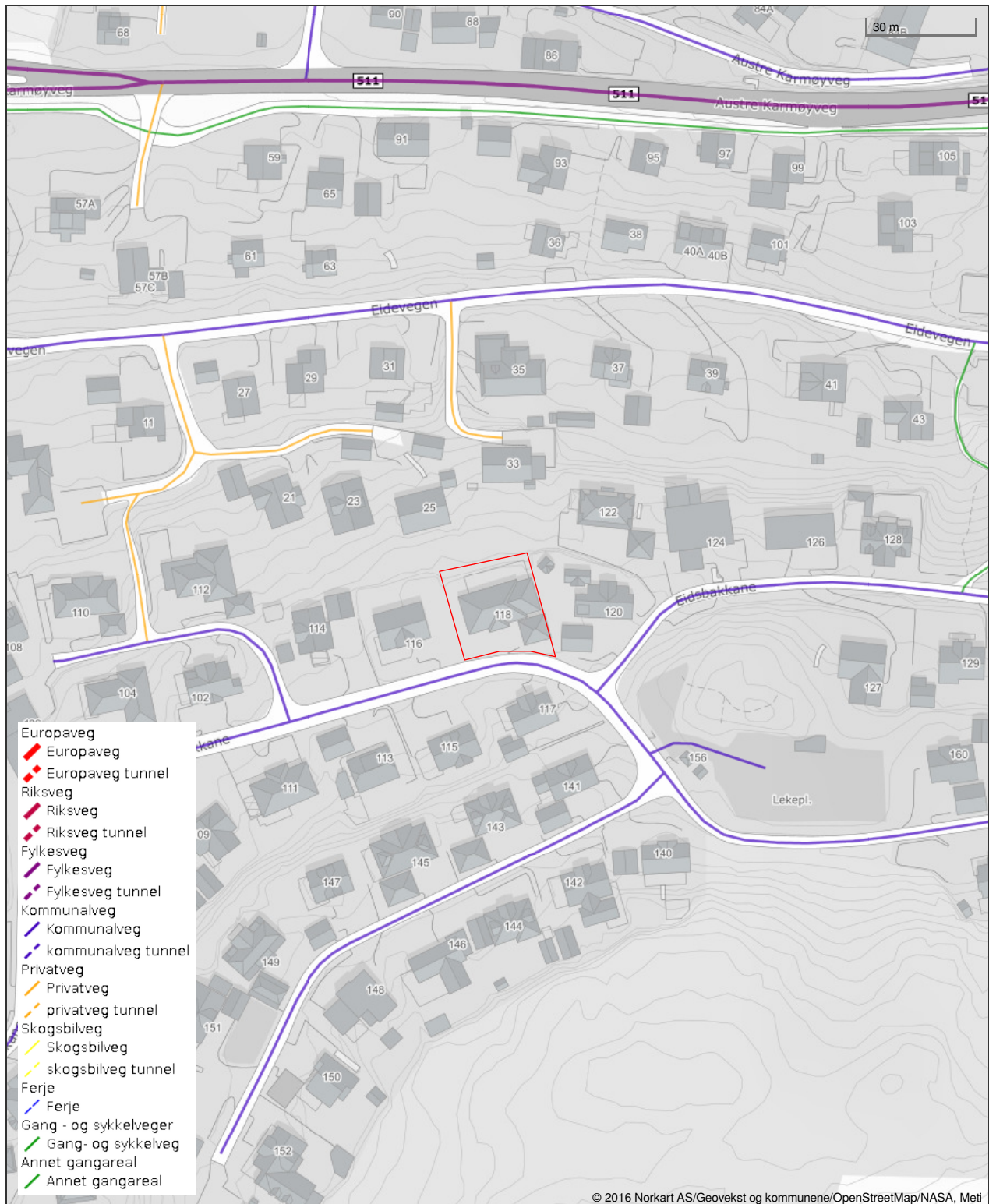








Vegstatuskart for eiendom 1149 - 68/309//



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.



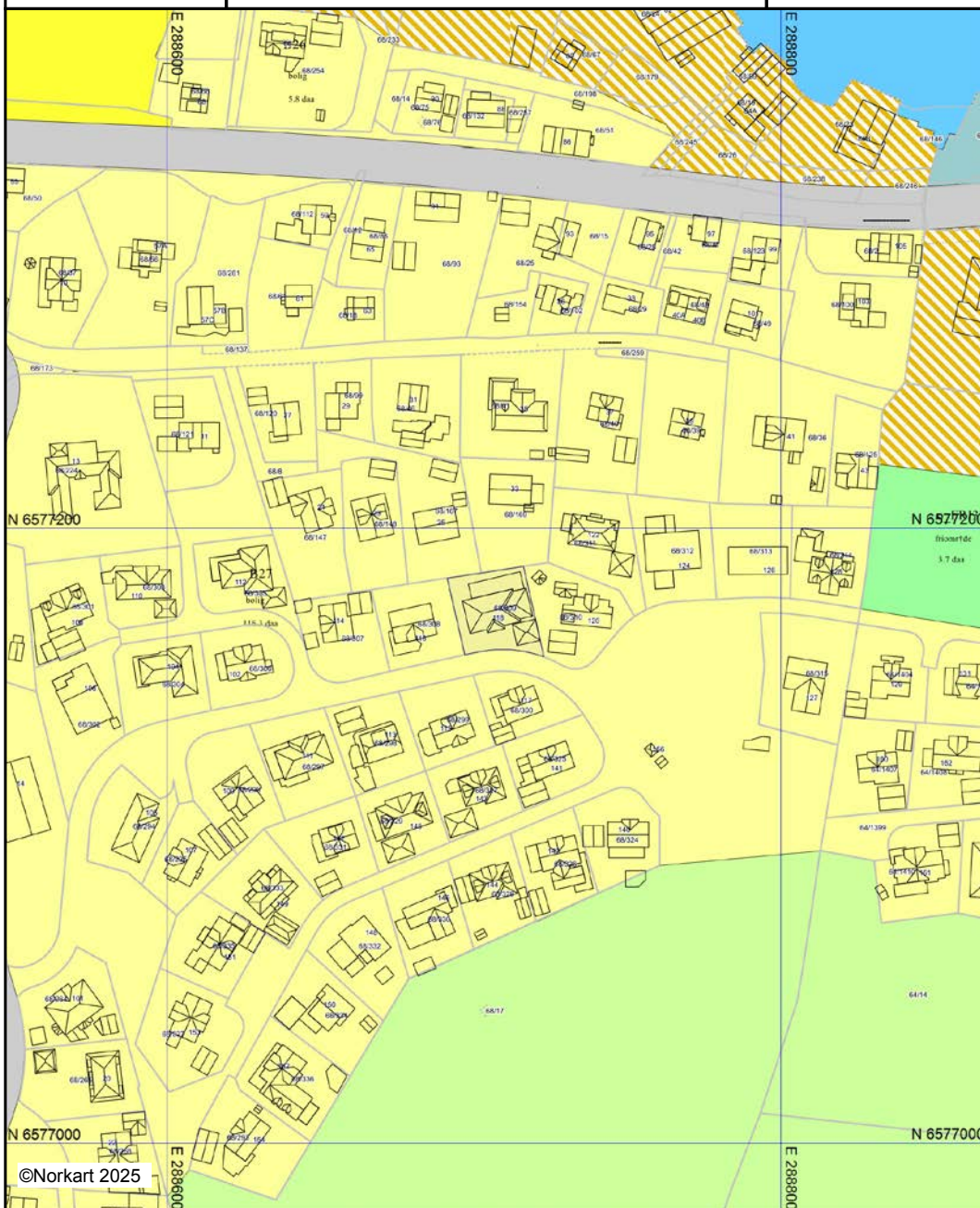
Karmøy kommune

Kommunedelplankart

Eiendom: 68/309
Adresse: Eidsbakkane 118
Dato: 26.06.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

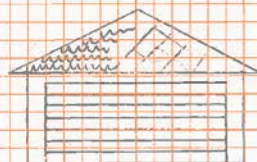
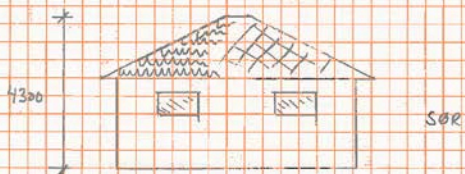
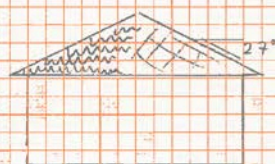
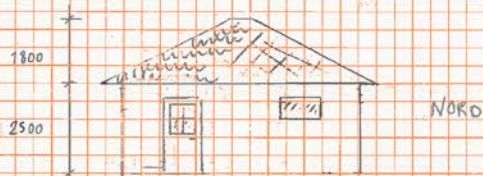
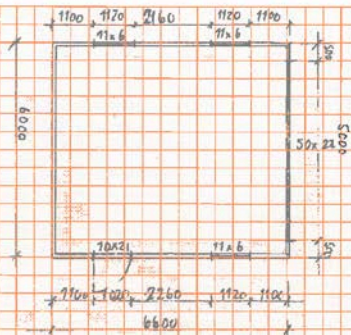
Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fre
-  Veg - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Ferdse - nåværende
-  Småbåthavn - nåværende
-  Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Påskrift områdenavn
-  Påskrift arealformål/arealbruk
-  Påskrift areal

E-7



09.10.2016 M: 1:100 PLAN - 06
FASADETEGNINGER
EIDSBARKANE 178, 4250 KOPERVIK



**KARMØY KOMMUNE****Teknisk etat**

Forvaltningsavdelingen

Haugesund Bygg AS
Bøheiveien 3

4262 AVALDSNES

Saksbehandler: Jon Kåre Vannes

Arkivkode
GNR 68/309

Deres ref.

Vår ref.

04/02063 035091/04

Dato

03.11.04

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

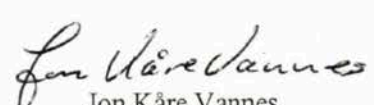
Gjelder:	Nybygg. Enebolig
Byggested:	Eidsbakkane - Eide, indre,
Gnr./Bnr.	68/309
Tiltakshaver:	Harriet Dale
Saken er behandlet som delegert saknr.	0467/04
Ansvarlig prosjekterende:	Bolig Partner A/S
Ansvarlig kontrollerende for prosjektering:	Bolig Partner A/S
Ansvarlig søker:	Haugesund Bygg AS
Ansvarlig kontrollerende for utførelse:	Haugesund Bygg AS

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

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

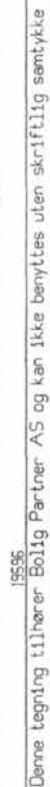
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Med hilsen


Kjell B. Gilje
forvaltningssjef
Jon Kåre Vannes
bygningsskontrollørKopi til: Brannvesenet
Harriet Dale Sørstokke, 4250 KOPERVIKPostadresse:
Rådhuset, 4250 Kopervik
Sentralbord:
52 85 75 00Organisasjonsnr:
postmottak.sentral@karmoy.kommune.no
Telefax:
52 85 22 32Besøksadresse:
Statsråd Vinjes gt. 25, Kopervik
Saksbehandlers tlf:
52 85 75 00

MAL 1 : 100

Dato 06.05.04 Sign. tb
Tegnings Nr.
1696 — 502

~~HERREGAARD mod~~

HOVEDPLAN 200mm.Isol./bind.v.

Tiltakshaver :
Dale Harriet

Kundenr.: 504003

Gr: 68

Bnr: 309

Byggeplass :
Eidsbakkane, Koppervik

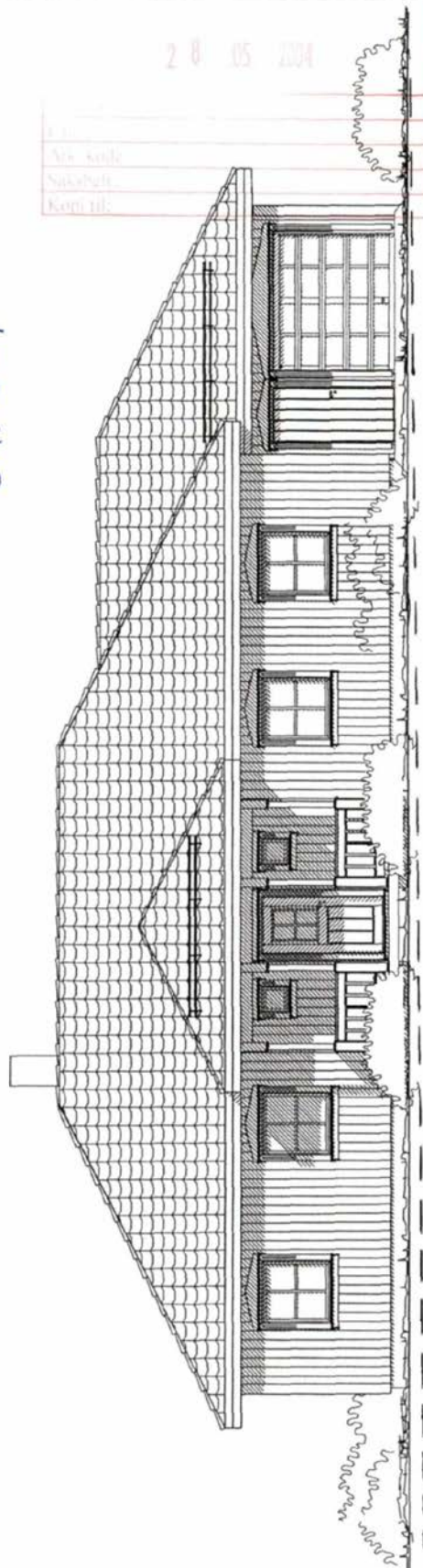
SAK nr. 467/04 09.06.04
Godkjent med forbehold

Hovedutvalg Teknisk

SAK nr. 467/04

Godkjent med forbehold

09.06.04



HERREGAARD +mod

FASADE SØR



Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Tiltakshaver :

Dale Harriet

Byggeplass :

Eidsbakkane, Koppervik

Kundnr.: 504003

Gnr: 68

Bnr: 309

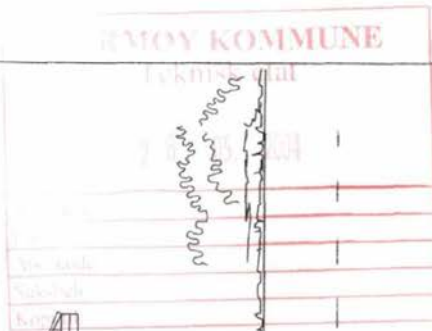
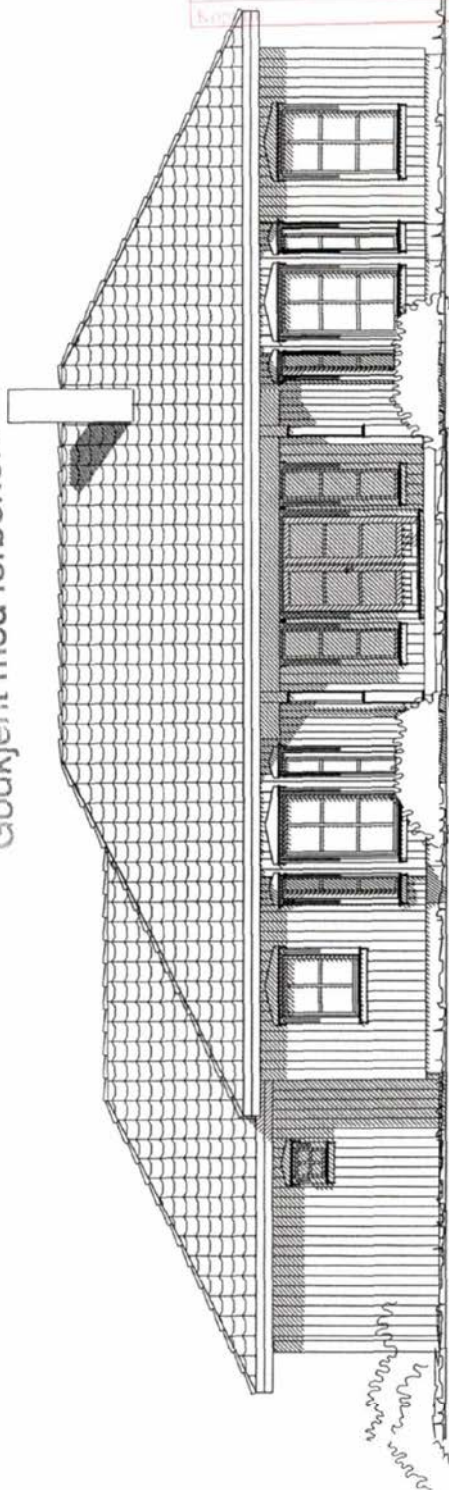
MAL 1 : 100

Dato 06.05.04 Sign. tb

Tegnings Nr.

1696 — 505

Lovvedutvalg Teknisk
AK nr. 467/04
Godkjent med forbehold 09.06.04



HERREGAARD +mod

FASADE NORD



Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Tiltakshaver :

Dale Harriet

Byggeplass :

Eidsbakkane, Koppervik

Kundenr.: 504003

Gnr: 68

Bnr: 309

MAL 1 : 100

Dato 06.05.04 Sign. tb

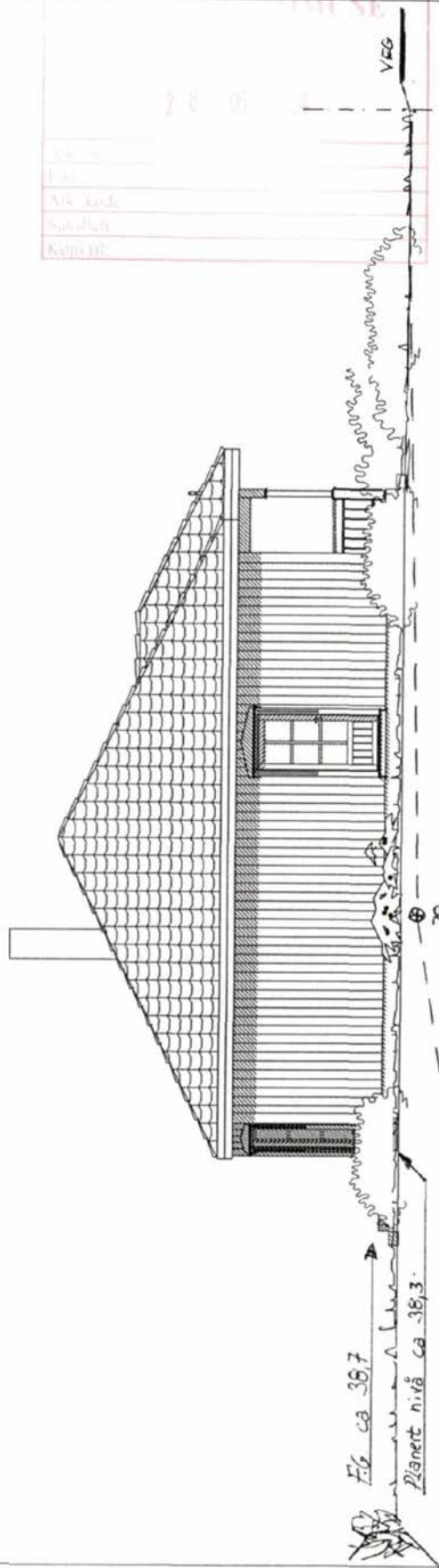
Tegnings Nr.
1696 — 507

E-6

Herregaard og Teknisk

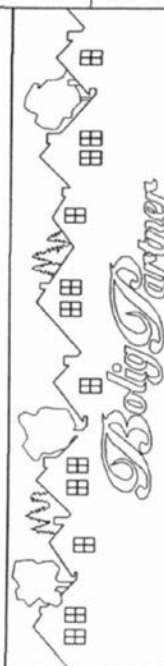
S.K.Nr. 467/04

Godkjent med forbehold 09.06.04



HERREGAARD +mod

FASADE VEST



Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Tiltakshaver :

Dale Harriet

Kundnr.: 504003

Byggeplass :

Eidsbakkane, Koppervik

Gnr: 58

Bnr: 309

MAL 1 : 100

Dato 06.05.04 Sign. tb

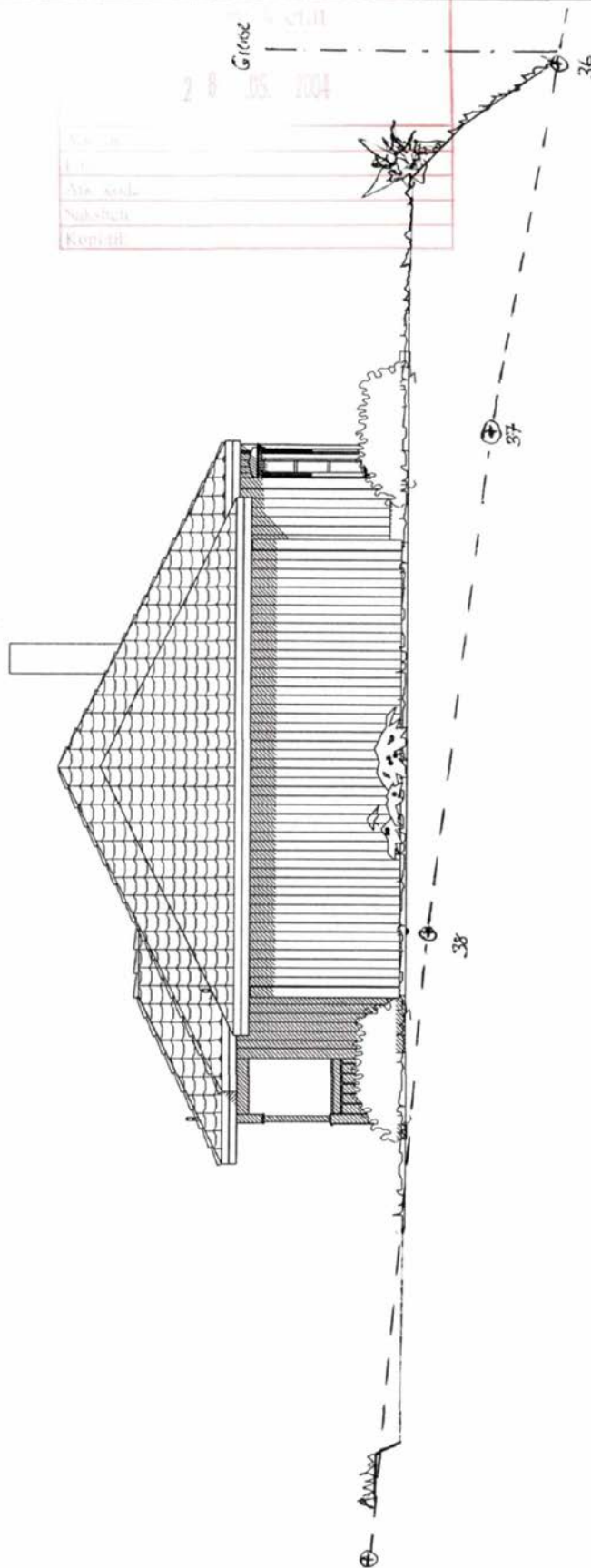
Tegnings Nr.

1696 — 508

Hovedutvalg Teknisk

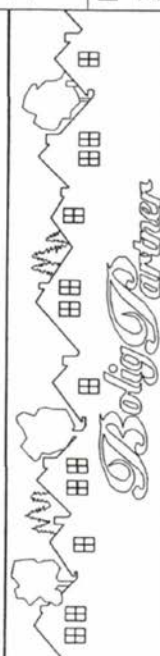
SAK nr. 467/04

Godkjent med forbehold 09.06.04



HERREGAARD +mod

FASADE ØST



Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Tiltakshaver :

Dale Harriet

Byggeplass :

Eidsbakkane, Koppervik

Kundenr.: 504003

Gnr: 68

Bnr: 309

MAL 1 : 100

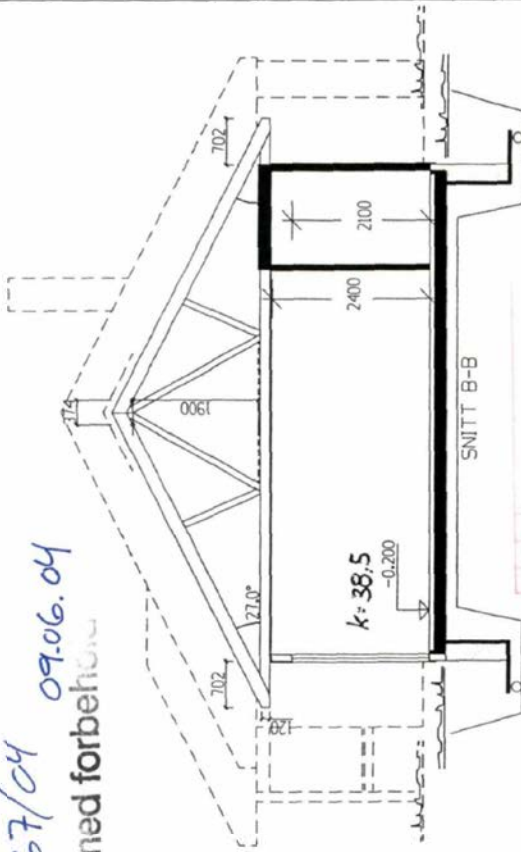
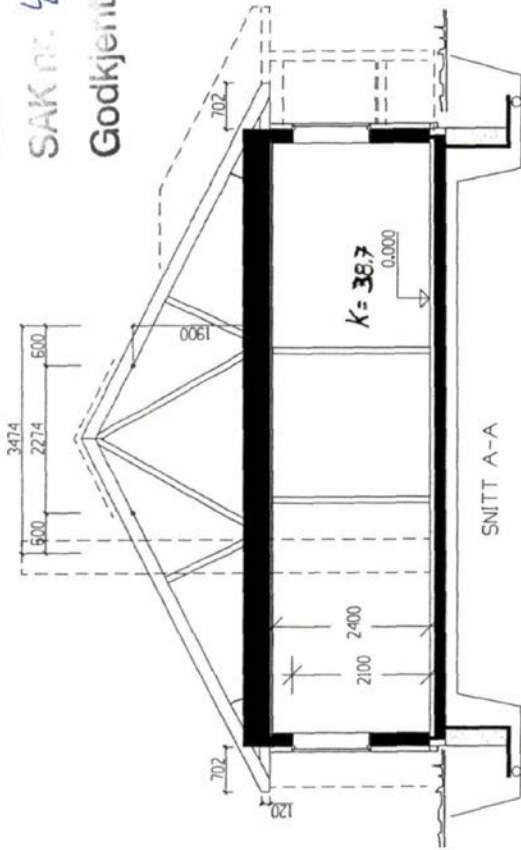
Dato 06.05.04 Sign. tb

Tegnings Nr.

1696 — 506

E-5

SAK nr. 467/04 09.06.04
Godkjent med forbehold



Beregninger i hht. NS3940 og Husbankens regler

Arealer (m²)	BRA	Fakt.	BA	BRA-K
Hovedplan	122.7	x 1.0	122.7	122.7
Loftplan	25.4	x 0.3	7.6	0.0
Garasje 1. etg.	0.0	(23.8)	x 1.0	0.0
Sum 1 m²	148		130	123

Brutto Grunnflate 167
Bebygd Areal (BYA) 184

HERREGAARD +mod

SNITT OG AREALER



Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Tiltakshaver :

Dale Harriet

Byggeplass :

Eidsbakkane, Koppervik

Kundenr.: 504003

Gnr: 68

Bnr: 309

Dato 06.05.04 Sign. tb

Tegnings Nr.

1696 — 501

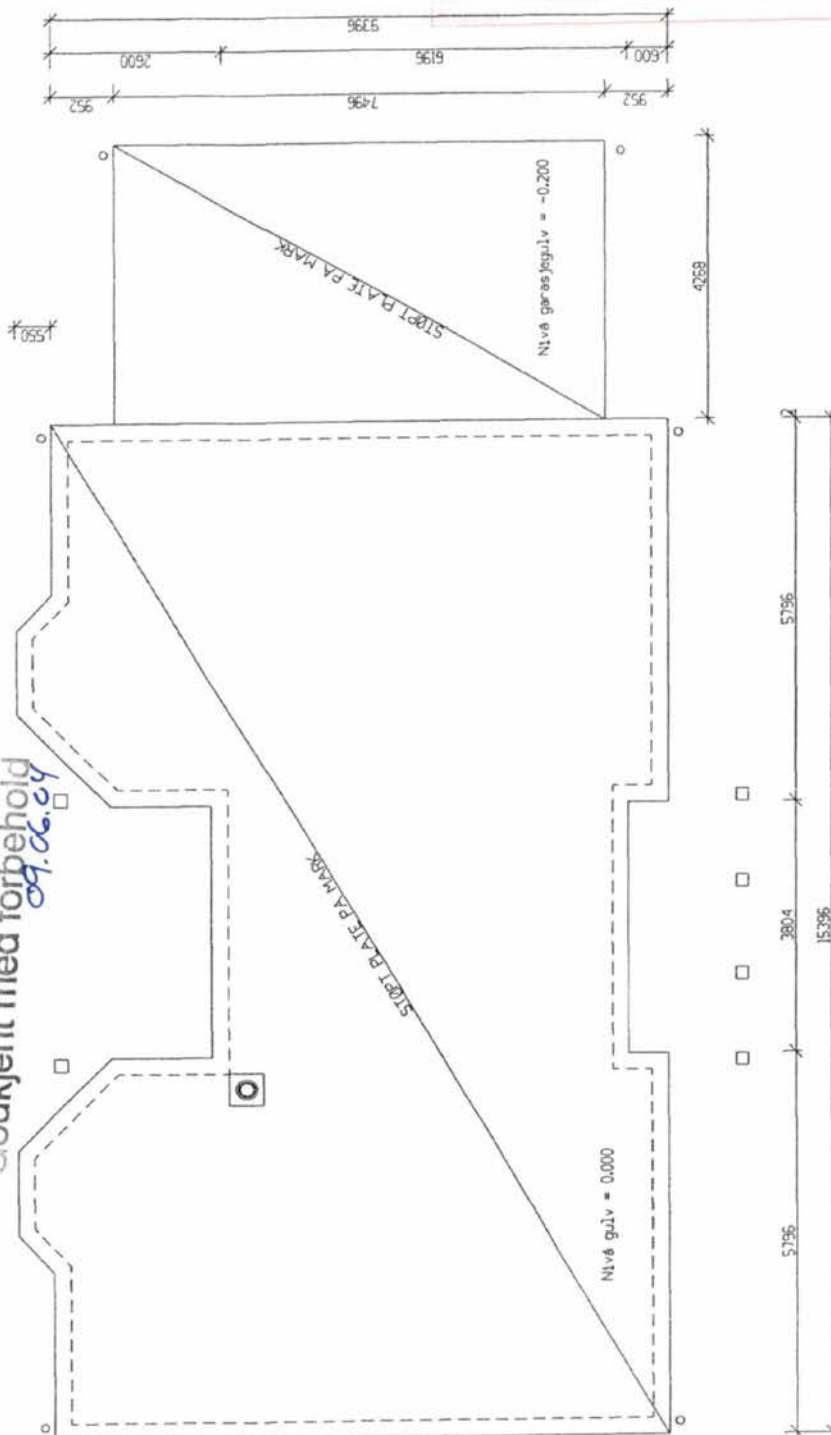
MAL 1 : 100

E-1

teknisk

AK nr. 467/04

Godkjent med forbehold
09.06.04



HERREGAARD +mod

STØPT PLATE PÅ MARK



Tiltakshaver :
Dale Harriet

Byggeplass :
Eidsbakkane, Koppervik

Kundennr.: 504003
Gnr: 68
Bnr: 309

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

MAL 1 : 100

Dato 06.05.04 Sign. tb
tegnings Nr.
1696 — 504

KOMMUNE

E-2

 KARMØY KOMMUNE		Ferdigattest Etter plan- og bygningslova (pbl) av 27. juni 2008 § 21-10, jf. byggesaksforskrifta (SAK10) §§ 8-1 og 8-2. JpID: 21/62365		
Tiltakshaver Kay Ronnie Østhus Hansen Eidsbakkane 118 4250 KOPERVIK				
Ferdigattest er gitt for				
Adresse Eidsbakkane 118		Gårdsnr. 68	Bruksnr. 309	Festenr.
Seksjonsnr. 				
Type tiltak/bygning Nybygg garasje				
Vedtaksdato 17.12.2021		Saksnr. 21/12158		
Dato for søknad om ferdigattest:		20. november 2021		
Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det er gitt tillatelsen for, jf. pbl § 20-4.				
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.				
Sted Kopervik	Dato 17.12.2021	Underskrift Evy Johannessen <i>Dokumentet er godkjent elektronisk.</i>		

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

3.16.3-2021 - Ferdigattest	2300	1	2300
----------------------------	------	---	------

Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

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, Sektor areal og byggesak, 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 sivilombudsmannen	Hvis du mener at du er urettferdig behandlet av den offentlige forvaltningen, kan du sende inn en klage til Sivilombudsmannen. Sivilombudsmannen 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 Sivilombudsmannen.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **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.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Eidsbakkane 118
4250 KOPERVIK**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars Erik Sjørgård**Telefon:** 401 00 736
E-post: lars.erik.sorgard@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre