



aktiv.

Stølsmyrvegen 3, 5542 KARMSUND

**Innholdsrik enebolig | Attraktivt
boligområde på Spanne | 3
soverom | Pent opparbeidede
uteområder | 2 bad | Garasje**



Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler

Lars Erik Sørgeard

Mobil 401 00 736

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

Aktiv Eiendomsmegling Haugesund

Haraldsgata 117, 5501 HAUGESUND. TLF. 905 75 590

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 190 000,-
Omkostn.: Kr 106 100,-
Total ink omk.: Kr 4 296 100,-
Selger: Egil Endresen
Nina Gramstad Endresen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1983
BRA-i/BRA Total 159/204 kvm
Tomtstr.: 428 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 149, bnr. 209
Oppdragsnr.: 1509250267

Innholdsrik enebolig | Attraktivt boligområde på Spanne | 3 soverom | Pent opparbeidede uteområder

Velkommen til Stølsmyrvegen 3 - presentert av eiendomsmegler Lars Erik Sørgeard v/ Aktiv Eiendomsmegling!

Velholdt enebolig beliggende i et familievennlig og populært boligområde på Spanne. Boligen har en god planløsning med blant annet tre gode soverom, to pene bad, eget toalettrom, stor og lys stue med utgang til terrasse, et moderne kjøkken samt praktisk vaskerom og bi-inngang.

Uteområdet er pent opparbeidet med gode solforhold, og eiendommen har garasje og asfaltert gårdsrom.

Her bor du med gangavstand til barnehager, skoler, idrettsanlegg og dagligvare. Både Oasen storsenter og Alti Amanda med alle fasiliteter er kun en kort spasertur unna og man har flotte turområder med blant annet Spannhelgeland og Norheimskogen like i nærheten.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	46
Tilstandsrapport	48
Egenerklæring	74
Nabolagsprofil	79
Budskjema	100

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 159 m²

BRA - e: 45 m²

BRA totalt: 204 m²

TBA: 158 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 53 m² Gang, bad, vaskerom, kjellerstue, alkove.

1. etasje

BRA-i: 65 m² Gang, stue/spisestue, kjøkken og toalettrom.

2. etasje

BRA-i: 41 m² Gang, bad og tre soverom.

TBA fordelt på etasje

Kjeller

56 m²

1. etasje

98 m²

2. etasje

4 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 45 m²

Ikke målbare arealer

Ikke målverdig areal loft: 39 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Det er skråhimling på loft.

Det er derfor komplisert og nøyaktig måle loftet.

Avvik kan derfor forekomme om det blir utført 3D målinger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

428 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med plen og terrasser. Asfaltert gårdsrom.

Det ser ut til at både garasje og hagestue er bygget noe over tomtegrense. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette.

Deler av hagen er ikke en del av tomtearealet, men tilhører Karmøy kommune. I følge selger er kommunen inneforstått med dette.

Arealet er hentet fra eiendomskart levert av Karmøy kommune.

Beliggenhet

Boligen ligger flott til i et rolig og populært boligområde som passer like godt for barnefamilier som for par og enslige. Her bor du i fredelige omgivelser med kort vei til både barnehager, skoler og idrettsanlegg. Nærmeste dagligvarebutikk ligger kun en liten spasertur unna, og du har gangavstand til både Alti/Amanda og Oasen Storsenter. I tillegg er det kun en kort kjøretur til Haugesund sentrum. Området byr også på gode bussforbindelser og flere flotte turområder i umiddelbar nærhet.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligen ligger i et område hovedsaklig bestående av boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Tm Taksering AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fra tilstandsrapport:

Eneboligen ble opprinnelig oppført i 1983 og påbygget i 2019.

Bygningen er fundamentert på en grunnmur av plass-støpt betong med betonggulv, oppført direkte på løsmasser.

Grunnmuren består av plass-støpt betong.

Ytterveggene er konstruert av bindingsverk i tre, utvendig kledd med trepanel.

Kledningen ble skiftet i sin helhet i perioden 2016–2020.

Takkonstruksjonen er et saltak i tre, tekket med betongtakstein.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2011.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Ved sjekk fra fagfolk som Gjensidige sendte, var dette kondens

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Arnulf Bjerkreim

Beskrivelse: Malerfirma

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Ja

Beskrivelse: Gulvbelegg

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Gjensidige

Beskrivelse: Ved mistanke om fukt utslag (var kondens) ble det sendt flere firma ofr å sjekke

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

Ja

Beskrivelse: Skjevt gulv i andre etasje ved pipe

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

Ja

Beskrivelse: Fagne gjennomførte kontroll 06.11.2023

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

Ja

Beskrivelse: Eeasy lader montert i garasje av Helgevold i regi av Haugaland kraft

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

Ja

Beskrivelse: Skiftet dører, vinduer, montert tak og veggplater, skiftet kledning og montert vindsperre med hjelp av faglært

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Karmsund bygg

Beskrivelse: sto for vindtetting og teeting av utbygg tak.

Innhold

Boligen er innredet over tre etasjer og inneholder:

Loft:

Gang, bad og tre soverom.

Hovedetasje:

Gang/entrè, stue/spisestue, kjøkken og toalettrom.

Underetasje:

Gang, bad, vaskerom, kjellerstue, alkove.

(Alkove og kjellerstue er ikke godkjent ref. pkt. ferdigattest).

Garasje.

Standard

Hovedetasje:

Stuen har en god størrelse og byr på mange møbleringsmuligheter som gjør det enkelt å tilpasse rommet etter behov og stil. Her finner du en flott peis med klassisk mursteinsomramming som skaper en lun og innbydende atmosfære. Fra stuen er det

direkte utgang til et nydelig uteområde med terrasse, perfekt for både rolige morgenstunder og sosiale sammenkomster.

Kjøkkenet er romslig og funksjonelt, med rikelig skap- og benkeplass som gir gode arbeidsforhold og oppbevaringsmuligheter. Det er innredet med benkeplate i laminat og profilerte fronter som gir et klassisk og elegant uttrykk. Et lekkert tilvalg med overskap helt opp til taket gir et helhetlig og ryddig inntrykk, og noen av skapene har glassdører som tilfører både karakter og lys. Spotter i taket sørger for god belysning og en moderne finish. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøleskap, fryseskap, induksjons-topp, kombiovn og stekeovn (disse medfølger i handelen).

Pent toalettrom med fliser på gulv og vegger. Utstyrt med gulvmontert toalett og høyglans baderomsmøbel med servant. Praktisk rom som egner seg godt som gjestetoalett.

Innbydende gang/entrè. Entréen gir et lyst og luftig førsteinntrykk, med gjennomtenkte oppbevaringsløsninger som inkluderer stort garderobeskap, seksjon og veggoppheng.

Underetasje:

Lys og romslig gang med trapp opp til hovedetasjen.

Flott flislagt baderom med varmekabler i gulv. Rommet har stilren innredning med skuffeseksjon med servant og tilhørende skap. Videre er rommet innredet med vegghengt toalett og lekker dusjnische med mosaikkfliser på gulv.

Et romslig og praktisk vaskerom med god arbeidsplass. Her finner du vask, benkeplate, skuffe/skap - oppbevaring og plass til både vaskemaskin og tørketrommel. Vinylgulv og baderomsplater gjør det enkelt å holde rent.

Kjellerstuen er lys og innbydende med god størrelse og mange innredningsmuligheter. Fra stuen er det tilgang til en sovealkove med seng og skyvedørsgarderober – perfekt som gjesterom eller ekstra soveplass.

Loft:

Pent baderom med fliser på gulv med varmekabler i, og plater på vegger. Badet rommet har moderne innredning med høyskap og skuffeseksjon med servant og er ellers innredet med dusjkabinett og gulvstående toalett.

Tre soverom av god størrelse. To av soverommene har utgang til balkong

Luftig gang med trapp ned til hovedetasjen.

Overflater: Boligen er hovedsaklig innredet med parkett/laminat på gul, panel/ tapetserte og malte vegger samt panel eller plater i tak.

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

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

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

- Utvendig - Nedløp og beslag

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.

Det er ikke snøfangere på tak. Dette var ikke et krav når denne boligen ble oppført. Kravet melder seg for øvrig den dagen taket tekkes om. Det er da krav om snøfangere hvor folk normalt ferdes.

- Utvendig - Dører

Avvik: · Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er noe svell og skader i kjellerdøren.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: · Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

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

· Det er påvist andre avvik:

Dagens krav for rekkverk er 1 meter eller høyere. Rekkverk på balkong måler 89,7cm.

Det er ikke bord-beslag på balkong.

Det er også noe bevegelse i terrasse på markplan mot øst som er tegn på noe dårlig understøtning.

- Innvendig - Radon

Avvik: · Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Radonforebyggende tiltak ble først påkrevd i 2011/12.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: · Det er påvist andre avvik:

· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipen er ikke pusset på kaldt loft. Levetiden for pipeløpet er mer enn halvert.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: · Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er observert noen mindre forekomster av saltutslag, men avvikene vurderes ikke som fremtredende.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: · Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

· Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

· Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er ikke håndløper i trappeløpet. Rekkverk er også under 90cm. Det er i tillegg åpningsrunde på over 10cm.

- Våtrom - Loft > Bad > Overflater vegger og himling

Avvik: · Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Baderomsplatene er ikke tilført veggvinkel i nedre del, noe som er en del av monteringsinstruksjonen.

- Våtrom - Loft > Bad > Overflater Gulv

Avvik: · Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

· Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

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

Det er ikke 25mm fra topp sluk til topp synlig membran ved terskel. Det er ikke fall i forhold til krav/anbefalinger fra byggeåret.

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

Noe bom i flis. Dette betyr i korte trekk at ikke hele flisen har kontakt med underlaget og vil således være svak for støt. Flisen kan også løsne i aktuelt område.

- Våtrom - Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: · Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

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

· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Normal levetid for membraner i gulv på våtrom er 15 - 25 år. Levetiden for sluk er 30 - 50 år. Det er ikke synlig membran annet enn eldre belegg i sluket.

- Våtrom - Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling

Avvik: · Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på faglig utførelse, men eier opplyser at våtrommet er etablert av fagpersoner.

- Våtrom - Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: · Det er avvik:

Det kan ikke fremlegges dokumentasjon på utførelse.

- Våtrom - Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: · Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

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

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Normal levetid for sluk er 30 - 50 år.

- Kjøkken - 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: · Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er ikke installert lekkasjesikring på kjøkkenet, noe som er et krav for kjøkken av denne alder.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

Normal levetid for slikt utstyr er 30 - 50 år. Det er anbefalt og ytterligere undersøke bruken av rør i rør i vegger på bad i kjeller.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

Normal levetid for slikt utstyr er 30 - 50 år.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Normal levetid for slikt utstyr er 12 - 15 år.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: · Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

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

gjeldende forskrift.

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Normal levetid for bereder er inntil 20 år, men de kan også vare lenger.

Det er ikke sluk i rommet hvor bereder er montert.

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

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Normal forventet levetid for drenering er inntil 50 år.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

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.

Forhold som har fått TG3:

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: · Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke rekkverk i tretrappen til terrassen. Høydeforskjellen fra øverste trinn til underliggende nivå er over 0,5 meter, noe som medfører økt risiko for fallulykker.

- Våtrom - Kjeller > Bad > Overflater Gulv

Avvik: · Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er ikke 25mm fra topp sluk til topp synlig membran ved terskel. Det er ikke fall i forhold til krav/anbefalinger fra byggeåret.

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

Motfall mot veggmontert toalett.

Se forøvrig kommentarer og begrunnelser i fullstendig tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Av hvitevarer er det integrert oppvaskmaskin, kjøleskap, fryseskap, induksjons-topp, kombiovn og stekeovn, disse medfølger i handelen.

Moderniseringer og påkostninger

2020:

- våtrommet oppusset som følge av en skade.

Parkering

Parkering i eget gårdsrom, samt i garasje.

Diverse

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

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

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

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

Energi

Oppvarming

Varmekabler i gulv på bad. Varmepumpe og forøvrig elektrisk oppvarming.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 190 000

Kommunale avgifter

Kr 17 773

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Herav:

Avløp: Kr. 7 619,-

Eiendomsskatt: Kr. 2 754,-

Feiing: Kr. 651,-

Renovasjon: Kr. 3 664,-

Vann: Kr. 3 085,-

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

Formuesverdi primær

Kr 708 629

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 834 514

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 149, bruksnummer 209 i Karmøy kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1149/149/209:

18.05.1982 - Dokumentnr: 3686 - Erklæring/avtale

Best. om bruksrett til alle felles arealer. m.v.

MEGLERS KOMMENTAR: Eiendommen har bruksrett til alle fellesarealer, eier har ansvar for felles avløpsledning og graving for disse skal kunne skje på eiendommen og parsellen har bruksrett til felles parkeringsplass.

18.01.1982 - Dokumentnr: 309 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1149 Gnr:149 Bnr:149

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg enebolig i rekke, datert 27.05.1983.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg enebolig (utvidelse vindfang/entré og inngangsparti), samt frittliggende garasje, datert 26.01.2016.

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

Det er registrert endringer på byggemeldte tegninger:

Hovedetasje:

På byggemeldte tegninger var det en vegg mellom kjøkken og stue, denne er nå tatt bort til fordel for åpen stue/kjøkken løsning.

Garderobe er tatt bort og arealet er innlemmet i dagens stue.

Underetasjen:

Sovealkoven i kjellerstue er byggemeldt som matbod og klesrom. Kjellerstuen er byggemeldt som disponibelt rom. Tiltakene er ikke bruksendret hos kommunen, og er ikke godkjent til rom for varig opphold.

Det er satt opp vegg med dør mellom garasje og enebolig, samt vegg mellom hagestue og garasje. Tiltakene er ikke byggemeldt/godkjent hos kommunen.

Det er bygget en åpen hagestue i flukt med yttervegg mot sør. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, og tiltakene er ikke byggemeldt/godkjent hos kommunen.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

27.05.1983.

Vei, vann og avløp

Adkomst via privat vei (felles for feltet, tinglyst bruksrett til fellesarealer). Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger

104 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

106 100 (Omkostninger totalt)

122 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

124 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 296 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 312 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 314 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 106 100

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50 % inklusiv mva. av oppnådd totalpris, inkludert eventuell fellesgjeld for gjennomføring av salgsoppdraget. Beregnet provisjon er på Kr. 62 850,-(basert på prisantydning: Kr. 4 190 000,-).

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Kr. 6 900,- Digital annonsering

Kr. 6 000,- Fotograf

Kr. 4 000,- Kommunale opplysninger

kr. 17 900,- Markedspakke

Kr. 6 900,- Oppgjørshonorar

Kr. 2 000,- Søk eiendomsregister og elektronisk signering

Kr. 15 400,- Tilretteleggingsgebyr

Kr. 3 000,- Visninger/overtakelse alle inkl.

Kr. 545,- Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

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

Totalt kr: 125 785,-

Alle beløp er inkl. mva. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44 000,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Lars Erik Sørård

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler

lars.erik.sorgard@aktiv.no

Tlf: 401 00 736

Ansvarlig megler bistås av

Lars Erik Sørård

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler

lars.erik.sorgard@aktiv.no

Tlf: 401 00 736

Oppdragstaker

Aktiv Haugesund AS, organisasjonsnummer 834218402

Haraldsgata 117, 5527 Haugesund

Salgsoppgavedato

12.10.2025

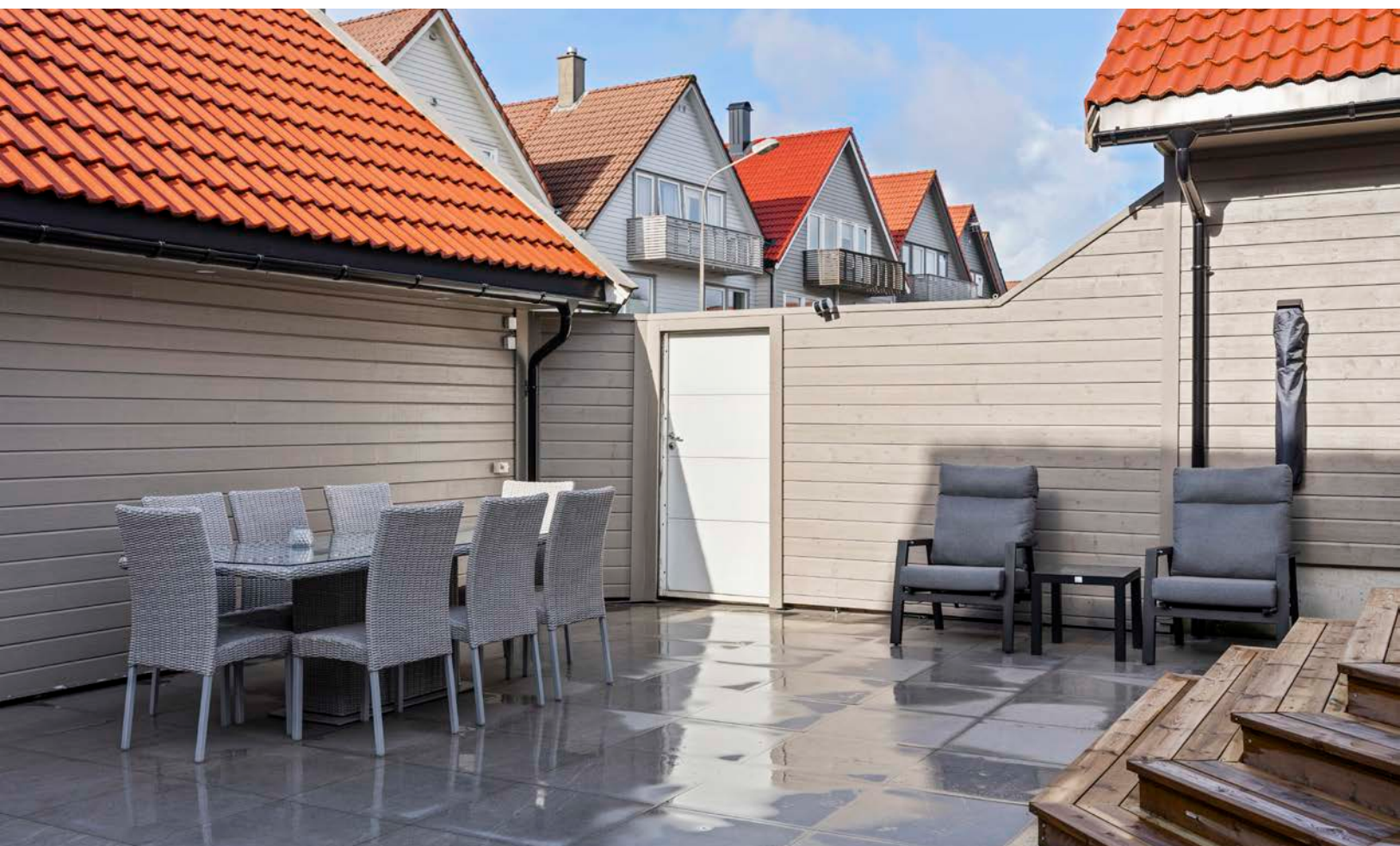


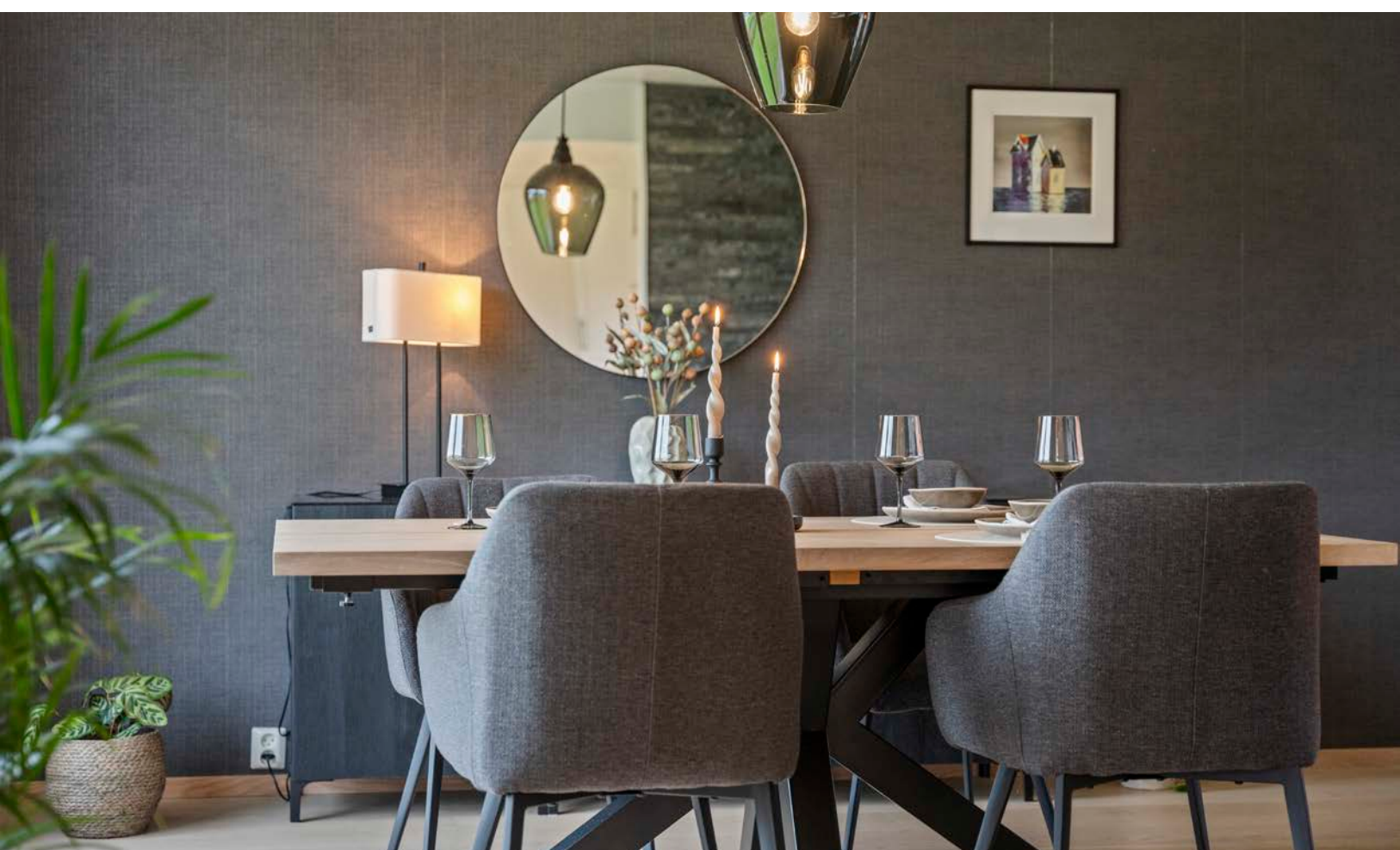












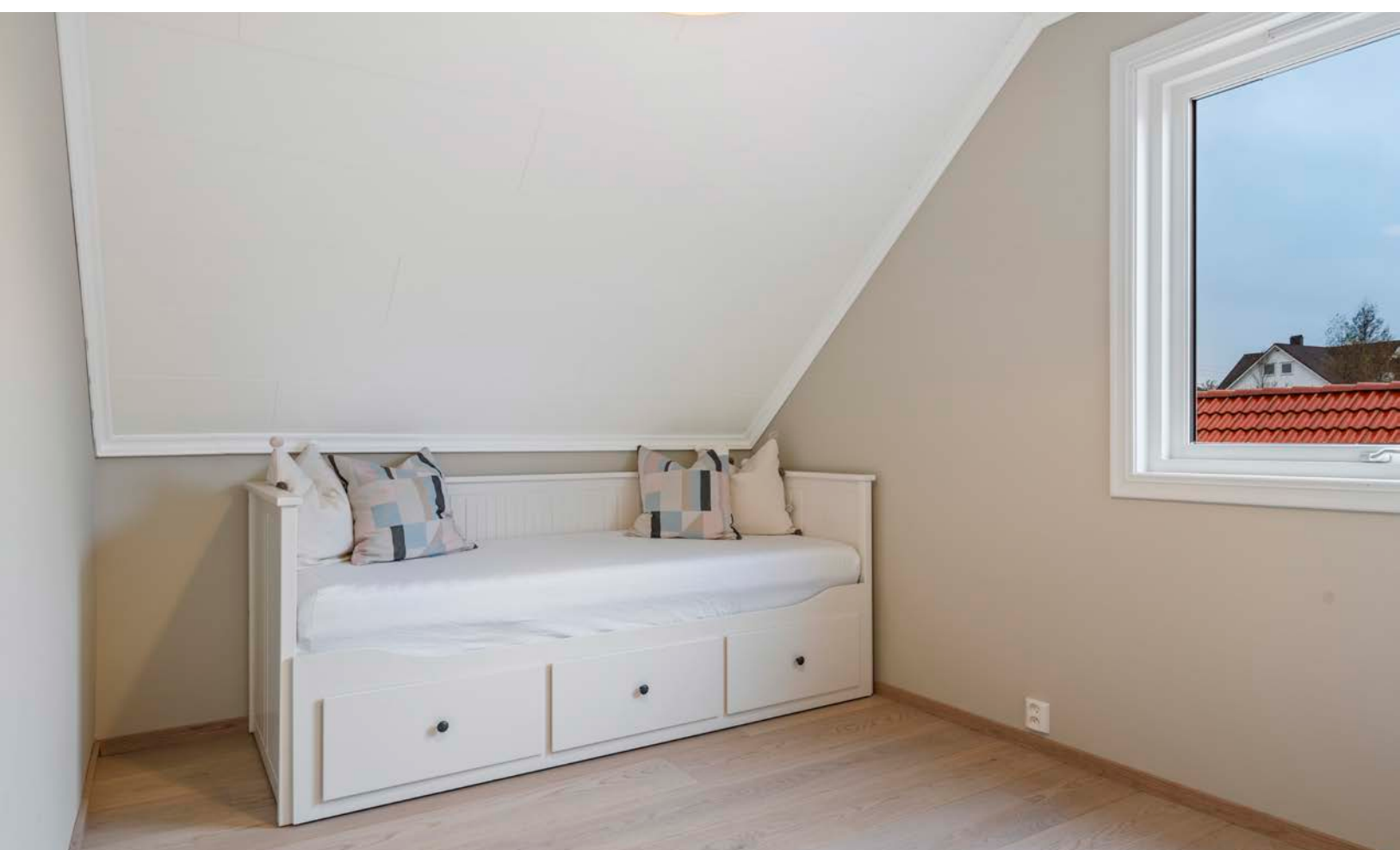














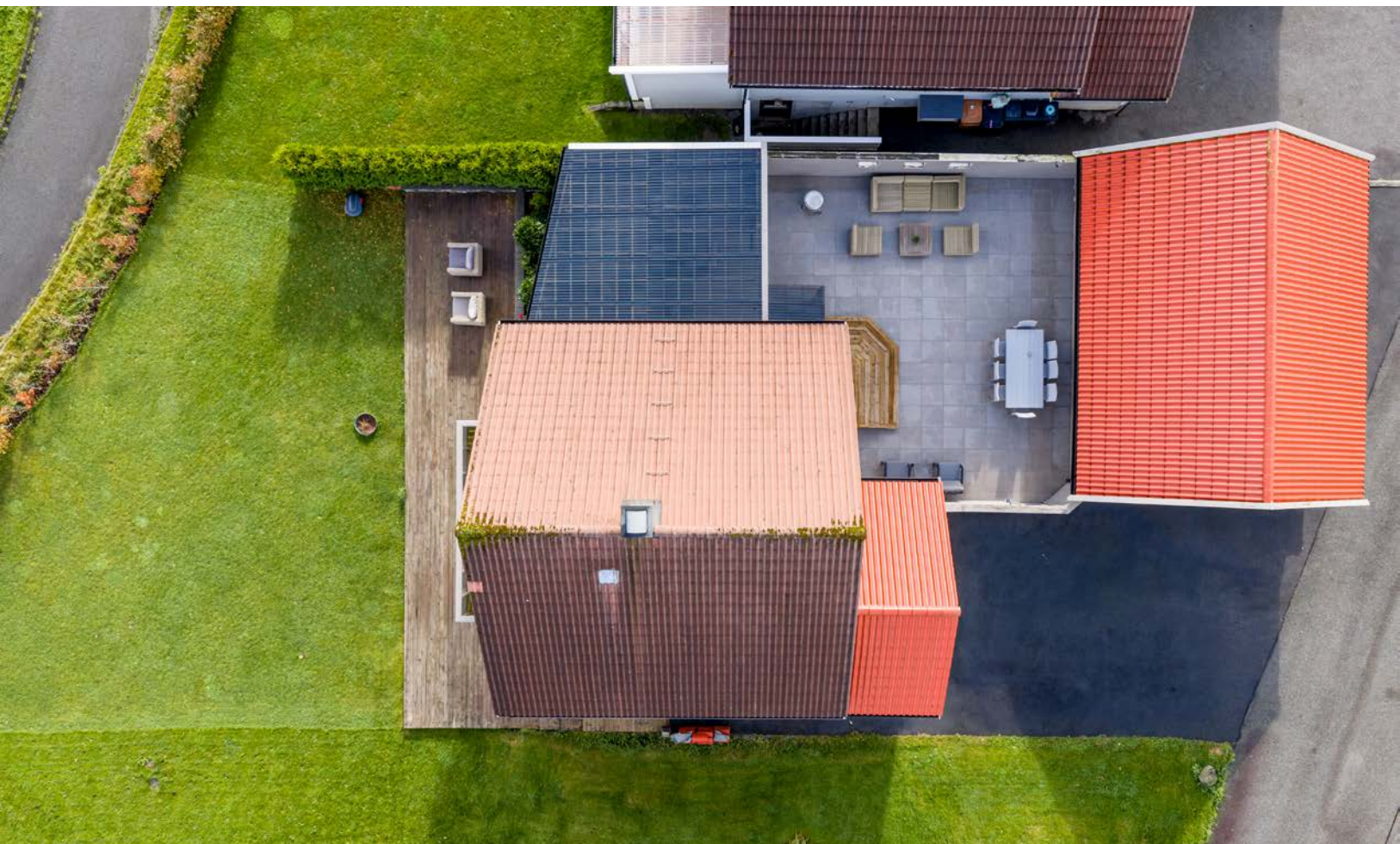






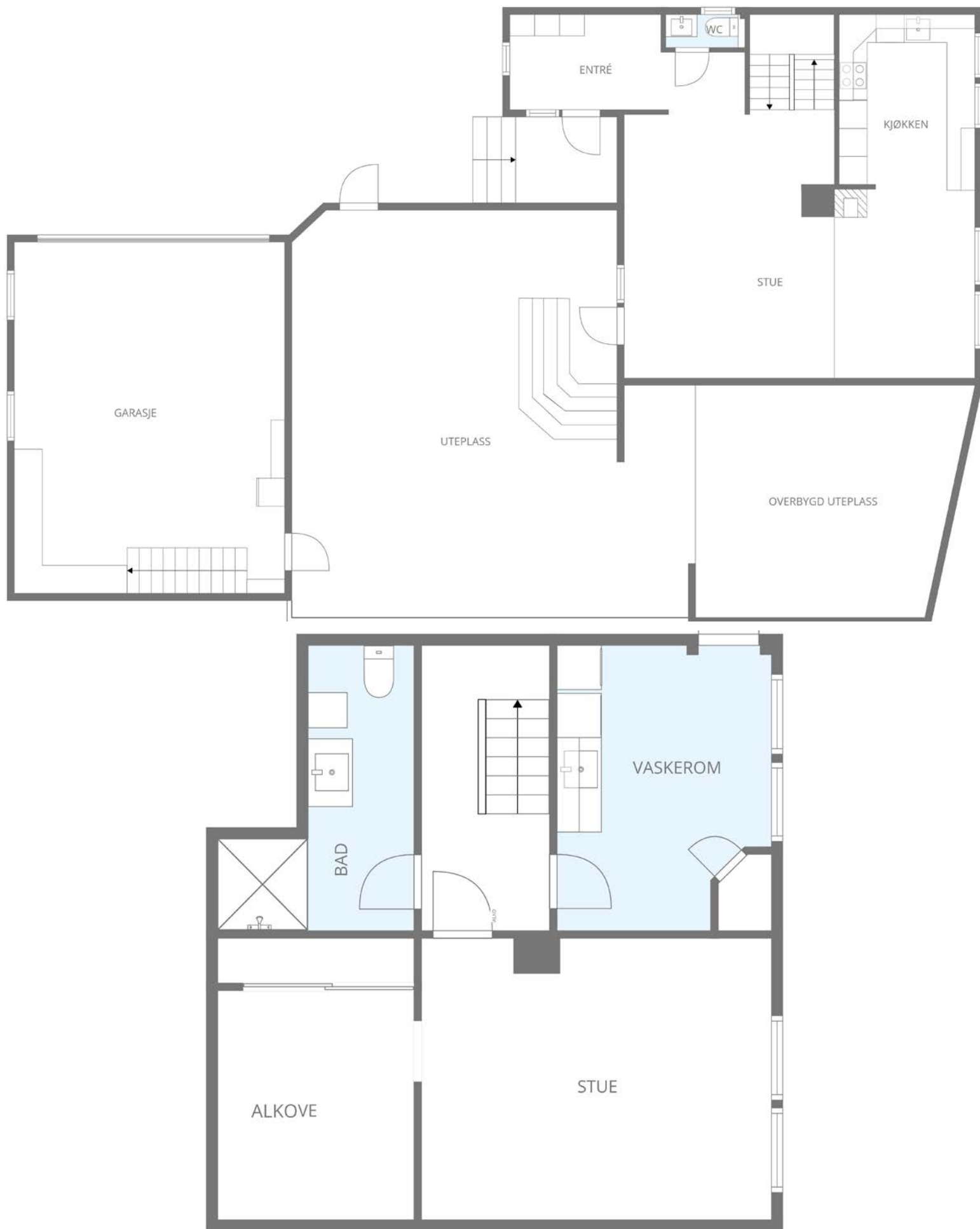


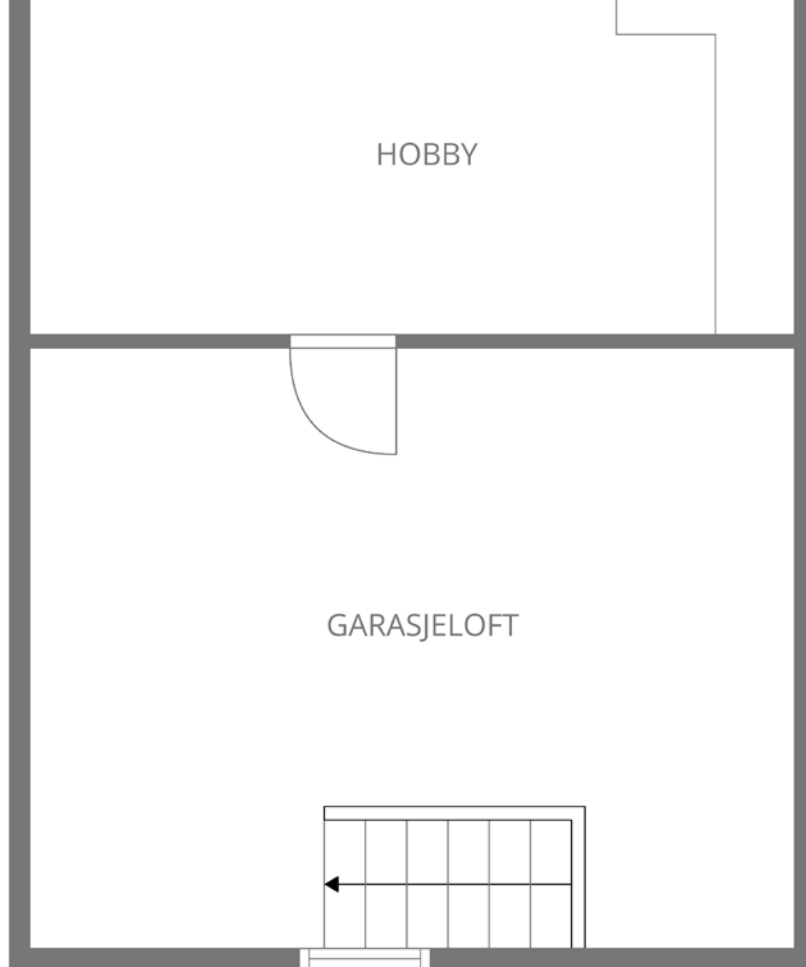




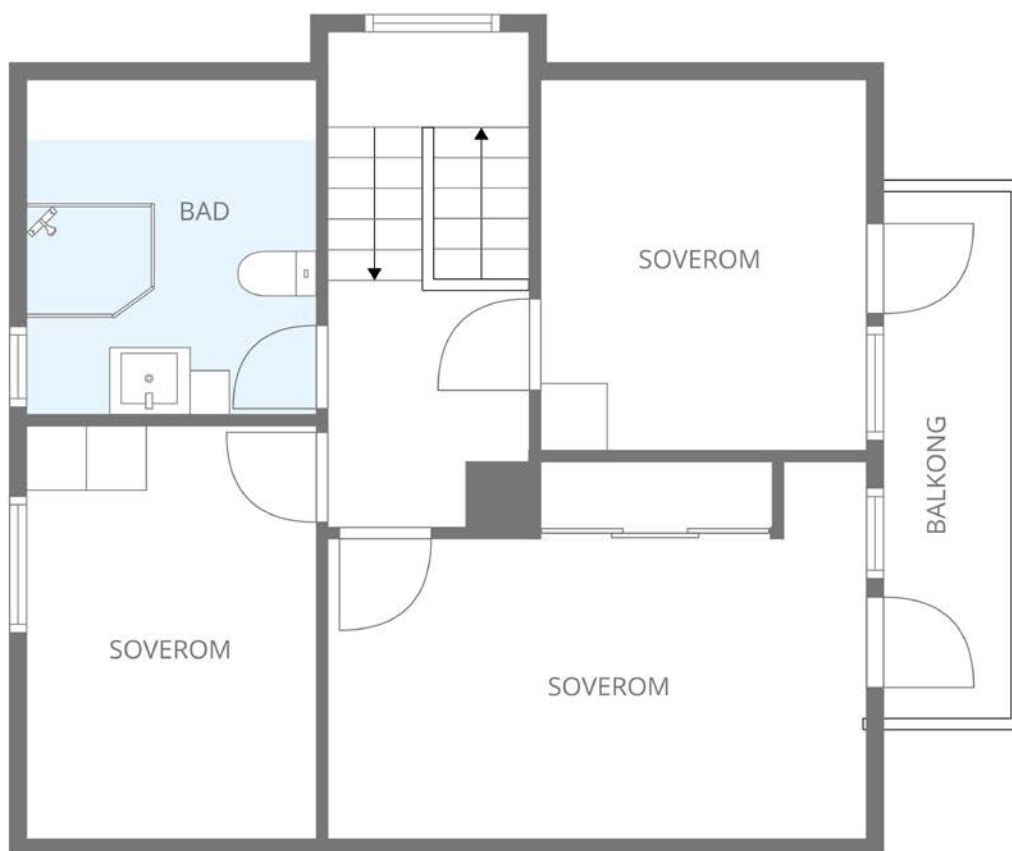








Plantegning



Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke målbar, og kan inneholde feil.



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

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Stølsmyrvegen 3, 5542 KARMSUND

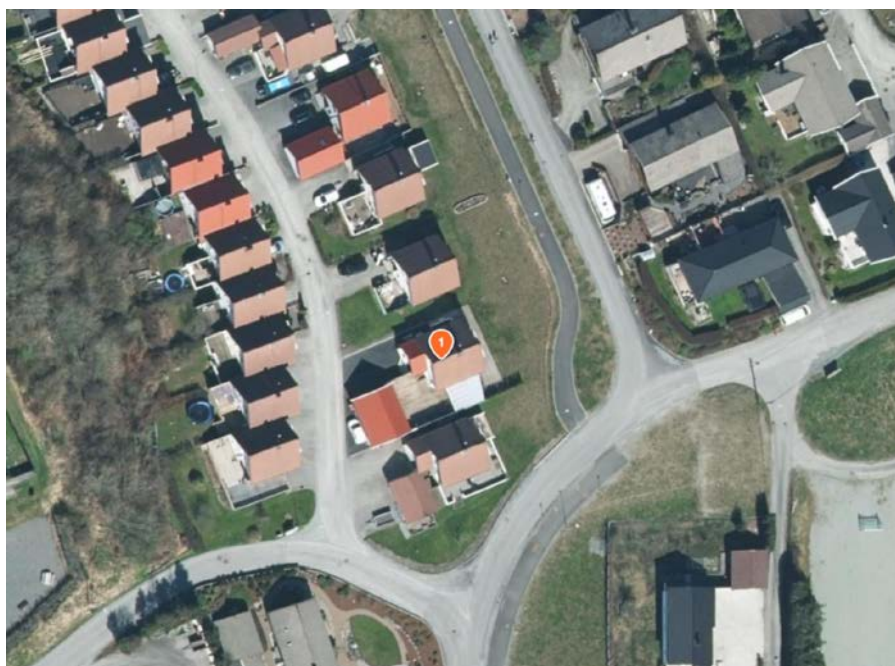


KARMØY kommune



gnr. 149, bnr. 209

Sum areal alle bygg: BRA: 204 m² BRA-i: 159 m²



Befaringsdato: 06.10.2025

Rapportdato: 07.10.2025

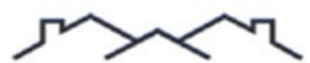
Oppdragsnr.: 20474-3076

Referansenummer: MJ7873

Autorisert foretak: TM Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Erik Tørring




TM Taksering AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

TM Taksering AS

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

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

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

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

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



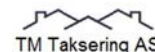
Rapportansvarlig

Tom Erik Tørring

Uavhengig Takstingeniør

tomerik@tmtaksering.no

476 75 131



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1983. Påbygget i 2019.
Oppført på grunnmur i betong, betonggulv.
Yttervegger i treverk som er utvendig kledd med tre-kledning.
Etasjeskiller i tre.
Saltak i trekonstruksjon som er tekket med betongtakstei.
Teglstein for påbygg.

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

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: 1983

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. Taket er tekket med betongtakstei. Det er ingen synlige løse eller manglende takstein på taket. Teglstein på tak for påbygg.

Noe stedvis mose.

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.

Isolasjonsevne er ikke kontrollert.

På flater som er enkle og kontrollere, registreres det ingen avvik som vil ha konstruksjonsmessig negativ betydning. Kledning er skiftet i sin helhet i 2016-2020

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

Saltak i trekonstruksjon.

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

Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Vinduer er skiftet i sin helhet i 2016-2020.

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

fungerer som tiltenkt.

Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.

Terrasse i tre, spalteplank mot øst. Flislagt terrasse mot sør og vest.

Delvis overbygget.

Balkong i tre. Rekkverk i tre.

Utvendig trapp til kjeller i betong. Utvendig trapp i tre til terrasse.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater i denne boligen kommenteres ikke spesielt. De fremstår med normal slitasje og er skiftet ved behov og er også godt vedlikeholdt.

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.

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

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

Elementpipe som er utvendig og innvendig pusset.

Vedovn installert i stuen.

Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.

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

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

Det er synlige betongkonstruksjoner i kott på vaskerommet.

Hulltaking er derfor ikke utført.

Innvendig trapp i tre fra byggeåret. Nyere trinn flater.

Formpressede laminerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad loft.

Dette baderommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen. Eier har selv etablert nyere baderomsplater på vegger i 2014, ellers ukjent bygger.

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid. Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år. Dette rommet er derfor i ferd med og oppnå alder hvor generell oppgradering vil være naturlig. Basert på manglende dokumentasjon på faglig utførelse kan ikke umiddelbar oppgradering utelukkes.

Det er baderomsplater på vegger og i skråhimling. Tak plater ellers. Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er ikke fall til sluk på dette gulvet.

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

Det er synlig gulvbelegg i sluket. Dette har ukjent alder, men kan være fra byggeåret. Sluket er fra byggeåret.

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

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

Det er installert villavent på kaldloftet. Baderommet er dekket av dette anlegget, og det er god luftespalte under døren.

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

Beskrivelse av eiendommen

Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5

Bad kjeller.

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

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

I følge eier er baderommet utført av fagpersoner.

Det er fliser på vegger og tak-ess plater i himling.

Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 15mm fall til sluk i dusj på dette gulvet.

Det er for øvrig registrert mottfall på 10mm mot veggmontert toalett.

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

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

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

Det er installert elektrisk avtrekksvifte i vegg på dette baderommet.

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

Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5

Vaskerom kjeller.

Dette vaskerommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette vaskerommet på befaringsdagen. Men det kan i følge eier fremlegges dokumentasjon da våtrommet oppusset som følge av en skade.

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

Vinylbelegg med oppbrett ved sokkel på gulvet. Fall på gulvet er lasermålt, og det er godt fall til sluk på dette gulvet.

Det er utført vanntest på gulvet fra terskel.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tette-sjikke på befaringsdagen. Men dette kan i følge eier fremlegges. Vinyl er lagt i 2020, sluket er fra byggeåret.

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

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

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

Det er installert elektrisk avtrekksvifte i vegg på dette baderommet.

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

Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminert spon.

Det er integrert oppvaskmaskin, kjøleskap, fryseskap, induksjonstopp, kombiovn og stekeovn.

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

Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom gang: Det er fliser på gulvet, fliser på veggene og tak-ess-plater i himlingen.

Gulvmontert toalett og baderomsmøbel med servant og blandebatteri.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannførende rør i denne boligen er i kobber fra byggeåret. Det er opplyst at det er tatt i bruk noe rør i rør i vegger på baderom i kjeller, men omfang av dette er ikke kjent.

Tilgjengelige avløpsrør er i plast.

Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringstidspunktet.

Avtrekssystem fra våtrom og kjøkken.

Det er installert luft/luft varmepumpe i denne boligen.

Det er installert ca 200l bereder i denne boligen.

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

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

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

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

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

Det er opplyst at det er utført el-kontroll i 2023 - ingen avvik.

Brannvarslere og slukke apparat. Boliger oppført iht. eldre regelverk enn TEK-10, hadde ikke krav til røykvarslere tilknyttet

strømforsyning. I disse boligene kan det benyttes

batteridrevne røykvarslere. Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaringsdagen, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg

eller funksjoner i boligen.

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

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

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. Men det er noen mindre forekomster av saltutslag på vegg ved bereder som er tegn på noe fuktvandring i muren.

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.

Svipt 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.

Beskrivelse av eiendommen

Det er normalt sett ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den er oppført direkte på løsmasser.
Forstøtning i mur i kjellertrapp.
Det er ingen spesielle problemer med fallforhold på terreng til bygning.
Sintef Byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen
Bakkenettet i denne boligen er fra byggeåret.
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.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

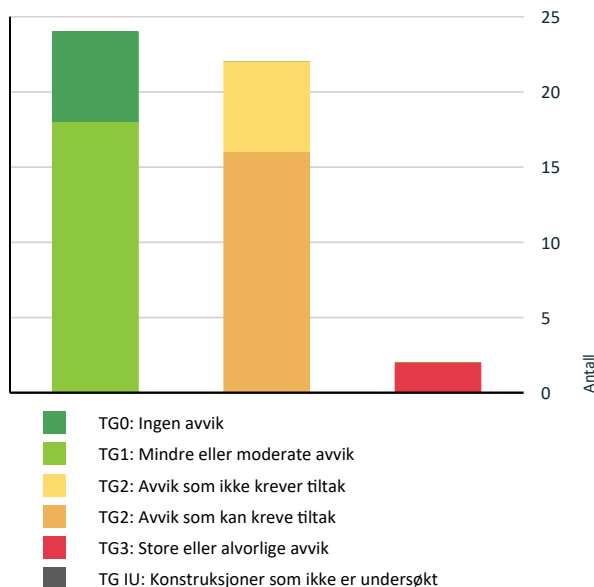
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Byggemeldte tegninger stemmer med dagens bruk.

Garasje

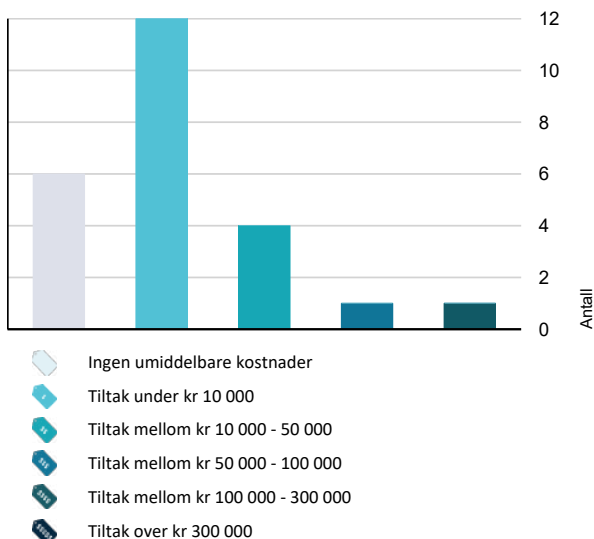
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det foreligger tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- | | | |
|---|---|-----------------------------|
| ! | Innvendig > Rom Under Terreng | Gå til side |
| ! | Tekniske installasjoner > Avløpsrør | Gå til side |
| ! | Tekniske installasjoner > Varmesentral | Gå til side |
| ! | Tomteforhold > Fuktsikring og drenering | Gå til side |
| ! | Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger | Gå til side |
| ! | Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1983

Standard

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

Vedlikehold

Boligen er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- 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.

Det anbefales å få utført en grundigere inspeksjon av taket av fagperson under sikre forhold, for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Videre bør tilstanden overvåkes jevnlig, og det må påregnes at utskifting av takteking og undertak kan bli nødvendig innen overskuelig fremtid, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke følge opp dette kan være økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Nedløp og beslag

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

Det var 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.

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.

Det er ikke snøfangere på tak. Dette var ikke et krav når denne boligen ble oppført. Kravet melder seg for øvrig den dagen taket tekkes om. Det er da krav om snøfangere hvor folk normalt ferdes.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

Snøfangere bør monteres på tilbygg av taket for å oppfylle dagens krav og redusere risikoen for snøras der folk normalt ferdes.

Manglende snøfangere kan medføre fare for personskade eller skade på eiendom ved snøras fra taket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Veggkonstruksjon

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

Isolasjonsevne er ikke kontrollert.

På flater som er enkle og kontrollere, registreres det ingen avvik som vil ha konstruksjonsmessig negativ betydning. Kledning er skiftet i sin helhet i 2016-2020

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

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak i trekonstruksjon.

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

TG 1 Vinduer

Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Vinduer er skiftet i sin helhet i 2016-2020.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

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

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er noe svell og skader i kjellerdøren.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det kan påregnes Nor utbedring. Eventuell utskifting må vurderes utfra egne behov.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i tre, spaltedekke mot øst. Flislagt terrasse mot sør og vest.
Delvis overbygget.
Balkong i tre. Rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

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

Dagens krav for rekkverk er 1 meter eller høyere. Rekkverk på balkong måler 89,7cm.

Det er ikke bord-beslag på balkong.

Det er også noe bevegelse i terrasse på markplan mot øst som er tegn på noe dårlig understøtning.

Konsekvens/tiltak

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

Rekkverkshøyden bør økes til minimum 1 meter for å oppfylle gjeldende krav og redusere risikoen for fallulykker.

Det bør monteres beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse for å hindre vanninntrenging og påfølgende risiko for råteskader i konstruksjonen.

Understøttelsen av terrassen mot øst bør utbedres for å sikre tilstrekkelig stabilitet og forhindre ytterligere bevegelser, som kan føre til skader på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp til kjeller i betong. Utvendig trapp i tre til terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke rekkverk i tretrappen til terrassen. Høydeforskjellen fra øverste trinn til underliggende nivå er over 0,5 meter, noe som medfører økt risiko for fallulykker.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk bør monteres på tretrappen til terrassen for å redusere risikoen for fallulykker og personskader. Manglende rekkverk ved høydeforskjeller over 0,5 meter utgjør en betydelig sikkerhetsrisiko.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNENDIG

TG 1 Overflater

Overflater i denne boligen kommenteres ikke spesielt. De fremstår med normal slitasje og er skiftet ved behov og er også godt vedlikeholdt. Enkelte bruksmerker må påregnes på overflater i en brukt bolig som utsettes for daglig slitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Radonforebyggende tiltak ble først påkrevd i 2011/12.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe som er utvendig og innvendig pusset.
Vedovn installert i stuen.

Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipen er ikke pusset på kaldt loft. Levetiden for pipeløpet er mer enn halvert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas utbedring av puss på kaldt loft for å beskytte pipen mot ytterligere forringelse.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for skader på pipen og potensiell lekkasje av røykgasser, noe som kan medføre brannfare og redusert sikkerhet ved bruk av ildstedet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er synlige betongkonstruksjoner i kott på vaskerommet. Hulltaking er derfor ikke utført.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er observert noen mindre forekomster av saltutslag, men avvikene vurderes ikke som fremtredende.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det bør gjennomføres jevnlig overvåkning av området for å følge med på utviklingen av fukt og eventuelle saltutslag, for å unngå risiko for fuktskader og forringelse av konstruksjonen over tid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre fra byggeåret. Nyere trinn flater.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er ikke håndløper i trappeløpet. Rekkverk er også under 90cm. Det er i tillegg åpningsrunde på over 10cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Håndløper bør monteres på vegg for å øke sikkerheten og redusere risiko for fallskader.

Rekkverkshøyden bør økes til minimum 90 cm, og åpninger i rekkverket bør reduseres til maks 10 cm for å hindre at barn kan falle gjennom. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for personskade, spesielt for barn og eldre.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



1 TG 1 Innvendige dører

Formpressede laminerte dører.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Dette baderommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen. Eier har selv etablert nyere baderomsplater på vegger i 2014, ellers ukjent bygger. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid. Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år. Dette rommet er derfor i ferd med og oppnå alder hvor generell oppgradering vil være naturlig. Basert på manglende dokumentasjon på faglig utførelse kan ikke umiddelbar oppgradering utelukkes.

LOFT > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Det er baderomsplater på vegger og i skråhimling. Tak plater ellers.

Årstill: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Baderomsplatene er ikke tilført veggvinkel i nedre del, noe som er en del av monteringsinstruksen.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør monteres veggvinkel i nedre del av baderomsplatene i henhold til monteringsinstruksen, for å sikre korrekt utførelse og redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen. Manglende veggvinkel kan føre til at fukt trenger inn bak platene, noe som kan medføre skade på underliggende materialer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



LOFT > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

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

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke 25mm fra topp sluk til topp synlig membran ved terskel. Det er ikke fall i forhold til krav/anbefalinger fra byggeåret. Våtrom skal ha sluk og gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som blir utsatt for vann i bruksituasjonen. Rom med sluk skal være utformet slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk. Noe bom i flis. Dette betyr i korte trekk at ikke hele flisen har kontakt med underlaget og vil således være svak for støt. Flisen kan også løsne i aktuelt område.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende krav, slik at alt vann ledes effektivt til sluk.

Manglende fall øker risikoen for at vann blir liggende på gulvet eller ledes ut av våtrommet, noe som kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Bom i flis bør utbedres for å hindre at fliser løsner eller skades, da dette kan medføre ytterligere skade på gulvets overflate og redusere levetiden til gulvkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

LOFT > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Det er synlig gulvbelegg i sluket. Dette har ukjent alder, men kan være fra byggeåret. Sluket er fra byggeåret.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Normal levetid for membraner i gulv på våtrom er 15 - 25 år. Levetiden for sluk er 30 - 50 år. Det er ikke synlig membran annet enn eldre belegg i sluket.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt for å redusere usikkerhet om utførelsen.

Gulvbelegg og sluk har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, og det anbefales å vurdere utskifting for å unngå økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Manglende dokumentasjon og høy alder på komponentene medfører usikkerhet om tilstanden, noe som kan føre til skjulte skader og kostbare utbedringer dersom lekkasjer oppstår.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand. Noe slitasje og bruksmerker må påregnes på utstyr som er i daglig bruk.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er installert villaavent på kaldloftet. Badet er dekket av dette anlegget, og det er god luftespalte under døren.

LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJELLER > BAD

Generell

Dette baderommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid. I følge eier er baderommet utført av fagpersoner.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og tak-ess plater i himling.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på faglig utførelse, men eier opplyser at våtrommet er etablert av fagpersoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres forsøk på og fremskaffe dokumentasjon på fagmessig utførelse av våtrommet.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er i henhold til gjeldende krav, noe som kan øke risikoen for skjulte feil eller fuktskader over tid.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 15mm fall til sluk i dusj på dette gulvet. Det er for øvrig registrert mottfall på 10mm mot veggmontert toalett.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke 25mm fra topp sluk til topp synlig membran ved terskel. Det er ikke fall i forhold til krav/anbefalinger fra byggeåret. Våtrom skal ha sluk og gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som blir utsatt for vann i brukssituasjonen. Rom med sluk skal være utformet slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk. Motfall mot veggmontert toalett.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende fall til sluk i henhold til gjeldende forskriftskrav, slik at alt vann ledes effektivt til sluk og ikke samler seg på gulvet eller ved veggmontert toalett.

Manglende eller feil fall øker risikoen for vannskader i omkringliggende konstruksjoner, samt fare for fuktskader og muggutvikling.

Dette kan medføre at hele baderommet må oppgraderes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJELLER > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det kan ikke fremlegges dokumentasjon på utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av sluk, membran og tettesjikt. Det er ukjent om dette lar seg gjøre da utførende ikke eksisterer enda.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet, noe som kan innebære økt risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



KJELLER > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

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

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen. Manglende mulighet for å oppdage lekkasje kan føre til omfattende fuktskader før problemet blir oppdaget.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er installert elektrisk avtrekksvifte i vegg på dette baderommet.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJELLER > VASKEROM

Generell

Dette vaskerommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette vaskerommet på befaringsdagen. Men det kan i følge eier fremlegges dokumentasjon da våtrommet oppusset som følge av en skade.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

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

Årstall: 2020 Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Vinylbelegg med oppbrett ved sokkel på gulvet. Fall på gulvet er laser målt, og det er godt fall til sluk på dette gulvet. Det er utført vanntest på gulvet fra terskel.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tette-sjikt på befaringsdagen. Men dette kan i følge eier fremlegges. Vinyl er lagt i 2020, sluket er fra byggeåret. Det er ingen synlige avvik vedrørende montering av belegg mot klemring i sluket.

Årstall: 1983 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Normal levetid for sluk er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt for å redusere usikkerhet rundt utførelsen.

Videre bør tilstanden på sluk følges opp, da normal levetid er 30-50 år og det er risiko for lekkasjer eller skader dersom sluket svikter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



KJELLER > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

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

Årstall: 2020 Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Det er installert elektrisk avtrekksvifte i vegg på dette baderommet.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminert spon. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøleskap, fryseskap, induksjons-topp, kombiovn og stekeovn. Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i god stand, og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje på befaringsdagen.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Det er ikke installert lekkasjesikring på kjøkkenet, noe som er et krav for kjøkken av denne alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å oppfylle gjeldende krav. Manglende lekkasjedeteksjon medfører økt risiko for vannskader og følgeskader i konstruksjonen ved eventuell lekkasje.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

SPELALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom gang: Det er fliser på gulvet, fliser på veggene og tak-ess-plater i himlingen.
Gulvmontert toalett og baderomsmøbel med servant og blandebatteri.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannførende rør i denne boligen er i kobber fra byggeåret. Det er opplyst at det er tatt i bruk noe rør i rør i vegger på baderom i kjeller, men omfang av dette er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

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

Normal levetid for slikt utstyr er 30 - 50 år. Det er anbefalt og ytterligere undersøke bruken av rør i rør i vegger på bad i kjeller.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare omfanget og tilstanden til rør i rør-systemet på badet i kjelleren.

Eldre kobberrør har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, noe som øker risikoen for lekkasjer og vannskader. Videre undersøkelser og eventuelt utskifting bør vurderes for å redusere denne risikoen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Avløpsrør

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

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

Det bør vurderes utskifting av avløpsrør ved oppgradering av våtrom, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak kan være økt risiko for lekkasjer eller skader på grunn av aldrende rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Ventilasjon

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

! TG 2 Varmesentral

Det er installert luft/luft varmepumpe i denne boligen.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Normal levetid for slikt utstyr er 12 - 15 år.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å følge med på varmepumpens funksjon og vurdere utskifting ved tegn til svikt, da utstyret nærmer seg forventet levetid. Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak kan være plutselig driftsstans og behov for akutt utskifting, noe som kan medføre økte kostnader og redusert komfort.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Varmtvannstank

Det er installert ca 200l bereder i denne boligen.

Årstall: 2004 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Normal levetid for bereder er inntil 20 år, men de kan også vare lenger. Det er ikke sluk i rommet hvor bereder er montert.

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje.

Det anbefales å etablere fast el-tilkobling i henhold til gjeldende forskrift for å sikre trygg og forskriftsmessig drift.

På grunn av berederens alder bør det vurderes utskifting, da risikoen for plutselige skader og lekkasjer øker med årene.

Kostnadsestimat: Under 10 000



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

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

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

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

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

Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Det er opplyst at det er utført el-kontroll i 2023 - ingen avvik.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det kan fremlegges dokumentasjon på arbeider som er blitt utført i nåværende eiers tid,

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Da det foreligger nyere dokumentasjon på elkontroll uten avvik er det ikke behov for ytterligere kontroll av anlegget.

Branntekniske forhold

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

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

Tilstandsrapport

Brannvarslere og slukke apparat. Boliger oppført iht. eldre regelverk enn TEK-10, hadde ikke krav til røykvarslere tilknyttet strømforsyning. I disse boligene kan det benyttes batteridrevne røykvarslere. Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaringsdagen, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

1 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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. Men det er noen mindre forekomster av saltutslag på vegg ved bereder som er tegn på noe fuktvandring i muren.

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. Normal forventet levetid for drenering er inntil 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere behov for oppgradering av dreneringen, da mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

Manglende tiltak kan medføre økt risiko for fuktnntrengning og skader på innvendige konstruksjoner, spesielt i innredet kjeller under terreng.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 1 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.

1 TG 1 Forstøtningsmur

Forstøtning i mur i kjellertrapp.

1 TG 0 Terrengforhold

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

1 TG 2 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.

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.

Det anbefales å gjennomføre en utvidet kontroll av utvendige vann- og avløpsledninger, samt stoppekran, for å avdekke eventuelle skader eller svakheter.

Konsekvensen av å ikke undersøke eldre røranlegg er økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller vannskader, noe som kan medføre kostbare reparasjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2016

Kommentar

Standard

IU

Vedlikehold

IU

Beskrivelse

Garasje oppført i 2016.

Oppført på ringmur, betonggulv.

Yttervegger i treverk som er utvendig kledd med trepaneler.

Saltak i trekonstruksjon som er tekket med betongstein.

Garasje har innredet loft.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

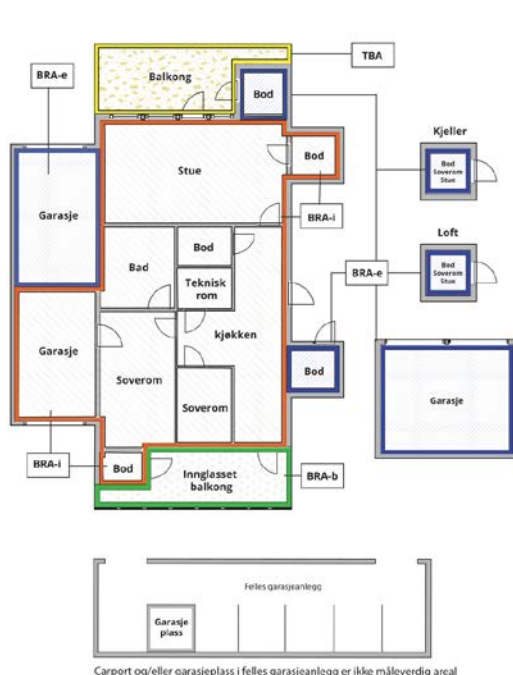
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	41			41	4
1. Etasje	65			65	98
Kjeller	53			53	56
SUM	159				158
SUM BRA	159				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
1. Etasje	Gang, stue/spisestue, kjøkken, toalettrom		
Kjeller	Gang, bad, vaskerom, kjellerstue, alkove		

Kommentar

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

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

Det er skråhimling på loft. Det er derfor komplisert og nøyaktig måle loftet. Avvik kan derfor forekomme om det blir utført 3D målinger.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggemeldte tegninger stemmer med dagens bruk.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		45		45			45
Loft						39	39
SUM		45				39	84
SUM BRA	45						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	158	0
Garasje	0	45

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.10.2025	Tom Erik Tørring	Takstingeniør
	Egil Endresen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	149	209		0	428 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Stølsmyrvegen 3

Hjemmelshaver

Endresen Egil, Endresen Nina Gramstad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet med plen og terrasser. Asfaltert gårdsrom.

Tinglyste/andre forhold

Det er medfølgende garasje. Dette bygget er ikke inngående ontrollert eller fuktsøkt, det er kun arealmålt.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
2 290 000	2011

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.10.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	07.10.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	07.10.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MJ7873>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Haugesund	
Oppdragsnr.	
1509250267	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Nina Gramstad Endresen	Egil Endresen
Gateadresse	
Stølsmyrvegen 3	
Poststed	Postnr
KARMSUND	5542
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2011
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	14
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	89164747

Document reference: 1509250267

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ved sjekk fra fagfolk som Gjensidige sendte, var dette kondens

Initialer selger: NGE, EE

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Malerfirma

Arbeid utført av

Arnulf Bjerkreim

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Gulvbelegg

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ved mistanke om fukt utslag (var kondens) ble det sendt flere firma ofr å sjekke

Arbeid utført av

Gjensidige

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Skjevt gulv i andre etasje ved pipe

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fagne gjennomførte kontroll 06.11.2023

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Eeasy lader montert i garasje av Helgevold i regi av Haugaland kraft

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Skiftet dører, vinduer, montert tak og veggplater, skiftet kledning og montert vindspærre med hjelp av faglært

Document reference: 1509250267

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	sto for vindtetting og teeting av utbygg tak
Arbeid utført av	Karmsund bygg

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1509250267

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1509250267

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nina Gramstad Endresen	ae9a53ad2757f5c43d7b0 4107ceecec8d112f1fb	07.09.2025 15:33:41 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Egil Endresenn	4ab5b49e8eb795712b3c7 d3cb43885b3ac7af412	07.09.2025 15:34:48 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1509250267

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

Nabolagsprofil

Stølsmyrvegen 3 - Nabolaget Spanne - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Spannatoppen Linje 224, 226, N284	3 min 0.2 km
Haugesund Karmøy	15 min
Bergen Flesland	100.5 km

Skoler

Norheim skole (1-7 kl.) 257 elever, 14 klasser	17 min 1.5 km
Danielsen ungdomsskole Haugalandet (8...15 min 108 elever, 5 klasser	1.3 km
Bø ungdomsskole (8-10 kl.) 274 elever, 19 klasser	8 min 4.9 km
Vormedal ungdomsskole (8-10 kl.) 374 elever, 14 klasser	9 min 6.8 km
Karmsund videregående skole 750 elever, 42 klasser	8 min 4 km
Haugaland videregående skole 815 elever	9 min 4.4 km

Ladepunkt for el-bil

Bring Haugesund	7 min
Uno-X Raglamyr	12 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

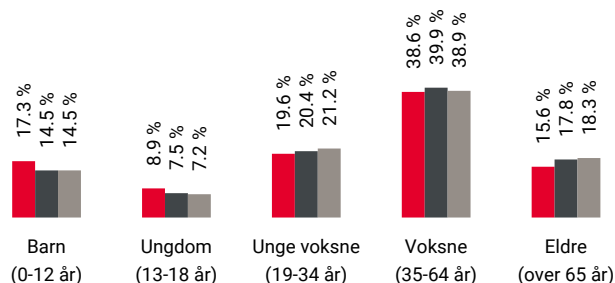
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Norheim barnehage (1-5 år) 117 barn	4 min 0.4 km
Espira Karmsund barnehage (0-5 år) 124 barn	10 min 0.9 km
Vassbrekke Fus kulturbarnehage (0-5 år) 46 barn	14 min 1.2 km

Dagligvare

Kiwi Norheim PostNord	14 min 1.2 km
Coop Obs Haugesund Post i butikk	17 min 1.4 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 94/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100

Sport

Hestmyr idrettsanlegg 14 min
Fotball, friidrett 1.1 km

Ognøygata balløkke 19 min
Ballspill 1.2 km

Yes Treningssenter 16 min

Haugesund Aerobic & Tr.senter avd.O... 4 min

Boligmasse



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

«Rolig og veldig sentralt»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Amanda Storsenter

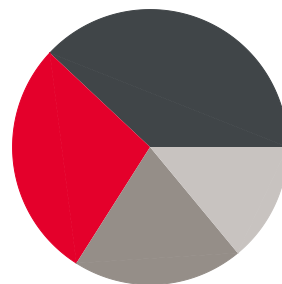
17 min



Apotek 1 Amanda

17 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



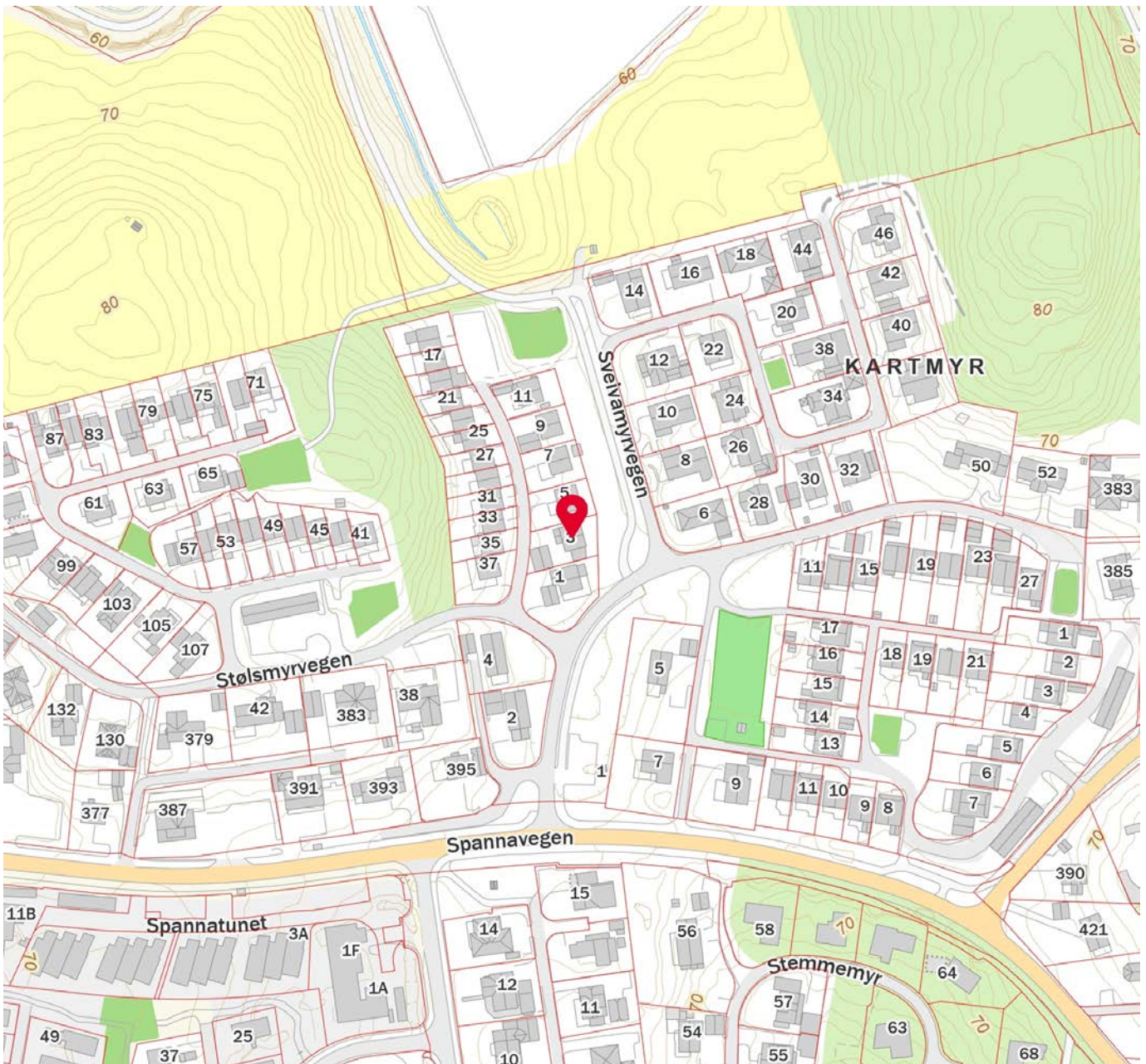
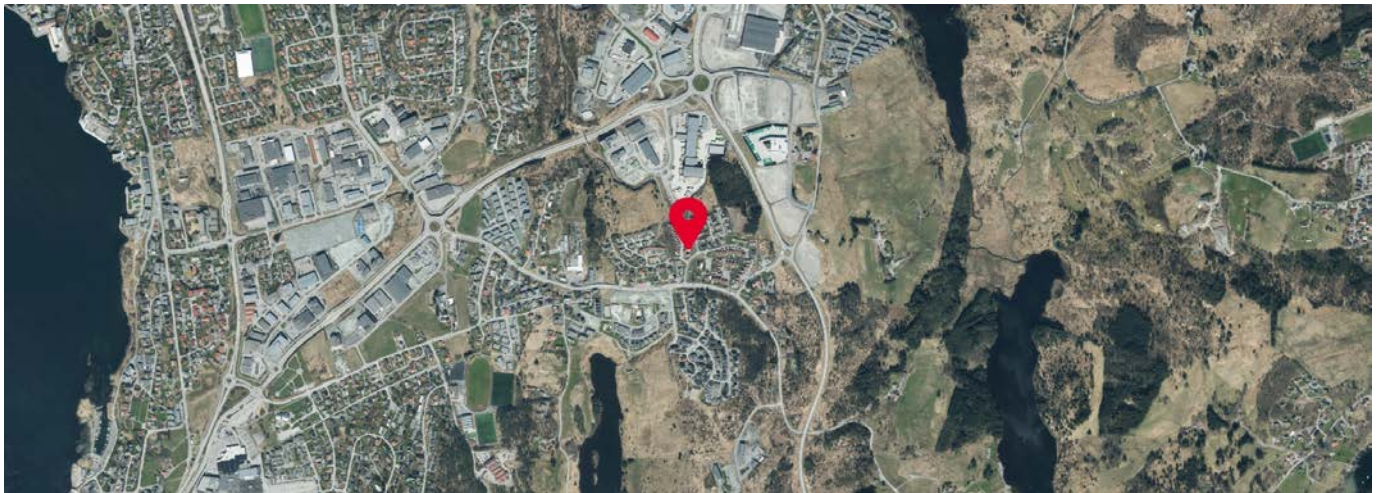
0%

45%

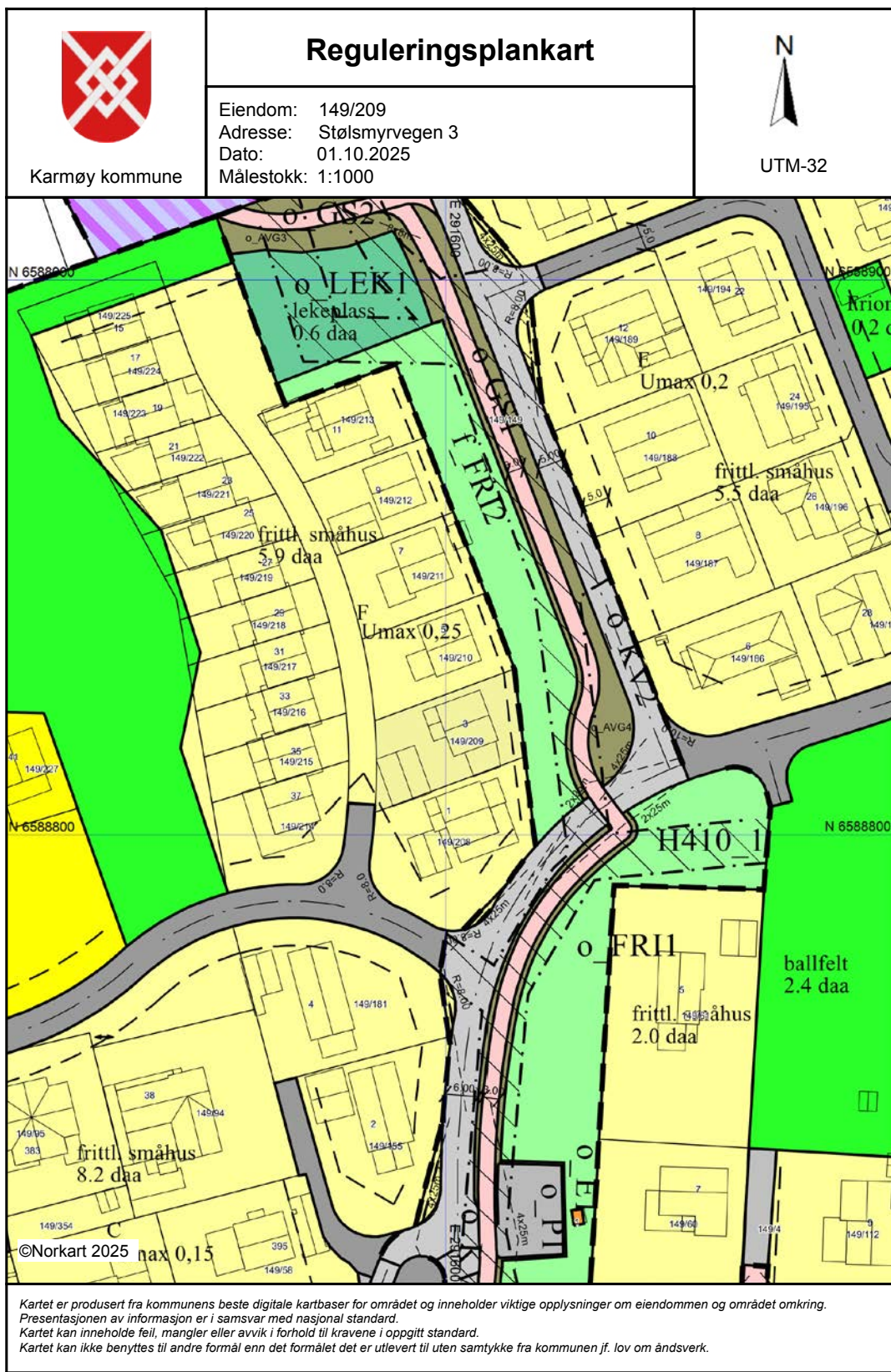
Spanne
 Haugesund
 Norge

Sivilstand

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







Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

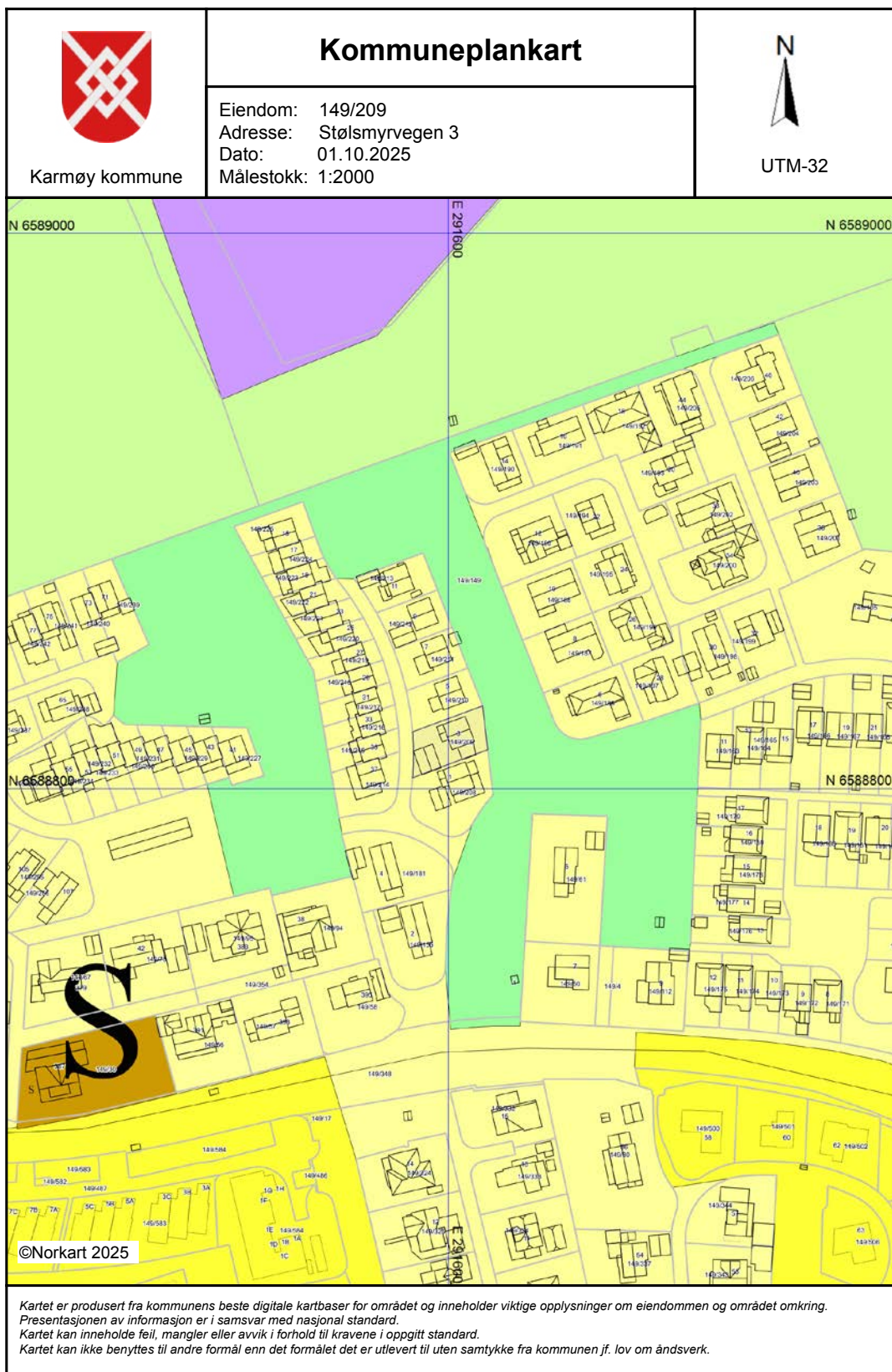
AREALFORMÄL

[illegible][illegible]

BANK OG VEIV ÅR I LØSBESLAG, MED TILFØRDESTRANSISJON									
Bank		Veiv		År i løsbeslag		Tilførdetransisjon		Tilførdetransisjon	
Bank 1		Veiv 1		År 1		Tilførdetransisjon 1		Tilførdetransisjon 1	
Bank 2		Veiv 2		År 2		Tilførdetransisjon 2		Tilførdetransisjon 2	
Bank 3		Veiv 3		År 3		Tilførdetransisjon 3		Tilførdetransisjon 3	
Bank 4		Veiv 4		År 4		Tilførdetransisjon 4		Tilførdetransisjon 4	
Bank 5		Veiv 5		År 5		Tilførdetransisjon 5		Tilførdetransisjon 5	
Bank 6		Veiv 6		År 6		Tilførdetransisjon 6		Tilførdetransisjon 6	
Bank 7		Veiv 7		År 7		Tilførdetransisjon 7		Tilførdetransisjon 7	
Bank 8		Veiv 8		År 8		Tilførdetransisjon 8		Tilførdetransisjon 8	
Bank 9		Veiv 9		År 9		Tilførdetransisjon 9		Tilførdetransisjon 9	
Bank 10		Veiv 10		År 10		Tilførdetransisjon 10		Tilførdetransisjon 10	
Bank 11		Veiv 11		År 11		Tilførdetransisjon 11		Tilførdetransisjon 11	
Bank 12		Veiv 12		År 12		Tilførdetransisjon 12		Tilførdetransisjon 12	
Bank 13		Veiv 13		År 13		Tilførdetransisjon 13		Tilførdetransisjon 13	
Bank 14		Veiv 14		År 14		Tilførdetransisjon 14		Tilførdetransisjon 14	
Bank 15		Veiv 15		År 15		Tilførdetransisjon 15		Tilførdetransisjon 15	
Bank 16		Veiv 16		År 16		Tilførdetransisjon 16		Tilførdetransisjon 16	
Bank 17		Veiv 17		År 17		Tilførdetransisjon 17		Tilførdetransisjon 17	
Bank 18		Veiv 18		År 18		Tilførdetransisjon 18		Tilførdetransisjon 18	
Bank 19		Veiv 19		År 19		Tilførdetransisjon 19		Tilførdetransisjon 19	
Bank 20		Veiv 20		År 20		Tilførdetransisjon 20		Tilførdetransisjon 20	
Bank 21		Veiv 21		År 21		Tilførdetransisjon 21		Tilførdetransisjon 21	
Bank 22		Veiv 22		År 22		Tilførdetransisjon 22		Tilførdetransisjon 22	
Bank 23		Veiv 23		År 23		Tilførdetransisjon 23		Tilførdetransisjon 23	
Bank 24		Veiv 24		År 24		Tilførdetransisjon 24		Tilførdetransisjon 24	
Bank 25		Veiv 25		År 25		Tilførdetransisjon 25		Tilførdetransisjon 25	
Bank 26		Veiv 26		År 26		Tilførdetransisjon 26		Tilførdetransisjon 26	
Bank 27		Veiv 27		År 27		Tilførdetransisjon 27		Tilførdetransisjon 27	
Bank 28		Veiv 28		År 28		Tilførdetransisjon 28		Tilførdetransisjon 28	
Bank 29		Veiv 29		År 29		Tilførdetransisjon 29		Tilførdetransisjon 29	
Bank 30		Veiv 30		År 30		Tilførdetransisjon 30		Tilførdetransisjon 30	
Bank 31		Veiv 31		År 31		Tilførdetransisjon 31		Tilførdetransisjon 31	
Bank 32		Veiv 32		År 32		Tilførdetransisjon 32		Tilførdetransisjon 32	
Bank 33		Veiv 33		År 33		Tilførdetransisjon 33		Tilførdetransisjon 33	
Bank 34		Veiv 34		År 34		Tilførdetransisjon 34		Tilførdetransisjon 34	
Bank 35		Veiv 35		År 35		Tilførdetransisjon 35		Tilførdetransisjon 35	
Bank 36		Veiv 36		År 36		Tilførdetransisjon 36		Tilførdetransisjon 36	
Bank 37		Veiv 37		År 37		Tilførdetransisjon 37		Tilførdetransisjon 37	
Bank 38		Veiv 38		År 38		Tilførdetransisjon 38		Tilførdetransisjon 38	
Bank 39		Veiv 39		År 39		Tilførdetransisjon 39		Tilførdetransisjon 39	
Bank 40		Veiv 40		År 40		Tilførdetransisjon 40		Tilførdetransisjon 40	
Bank 41		Veiv 41		År 41		Tilførdetransisjon 41		Tilførdetransisjon 41	
Bank 42		Veiv 42		År 42		Tilførdetransisjon 42		Tilførdetransisjon 42	
Bank 43		Veiv 43		År 43		Tilførdetransisjon 43		Tilførdetransisjon 43	
Bank 44		Veiv 44		År 44		Tilførdetransisjon 44		Tilførdetransisjon 44	
Bank 45		Veiv 45		År 45		Tilførdetransisjon 45		Tilførdetransisjon 45	
Bank 46		Veiv 46		År 46		Tilførdetransisjon 46		Tilførdetransisjon 46	
Bank 47		Veiv 47		År 47		Tilførdetransisjon 47		Tilførdetransisjon 47	
Bank 48		Veiv 48		År 48		Tilførdetransisjon 48		Tilførdetransisjon 48	
Bank 49		Veiv 49		År 49		Tilførdetransisjon 49		Tilførdetransisjon 49	
Bank 50		Veiv 50		År 50		Tilførdetransisjon 50		Tilførdetransisjon 50	
Bank 51		Veiv 51		År 51		Tilførdetransisjon 51		Tilførdetransisjon 51	
Bank 52		Veiv 52		År 52		Tilførdetransisjon 52		Tilførdetransisjon 52	
Bank 53		Veiv 53		År 53		Tilførdetransisjon 53		Tilførdetransisjon 53	
Bank 54		Veiv 54		År 54		Tilførdetransisjon 54		Tilførdetransisjon 54	
Bank 55		Veiv 55		År 55		Tilførdetransisjon 55		Tilførdetransisjon 55	
Bank 56		Veiv 56		År 56		Tilførdetransisjon 56		Tilførdetransisjon 56	
Bank 57		Veiv 57		År 57		Tilførdetransisjon 57		Tilførdetransisjon 57	
Bank 58		Veiv 58		År 58		Tilførdetransisjon 58		Tilførdetransisjon 58	
Bank 59		Veiv 59		År 59		Tilførdetransisjon 59		Tilførdetransisjon 59	
Bank 60		Veiv 60		År 60		Tilførdetransisjon 60		Tilførdetransisjon 60	
Bank 61		Veiv 61		År 61		Tilførdetransisjon 61		Tilførdetransisjon 61	
Bank 62		Veiv 62		År 62		Tilførdetransisjon 62		Tilførdetransisjon 62	
Bank 63		Veiv 63		År 63		Tilførdetransisjon 63		Tilførdetransisjon 63	
Bank 64		Veiv 64		År 64		Tilførdetransisjon 64		Tilførdetransisjon 64	
Bank 65		Veiv 65		År 65		Tilførdetransisjon 65		Tilførdetransisjon 65	
Bank 66		Veiv 66		År 66		Tilførdetransisjon 66		Tilførdetransisjon 66	
Bank 67		Veiv 67		År 67		Tilførdetransisjon 67		Tilførdetransisjon 67	
Bank 68		Veiv 68		År 68		Tilførdetransisjon 68		Tilførdetransisjon 68	
Bank 69		Veiv 69		År 69		Tilførdetransisjon 69		Tilførdetransisjon 69	
Bank 70		Veiv 70		År 70		Tilførdetransisjon 70		Tilførdetransisjon 70	
Bank 71		Veiv 71		År 71		Tilførdetransisjon 71		Tilførdetransisjon 71	
Bank 72		Veiv 72		År 72		Tilførdetransisjon 72		Tilførdetransisjon 72	
Bank 73		Veiv 73		År 73		Tilførdetransisjon 73		Tilførdetransisjon 73	
Bank 74		Veiv 74		År 74		Tilførdetransisjon 74		Tilførdetransisjon 74	
Bank 75		Veiv 75		År 75		Tilførdetransisjon 75		Tilførdetransisjon 75	

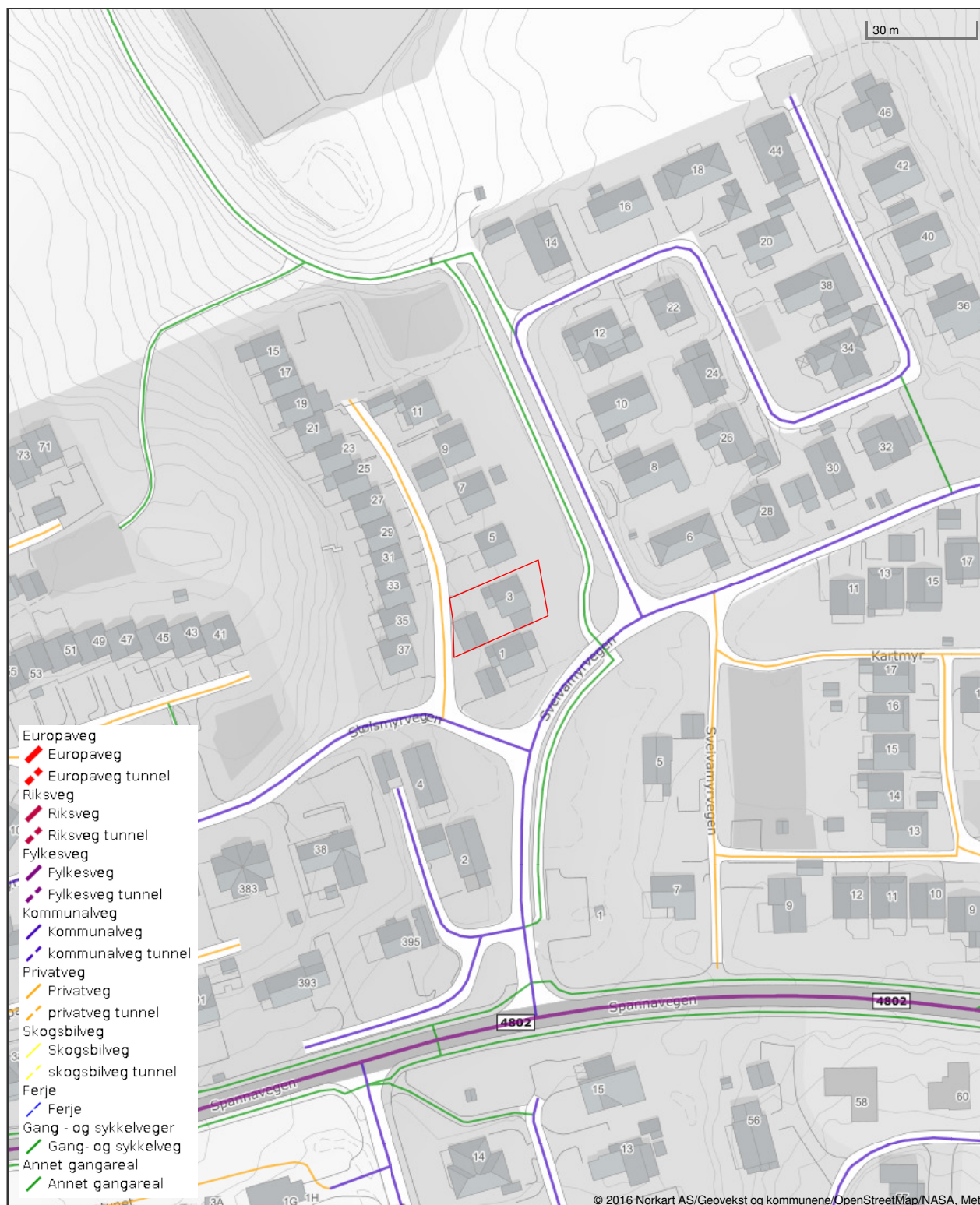
FENESTRISØSKER		
FLÅTENE		
Flåte	Flåte	Flåte
Flåte 1	Flåte 2	Flåte 3
Flåte 4	Flåte 5	Flåte 6
Flåte 7	Flåte 8	Flåte 9
Flåte 10	Flåte 11	Flåte 12
Flåte 13	Flåte 14	Flåte 15
Flåte 16	Flåte 17	Flåte 18
Flåte 19	Flåte 20	Flåte 21
Flåte 22	Flåte 23	Flåte 24
Flåte 25	Flåte 26	Flåte 27
Flåte 28	Flåte 29	Flåte 30
Flåte 31	Flåte 32	Flåte 33
Flåte 34	Flåte 35	Flåte 36
Flåte 37	Flåte 38	Flåte 39
Flåte 40	Flåte 41	Flåte 42
Flåte 43	Flåte 44	Flåte 45
Flåte 46	Flåte 47	Flåte 48
Flåte 49	Flåte 50	Flåte 51
Flåte 52	Flåte 53	Flåte 54
Flåte 57	Flåte 58	Flåte 59
Flåte 60	Flåte 61	Flåte 62
Flåte 63	Flåte 64	Flåte 65
Flåte 66	Flåte 67	Flåte 68
Flåte 69	Flåte 70	Flåte 71
Flåte 72	Flåte 73	Flåte 74
Flåte 75	Flåte 76	Flåte 77
Flåte 78	Flåte 79	Flåte 80
Flåte 81	Flåte 82	Flåte 83
Flåte 84	Flåte 85	Flåte 86
Flåte 87	Flåte 88	Flåte 89
Flåte 90	Flåte 91	Flåte 92
Flåte 93	Flåte 94	Flåte 95
Flåte 96	Flåte 97	Flåte 98
Flåte 99	Flåte 100	Flåte 101
Flåte 102	Flåte 103	Flåte 104
Flåte 105	Flåte 106	Flåte 107
Flåte 108	Flåte 109	Flåte 110
Flåte 111	Flåte 112	Flåte 113
Flåte 114	Flåte 115	Flåte 116
Flåte 117	Flåte 118	Flåte 119
Flåte 120	Flåte 121	Flåte 122
Flåte 123	Flåte 124	Flåte 125
Flåte 126	Flåte 127	Flåte 128
Flåte 129	Flåte 130	Flåte 131
Flåte 132	Flåte 133	Flåte 134
Flåte 135	Flåte 136	Flåte 137
Flåte 138	Flåte 139	Flåte 140
Flåte 141	Flåte 142	Flåte 143
Flåte 144	Flåte 145	Flåte 146
Flåte 147	Flåte 148	Flåte 149
Flåte 150	Flåte 151	Flåte 152
Flåte 153	Flåte 154	Flåte 155
Flåte 156	Flåte 157	Flåte 158
Flåte 159	Flåte 160	Flåte 161
Flåte 162	Flåte 163	Flåte 164
Flåte 165	Flåte 166	Flåte 167
Flåte 168	Flåte 169	Flåte 170
Flåte 171	Flåte 172	Flåte 173
Flåte 174	Flåte 175	Flåte 176
Flåte 177	Flåte 178	Flåte 179
Flåte 180	Flåte 181	Flåte 182
Flåte 183	Flåte 184	Flåte 185
Flåte 186	Flåte 187	Flåte 188
Flåte 189	Flåte 190	Flåte 191
Flåte 192	Flåte 193	Flåte 194
Flåte 195	Flåte 196	Flåte 197
Flåte 198	Flåte 199	Flåte 200
Flåte 201	Flåte 202	Flåte 203
Flåte 204	Flåte 205	Flåte 206
Flåte 207	Flåte 208	Flåte 209
Flåte 210	Flåte 211	Flåte 212
Flåte 213	Flåte 214	Flåte 215
Flåte 216	Flåte 217	Flåte 218
Flåte 219	Flåte 220	Flåte 221
Flåte 222	Flåte 223	Flåte 224
Flåte 225	Flåte 226	Flåte 227
Flåte 228	Flåte 229	Flåte 230
Flåte 231	Flåte 232	Flåte 233
Flåte 234	Flåte 235	Flåte 236
Flåte 237	Flåte 238	Flåte 239
Flåte 240	Flåte 241	Flåte 242
Flåte 243	Flåte 244	Flåte 245
Flåte 246	Flåte 247	Flåte 248
Flåte 249	Flåte 250	Flåte 251
Flåte 252	Flåte 253	Flåte 254
Flåte 255	Flåte 256	Flåte 257
Flåte 258	Flåte 259	Flåte 260
Flåte 261	Flåte 262	Flåte 263
Flåte 264	Flåte 265	Flåte 266
Flåte 267	Flåte 268	Flåte 269
Flåte 270	Flåte 271	Flåte 272
Flåte 273	Flåte 274	Flåte 275
Flåte 276	Flåte 277	Flåte 278
Flåte 279	Flåte 280	Flåte 281
Flåte 282	Flåte 283	Flåte 284
Flåte 285	Flåte 286	Flåte 287
Flåte 288	Flåte 289	Flåte 290
Flåte 291	Flåte 292	Flåte 293
Flåte 294	Flåte 295	Flåte 296
Flåte 297	Flåte 298	Flåte 299
Flåte 300	Flåte 301	Flåte 302
Flåte 303	Flåte 304	Flåte 305
Flåte 306	Flåte 307	Flåte 308
Flåte 309	Flåte 310	Flåte 311
Flåte 312	Flåte 313	Flåte 314
Flåte 315	Flåte 316	Flåte 317
Flåte 318	Flåte 319	Flåte 320
Flåte 321	Flåte 322	Flåte 323
Flåte 324	Flåte 325	Flåte 326
Flåte 327	Flåte 328	Flåte 329
Flåte 330	Flåte 331	Flåte 332
Flåte 333	Flåte 334	Flåte 335
Flåte 336	Flåte 337	Flåte 338
Flåte 339	Flåte 340	Flåte 341
Flåte 342	Flåte 343	Flåte 344
Flåte 345	Flåte 346	Flåte 347
Flåte 348	Flåte 349	Flåte 350
Flåte 351	Flåte 352	Flåte 353
Flåte 354	Flåte 355	Flåte 356
Flåte 357	Flåte 358	Flåte 359
Flåte 360	Flåte 361	Flåte 362
Flåte 363	Flåte 364	Flåte 365
Flåte 366	Flåte 367	Flåte 368
Flåte 369	Flåte 370	Flåte 371
Flåte 372	Flåte 373	Flåte 374
Flåte 375	Flåte 376	Flåte 377
Flåte 378	Flåte 379	Flåte 380
Flåte 381	Flåte 382	Flåte 383
Flåte 384	Flåte 385	Flåte 386
Flåte 387	Flåte 388	Flåte 389
Flåte 390	Flåte 391	Flåte 392
Flåte 393	Flåte 394	Flåte 395
Flåte 396	Flåte 397	Flåte 398
Flåte 399	Flåte 399	Flåte 399
Flåte 400	Flåte 400	Flåte 400
Flåte 401	Flåte 401	Flåte 401
Flåte 402	Flåte 402	Flåte 402
Flåte 403	Flåte 403	Flåte 403
Flåte 404	Flåte 404	Flåte 404
Flåte 405	Flåte 405	Flåte 405
Flåte 406	Flåte 406	Flåte 406
Flåte 407	Flåte 407	Flåte 407
Flåte 408	Flåte 408	Flåte 408
Flåte 409	Flåte 409	Flåte 409
Flåte 410	Flåte 410	Flåte 410
Flåte 411	Flåte 411	Flåte 411
Flåte 412	Flåte 412	Flåte 412
Flåte 413	Flåte 413	Flåte 413
Flåte 414	Flåte 414	Flåte 414
Flåte 415	Flåte 415	Flåte 415
Flåte 416	Flåte 416	Flåte 416
Flåte 417	Flåte 417	Flåte 417
Flåte 418	Flåte 418	Flåte 418
Flåte 419	Flåte 419	Flåte 419
Flåte 420	Flåte 420	Flåte 420
Flåte 421	Flåte 421	Flåte 421
Flåte 422	Flåte 422	Flåte 422
Flåte 423	Flåte 423	Flåte 423
Flåte 424	Flåte 424	Flåte 424
Flåte 425	Flåte 425	Flåte 425
Flåte 426	Flåte 426	Flåte 426
Flåte 427	Flåte 427	Flåte 427
Flåte 428	Flåte 428	Flåte 428
Flåte 429	Flåte 429	Fl

[illegible]





Vegstatuskart for eiendom 1149 - 149/209//



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.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Egil Endresen
Stølsmyrvegen 3

5542 KARMSUND

Dato: 26.01.2016
Saksbeh: Hans Reidar Berentsen
Saksnr: 12/4895-4
Løpenr: 4787/16
Arkivkode: GNR 149/209
Deres ref:

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Gjelder:	Tilbygg enebolig og frittliggende garasje.
Byggested:	Stølsmyrvegen, Spanne
Gnr./Bnr.	149/209
Tiltakshaver:	Egil Endresen
Ansvarlig søker:	Egil Endresen

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

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

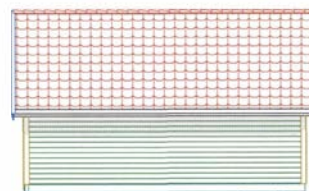
Med hilsen

Kjell B. Gilje
forvaltningssjef

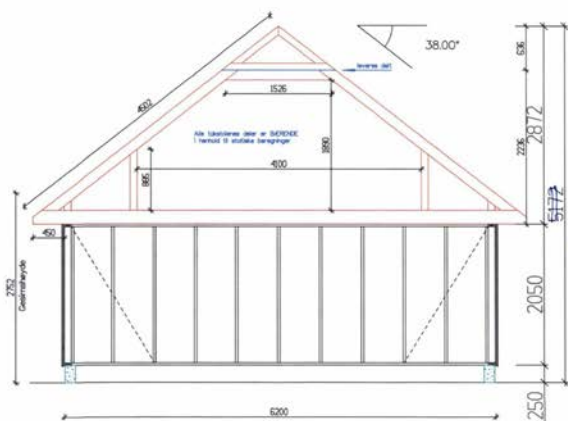
Hans Reidar Berentsen
byggningskontrollør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og krever derfor ingen signatur.





MOTTATT
-9 NOV. 2012



A line drawing of a small, single-story house. The house has a steep gabled roof covered in red tiles. A small dormer window with a blue frame is set into the roof. The exterior walls are covered in horizontal siding. On the left side, there is a blue door and two blue-framed windows. On the right side, there is a two-car garage with a blue frame and a grid of rectangular panels. A small blue arrow points towards the bottom left corner of the drawing.

Perspektiv



www.garosjef.no Tel: 37 25 75 00
Fax: 37 25 75 01

NS-EN 180 9001
NORTHWART BEDDING

CE NS-EN-14250:2010
Bærende trekonstruksjoner med spikerplater
1070-CPD-425
UGLAND INDUSTRIER AS

Fasader Snitt Persp

TYPE H-5, STANDARD LIGGENDE 620 x 800 cm - 38°

TEGNINGEN MA HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM UGLAND INDUSTRIER AS IKKE MEDVIRKER I

SKALA: 1: 100

	<i>meb</i>

[illegible]

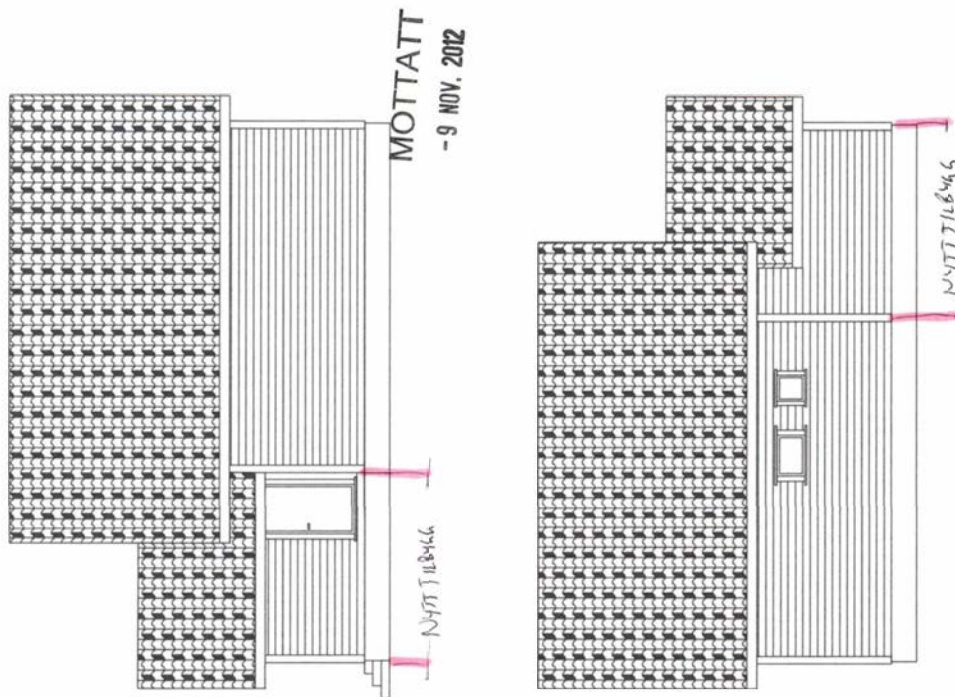
17.10.2012

74621504

74621504

74021504

TEGNINGEN MA HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM UGLAND INDUSTRIER AS IKKE MEDVIRKER I

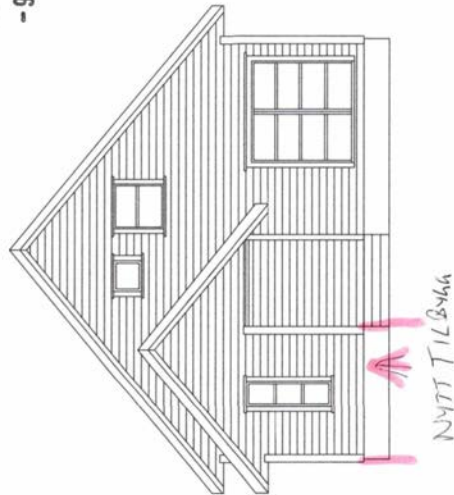


Tiltakshaver		Egil Endresen			
Prosjekt		Stolsmyrvegen 3			
Mål	1 : 100	Type	Garasje og tilbygg	Tegn. nr.	1
Utg. P.		Sjikt	Dato 30.10.2012	Gnr.	149
				Bnr.	209
				Blad	

Jensen Bygg
4260 TORVASTAD TLF. 90 09 18 86

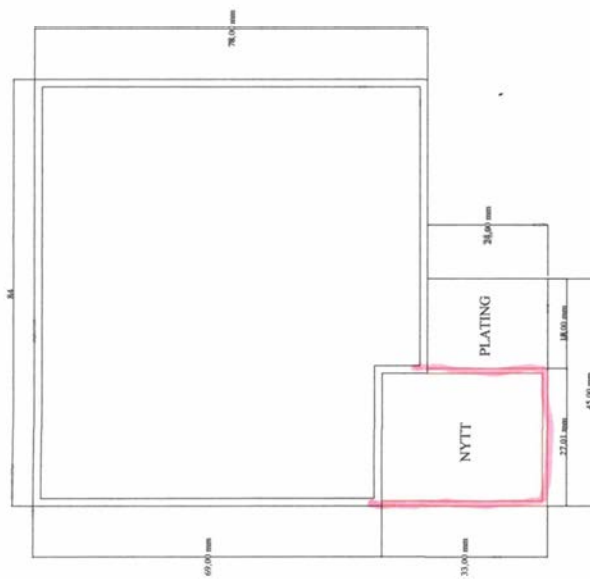
Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

MOTTATT
-9 NOV. 2012



Tilakshaver		Egil Endresen	
Prosjekt		Stolsmyrvegen 3	
Mål. 1 : 100	Type	Garasje og tilbygg	
Utg. p.	Sigs.	Dato	30.10.2012
Tegning er beskrevet i.k.t. lov om oppmåling		Gnr.	149
		Bnr.	209
		Blad	

Jensen Bygg
4260 TORVASTAD TLF. 90 09 18 86



Tilskuer		Egil Endresen	
Prosjekt		Stølsmyrvegen 3	
Mål. 1 : 100	Type	Garsje og tilbygg	Tegn. nr. 1
Utg. p.	Sign.	Dato 30.10.2012	Gnr. 149 Bnr. 209

Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

Jensen Bygg
4260 TORVASTAD TLF. 90 09 18 86

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

Arbeidssted (sdr.)		Registrert (Gnr/bnr/tegnr) av, parselnr	
Kartmyr		Gnr.149, bnr.209, C3,nr. 14	
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak
Nybygg	Enebolig i rekke	16.11.81	22.12.81
Byggherre			Sak nr.
Kjell Skorild,			1150/81 PM
Ansvarshavende	Adresse		Til.
	Stølsmyrvegen 3, 5500 Haugesund		
Ansvarshavende	Adresse		Til.
	Vestprosjekt v/ Sørbø Bygg A/S 5500 Haugesund		
Ansvarshavende	Adresse		Til.
	Hele arb.: A. Skeie co - Sørbø Hygg		

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

☐ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Rekkverk utvendig kjellertrapp.

H. Bådsvik
bygn. kontrollør
For H. Bådsvik
D. f. Børche.

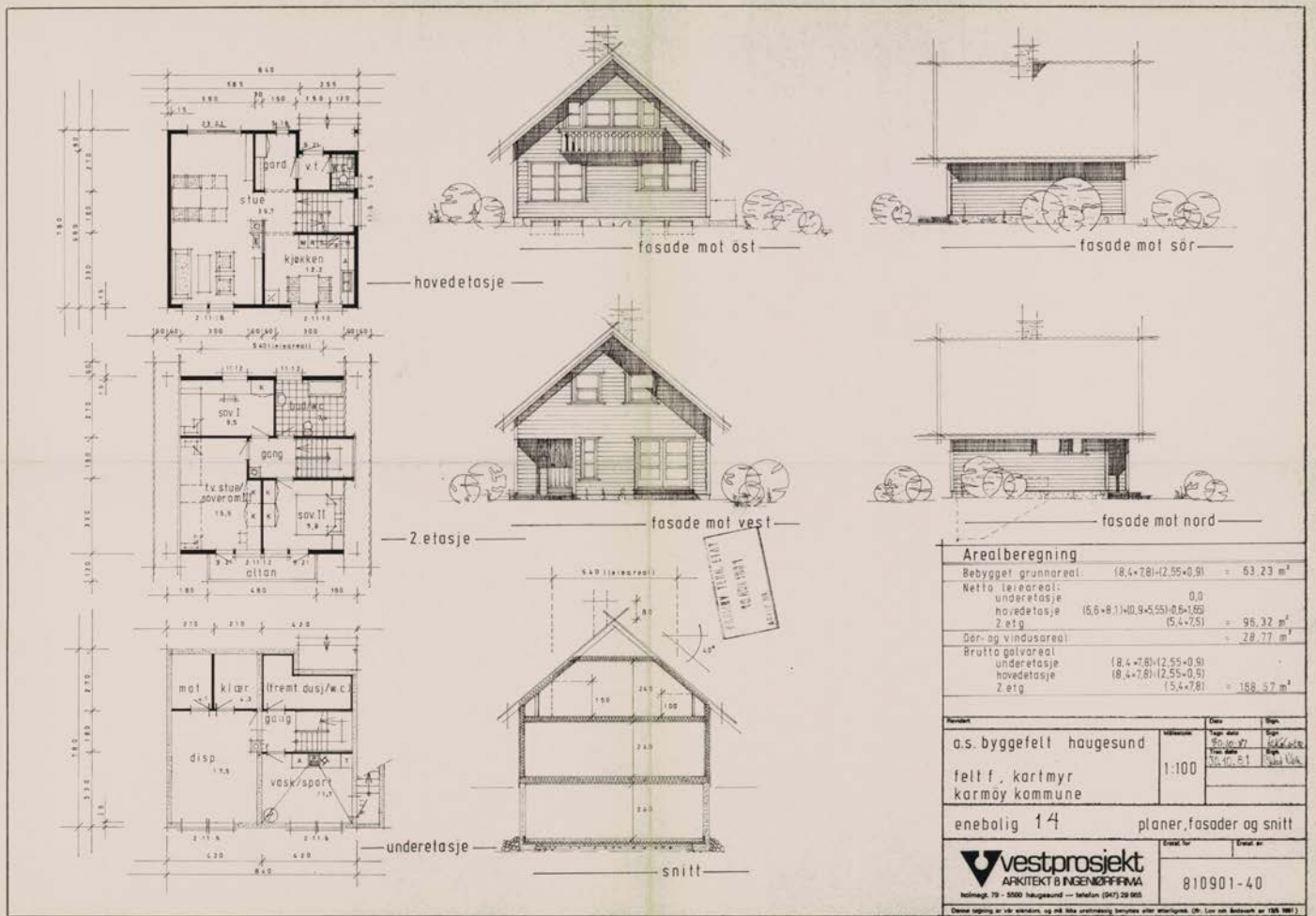
Arbeidet må være utført innen: 1. 11. 83

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Karmøy bygn.kontor	27.5.83
 Bygn. sjef Underskrift	
Sendes til	
Byggherre	Ansvarshavende
☐	☐
Byggetilsynmyndighet	
☐	

Trykt på selvkopierende papir

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



HILLIUND ASB

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjen 100 mm.
Dansk Scanning AS

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Stølsmyrvegen 3
5542 KARMSUND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars Erik Sørgård

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre