

# aktiv.



Karinaåsen 37, 5545 VORMEDAL

**Velholdt familiebolig med solrike  
utearealer! | Gode  
parkeringsmuligheter!**



Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler

## Lars Erik Sjørgård

**Mobil** 401 00 736

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

### Aktiv Eiendomsmegling Haugesund

Smedasundet 77, 5501 HAUGESUND. TLF. 905 75 590

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 290 000,-  
**Omkostn.:** Kr 108 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 398 640,-  
**Selger:** Åsta Jørgensen  
Tone Jørgensen Fuglehaug

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1984  
**BRA-i/BRA Total** 249/249 kvm  
**Tomtstr.:** 747.6 kvm  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 147, bnr. 306  
**Oppdragsnr.:** 1509260148

# Velkommen inn!

Velkommen til Karinaåsen 37 - Presentert av Eiendomsmegler Lars Erik Sjørgård v/Aktiv Haugesund!

Du møtes av en velstelt eiendom med høytliggende plassering på en flott utsiktstomt. Luftige rom og meget praktisk planløsning. Gode solforhold, flott utsikt utover nærområdet og mot sjøen. Bilen parkeres enkelt i garasjen eller utenfor huset. Attraktiv og sentral beliggenhet med kort gang-og sykkelavstand til skole og barnehage. Busstopp, aktivitet - og fritidstilbud på Vormedal like i nærheten.

Litt om kvaliteter:

- God planløsning
- Rause og solrike utearealer
- Stor og luftig stue
- Bibliotek
- 3 gode soverom og 2 bad
- Tørskodd inngang fra garasje til bolig
- Carport (ikke godkjent)
- Separat vaskerom
- Stort bodareal i kjeller
- Veletablert og barnevennlig nabolag

Velkommen!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	50
Egenerklæring .....	78
Nabolagsprofil .....	102
Budskjema .....	111

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 249 kvm

BRA totalt: 249 kvm

TBA: 26 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 119 kvm Garasje, bod/bi-inngang, hall m/trapp, musikkrom, vindfang/garderobe, bad, soverom, gang, bod, bod 2, vaskerom

1. etasje

BRA-i: 130 kvm Gang m/trapp, bad, soverom, soverom 2, kjøkken, stue, tv-stue/  
bibliotek

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

26 kvm

### 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 befaringdagen.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

747.6 kvm

### Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med grønn plen, busker og beplantning. Asfaltert innkjørsel.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart)

kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

### **Beliggenhet**

Boligen har en attraktiv beliggenhet i et rolig og etablert nabolag på Vormedal, med kort vei til de fleste hverdagsfasiliteter. Området er særlig godt egnet for barnefamilier, med trygge omgivelser og kort gå-og sykkelavstand til skole og barnehage.

Skoler og barnehager i nærheten:

- Mykje skole (1-7 klasse)
- Vormedal ungdomsskole (8-10 klasse)
- Vormedal barnehage
- Mykje barnehage
- Hakkebakkeskogen barnehage Vormedal

Området byr på gode fritidstilbud for barn og unge, med kort vei til idrettsanlegg, lekeplasser og organiserte aktiviteter i nærområdet med bl.a 8 min gange til Vormedal idrettsanlegg. Det er også flotte turområder i nærheten, med gode muligheter for både korte turer i nærmiljøet og lengre turer i naturen. For den aktive finnes det fine turstier og rekreasjonsområder som kan benyttes året rundt.

Daglige gjøremål er enkelt tilgjengelig med dagligvarebutikk i nærområdet. For et bredere butikk - og servicetilbud ligger både Oasen Storsenter og Amanda Storsenter hhv, 7 og 12 minutters kjøring unna. Til Haugesund sentrum hvor du finner et stort utvalg av butikker, servicetilbud og restauranter, i tillegg til et flott kulturtilbud, bruker du ca. 15 minutter med bil.

Offentlig kommunikasjon er godt ivaretatt med bussholdeplass i området, som gir forbindelse til nærliggende tettsteder og videre til Haugesund.

Samlet sett er dette en attraktiv beliggenhet som kombinerer rolige og familievennlige omgivelser med nærhet til både natur og nødvendige servicetilbud.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

### **Bygningssakkyndig**

Tm Taksering AS

## Type rapport

Tilstandsrapport

## Byggemåte

Enebolig:

Utvendig:

Taktekking: Siden taket (takkonstruksjon, taktekking 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.

Det er risiko for skjulte feil og skader som ikke er synlige ved befaring, og som kan medføre behov for omfattende og kostnadskrevenende utbedringer.

Taket er tekket med betongtakstein. Det er ingen synlige løse eller manglende takstein på taket. Noe stedvis mose. Normal levetid for betongtakstein er ifølge sintef byggforsk 30 - 50 år.

Nedløp og beslag: Takrenner, nedløp og beslag i plast og metall. Fall på renner er ikke kontrollert. Det var fint vær på befaringsdagen og det var ikke synlige lekkasjer på renner. Takrenner må kontrolleres for lekkasjer når det er regnvær. Vindskier fremstår som i god stand. Det kan for øvrig påregnes hyppigere vedlikeholdsintervaller på slike bygningsdeler da de er spesielt utsatt. Det er normalt og skifte takrenner i forhold til omlegging av tak.

Veggkonstruksjon: Yttervegger er oppført i bindingsverk i tre som er utvendig kledd med trepaneler. Det er skiftet kledning mot sør og delvis mot vest. Ellers kledning fra byggeåret.

Isolasjonsevne er ikke kontrollert. På flater som er enkle og kontrollere, registreres det ingen avvik som vil ha konstruksjonsmessig negativ betydning. Det er behov for generelt vedlikehold av utvendige overflater på denne boligen. Noe bruksmerker og andre svakheter/råte kan ikke utelukkes selv om de ikke er spesielt kommentert i denne rapport. Det er utført sporadiske stikk prøver i kledning i fasader som kan nås fra bakkeplan. Det er risiko for skjulte feil og skader som ikke er synlige ved befaring, og som kan medføre behov for omfattende og kostnadskrevenende utbedringer.

Takkonstruksjon/Loft: Saltak i trekonstruksjon. Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser da deler av konstruksjonen er fullt lukket. Konstruksjonen har naturlig avtrekk og er ventilert iht. gjeldende regler for oppføringstidspunktet.

Loft/kaldt loft er kun inspisert i tilgjengelige områder. Det foreligger usikkerhet knyttet til konstruksjonens fulle tilstand, og det er risiko for skjulte avvik som fukt, kondens eller lekkasjer.

Dette kan medføre skader på konstruksjon over tid.

Vinduer: Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Det er utført stikkprøver utvendig på vinduer som kan nå fra bakkeplan.

Dører: Ytterdørene er av god kvalitet. Det er teak hoveddør og også teak terrassedør fra soverom mot vest. Malt skyvedør fra stuen og ut til terrasse. Dørene er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt. Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2–6 år.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse i betong mot sør og vest. Rekkverk i tre.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller fra byggeåret. Konstruksjonen er lukket og er derfor ikke vurdert i sin helhet. Betongdekke mot grunn. Møbler er ikke flyttet ved målingene.

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

Pipe og ildsted: Elementpipe som er utvendig og innvendig pusset. Vedovn installert i stuen. Peis med innsats i underetasjen. Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.

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

Det var ved sist feiing i 2023 ikke registrert avvik ved utstyret/pipeløpet.

Rom Under Terreng: Det ble ikke registrert avvik eller indikasjoner på skader ved utført hulltaking. Det ble målt forhøyede, men ikke kritiske, fuktverdier i treverk. Registrerte måleverdier vurderes på befaringstidspunktet ikke å være av et omfang som anses skadelig for konstruksjonen eller treverket. Det ble registrert svak mugglukst i vaskerommet, uten at det ved hulltaking eller øvrige undersøkelser ble påvist synlige fuktskader eller avvik i kontrollert område.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

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

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

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

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

Forstøtningsmurer: Det er oppført forstøtning på eiendommen mot øst. Betongmur.

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

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

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Våtrom, tak og fasade:

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

April 2022: Byttet noen takheller etter mistanke om taklekkasje over TV-stua.

(Fakturanr. 458 pålydende kr. 3.280, betalt 24.04.2022)

Mars 2023: Grundigere takreparasjon etter vannlekkasje over TV-stua. Nye vindskier hus. (Fakturanr. 10004 pålydende kr. 49.116,85, betalt 26.03.2023)

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Byggmester Thor Nicolaisen (BTN)

Beskrivelse av arbeidet: Snekkerarbeid, bytte av takheller, pluss vindskier hus. ( Se beskrivelse ovenfor 2022+2023).

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Byggmester Thor Nicolaisen (BTN)

Beskrivelse av arbeidet: Utskifting veggpanel utvendig vest ved terrassen. Dette pga oppdagelsen av liten lekkasje oppe i høyre hjørne ved yttervegg inne i entreen nede ved hoveddør. I tillegg skifte av veggpanel hele fasaden utvendig sørvegg. (Mangler faktura pålydende 158.400,- som ble betalt 06.09.2019).

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

Altandør i stua er pungtert.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Byggmester Thor Nicolaisen (BTN)

Beskrivelse av arbeidet: Kun carport. Se under punkt 4.

Generelt:

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.

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

## **Innhold**

Eneboligen går over 2 plan og inneholder:

Hovedetasje: Gang m/trapp, bad, soverom, soverom 2, kjøkken, stue, tv-stue/bibliotek.

Hovedetasje: Terrasse.

Underetasje: Garasje, bod/bi-inngang, hall m/trapp, musikkrom, vindfang/garderobe, bad, soverom, gang, bod, bod 2, vaskerom.

Eiendommen har også garasje med inngang til boligen.

Det gjøres oppmerksom på at carport ikke er omsøkt/godkjent. Se punkt om ferdigattest for mer informasjon.

## Standard

Velkommen til Karinaåsen 37 - Presentert av Eiendomsmegler Lars Erik Sørgård v/ Aktiv Haugesund!

Kanskje skal din boligdrøm gå i oppfyllelse akkurat her! Mange drømmer om å bo i en stor og innholdsrik familiebolig, i barnevennlige omgivelser med gang-og sykkelvei til skole og barnehage. Boligen må ha den riktige atmosfæren, størrelsen og planløsningen må være god. Kanskje nettopp her er den muligheten?

Du møtes av en velstelt eiendom med høytliggende plassering på en flott utsiktstomt. Luftige rom og meget praktisk planløsning. Flott utsikt og gode solforhold. Bilen parkeres enkelt i garasjen eller utenfor huset. Fra garasjen kan du gå tørrskodd inn i boligen. Det er også lagt varmekabler i oppkjørselen til huset.

Boligens arkitektoniske særpreg og originale interiør gir rom for fleksibilitet og personlige preg. Trivelig, overbygget inngangsparti og flott hage med grønn plen og beplantning.

Velkommen inn!

U.etasje:

På innsiden møtes du av et luftig gang med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko i garderobenisje. Videre adkomst til en stor hall med trapp opp til hovedetasjen. I denne etasjen finner du et soverom, stue, bad, vaskerom, i tillegg til flere boder som gir godt med lagringsplass.

Flott stue som enkelt lar seg møblere med sofa - og tv-møbler.

Soverommet er lyst og luftig med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap.

Badet er utført med våtromsplater på veggflater og våtromsbelegg på gulv. Det inneholder servant i møblement, speil, toalett og dusj.

Stort vaskerom med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Praktisk inn/utgang til eiendommens hage.

Hovedetasje:

Opp i hovedetasjen finner du de viktigste oppholdsrommene hvor familien kan samles - stue og kjøkken, i tillegg til bibliotek, bad og 2 soverom.

Stuen er stor og åpen med gode møbleringsmuligheter og naturlig inndeling av de ulike sonene. Store vindusflater med masse lysinnslipp og flott utsikt er med på å underbygge den gode atmosfæren i rommet. Fra stuen er det utgang til en herlig

terrasse hvor varme sommerdager kan nytes. God plass til møblering av hagemøbler.

Like ved stuen ligger et flott bibliotek med bokhyller og peis.

Kjøkkenet er utført med glatte fronter og benkeplate av laminat med nedfelt vask. Godt med skap - og benkeplass. Frittstående hvitevarer. Det er plass til spisebordsgruppe på kjøkken.

Badet er utført med fliser på deler av vegger, våtromsbelegg på gulv. Det inneholder servant i møblelement med vegghengt skap, speil og belysning, toalett og dusjkabinett.

Begge soverommene i denne etasjen har god plass til ønsket møblering - seng, nattbord og garderobeskap. Hovedsoverommet ligger i tilknytning til badet.

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:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Levetiden for både takteking og undertak er mer enn halvert. Undertaket består av pløyde bord.

Det er en del mose på taktekingen, og det anbefales å fjerne denne, da mose på betongstein kan føre til frostsprengte takstein om vinteren.

Det er opplyst at det ved enkelte anledninger har vært lekkasjer gjennom taket, noe som indikerer at taktekingen har nådd en alder hvor utskifting vil være naturlig.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskifting av undertak nærmer seg. Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Lokal utbedring må utføres.

Tidspunkt for utskifting av takteking nærmer seg. Det anbefales å fjerne mose fra taktekingen for å redusere risikoen for frostsprengte takstein.

På grunn av takets alder og tidligere lekkasjer bør det vurderes utskifting av både takteking og undertak for å unngå fremtidige vannskader og kostbare utbedringer.

Videre bør tilstanden overvåkes jevnlig, da skjulte skader kan forekomme og medføre omfattende konsekvenser for byggets konstruksjon.

Nedløp og beslag:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på

byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Takrenner har punktvis lekkasjer. Det er ikke montert snøfangere på taket. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført, men det vil være krav om snøfangere der folk normalt ferdes ved eventuell omteking av taket.

Levetiden for nedløp som ligger under bakken er mer enn halvert. Det er også tegn til enkelte lekkasjer i takrennene ved nedbør. Det er vanlig å skifte takrenner i forbindelse med omteking av tak.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Lokal utbedring må utføres. Snøfangere bør vurderes montert ved omteking av tak, spesielt der det er gangarealer under, for å redusere risiko for personskade ved snøras.

Takrenner med lekkasjer bør utbedres eller skiftes for å hindre vannskader på fasade og grunnmur.

Nedløp under bakken bør kontrolleres nærmere og eventuelt skiftes, da redusert levetid øker risikoen for tette rør og fuktskader.

Veggkonstruksjon:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Boligen har generelt dårligere ventilasjon sammenlignet med moderne konstruksjoner. Musesperre er kun etablert på vegger hvor det er lagt ny kledning. På områder med eldre kledning fra byggeåret er det registrert noe oppsprukket trekledning, og det er behov for generelt utvendig vedlikehold på fasader i utsatte posisjoner.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Musesperre må etableres. Det bør etableres tilfredsstillende lufting og musesperre i nedre kant av kledningen, samt utføres nødvendig vedlikehold og utskifting av værslitt eller oppsprukket trekledning.

Manglende lufting og musesperre kan føre til økt risiko for fukt- og råteskader, samt inntrenging av skadedyr, noe som kan medføre kostbare utbedringer på sikt.

Takkonstruksjon/Loft:

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er registrert symptom på fuktskader i konstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder i treverket stedvis på loftet, blant annet ved pipen, på enkelte områder i mønet og i opplett mot vest, i sløyser. Det er utført utvendige reparasjoner i nyere tid. Det må påregnes at taket bør tekkes om relativt raskt.

Innvendig i stue/tv-stue og andre steder er det synlige tegn på at det tidligere har vært lekkasjer inn på veggoverflater. Tilsvarende tegn er også observert i underetasjen, via terrasseområdet.

Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av fuktskadene, spesielt rundt pipe, møne og opplett mot vest.

Fuktskadet treverk må utbedres eller skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og redusert bæreevne i takkonstruksjonen.

Det anbefales å vurdere omteking av taket for å forhindre fremtidige lekkasjer og ytterligere fuktskader.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for råte, svekkelse av konstruksjonen og kostbare reparasjoner på sikt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse. Det er påvist andre avvik. Det er kun montert beslag mot yttervegg mot vest, men ikke mot sør. Det er saltutslag på betongvegger under terrassen her, noe som er tegn på fuktvandring. Det bør vurderes å montere beslag, alternativt kan terrassen tekkes med PVC-duk eller lignende.

Det er noe generell slitasje på rekkverket i tre.

Konsekvens/tiltak: Beslag må skiftes ut/monteres. Det bør monteres beslag mellom yttervegg og terrasse mot sør, eller alternativt tekkes med PVC-duk eller tilsvarende, for å hindre videre fuktvandring og redusere risiko for skader på betong og tilstøtende konstruksjoner.

Rekkverket bør vedlikeholdes eller utbedres for å forlenge levetiden og sikre tilfredsstillende sikkerhet. Manglende tiltak kan føre til ytterligere forringelse og økt vedlikeholdsbehov.

Utvendige trapper:

Konstruksjonene har skjevheter. Det er synlige skjevheter i betongtrappen mot terrasse i sør. For øvrig er det normal slitasje på trappene. Det må påregnes behov for vedlikehold og enkelte utbedringer.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring av skjevheter bør utføres for å hindre videre deformasjon og redusere risiko for skader eller ulykker ved bruk av trappene. Manglende utbedring kan føre til økt slitasje og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Overflater:

Det er stedvis slitasje og utidsmessigheter på overflater, noe som medfører at

oppgradering av enkelte overflater kan være nødvendig.

Det er også fuktskjolder stedvis i stuen/tv-stuen som bør utbedres.

Flere overflater i boligen har høy kvalitet og kan vurderes beholdt, avhengig av kjøpers behov og ønsker.

Konsekvens/tiltak: Overflater med slitasje og utidsmessigheter bør oppgraderes for å sikre god funksjon og estetikk. Fuktskjolder i stue/tv-stue bør utbedres for å unngå risiko for videre fuktskader og mulig muggdannelse. Flere overflater har høy kvalitet og kan vurderes beholdt etter kjøpers ønske.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er påvist andre avvik: Det er påvist noe skjevheter på inntil 17mm målt i stuen og mot vest. Det er også registrert skjevheter på inntil 15mm målt fra gang og mot sør. Det er også noe ujevnheter i gulvet i underetasjen. Stedvis noe knirk som er normalt i en trekonstruksjon. Det er ikke gasstettet i tak/skille mellom garasje og innredet areal. Dette må utbedres.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen, men kan vurderes ved en eventuell fremtidig renovering.

Konsekvensen av skjevheter og ujevnheter i gulvet er hovedsakelig estetisk, men kan også påvirke komfort og brukervennlighet over tid. Knirk i gulvet er normalt i trekonstruksjoner og har ingen umiddelbar konsekvens for konstruksjonens bæreevne.

Manglende gasstetting mellom garasje og innredet areal bør utbedres for å redusere risiko for spredning av eksosgasser og lukt til oppholdsrom, noe som kan påvirke innemiljø og helse.

Rom Under Terreng:

Det er registrert typisk "kjellerluft". Det er påvist andre avvik: Det er noe mugglukst på vaskrommet, men det er ikke registrert avvik. Manglende registrering av dampsperre/plast i kjelleryttervegg vurderes ikke isolert sett som et byggteknisk avvik, da slike løsninger var vanlig for byggeperioden og må sees i sammenheng med datidens byggeskikk og konstruksjonsprinsipper.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å overvåke luktutviklingen og eventuelt gjennomføre ytterligere undersøkelser dersom mugglukten forsterkes eller det oppstår synlige tegn til fuktskader.

Manglende dampsperre/plast i kjelleryttervegg medfører økt risiko for fuktproblemer over tid, og det bør vurderes tiltak dersom det oppdages fuktskader eller

inneklimautfordringer.

Underetasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det er skader på plater i dusj i nedre del.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres utbedring av skadede plater i dusjsonen for å hindre videre fuktinntrengning og følgeskader i konstruksjonen.

Risikoen ved å ikke utbedre er økt fare for skjulte fuktskader og skade på tilstøtende bygningsdeler.

Hovedetasje - Kjøkken - Overflater og innredning:

Standard og utførelse vurderes imidlertid som eldre og noe utidsmessig, og det må påregnes behov for modernisering og oppgraderinger som følge av alder og standardnivå. Omfang må vurderes utfra egne behov.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredning for å tilpasse standard og funksjonalitet til dagens krav og egne behov.

Konsekvensen av å ikke oppgradere kan være redusert brukervennlighet og lavere verdi på kjøkkenet over tid.

Hovedetasje - Kjøkken - Avtrekk:

Levetiden for slikt utstyr er normalt 12–15 år, og utstyret har dermed overskredet forventet levetid med god margin.

Konsekvens/tiltak: Ventilatoren bør vurderes skiftet, da den har overskredet forventet levetid med god margin.

Videre bruk kan medføre økt risiko for funksjonssvikt eller skader på utstyret.

Vannledninger:

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

Normal levetid for slikt utstyr er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør. Vannførende rør bør følges opp og vurderes for utskifting ved oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje, da normal levetid er nær ved å være oppbrukt.

Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak kan være plutselige lekkasjer og vannskader, noe som kan medføre store utgifter til reparasjon.

Avløpsrør:

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

Normal levetid for slikt utstyr er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør. Det anbefales å følge med på tilstanden til avløpsrørene og vurdere utskifting ved oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje.

Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak er økt risiko for plutselige skader eller lekkasjer,

som kan føre til vannskader og kostbare reparasjoner.

#### Varmtvannstank:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. 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 bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Manglende korrekt tilkobling kan medføre økt risiko for varmgang, brannfare eller funksjonssvikt på berederen.

#### Fuktsikring og drenering:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er påvist andre avvik: Normal levetid for slikt utstyr er inntil 50 år. Det mangler topplister hvor det er synlig grunnmursplast. Dette må etter monteres.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres lokale tiltak. Det bør ettermonteres topplister der det mangler på grunnmursplast, for å hindre unødig fuktinntrengning mellom plast og mur.

Videre bør tilstanden på dreneringen følges opp jevnlig, da overskredet levetid øker risikoen for fuktproblemer og skader på innvendige konstruksjoner.

#### Grunnmur og fundamenter:

Grunnmuren har sprekke-dannelser. Det er enkelte mindre riss i mur og ved enkelte vinduer i mur. Det er sprekk i garasje mot nord som er anbefalt utbedret.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Det anbefales at riss og sprekker i grunnmuren utbedres, spesielt sprekken i garasjen mot nord, for å hindre videre utvikling av skader og redusere risiko for fuktinntrengning og frostska-der i konstruksjonen.

#### Forstøtningsmurer:

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Det er noen sprekker og også noe skjevheter i denne muren.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å holde muren under oppsyn og vurdere utbedring dersom sprekke-ene eller skjevhetene forverres.

Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for ytterligere skader eller at muren mister sin stabilitet.

#### Terrengforhold:

Fallforholdene er ikke i henhold til Sintef Byggforsk sine anbefalinger om minimum 1:50 fall i en avstand på minst 3 meter fra grunnmuren. Det er stedvis flatt terreng mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak: Det er anbefalt og utføre ytterligere undersøkelser. Manglende fall kan føre til oppsamling av vann mot grunnmur, noe som øker risikoen for fuktska-der i konstruksjonen.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

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

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

Andre tomteforhold:

Det kan påregnes normalt vedlikehold da det er slitasje på overflater. Det er også tegn til noe dårlig fall på tak, da det er grønsøk på tekkingen.

Det vokser eføy i carport. Dette er anbefalt fjernet. Det er rust i armeringsjern i betong. Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres normalt vedlikehold av overflater for å forhindre ytterligere slitasje.

Dårlig fall på taket bør utbedres for å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere risiko for fuktskader.

Eføy bør fjernes fra carporten, da vekster kan skade konstruksjonen og føre til økt fuktbelastning.

Rust i armeringsjern i betong bør utbedres for å hindre videre korrosjon og svekkelse av konstruksjonen.

Forhold som har fått TG3:

Vinduer:

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Det er påvist enkelte punkterte ruter både i hoved- og underetasjen.

Det er også registrert råteskader i treverk på vinduer mot sør.

I tillegg er det generell utvendig slitasje i treverket, noe som vil medføre behov for utbedring og eventuelt utskifting.

Det er observert tegn til innvendig kondensering på enkelte vindusglass, noe som kan indikere at boligen har noe begrenset ventilasjon.

Konsekvens/tiltak: Vinduer med råteskader må erstattes med nye. Det må foretas lokal utbedring. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene. Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet. Vinduer med råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Punkterte eller sprukne glassruter bør byttes for å sikre god isolasjon og forhindre varmetap.

Generell utvendig slitasje på treverket bør utbedres gjennom vedlikehold eller utskifting for å forlenge vinduenes levetid.

Det bør også vurderes tiltak for å bedre ventilasjonen i boligen, da innvendig kondensering kan føre til økt risiko for fuktskader og dårligere inneklima.

Dører:

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket. Det er relativt store fukt- og råteskader i terrassedøren fra stuen, og det er også høy utvendig slitasje på terrassedøren fra soverom mot sør. Utskifting av disse dørene bør vurderes. Hoveddøren har normal slitasje, men er i god stand. Normalt vedlikehold må påregnes, og det anbefales å vurdere utskifting av pakninger på hoveddøren da det er noe trekk.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut. Det bør foretas utskifting av terrassedøren fra stuen grunnet omfattende fukt- og råteskader, for å unngå videre forringelse og risiko for vanninntrenging i konstruksjonen.

Terrassedøren fra soverom mot sør bør vurderes skiftet ut på grunn av høy utvendig slitasje, for å forhindre ytterligere skade og redusert funksjon.

Pakninger på hoveddøren bør vurderes skiftet ut for å redusere trekk og sikre tilfredsstillende tetthet.

Manglende utbedring kan føre til økte vedlikeholdskostnader, redusert energieffektivitet og risiko for følgeskader på tilstøtende bygningsdeler.

Hovedetasje - Bad - Generell:

Baderommet er utført etter byggeforskrift fra før 1997 og det vil på grunn av dette være påregnelig med oppgradering for at baderommet skal tåle normal bruk etter dagens forskrift og anbefalinger. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder på tettsjiktet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Det bør gjennomføres en total oppgradering av våtrommets tettesjikt og membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til

dagens krav og forskrifter.

Manglende oppgradering medfører høy risiko for fuktskader og lekkasjer, noe som kan føre til omfattende skader på tilstøtende konstruksjoner.

Underetasje - Bad - Generell:

Baderommet er utført etter byggeforskrift fra før 1997 og det vil på grunn av dette være påregnelig med oppgradering for at baderommet skal tåle normal bruk etter dagens forskrift og anbefalinger. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder på tettsjiktet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Det bør gjennomføres en total oppgradering av våtrommets tettesjikt og membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav og forskrifter.

Manglende oppgradering medfører økt risiko for fuktskader og lekkasjer, noe som kan føre til omfattende skader på tilstøtende konstruksjoner.

Underetasje - Vaskerom - Generell:

Vaskerommet er utført etter byggeforskrift fra før 1997 og det vil på grunn av dette være påregnelig med oppgradering for at rommet skal tåle normal bruk etter dagens forskrift og anbefalinger. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder på tettsjiktet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Det bør gjennomføres en fullstendig oppgradering av våtrommets tettesjikt og membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav og forskrifter.

Manglende oppgradering medfører økt risiko for fuktskader og lekkasjer, noe som kan føre til omfattende skader på tilstøtende konstruksjoner.

Varmesentral:

Anlegget er opplyst og ikke fungerer. Det må derfor påregnes utskifting av anlegget.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres kontroll av varmpumpen for å avklare årsaken til at den ikke fungerer. Dersom reparasjon ikke er mulig, må anlegget skiftes

ut for å sikre tilstrekkelig oppvarming og unngå redusert komfort og økte driftskostnader.

Helse, miljø og sikkerhet:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Det bør monteres rekkverk på utvendig forstøtning ved carport, samt heve rekkverket på terrassen til dagens krav om minimum 1 meter, for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Det bør gjennomføres radonmålinger og eventuelt etableres radonhemmende tiltak dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere risikoen for helseskadelige radonnivåer innendørs.

### **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.

Følgende inventar og møblement medfølger ikke:

- Takplafondene i overetasjen, samt andre lamper.
- Bokhyller på biblioteket, samt flere andre steder i huset.

Konferer megler.

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Parkering i garasje og gårdsrom.

Eiendommen har også carport. Det gjøres oppmerksom på at oppføring av carport ikke er godkjent/omsøkt, se punkt om ferdigattest for mer informasjon.

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt

årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

Boligen vil ikke bli ytterligere rengjort etter visning og overleveres til kjøper uten utvask.

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

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### **Oppvarming**

Vedovn installert i stuen. Peis med innsats i underetasjen.

Det er installert varmepumpe i boligen. Denne er opplyst og ikke fungere.

Det er lagt varmekabler i oppkjørselen.

### **Informasjon om strømforbruk**

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

## Energimerke

E

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 290 000

### Omkostninger kjøper

4 290 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

107 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

108 640 (Omkostninger totalt)

125 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

128 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

4 398 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 415 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 418 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 20 748 for år 2025

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025:

Avløp: kr. 8 334,14,-

Eiendomsskatt: kr. 3 846,-

Feiing: kr. 566,-

Renovasjon: kr. 4 182,50,-

Vann: kr. 3 818,88

Totalt: kr. 20.747,52,-

Eiendomsskatt for 2026 er estimert til kr. 5.360,-.

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

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 898 078 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 3 592 310 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgraden. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 147, bruksnummer 306 i Karmøy kommune.

### **Offentligrettslig pålegg**

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

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

1149/147/306:

19.07.2017 - Dokumentnr: 788047 - Bruksrett

Rettighetshaver: Jørgensen Leif Bendix

Født: 05/09-1924

MEGLERS KOMMENTAR: Bruksretten vil slettes ved overskjøting til ny eier.

15.12.1980 - Dokumentnr: 910125 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1149 Gnr:147 Bnr:222

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg enebolig, datert 20.12.1983. Følgende arbeider/ anmerkninger gjenstod før det kunne utstedes ferdigattest:

1. Rekkverk utvendig kjellerhals.
2. Drenering overvann legges i henhold til gjeldende forskrifter byggeforskriftenes kap. 41:5.

Megler kjenner ikke til om arbeidene over er fullført.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, stemplet 14.03.1983. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold, foruten om at badet i u.etasjen er betegnet som "toalett" i godkjente tegninger" og dagens stue i underetasjen er betegnet som "musikkrom".

Det foreligger ingen dokumentasjon på at oppføring av carport er omsøkt/godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

20.12.1983.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Kommuneplaner:

Plannavn: Kommuneplan 2014-2023.

PlanID: 670.

Delareal: 748 m<sup>2</sup>

Arealbruk: Boligbebyggelse, nåværende.

Kommuneplaner under arbeid:

Plannavn: Kommuneplanens arealdel 2022 - 2031.

PlanID: 672.

Reguleringsplaner:

Plannavn: Bjøllehaugen.

PlanID: 522.

Delareal: 747 m<sup>2</sup>

Formål: Boliger

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

### **Boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

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

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

3-3 (2).

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Boligen vil ikke bli ytterligere rengjort mellom visning og overtagelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som

boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

6 900 Digital annonsering  
6 000 Fotograf  
1 500 Garantipremie/inneståelse  
4 500 Kommunale opplysninger  
18 900 Markedspakke  
6 900 Oppgjørshonorar  
3 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering  
15 400 Tilretteleggingsgebyr  
3 000 Visninger/overtakelse. Alle visninger inkludert.  
545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet  
0 Utlegg kommunale opplysninger  
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 130 450

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

### **Ansvarlig megler**

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

### **Ansvarlig megler bistås av**

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

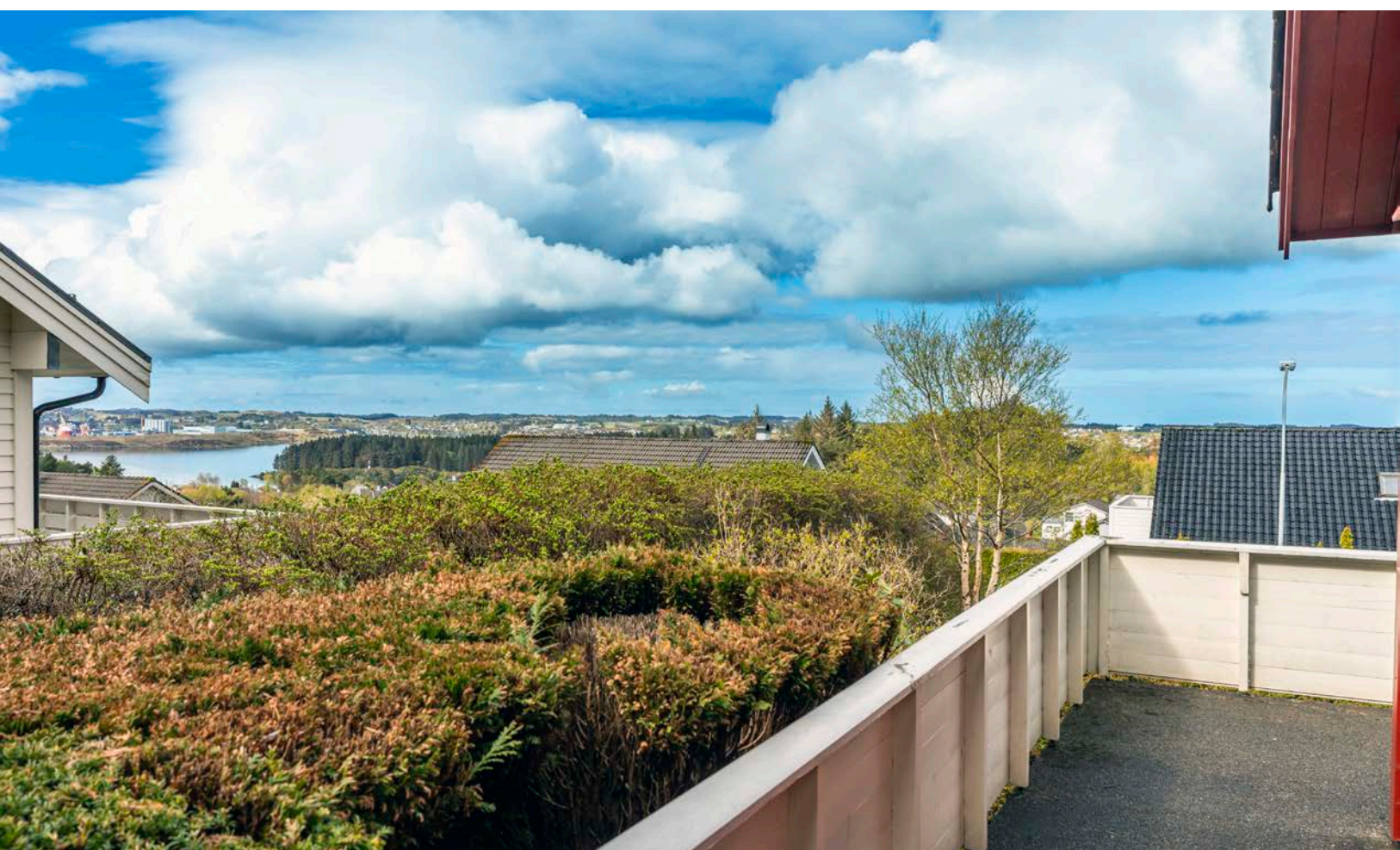
### **Oppdragstaker**

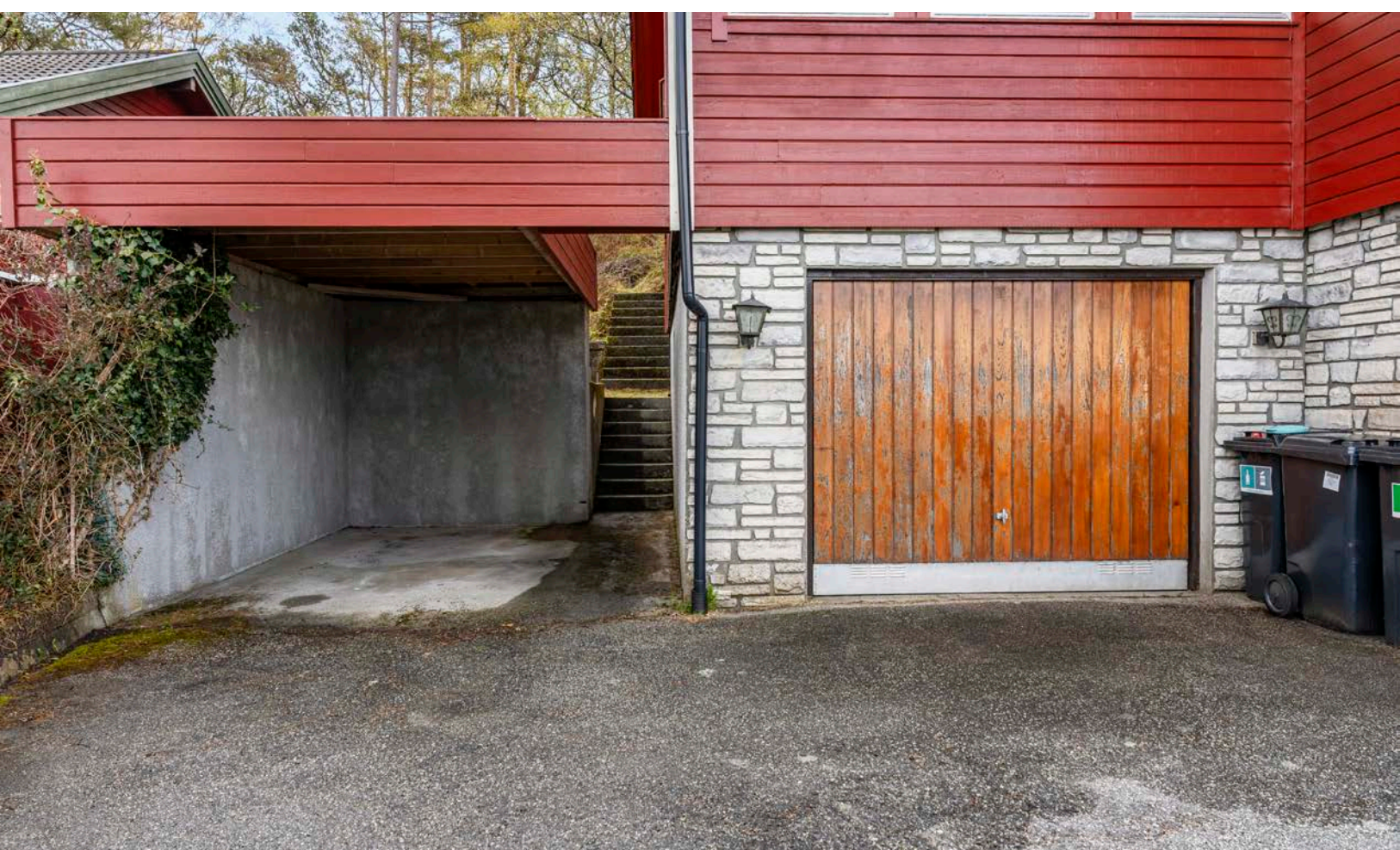
Aktiv Haugesund AS, organisasjonsnummer 834218402  
Smedasundet 77, 5528 HAUGESUND

**Salgsoppgavedato**

21.05.2026









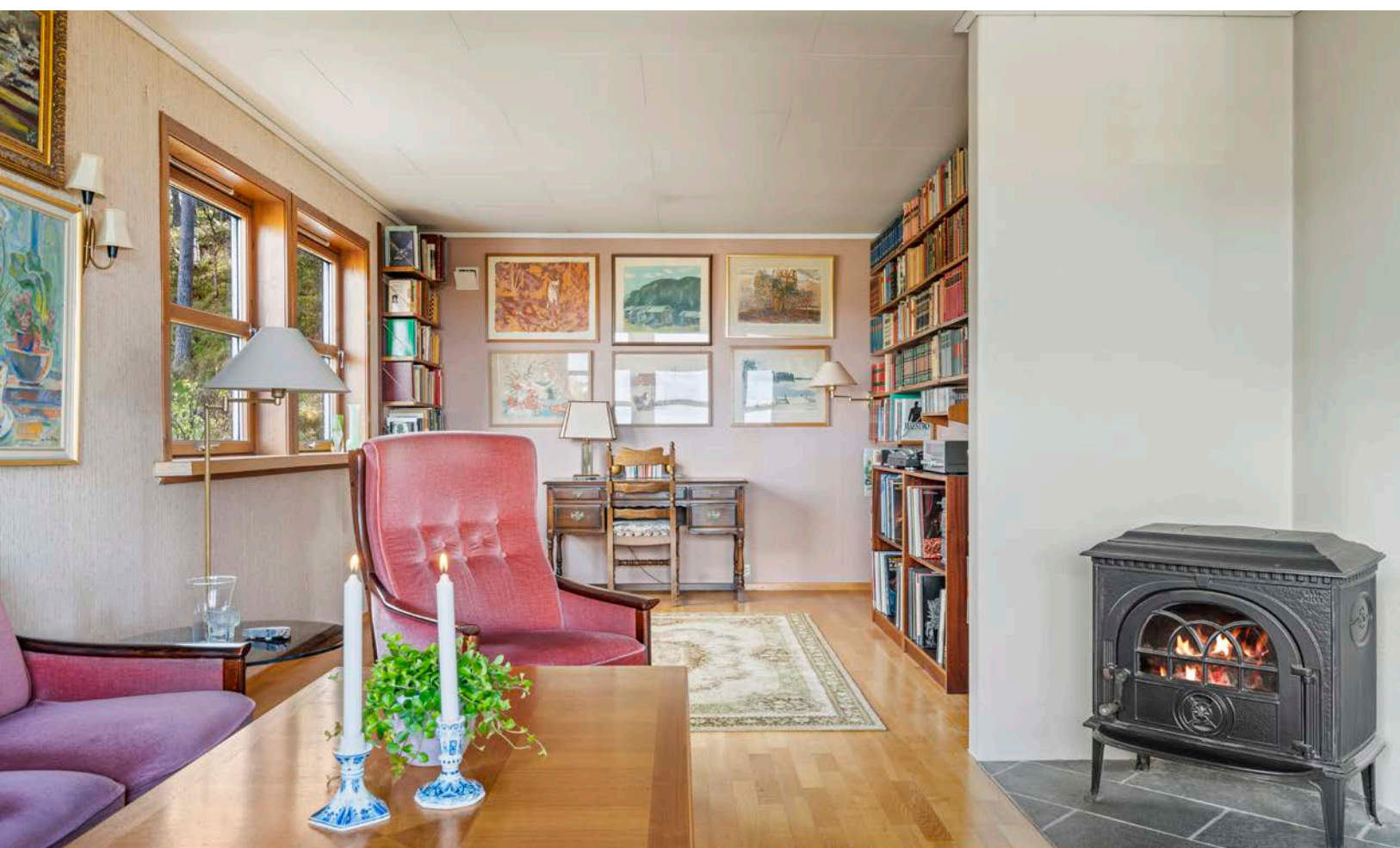
Skissen Er Kun Ment For å Gi Inntrykk Av Planløsning. Megler/Selger Tar Ikke Ansvar For Evt. Feil. Plantegningen Er Ikke Måltbar, Og Kan Inneholde Feil.



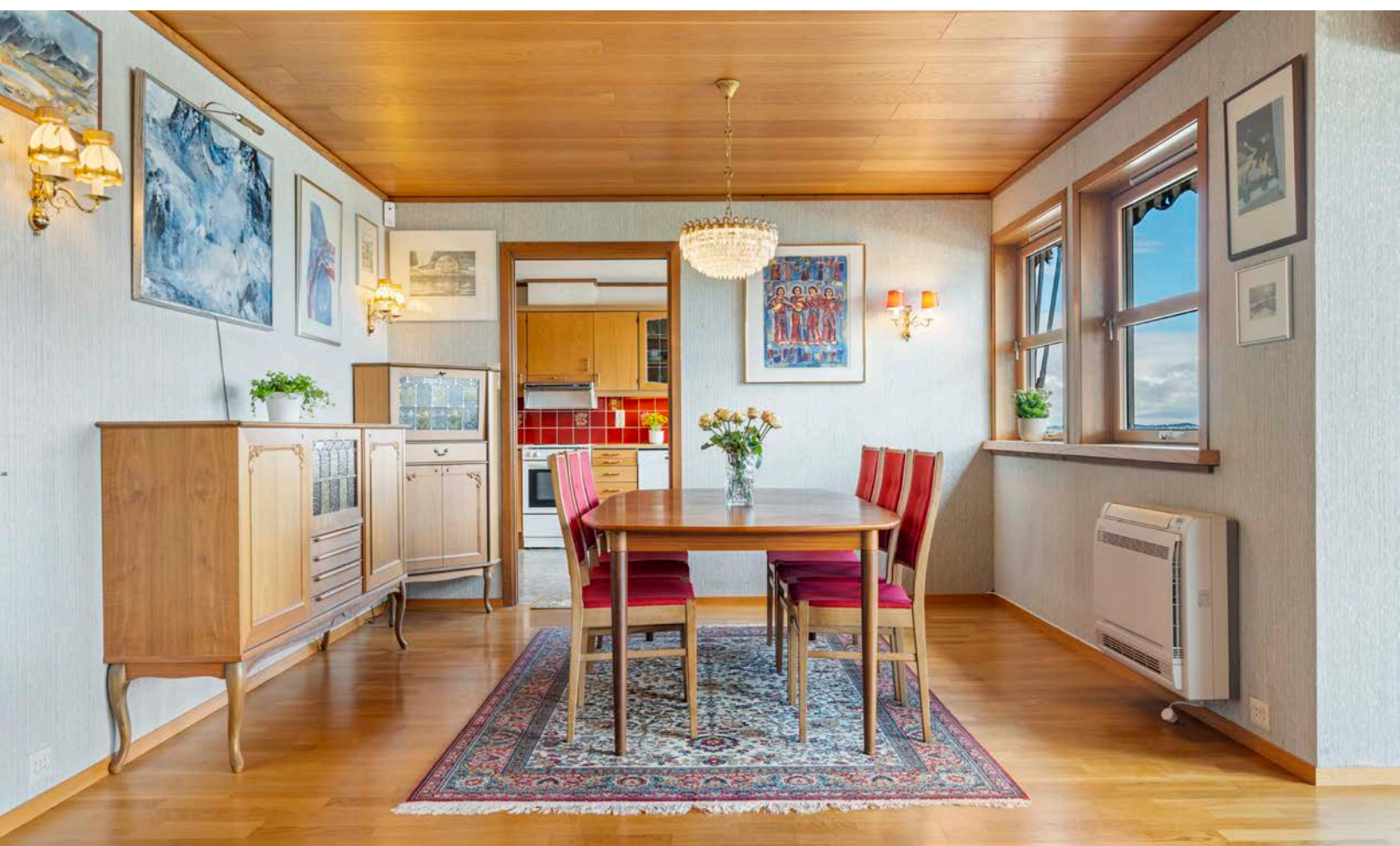
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.







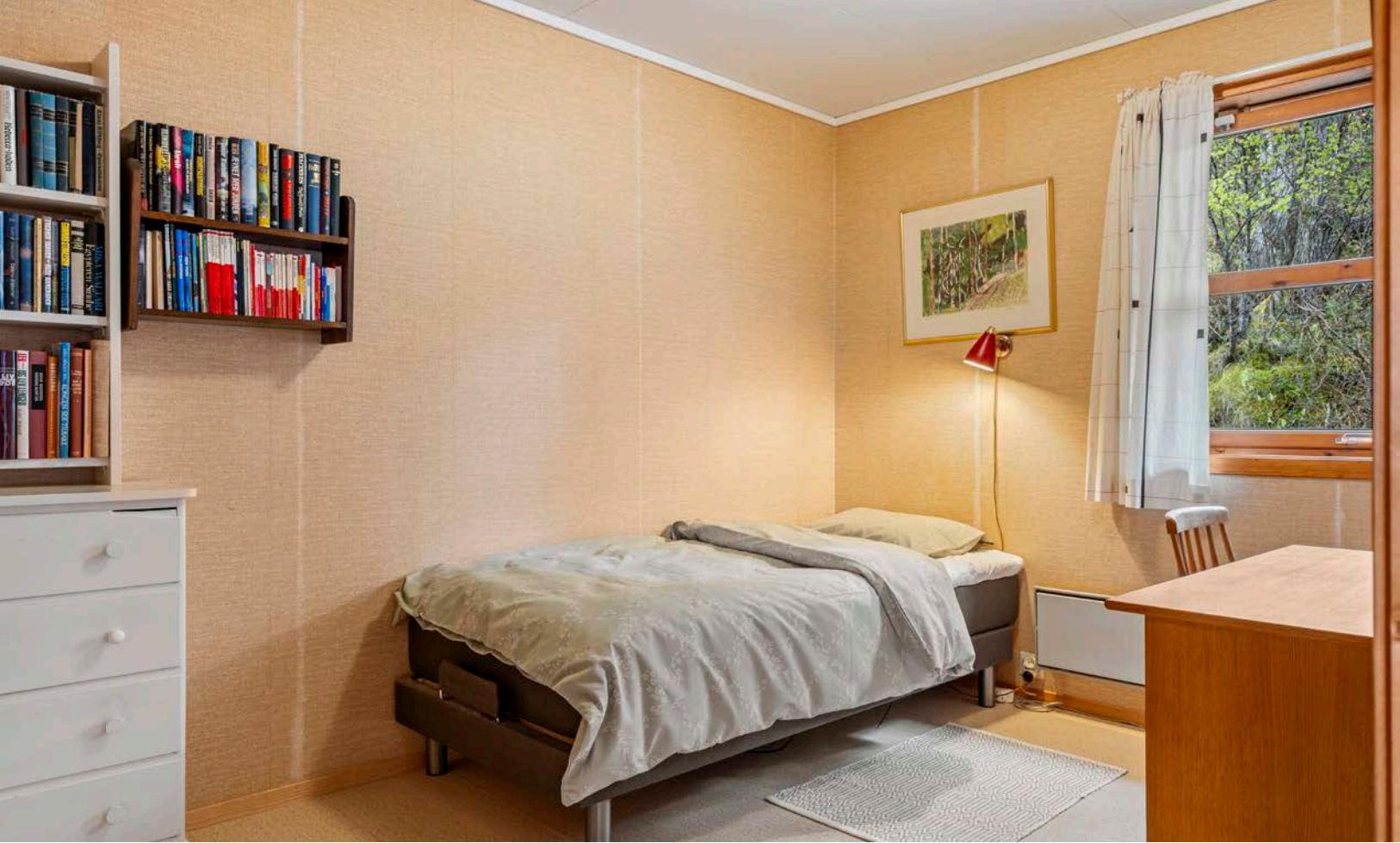










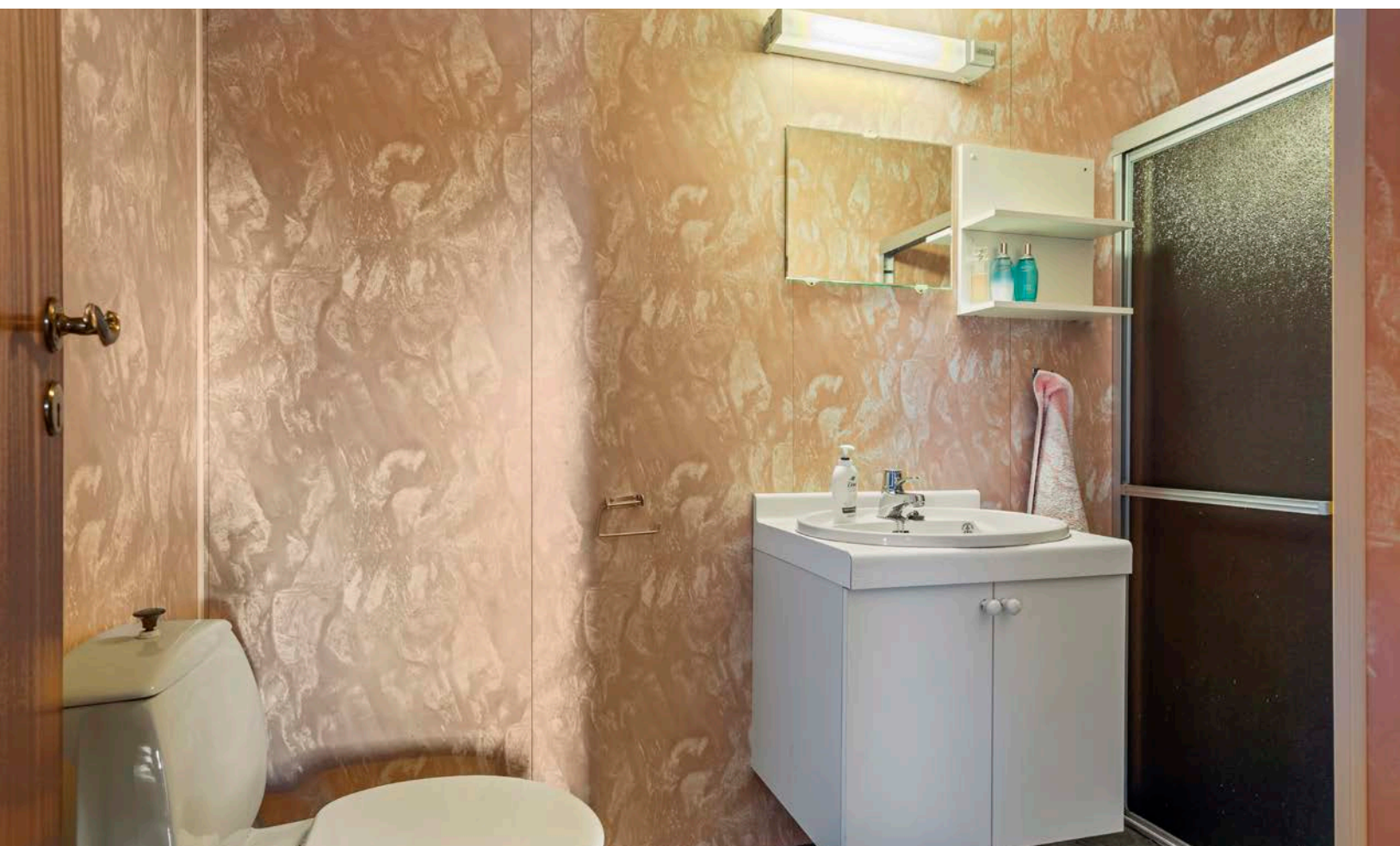




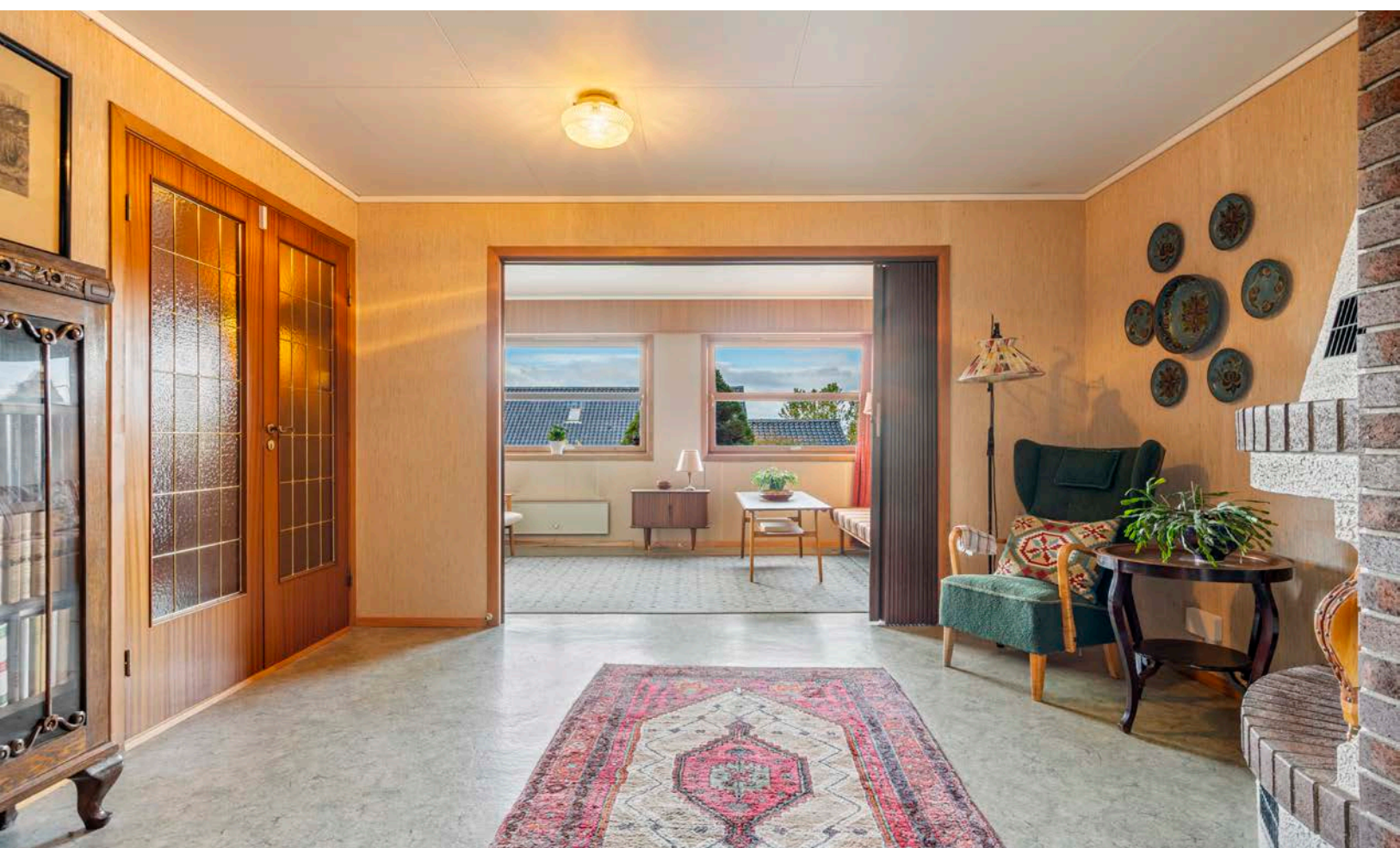
Skissen Er Kun Ment For å Gi Inntrykk Av Planløsning. Megler/Selger Tar Ikke Ansvar For Evt. Feil. Plantegningen Er Ikke Måltbar, Og Kan Inneholde Feil.

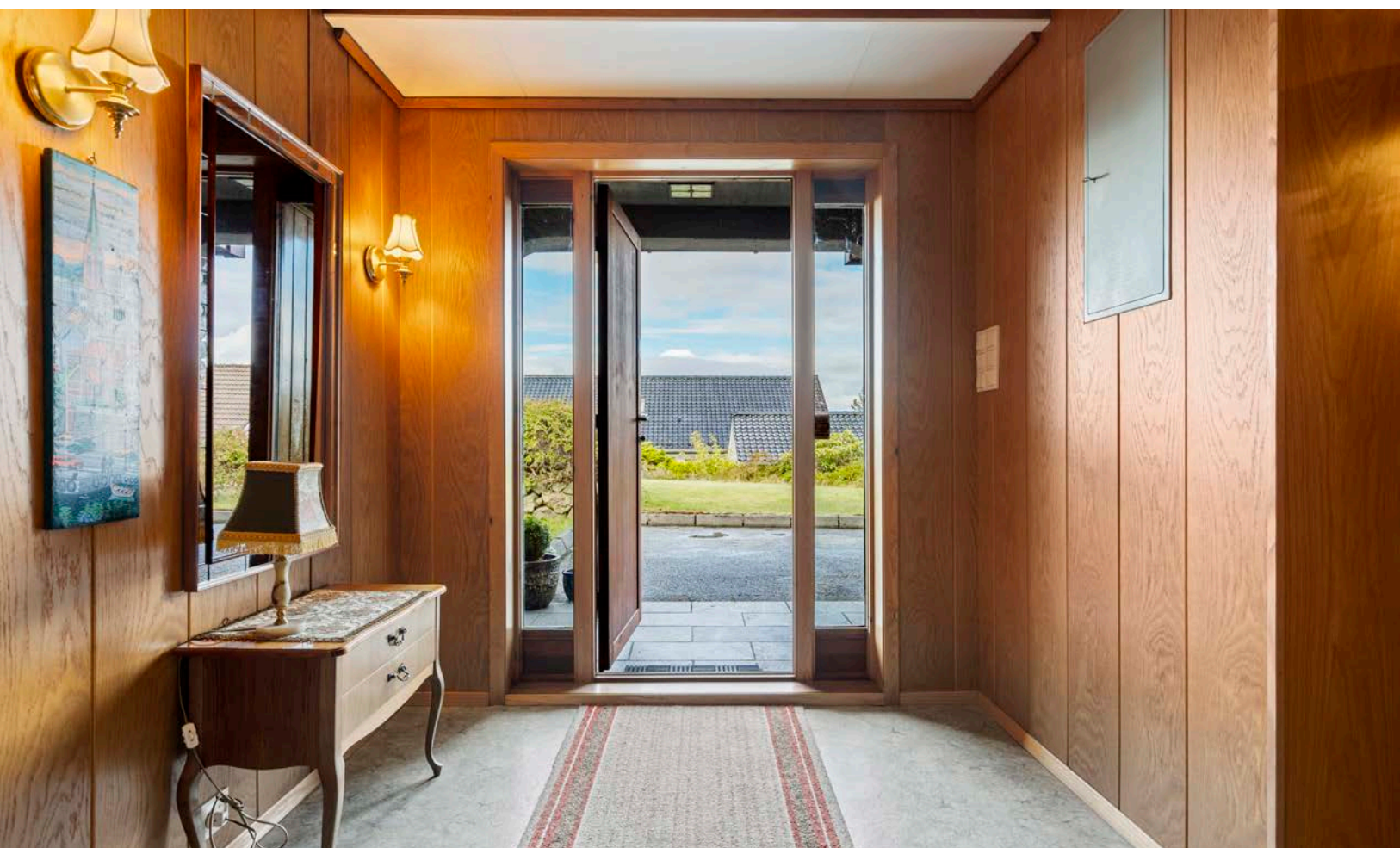
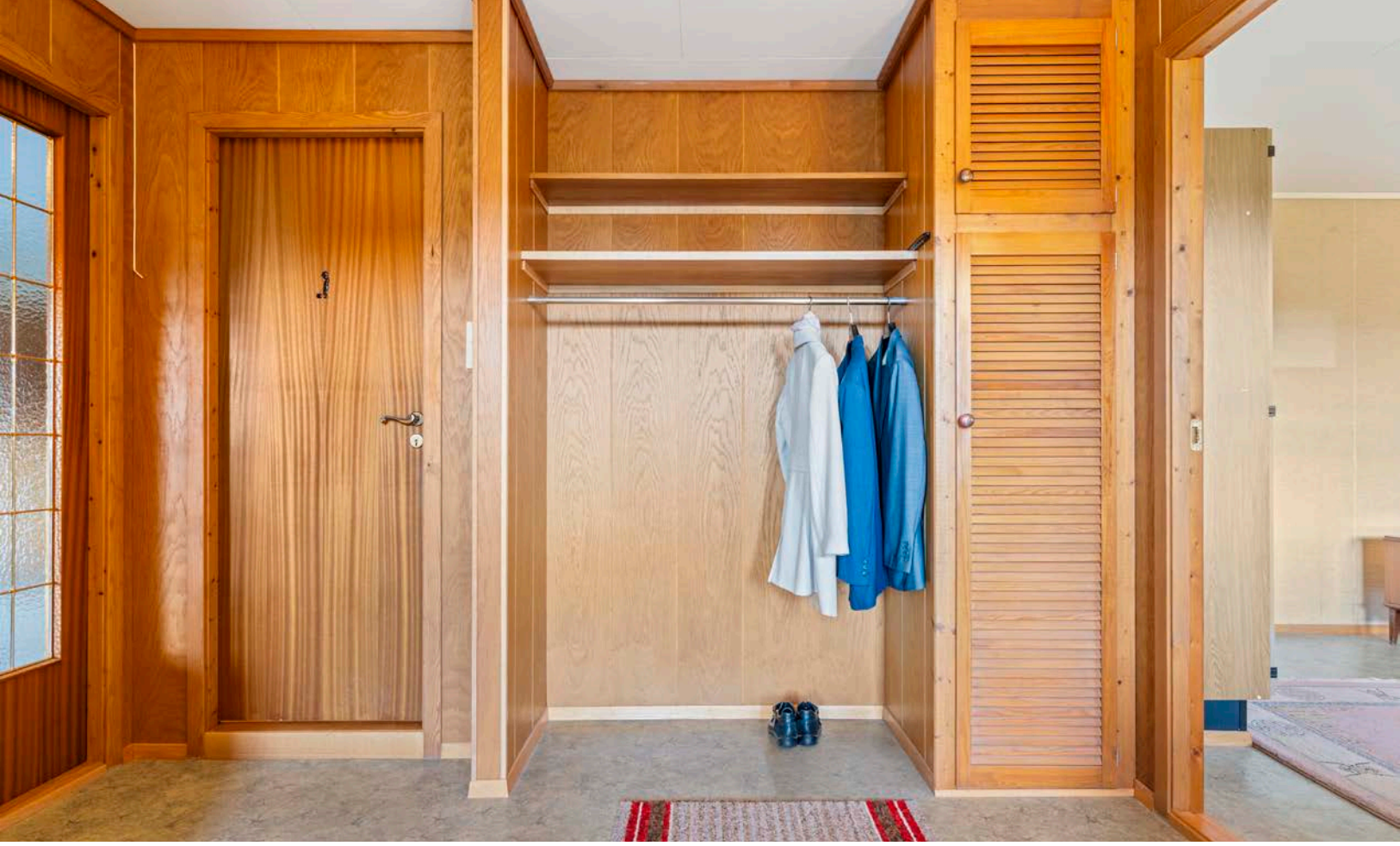


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.










# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Karinaåsen 37, 5545 VORMEDAL

 KARMØY kommune

 # gnr. 147, bnr. 306

Sum areal alle bygg: BRA: 249 m<sup>2</sup> BRA-i: 249 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 12.05.2026

Rapportdato: 15.05.2026

Oppdragsnr.: 20474-3309

Eiendomsverdi ref nr: UU1055

Autorisert foretak: TM Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Erik Tørring



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

## TM Taksering AS

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Tom Erik Tørring

tomerik@tmtaksering.no

476 75 131



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1984.

Oppført på grunnmur i betong, betonggulv.

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

Etasjeskiller i trekonstruksjon.

Saltak i trekonstruksjon av sperrer som er utvendig kledd med betongtakstein.

Det må påregnes normalt vedlikehold. Men boligen har også noe oppgraderingsbehov.

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: 1984

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning 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.

Det er risiko for skjulte feil og skader som ikke er synlige ved befaring, og som kan medføre behov for omfattende og kostnadskrevenende utbedringer.

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

Noe stedvis mose.

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

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

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

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

Det er normalt og skifte takrenner i forhold til omlegging av tak. Yttervegger er oppført i bindingsverk i tre som er utvendig kledd med trepaneler. Det er skiftet kledning mot sør og delvis mot vest.

Ellers kledning fra byggeåret.

Isolasjonsevne er ikke kontrollert.

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

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

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

fra bakkeplan.

Det er risiko for skjulte feil og skader som ikke er synlige ved befaring, og som kan medføre behov for omfattende og kostnadskrevenende utbedringer.

Saltak i trekonstruksjon.

Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser da deler av konstruksjonen er fullt lukket. Konstruksjonen har naturlig avtrekk og er ventilert iht. gjeldende regler for oppføringstidspunktet.

Loft/kaldt loft er kun inspisert i tilgjengelige områder.

Det foreligger usikkerhet knyttet til konstruksjonens fulle tilstand, og det er risiko for skjulte avvik som fukt, kondens eller lekkasjer.

Dette kan medføre skader på konstruksjon over tid.

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

Det er utført stikkprøver utvendig på vinduer som kan nås fra bakkeplan.

Ytterdørene er av god kvalitet. Det er teak hoveddør og også teak terrassedør fra soverom mot vest. Malt skyvedør fra stuen og ut til terrasse. Dørene er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.

Terrasse i betong mot sør og vest. Rekkverk i tre.

Utvendige trapper i betong mot nord og sør.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Det er i all hovedsak parkett på gulv i denne boligen. Noe vinyl og tepper. Tapetserte overflater på vegger og eikepanel stedvis. Det er tak-ess plater i himlinger og eike-panel i taket i stuen/spisestuen. Fremstår eksklusivt.

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

Etasjeskiller fra byggeåret. Konstruksjonen er lukket og er derfor ikke vurdert i sin helhet. Betongdekke mot grunn.

Møbler er ikke flyttet ved målingene.

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

Elementpipe som er utvendig og innvendig pusset.

Vedovn installert i stuen. Peis med innsats i underetasjen.

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 tilfredsstillt dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder.

Det var ved sist feiing i 2023 ikke registrert avvik ved utstyret/pipeøpet.

Det ble ikke registrert avvik eller indikasjoner på skader ved utført hulltaking. Det ble målt forhøyede, men ikke kritiske, fuktverdier i treverk. Registrerte måleverdier vurderes på befaringstidspunktet ikke å være av et omfang som anses skadelig for konstruksjonen eller treverket. Det ble registrert svak mugglukkt i vaskerommet, uten at det ved hulltaking eller øvrige undersøkelser ble påvist synlige fuktskader eller avvik i kontrollert område.

Innvendig trapp i tre fra byggeåret.

Innvendige dører i finertførelse. Stikkprøvekontrollerte dører ble funksjonstestet ved befaring og fungerte tilfredsstillende.

Normal brukslitasje og enkelte overfladiske bruksmerker må påregnes på bygningsdeler som er utsatt for daglig belastning.

# Beskrivelse av eiendommen

## VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad hovedetasje:

Baderommet er utført etter byggeforskrift fra før 1997 og det vil på grunn av dette være påregnelig med oppgradering for at baderommet skal tåle normal bruk etter dagens forskrift og anbefalinger.

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

### Bad underetasje:

Baderommet er utført etter byggeforskrift fra før 1997 og det vil på grunn av dette være påregnelig med oppgradering for at baderommet skal tåle normal bruk etter dagens forskrift og anbefalinger.

Det er skader på plater i dusj i nedre del. Hulltaking syntes derfor unødvendig. Det er allikevel risiko for skjulte fuktskader.

### Vaskerom underetasje:

Vaskerommet er utført etter byggeforskrift fra før 1997 og det vil på grunn av dette være påregnelig med oppgradering for at rommet skal tåle normal bruk etter dagens forskrift og anbefalinger.

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

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminert spon. Kjøkkenet har frittstående hvitevarer og ikke integrerte løsninger. Overflater, innredning og fastmontert utstyr fremstår i hovedsak i normalt god stand ut fra alder, og det ble ikke registrert vesentlige avvik utover normal bruksslitasje ved befaringen.

Standard og utførelse vurderes imidlertid som eldre og noe utidsmessig, og det må påregnes behov for modernisering og oppgraderinger som følge av alder og standardnivå.

Eldre ventilator som er fra byggeåret.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannførende rør i denne boligen er i kobber fra byggeåret.

Tilgjengelige avløpsrør er i plast.

Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringsstidspunktet. Mekanisk ventilering fra våtrom og kjøkken. Det er installert varmepumpe i boligen. Denne er opplyst og ikke fungere.

Det er installert ca 200l bereder i denne boligen.

Automatsikringer og AMS strømmåler. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.

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

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

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

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

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

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

Fuktsøk på tilgjengelige steder innvendig mot terreng indikerer ingen fuktforskjeller.

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

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

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

Grunnmur i plass-støpt betong, og betonggulv.

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

Det er oppført forstøtning på eiendommen mot øst. Betongmur. Sintef Byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen

Bakkenettet i denne boligen er fra byggeåret.

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

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

Det er oppbygget car-port på nordsiden av boligen.

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

[Gå til side](#)

Det er ikke utført radonmålinger og bygget er ikke utstyrt med radonhemmende tiltak. Det er usikker aktsomhetsgrad i området.

Det er ikke rekkverk på utvendig forstøtning ved carport. Det er lavt rekkverk på terrassen, dagens krav er 1 meter eller høyere.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

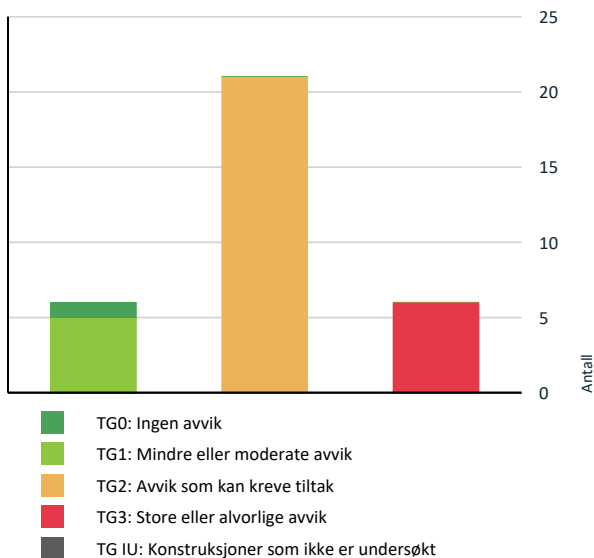
### Enebolig

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

Det foreligger byggemeldte tegninger som stemmer med bruken på befaringsdagen.

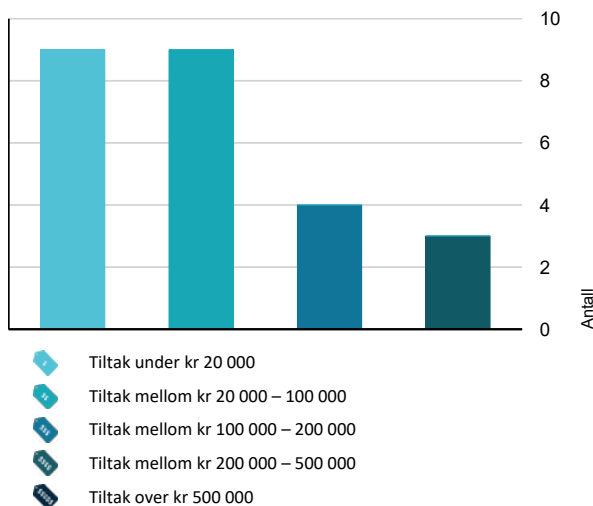
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger gitt av eier om byggeår, oppgraderinger og utført vedlikehold er lagt til grunn dersom annet ikke fremgår av rapporten.

Konstruksjoner og bygningsdeler som ikke var tilgjengelige for inspeksjon på befaringsdagen er ikke kontrollert, og tilstanden er vurdert ut fra synlige forhold.

Skjulte installasjoner som elektrisk anlegg, rørføringer i vegger og konstruksjoner er ikke åpnet eller demontert, og vurderes derfor kun på bakgrunn av synlige forhold.

Der dokumentasjon ikke har vært fremlagt, er vurderingene basert på visuell befaring og generelle erfaringstall for tilsvarende bygninger.

Bygningen forutsettes brukt og vedlikeholdt på normal måte i henhold til bygningens alder og konstruksjon.

Befaringen kan ha blitt utført under værforhold som kan ha påvirket muligheten til å avdekke enkelte forhold, særlig utvendige forhold og fuktforhold.

Tekniske installasjoner er ikke funksjonstestet utover normal bruk under befaringen.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Utvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Overflater	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Rom Under Terreng	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Forstøtningsmurer	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Terrengforhold	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Andre tomteforhold	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	<a href="#">Gå til side</a>

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1984

### Kommentar

I følge eier

### Anvendelse

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Men det i dag behov for vedlikehold og oppgraderinger.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning 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.

Det er risiko for skjulte feil og skader som ikke er synlige ved befaring, og som kan medføre behov for omfattende og kostnadskrevede utbedringer.

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

Noe stedvis mose.

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

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Levetiden for både taktekkning og undertak er mer enn halvert.

Undertaket består av pløyde bord.

Det er en del mose på taktekkingen, og det anbefales å fjerne denne, da mose på betongstein kan føre til frostsprengte takstein om vinteren.

Det er opplyst at det ved enkelte anledninger har vært lekkasjer gjennom taket, noe som indikerer at taktekkingen har nådd en alder hvor utskifting vil være naturlig.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av undertak nærmer seg.
- Når taktekkning og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Lokal utbedring må utføres.
- Tidspunkt for utskifting av taktekkning nærmer seg.

Det anbefales å fjerne mose fra taktekkingen for å redusere risikoen for frostsprengte takstein.

På grunn av takets alder og tidligere lekkasjer bør det vurderes utskifting av både taktekkning og undertak for å unngå fremtidige vannskader og kostbare utbedringer.

Videre bør tilstanden overvåkes jevnlig, da skjulte skader kan forekomme og medføre omfattende konsekvenser for byggets konstruksjon.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

### TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

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

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

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

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Det er ikke montert snøfangere på taket. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført, men det vil være krav om snøfangere der folk normalt ferdes ved eventuell omteking av taket.

Levetiden for nedløp som ligger under bakken er mer enn halvert. Det er også tegn til enkelte lekkasjer i takrennene ved nedbør. Det er vanlig å skifte takrenner i forbindelse med omteking av tak.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Lokal utbedring må utføres.

Snøfangere bør vurderes montert ved omteking av tak, spesielt der det er gangarealer under, for å redusere risiko for personskade ved snøras.

Takrenner med lekkasjer bør utbedres eller skiftes for å hindre vannskader på fasade og grunnmur.

Nedløp under bakken bør kontrolleres nærmere og eventuelt skiftes, da redusert levetid øker risikoen for tette rør og fuktskader.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

### TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Yttervegger er oppført i bindingsverk i tre som er utvendig kledd med trepaneler. Det er skiftet kledning mot sør og delvis mot vest. Ellers kledning fra byggeåret.

Isolasjonsevne er ikke kontrollert.

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

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

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

Det er risiko for skjulte feil og skader som ikke er synlige ved befaring, og som kan medføre behov for omfattende og kostnadskrevenne utbedringer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Boligen har generelt dårligere ventilasjon sammenlignet med moderne konstruksjoner. Musesperre er kun etablert på vegger hvor det er lagt ny kledning. På områder med eldre kledning fra byggeåret er det registrert noe oppsprukket trekledning, og det er behov for generelt utvendig vedlikehold på fasader i utsatte posisjoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Musesperre må etableres.

Det bør etableres tilfredsstillende lufting og musesperre i nedre kant av kledningen, samt utføres nødvendig vedlikehold og utskifting av værslitt eller oppsprukket trekledning.

Manglende lufting og musesperre kan føre til økt risiko for fukt- og råteskader, samt inntrenging av skadedyr, noe som kan medføre kostbare utbedringer på sikt.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



#### ! Tg 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

#### Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjon.

Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser da deler av konstruksjonen er fullt lukket. Konstruksjonen har naturlig avtrekk og er ventilert iht. gjeldende regler for oppføringstidspunktet.

Loft/kaldt loft er kun inspisert i tilgjengelige områder. Det foreligger usikkerhet knyttet til konstruksjonens fulle tilstand, og det er risiko for skjulte avvik som fukt, kondens eller lekkasjer. Dette kan medføre skader på konstruksjon over tid.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på fuktskader i konstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder i treverket stedvis på loftet, blant annet ved pipen, på enkelte områder i mønet og i oppløst mot vest, i sløyser. Det er utført utvendige reparasjoner i nyere tid. Det må påregnes at taket bør tekkes om relativt raskt.

Innvendig i stue/tv-stue og andre steder er det synlige tegn på at det tidligere har vært lekkasjer inn på veggoverflater. Tilsvarende tegn er også observert i underetasjen, via terrasseområdet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av fuktskadene, spesielt rundt pipe, møne og oppløst mot vest.

Fuktskadet treverk må utbedres eller skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og redusert bæreevne i takkonstruksjonen.

Det anbefales å vurdere omtekkning av taket for å forhindre fremtidige lekkasjer og ytterligere fuktskader.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for råte, svekkelse av konstruksjonen og kostbare reparasjoner på sikt.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



# Tilstandsrapport



## TG 3 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.  
Det er utført stikkprøver utvendig på vinduer som kan nås fra bakkeplan.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det er påvist enkelte punkterte ruter både i hoved- og underetasjen.  
Det er også registrert råteskader i treverk på vinduer mot sør.  
I tillegg er det generell utvendig slitasje i treverket, noe som vil medføre behov for utbedring og eventuelt utskifting.

Det er observert tegn til innvendig kondensering på enkelte vindusglass, noe som kan indikere at boligen har noe begrenset ventilasjon.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Andre tiltak:
- Det må foretas lokal utbedring.

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

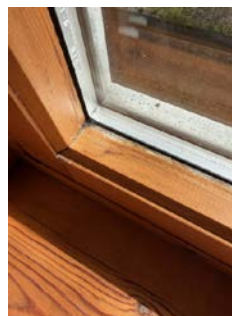
Vinduer med råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Punkterte eller sprukne glassruter bør byttes for å sikre god isolasjon og forhindre varmetap.

Generell utvendig slitasje på treverket bør utbedres gjennom vedlikehold eller utskifting for å forlenge vinduenes levetid.

Det bør også vurderes tiltak for å bedre ventilasjonen i boligen, da innvendig kondensering kan føre til økt risiko for fuktskader og dårligere inneklima.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## TG 3 Dører

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Ytterdørene er av god kvalitet. Det er teak hoveddør og også teak terrassedør fra soverom mot vest. Malt skyvedør fra stuen og ut til terrasse. Dørene er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt. Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2–6 år.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er relativt store fukt- og råteskader i terrassedøren fra stuen, og det er også høy utvendig slitasje på terrassedøren fra soverom mot sør. Utskifting av disse dørene bør vurderes. Hoveddøren har normal slitasje, men er i god stand. Normalt vedlikehold må påregnes, og det anbefales å vurdere utskifting av pakninger på hoveddøren da det er noe trekk.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Det bør foretas utskifting av terrassedøren fra stuen grunnet omfattende fukt- og råteskader, for å unngå videre forringelse og risiko for vanninntrenging i konstruksjonen.

Terrassedøren fra soverom mot sør bør vurderes skiftet ut på grunn av høy utvendig slitasje, for å forhindre ytterligere skade og redusert funksjon.

Pakninger på hoveddøren bør vurderes skiftet ut for å redusere trekk og sikre tilfredsstillende tetthet.

Manglende utbedring kan føre til økte vedlikeholdskostnader, redusert energieffektivitet og risiko for følgeskader på tilstøtende bygningsdeler.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Terrasse i betong mot sør og vest. Rekkverk i tre.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Det er påvist andre avvik:

Det er kun montert beslag mot yttervegg mot vest, men ikke mot sør. Det er saltutslag på betongvegger under terrassen her, noe som er tegn på fuktvandring. Det bør vurderes å montere beslag, alternativt kan terrassen tekkes med PVC-duk eller lignende. Det er noe generell slitasje på rekkverket i tre.

#### Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.
- Andre tiltak:

Det bør monteres beslag mellom yttervegg og terrasse mot sør, eller alternativt tekkes med PVC-duk eller tilsvarende, for å hindre videre fuktvandring og redusere risiko for skader på betong og tilstøtende konstruksjoner.

Rekkverket bør vedlikeholdes eller utbedres for å forlenge levetiden og sikre tilfredsstillende sikkerhet. Manglende tiltak kan føre til ytterligere forringelse og økt vedlikeholdsbehov.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## TG 2 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Utvendige trapper i betong mot nord og sør.

### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er synlige skjevheter i betongtrappen mot terrasse i sør. For øvrig er det normal slitasje på trappene. Det må påregnes behov for vedlikehold og enkelte utbedringer.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring av skjevheter bør utføres for å hindre videre deformasjon og redusere risiko for skader eller ulykker ved bruk av trappene. Manglende utbedring kan føre til økt slitasje og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## INNSENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Det er i all hovedsak parkett på gulv i denne boligen. Noe vinyl og tepper. Tapetserte overflater på vegger og eikepanel stedvis. Det er takess plater i himlinger og eike-panel i taket i stuen/spisestuen. Fremstår eksklusivt.

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis slitasje og utidsmessigheter på overflater, noe som medfører at oppgradering av enkelte overflater kan være nødvendig. Det er også fuktskjolder stedvis i stuen/tv-stuen som bør utbedres. Flere overflater i boligen har høy kvalitet og kan vurderes beholdt, avhengig av kjøpers behov og ønsker.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater med slitasje og utidsmessigheter bør oppgraderes for å sikre god funksjon og estetikk. Fuktskjolder i stue/tv-stue bør utbedres for å unngå risiko for videre fuktskader og mulig muggdannelse. Flere overflater har høy kvalitet og kan vurderes beholdt etter kjøpers ønske.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller fra byggeåret. Konstruksjonen er lukket og er derfor ikke vurdert i sin helhet. Betongdekke mot grunn.

Møbler er ikke flyttet ved målingene.

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

### Vurdering av avvik:

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

Det er påvist noe skjevheter på inntil 17mm målt i stuen og mot vest. Det er også registrert skjevheter på inntil 15mm målt fra gang og mot sør. Det er også noe ujevnheter i gulvet i underetasjen. Stedvis noe knirk som er normalt i en trekonstruksjon. Det er ikke gasstettet i tak/skille mellom garasje og innredet areal. Dette må utbedres.

### Konsekvens/tiltak

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

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen, men kan vurderes ved en eventuell fremtidig renovering.

Konsekvensen av skjevheter og ujevnheter i gulvet er hovedsakelig estetisk, men kan også påvirke komfort og brukervennlighet over tid. Knirk i gulvet er normalt i trekonstruksjoner og har ingen umiddelbar konsekvens for konstruksjonens bæreevne.

Manglende gasstetting mellom garasje og innredet areal bør utbedres for å redusere risiko for spredning av eksosgasser og lukt til oppholdsrom, noe som kan påvirke innemiljø og helse.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Elementpipe som er utvendig og innvendig pusset.  
Vedovn installert i stuen. Peis med innsats i underetasjen.  
Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.  
Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredsstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollrende myndighet for piper og ildsteder.  
Det var ved sist feiing i 2023 ikke registrert avvik ved utstyret/pipeløpet.

## TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

### Beskrivelse

Det ble ikke registrert avvik eller indikasjoner på skader ved utført hulltaking. Det ble målt forhøyede, men ikke kritiske, fuktverdier i treverk. Registrerte måleverdier vurderes på befaringstidspunktet ikke å være av et omfang som anses skadelig for konstruksjonen eller treverket. Det ble registrert svak muggluk i vaskerommet, uten at det ved hulltaking eller øvrige undersøkelser ble påvist synlige fuktskader eller avvik i kontrollert område.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert typisk "kjellerlukt"
- Det er påvist andre avvik:

Det er noe muggluk på vaskrommet, men det er ikke registrert avvik. Manglende registrering av dampsperre/plast i kjelleryttervegg vurderes ikke isolert sett som et byggeteknisk avvik, da slike løsninger var vanlig for byggeperioden og må sees i sammenheng med datidens byggeskikk og konstruksjonsprinsipper.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å overvåke luktutviklingen og eventuelt gjennomføre ytterligere undersøkelser dersom mugglukten forsterkes eller det oppstår synlige tegn til fuktskader.

Manglende dampsperre/plast i kjelleryttervegg medfører økt risiko for fuktproblemer over tid, og det bør vurderes tiltak dersom det oppdages fuktskader eller inneklimateforandringer.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Innvendig trapp i tre fra byggeåret.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige dører i finere utførelse. Stikkprøvekontrollerte dører ble funksjonstestet ved befaring og fungerte tilfredsstillende. Normal bruksslitasje og enkelte overfladiske bruksmerker må påregnes på bygningsdeler som er utsatt for daglig belastning.

## VÅTROM

### HOVEDETASJE > BAD

## TG 3 Generell

### Beskrivelse

Baderommet er utført etter byggeforskrift fra før 1997 og det vil på grunn av dette være påregnelig med oppgradering for at baderommet skal tåle normal bruk etter dagens forskrift og anbefalinger.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder på tettsjiktet i våtsonen på rommet.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Det bør gjennomføres en total oppgradering av våtrommets tettesjikt og membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav og forskrifter.

Manglende oppgradering medfører høy risiko for fuktskader og lekkasjer, noe som kan føre til omfattende skader på tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

# Tilstandsrapport

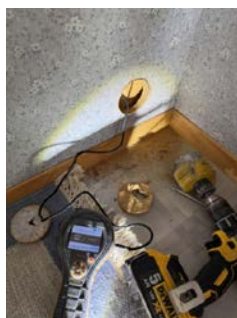


## HOVEDETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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



## UNDERETASJE > BAD

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Baderommet er utført etter byggeforskrift fra før 1997 og det vil på grunn av dette være påregnelig med oppgradering for at baderommet skal tåle normal bruk etter dagens forskrift og anbefalinger.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder på tettsjiktet i våtsonen på rommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Det bør gjennomføres en total oppgradering av våtrommets tettesjikt og membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav og forskrifter.

Manglende oppgradering medfører økt risiko for fuktskader og lekkasjer, noe som kan føre til omfattende skader på tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er skader på plater i dusj i nedre del. Hulltaking syntes derfor unødvendig. Det er allikevel risiko for skjulte fuktskader.

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er skader på plater i dusj i nedre del.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres utbedring av skadede plater i dusjsonen for å hindre videre fuktinntrengning og følgeskader i konstruksjonen. Risikoen ved å ikke utbedre er økt fare for skjulte fuktskader og skade på tilstøtende bygningsdeler.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Baderommet er utført etter byggeforskrift fra før 1997 og det vil på grunn av dette være påregnelig med oppgradering for at baderommet skal tåle normal bruk etter dagens forskrift og anbefalinger.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder på tettsjiktet i våtsonen på rommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Det bør gjennomføres en fullstendig oppgradering av våtrommets tettesjikt og membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav og forskrifter.

Manglende oppgradering medfører økt risiko for fuktskader og lekkasjer, noe som kan føre til omfattende skader på tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg. Det er allikevel risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen. Noe forhøyet, men fortsatt tørt.

Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5



## KJØKKEN

### HOVEDETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminert spon. Kjøkkenet har frittstående hvitevarer og ikke integrerte løsninger. Overflater, innredning og fastmontert utstyr fremstår i hovedsak i normalt god stand ut fra alder, og det ble ikke registrert vesentlige avvik utover normal bruksslitasje ved befaringen. Standard og utførelse vurderes imidlertid som eldre og noe utidsmessig, og det må påregnes behov for modernisering og oppgraderinger som følge av alder og standardnivå.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Standard og utførelse vurderes imidlertid som eldre og noe utidsmessig, og det må påregnes behov for modernisering og oppgraderinger som følge av alder og standardnivå. Omfang må vurderes ut fra egne behov.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Det bør vurderes oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredning for å tilpasse standard og funksjonalitet til dagens krav og egne behov. Konsekvensen av å ikke oppgradere kan være redusert brukervennlighet og lavere verdi på kjøkkenet over tid.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

## HOVEDETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Eldre ventilator som er fra byggeåret.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Levetiden for slikt utstyr er normalt 12–15 år, og utstyret har dermed overskredet forventet levetid med god margin.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilatoren bør vurderes skiftet, da den har overskredet forventet levetid med god margin.

Videre bruk kan medføre økt risiko for funksjonssvikt eller skader på utstyret.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannførende rør i denne boligen er i kobber fra byggeåret.

#### Vurdering av avvik:

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

Normal levetid for slikt utstyr er 30 - 50 år.

#### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Vannførende rør bør følges opp og vurderes for utskifting ved oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje, da normal levetid er nær ved å være oppbrukt.

Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak kan være plutselige lekkasjer og vannskader, noe som kan medføre store utgifter til reparasjon.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Tilgjengelige avløpsrør er i plast.

#### Vurdering av avvik:

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

Normal levetid for slikt utstyr er 30 - 50 år.

#### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Det anbefales å følge med på tilstanden til avløpsrørene og vurdere utskifting ved oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje.

Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak er økt risiko for plutselige skader eller lekkasjer, som kan føre til vannskader og kostbare reparasjoner.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

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

### TG 3 Varmesentral

#### Beskrivelse

Det er installert varmepumpe i boligen. Denne er opplyst og ikke fungere.

**Årstill:** 2007      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anlegget er opplyst og ikke fungere. Det må derfor påregnes utskifting av anlegget.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres kontroll av varmepumpen for å avklare årsaken til at den ikke fungerer. Dersom reparasjon ikke er mulig, må anlegget skiftes ut for å sikre tilstrekkelig oppvarming og unngå redusert komfort og økte driftskostnader.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



### TG 2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Det er installert ca 200l bereder i denne boligen.

**Årstill:** 2012      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er anbefalt at beredere over 1500w tilkobles direkte via fast punkt eller vedlikeholdsbytter.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

# Tilstandsrapport

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Manglende korrekt tilkobling kan medføre økt risiko for varmgang, brannfare eller funksjonssvikt på berederen.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## 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 bygningsakknyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

### Beskrivelse

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 bygningsakknyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

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

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

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.

**1984**

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

**Ja I følge eier**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

**Det er installert varmepumpe i 2007 og nyere bereder. Det er ikke kjent om det finnes dokumentasjon på arbeider.**

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

**Nei**

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

**Nei**

### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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 Da det ikke er utført el-kontroll på dette anlegget på lang tid er dette anbefalt.**

### Generell kommentar

Det anbefales generelt å få det elektriske anlegget kontrollert i forbindelse med kjøp av bolig om det ikke foreligger nyere kontroll uten avvik.

Det lokale el-tilsyn er offentlig kontrollmyndighet på elanlegget.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

### Beskrivelse

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

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

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

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er påvist andre avvik:

Normal levetid for slikt utstyr er inntil 50 år. Det mangler topplst hvor det er synlig grunnmursplast. Dette må etter monteres.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Andre tiltak:

Det bør ettermonteres topplst der det mangler på grunnmursplast, for å hindre unødig fuktinntrengning mellom plast og mur.

Videre bør tilstanden på dreneringen følges opp jevnlig, da overskredet levetid øker risikoen for fuktproblemer og skader på innvendige konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## ! TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er enkelte mindre riss i mur og ved enkelte vinduer i mur. Det er sprekk i garasjen mot nord som er anbefalt utbedret.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det anbefales at riss og sprekker i grunnmuren utbedres, spesielt sprekken i garasjen mot nord, for å hindre videre utvikling av skader og redusere risiko for fuktinntrengning og frostskafer i konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## ! TG 2 Forstøtningsmurer

### Beskrivelse

Det er oppført forstøtning på eiendommen mot øst. Betongmur.

### Vurdering av avvik:

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

Det er noen sprekker og også noe skjevheter i denne muren.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å holde muren under oppsyn og vurdere utbedring dersom sprekken eller skjevheten forverres.

Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for ytterligere skader eller at muren mister sin stabilitet.

## ! TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fallforholdene er ikke i henhold til Sintef Byggforsk sine anbefalinger om minimum 1:50 fall i en avstand på minst 3 meter fra grunnmuren. Det er stedvis flatt terreng mot grunnmuren.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er anbefalt og utføre ytterligere undersøkelser. Manglende fall kan føre til oppsamling av vann mot grunnmur, noe som øker risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

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

Normal levetid for slikt utstyr er inntil 50 år.

### Konsekvens/tiltak

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

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

## TG 2 Andre tomteforhold

### Beskrivelse

Det er oppbygget car-port på nordsiden av boligen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det kan påregnes normalt vedlikehold da det er slitasje på overflater. Det er også tegn til noe dårlig fall på tak, da det er grønsøk på tekkingen. Det vokser eføy i carport. Dette er anbefalt fjernet. Det er rust i armeringsjern i betong.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres normalt vedlikehold av overflater for å forhindre ytterligere slitasje.

Dårlig fall på taket bør utbedres for å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere risiko for fuktskader.

Eføy bør fjernes fra carporten, da vekster kan skade konstruksjonen og føre til økt fuktbelastning.

Rust i armeringsjern i betong bør utbedres for å hindre videre korrosjon og svekkelse av konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



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

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Det er ikke utført radonmålinger og bygget er ikke utstyrt med radonhemmende tiltak. Det er usikker aktsomhetsgrad i området. Det er ikke rekkverk på utvendig forstøtning ved carport. Det er lavt rekkverk på terrassen, dagens krav er 1 meter eller høyere.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er ikke utført radonmålinger og bygget er ikke utstyrt med radonhemmende tiltak. Det er usikker aktsomhetsgrad i området. Det er ikke rekkverk på utvendig forstøtning ved carport. Det er lavt rekkverk på terrassen, dagens krav er 1 meter eller høyere.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

# Tilstandsrapport

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger og eventuelt etableres radonhemmende tiltak dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere risikoen for helseskadelige radonnivåer innendørs.

Det bør monteres rekkverk på utvendig forstøtning ved carport, samt heve rekkverket på terrassen til dagens krav om minimum 1 meter, for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.



# 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

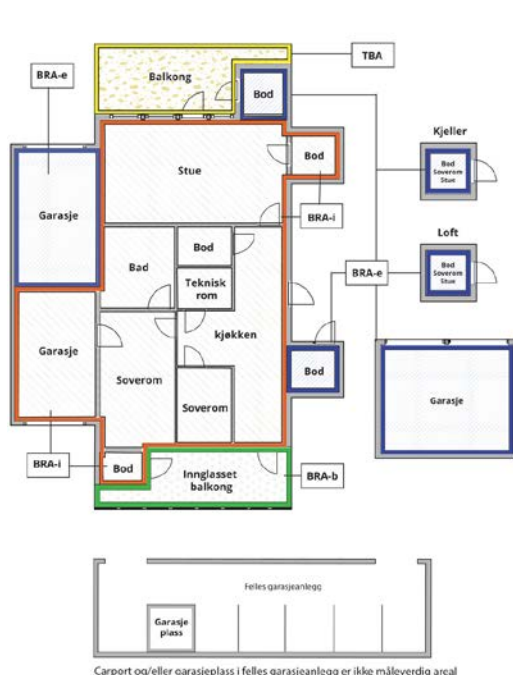
## Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	130			130	26
Underetasje	119			119	
<b>SUM</b>	<b>249</b>				<b>26</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>249</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Gang m/trapp, bad, soverom, soverom 2, kjøkken, stue, tv-stue/bibliotek		
Underetasje	Garasje, bod/bi-inngang, hall m/trapp, musikkrom, vindfang/garderobe, bad, soverom, gang, bod, bod 2, vaskerom		

### Kommentar

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger byggemeldte tegninger som stemmer med bruken på befaringdagen.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er utført utbedringer i forbindelse med lekkasje i tak i 2023.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2026	Tom Erik Tørring Åsta Jørgensen	Takstingeniør Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	147	306		0	747.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Karinaåsen 37

#### Hjemmelshaver

Fuglehaug Tone Jørgensen, Jørgensen Åsta

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

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

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

#### Om tomten

Opparbeidet.

#### Tinglyste/andre forhold

Det er garasje og car-port i tilknytning til boligen.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	12.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	12.05.2026		Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

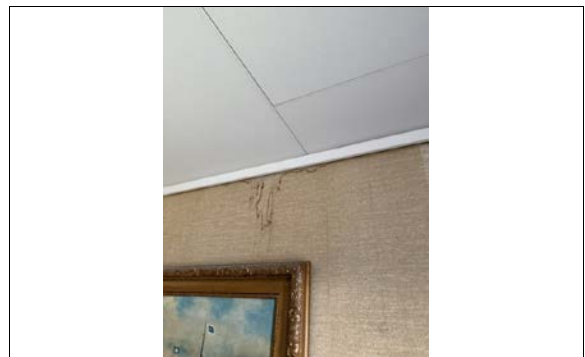
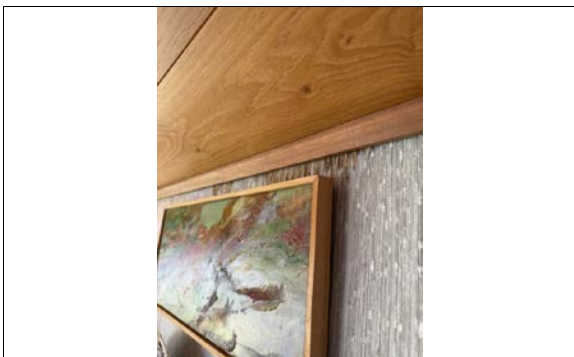
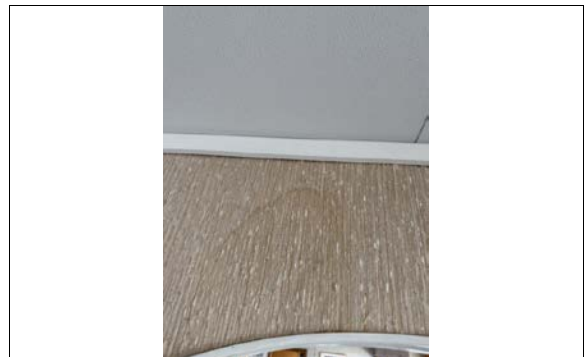
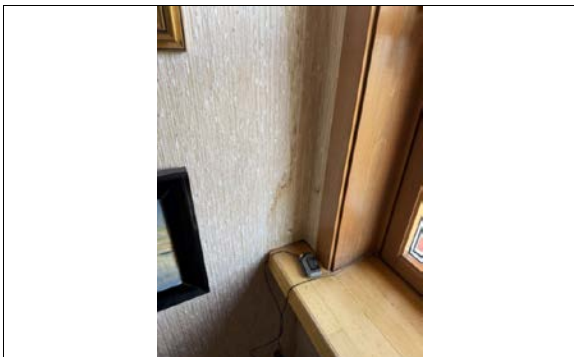
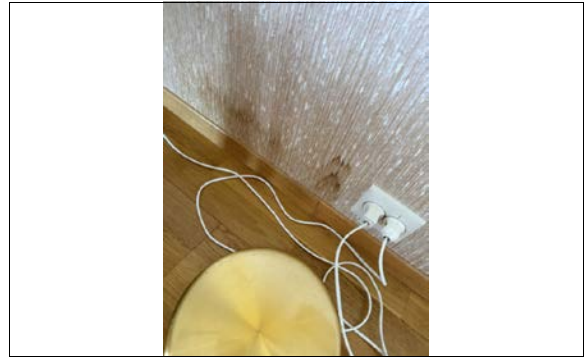
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

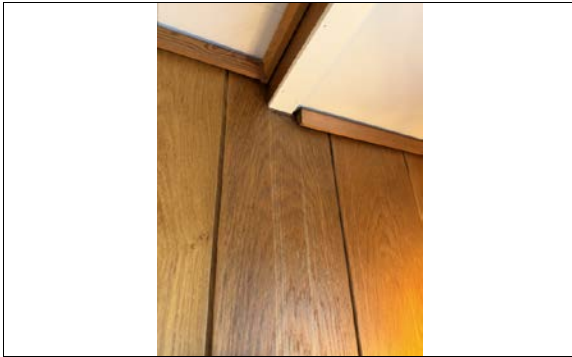
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

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

## Andre bilder







# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Tone Jørgensen Fuglehaug

Åsta Jørgensen

---

## Boligen

Karinaåsen 37

5545 Vormedal

1149-147/306/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2017
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

April 2022: Byttet noen takheller etter mistanke om taklekkasje over TV-stua.  
( Fakturanr. 458 pålydende kr. 3.280, betalt 24.04.2022)

Mars 2023: Grundigere takreparasjon etter vannlekkasje over TV-stua.  
Nye vindskier hus.  
( Fakturanr. 10004 pålydende kr. 49.116,85, betalt 26.03.2023)

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

♦ **Ja**

### Faglært arbeid:

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** Byggmester Thor Nicolaisen (BTN)

**Beskrivelse av arbeidet:** Snekkerarbeid, bytte av takheller, pluss vindskier hus. ( Se beskrivelse ovenfor 2022+2023)

---

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

♦ **Ja**

### Faglært arbeid:

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Firmanavn:** Byggmester Thor Nicolaisen (BTN)

**Beskrivelse av arbeidet:** Utskifting veggpanel utvendig vest ved terrassen. Dette pga oppdagelsen av liten lekkasje oppe i høyre hjørne ved yttervegg inne i entreen nede ved hoveddør. I tillegg skifte av veggpanel hele fasaden utvendig sørvegg. (Mangler faktura pålydende 158.400,- som ble betalt 06.09.2019)

---

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

♦ **Ja**

Altandør i stua er pungtert.



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** Byggmester Thor Nicolaisen (BTN)

**Beskrivelse av arbeidet:** Kun carport. Se under punkt 4.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Adresse

**Karinaåsen 37, 5545 VORMEDAL**

Dato for energimerking

**20.05.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-298647**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**13220875**

Gårdsnummer

**147**

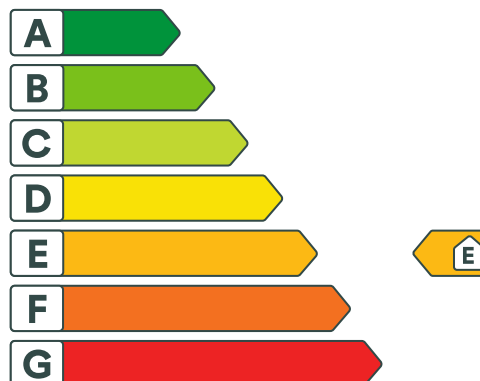
Bruksnummer

**306**

Seksjonsnummer

**—**

Bruksenhetsnummer

**H0101**


## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår

**1984**

Bygningstype

**Enebolig**

Bruksareal

**249,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**200,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**2**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet**

Ventilasjon

**Periodisk avtrekk**


## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**273,42 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**240,79 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**48 157 kWh**



## Karinaåsen 37, 5545 VORMEDAL



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Karinaåsen 37, 5545 VORMEDAL



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

##### Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

##### Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

##### Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

##### Tiltak 6: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

##### Tiltak 7: Montering tetningslister

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

##### Tiltak 8: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

##### Tiltak 9: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 10: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

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

## Brukertiltak

### Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 15: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 17: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 18: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 19: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 20: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 21: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 22: Følg med på energibruken i boligen

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.



### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



# Karmøy kommune

**Adresse:** Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK

**Telefon:** 52 85 75 00

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Karmøy kommune

<b>Kommunenr.</b>	1149	<b>Gårdsnr.</b>	147	<b>Bruksnr.</b>	306	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Karinaåsen 37, 5545 VORMEDAL								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	8 334,14 kr
Eiendomsskatt	3 846,00 kr
Feiing	566,00 kr
Renovasjon	4 182,50 kr
Vann	3 818,88 kr

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



# Karmøy kommune

**Adresse:** Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK

**Telefon:** 52 85 75 00

Utskriftsdato: 05.05.2026

## Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Karmøy kommune

<b>Kommunenr.</b>	1149	<b>Gårdsnr.</b>	147	<b>Bruksnr.</b>	306	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Karinaåsen 37, 5545 VORMEDAL								

### Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

<b>Takst</b>	3 592 000,00 kr
<b>Skatt</b>	5 360,00 kr
<b>Bunnfradrag</b>	600 000,00 kr
<b>Antall boenheter</b>	1
<b>Dato vedtatt</b>	15.01.2026
<b>Eiendomsstype</b>	Formuesgrunnlag Bolig
<b>Promillesats</b>	2.8 ‰
<b>Fritak</b>	Ingen

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



# Karmøy kommune

**Adresse:** Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK

**Telefon:** 52 85 75 00

Utskriftsdato: 05.05.2026

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Karmøy kommune

<b>Kommunenr.</b>	1149	<b>Gårdsnr.</b>	147	<b>Bruksnr.</b>	306	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Karinaåsen 37, 5545 VORMEDAL								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

<b>Offentlig vann</b>	Ja
<b>Offentlig avløp</b>	Ja
<b>Privat septikanlegg</b>	Nei

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



# Karmøy kommune

Adresse: Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK

Telefon: 52 85 75 00

Utskriftsdato: 05.05.2026

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Karmøy kommune

<b>Kommunenr.</b>	1149	<b>Gårdsnr.</b>	147	<b>Bruksnr.</b>	306	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Karinaåsen 37, 5545 VORMEDAL								

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	670
<b>Navn</b>	Kommuneplan 2014-2023
<b>Platype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	16.06.2015
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/5046/670_korr_bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/5046/670_korr_bestemmelser.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 748 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse, Nåværende

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	672
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2022 - 2031

---

<b>Status</b>	Planlegging igangsatt
---------------	-----------------------

---

<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
-----------------	-------------------------

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

---

<b>Id</b>	522
-----------	-----

---

<b>Navn</b>	Bjøllehaugen
-------------	--------------

---

<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
-----------------	-----------------------

---

<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
---------------	---------------------------

---

<b>Ikrafttredelse</b>	20.05.1985
-----------------------	------------

---

<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/1467/R522-bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/1467/R522-bestemmelser.pdf</a>
---------------------	---

---

<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	747 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Boliger

<b>Eiendom</b>	1149 147/306		
<b>Utskriftsdato</b>	05.05.2026	<b>Antall datasett</b>	4

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.

## 0 Berørte datasett

Ingen datasett

## 4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner - Lokalteter, Enkeltninner og Sikringssoner
- Kulturminner - Fredete bygninger

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE  
Bygningsloven av 18 juni 1965 s 99, nr.2 og 3

Arbeidssted (adr.)	Bjellehaugen			Registernr (Gnr/bnr/esternr) ev. parsellnr	Gnr. 147, bnr. 306
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Date for vedtak	Sak nr.	
	Nybygg Enebolig	14.3.83	13.4.83	330/83 Pm	
Byggherre	Leif Bendix Jørgensen			Adresse	Bjellehaugen, 5510 Vormedal
Anmelder	Ing. Olav M. Olsen			Adresse	4270 Akrehamn
Ansvarshavende	Grunnarb.: Steinar Pedersen Trearb.: Brødr. Sørheim			Adresse	
				Tilf.	

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens 5 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

hele bygget  følgende del av bygget:  
Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:


1. Rektverk utvendig kjellerhals.
2. Drenering overvann legges i henhold til gjeldende forskrifter byggeforskriftenes kap. 41:5.

*Utga.*

*Selge Bødverk*  
H. Bødsvik  
bygn. kontrollør

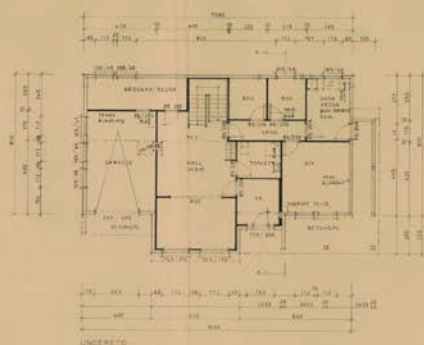
Arbeidet må være utført innen: **1.6.84**

Ansvarshavende skal kreve ferdiggattest.

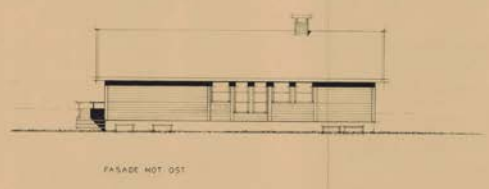
Sted og dato	Stempel
Torvastad	20.12.83
	
Sendes til	
Byggherre	Anmelder
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ansvarshavende	Byggesjefmyndighet
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Trykt på selvkopierende papir

Nr. 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 12. 79



REGJERINGEN  
TIL  
KYSTVERN  
KYSTVERN



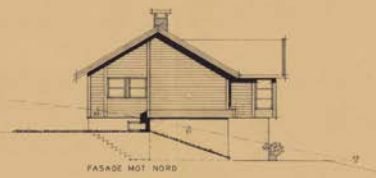
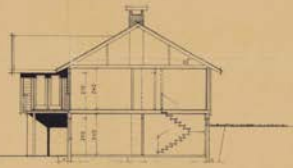
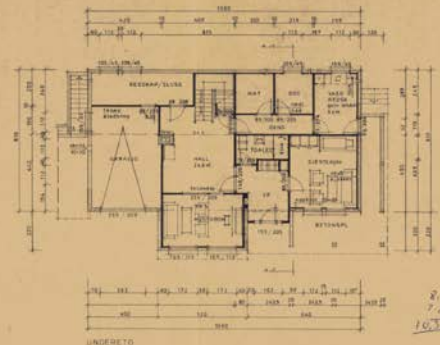
<p>BRUKTILVÅR</p> <p>1. FØRSTEDÅR 1910</p> <p>2. 1. OG 2. ETASJE</p> <p>3. 1. OG 2. ETASJE</p> <p>4. 1. OG 2. ETASJE</p> <p>5. 1. OG 2. ETASJE</p> <p>6. 1. OG 2. ETASJE</p> <p>7. 1. OG 2. ETASJE</p> <p>8. 1. OG 2. ETASJE</p> <p>9. 1. OG 2. ETASJE</p> <p>10. 1. OG 2. ETASJE</p> <p>11. 1. OG 2. ETASJE</p> <p>12. 1. OG 2. ETASJE</p> <p>13. 1. OG 2. ETASJE</p> <p>14. 1. OG 2. ETASJE</p> <p>15. 1. OG 2. ETASJE</p> <p>16. 1. OG 2. ETASJE</p> <p>17. 1. OG 2. ETASJE</p> <p>18. 1. OG 2. ETASJE</p> <p>19. 1. OG 2. ETASJE</p> <p>20. 1. OG 2. ETASJE</p>	<p>TITTEL: HOVEDETS</p> <p>1. HOVEDETS</p> <p>2. HOVEDETS</p> <p>3. HOVEDETS</p> <p>4. HOVEDETS</p> <p>5. HOVEDETS</p> <p>6. HOVEDETS</p> <p>7. HOVEDETS</p> <p>8. HOVEDETS</p> <p>9. HOVEDETS</p> <p>10. HOVEDETS</p> <p>11. HOVEDETS</p> <p>12. HOVEDETS</p> <p>13. HOVEDETS</p> <p>14. HOVEDETS</p> <p>15. HOVEDETS</p> <p>16. HOVEDETS</p> <p>17. HOVEDETS</p> <p>18. HOVEDETS</p> <p>19. HOVEDETS</p> <p>20. HOVEDETS</p>	<p>AREAL: HOVEDETS 199,75 m<sup>2</sup></p> <p>AREAL: UNDERETS 188,87 m<sup>2</sup></p> <p>AREAL: TOTALT 388,62 m<sup>2</sup></p> <p>AREAL: BRUKTILVÅR 199,75 m<sup>2</sup></p> <p>AREAL: BRUKTILVÅR 188,87 m<sup>2</sup></p> <p>AREAL: BRUKTILVÅR 388,62 m<sup>2</sup></p>
---	--	---

RYGGERNE JOHAN NYGÅRD  
 ADRESSE: VOLDREI 3  
 1328 HAUGESUND

**BJOLLEHAUGEN  
 KARMØY  
 FELT C - TOMT NR. K17**

INGENIØR  
**OLAV M. OLSEN**  
 ARKITEKT OG INGENIØR  
 HAVNEVEIEN 10, 1328 HAUGESUND

PROSJEKT NR. 190



KANTRY TEGN. 1913  
14-01-1913  
12141 48

BYGGERE: LEIF BENDIX JØRGENSEN	PLAETS: FOLLEVIK 81	AREAL: HOVEDTAGE: 139,70 m <sup>2</sup>
ADRESSE: 1309 HAUGESUND	PROJ. NR. 193	AREAL: UNDERTAGE: 31,97 m <sup>2</sup>
BYGGERE: LEIF BENDIX JØRGENSEN	BYGGERE: LEIF BENDIX JØRGENSEN	BYGGERE: LEIF BENDIX JØRGENSEN
ADRESSE: 1309 HAUGESUND	ADRESSE: 1309 HAUGESUND	ADRESSE: 1309 HAUGESUND

BYGGERE LEIF BENDIX JØRGENSEN  
ADRESSE FOLLEVIK 81  
1309 HAUGESUND

**BJOLLEHAUGEN  
KARMOY  
FELT C - TOMT NR. K17**

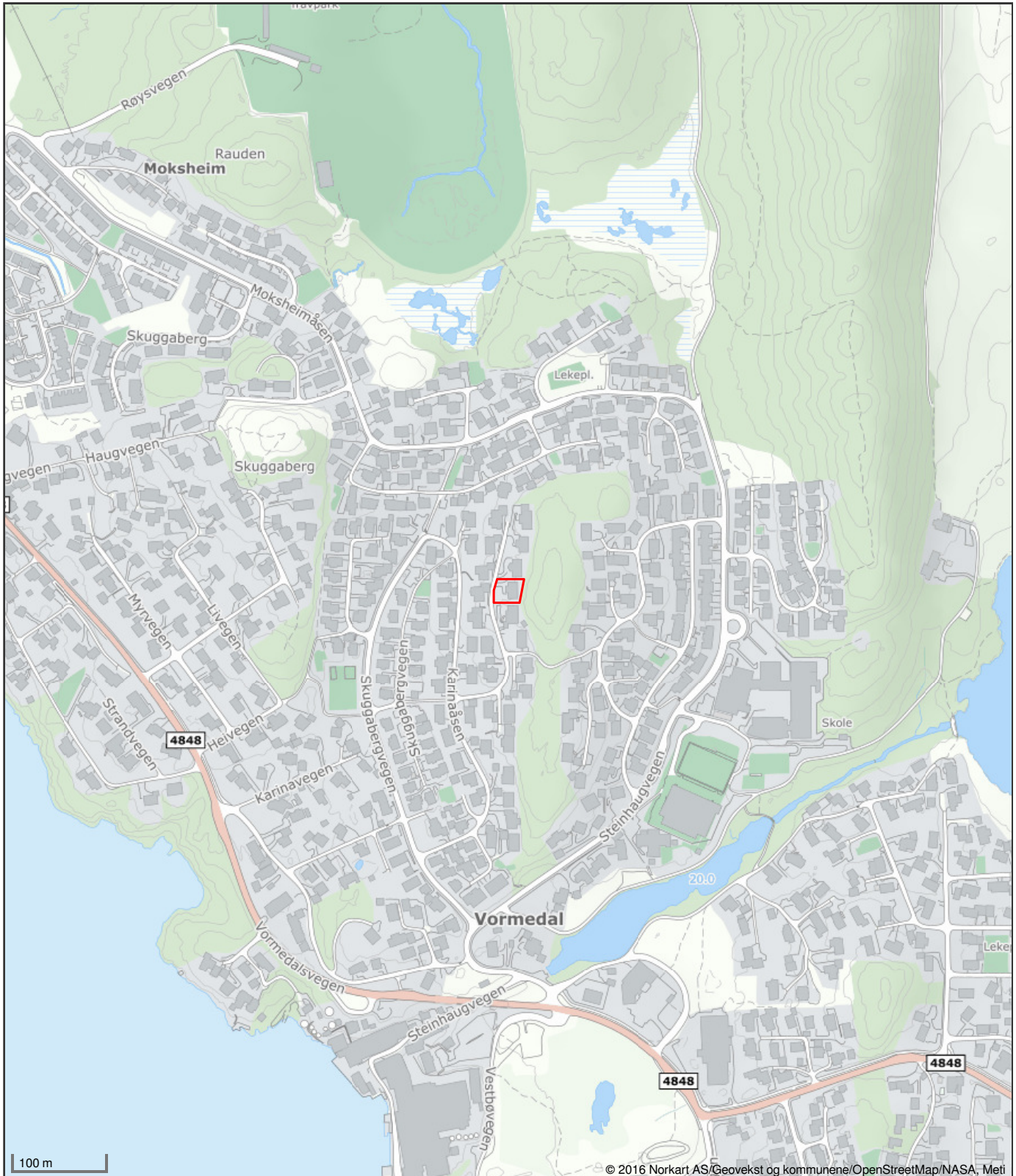
PROJ. NR. 193

**INGENIØR  
OLAV M. OLSEN**

1913



# Oversiktskart for eiendom 1149 - 147/306//



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

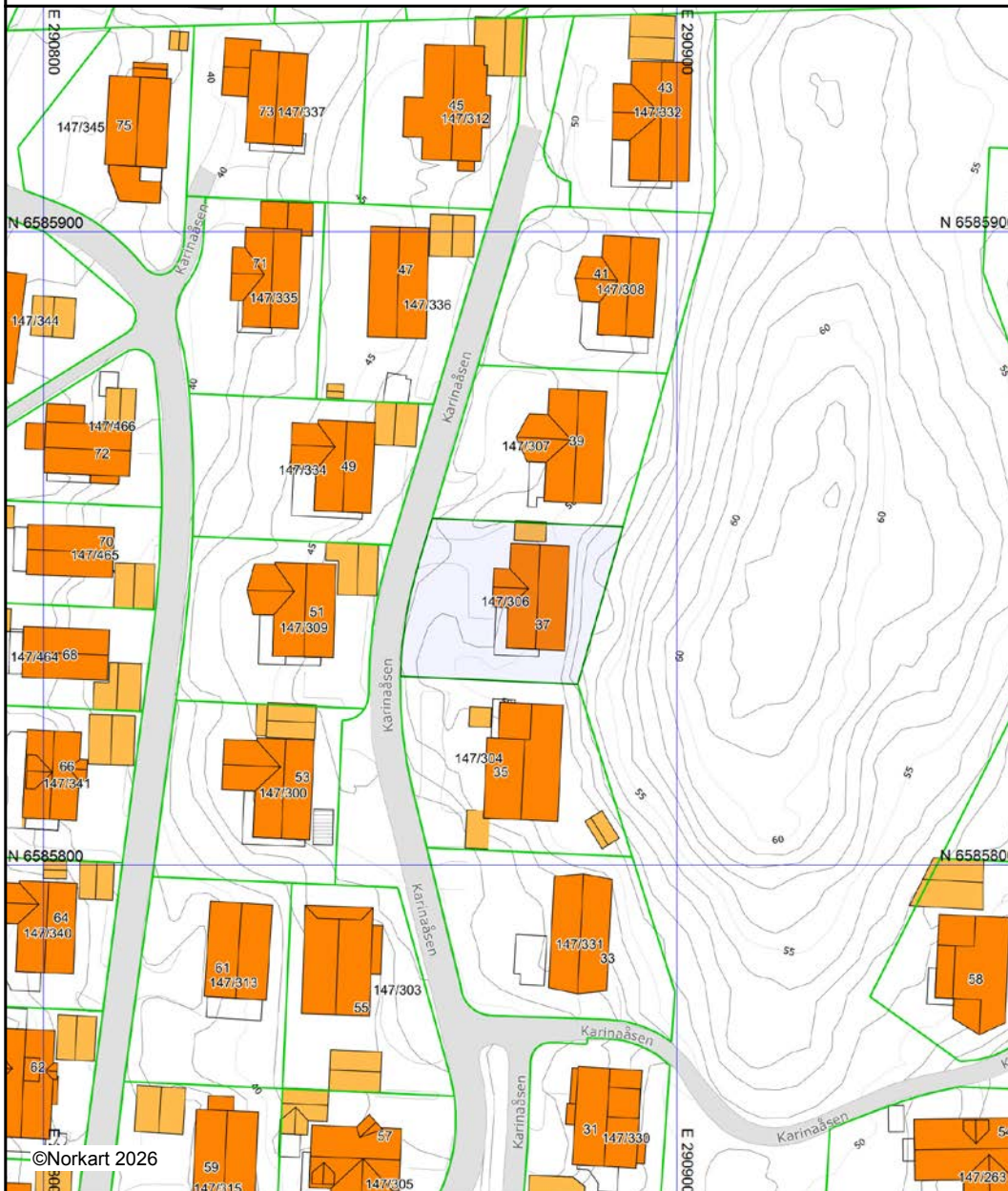
## Grunnkart

Eiendom: 147/306  
Adresse: Karinaåsen 37  
Dato: 05.05.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. usvis nøyaktighet	Hjelpelinje punkt feste	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.



Karmøy kommune

# Ledningskart

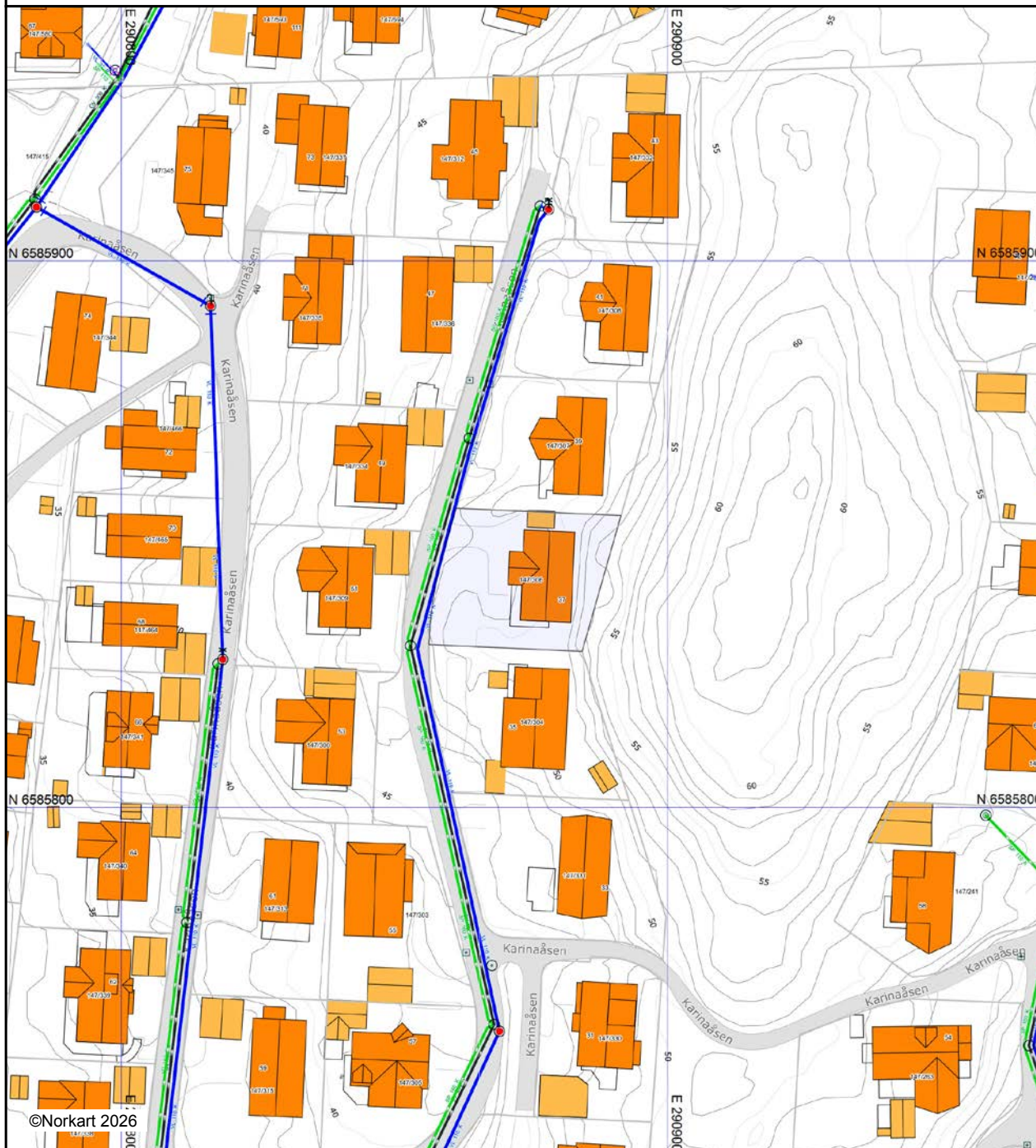
Eiendom: 147/306  
Adresse: Karinaåsen 37  
Utskriftsdato: 05.05.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- |                   |                  |      |         |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning       | Overvannsledning | Kum  | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles     | Sluk |         |

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.

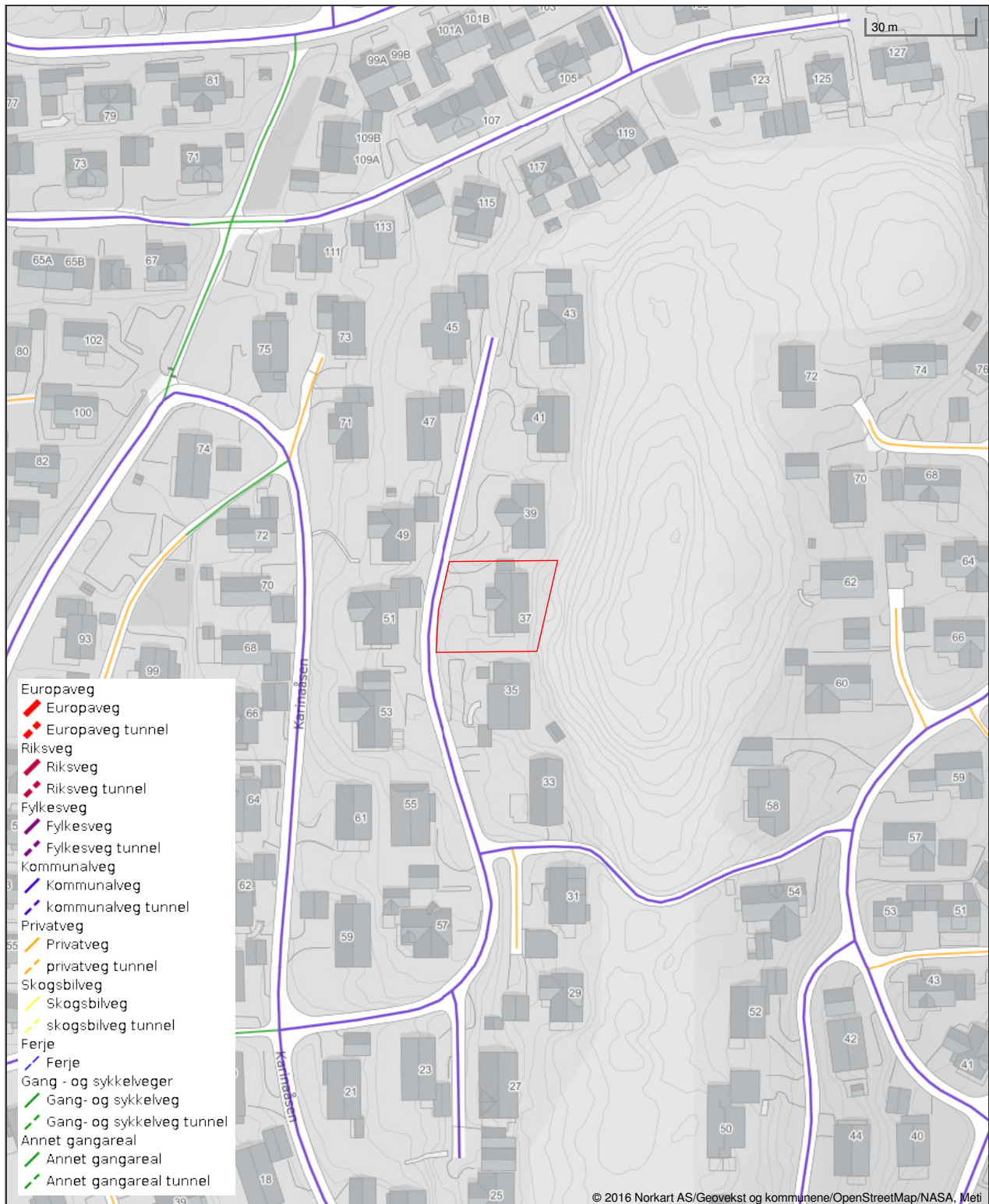


©Norkart 2026

NB: Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet.  
Vann og avløpsledninger har usikker plassering. Noen eiendomsgrenser er usikre.



# Vegstatuskart for eiendom 1149 - 147/306//



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

# Nabolagsprofil

Karinaåsen 37 - Nabolaget Vormedal - vurdert av 52 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

🚶 Vormedal ungdomsskole Linje 226	5 min 0.4 km
✈️ Haugesund Karmøy	19 min
✈️ Bergen Flesland	103.5 km

## Skoler

Mykje skole (1-7 kl.) 395 elever, 18 klasser	19 min 1.7 km
Vormedal ungdomsskole (8-10 kl.) 337 elever, 12 klasser	5 min 0.4 km
Karmsund videregående skole 750 elever, 42 klasser	12 min 6.6 km
Hauge videregående skole	13 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



## Kvalitet på skolene

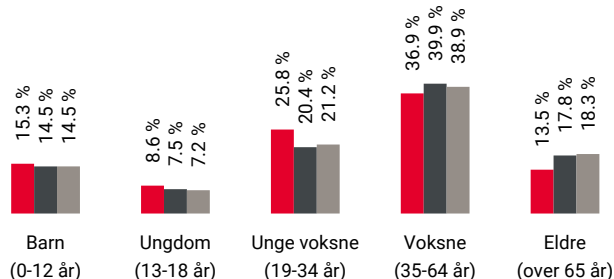
Veldig bra 82/100



## Naboskapet

Godt vennskap 74/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Vormedal barnehage (1-5 år) 107 barn	6 min 0.5 km
Mykje barnehage	13 min
Hakkebakkeskogen barnehage Vormedal... 84 barn	16 min 1.4 km

## Dagligvare

Kiwi Vormedal PostNord	9 min 0.8 km
Coop Extra Moksheim Post i butikk, PostNord	15 min 1.3 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



### Støynivået

Lite støynivå 93/100



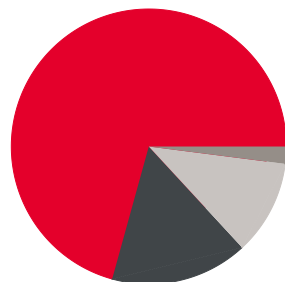
### Trafikk

Lite trafikk 87/100

## Sport

	Vormedal idrettsanlegg	6 min	
	Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.5 km	
	Mykjefeltet Balløkke	14 min	
	Ballspill	1.1 km	
	Vormedal Trimclub	14 min	
	Haugesund Aerobic & Tr.senter avd.O...	6 min	

## Boligmasse



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

## Varer/Tjenester

	Oasen Storsenter	6 min	
	Boots apotek Havfruen	6 min	

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

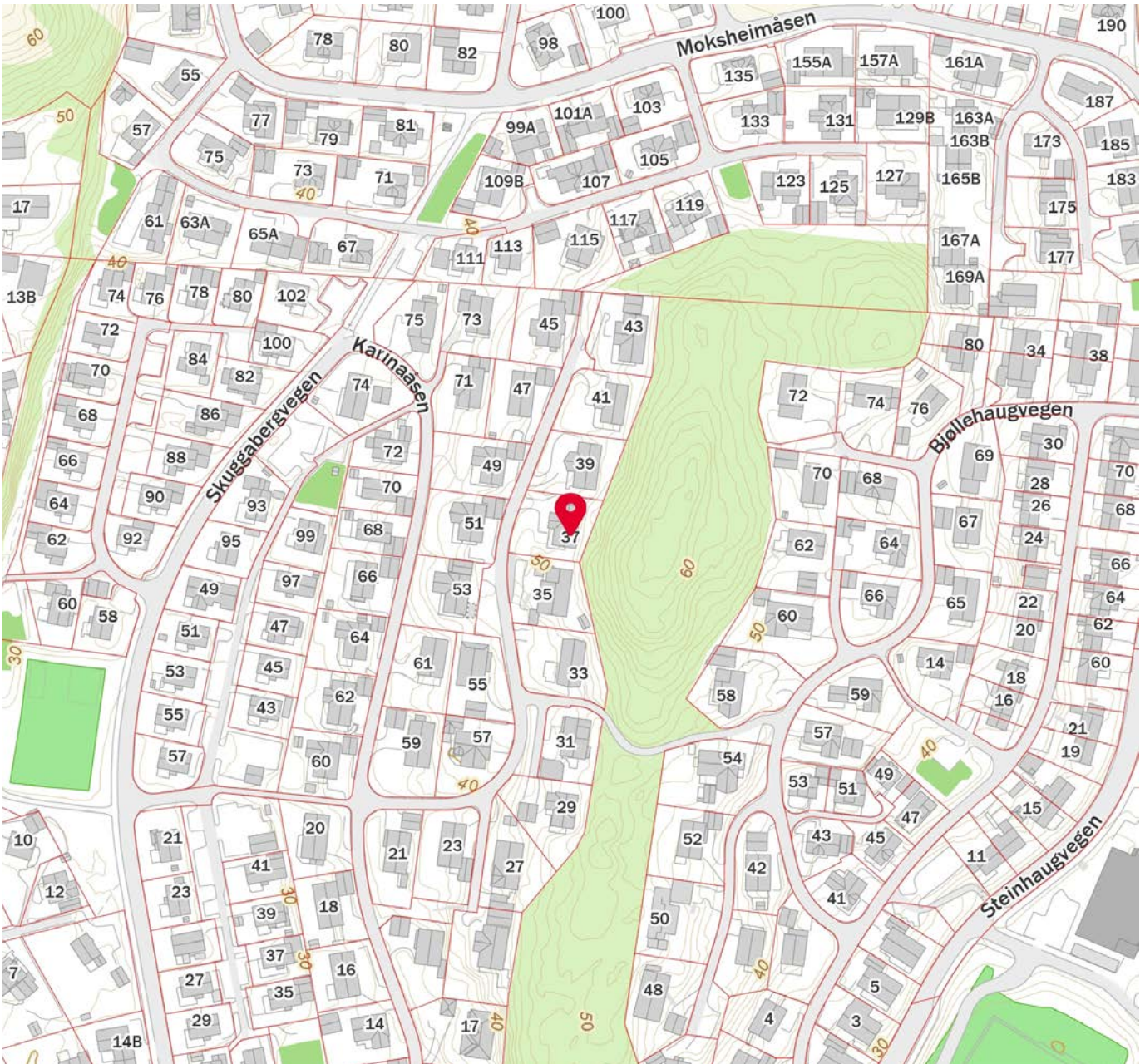


0% 45%

- Vormedal
- Haugesund
- Norge

## Sivilstand

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



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.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:** Karinaåsen 37  
5545 VORMEDAL

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Lars Erik Sørgård

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 401 00 736  
**E-post:** lars.erik.sorgard@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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