



aktiv.

Avaldsnesvegen 23, 4250 KOPERVIK

**Lekker enebolig med sjøutsikt |
Attraktiv beliggenhet i Kopervik |
Dobbel garasje | 2 bad | Loftstue**



Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler

Lars Erik Sjørgård

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 3 890 000,-
Omkostn.: Kr 98 600,-
Total ink omk.: Kr 3 988 600,-
Selger: Marina Næss Klovning
Aina Pedersen Oen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1989
BRA-i/BRA Total 169/225 kvm
Tomtstr.: 501.9 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 66, bnr. 48
Oppdragsnr.: 1509250285

Lekker enebolig med sjøutsikt | Attraktiv beliggenhet i Kopervik | Dobbel garasje | 2 bad |

Velkommen til Avaldsnesvegen 23 - presentert av Lars Erik Sjørgård v/
Aktiv eiendomsmegling!

En lekker og innholdsrik enebolig med flott sjøutsikt. Boligen strekker seg over tre etasjer og kan by på en lys og luftig stue med store vindusflater, et moderne og stilfullt kjøkken i åpen løsning, to delikate bad, tre romslige soverom og vaskerom med bi-inngang. I tillegg har eiendommen flotte uteområder med balkong, terrasse og dobbel garasje med el-bil lading.

Eiendommen ligger i flotte omgivelser i et attraktiv boligområde med kort avstand til sjøen og gangavstand til Kopervik sentrum, hvor du finner alt av servicetilbud. Forøvrig er det kort vei til skole, barnehager og idrettsanlegg. Det er også friområde, badeplass og båthavn i nærområdet.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	46
Tilstandsrapport	49
Egenerklæring	73
Nabolagsprofil	78
Budskjema	112

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 169 m²

BRA - e: 56 m²

BRA totalt: 225 m²

TBA: 20 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 67 m² Entrè/gang, soverom, bad, soverom/klesrom og vaskerom på eget platå.

BRA-e: 41 m² Garasjer

2. etasje

BRA-i: 73 m² Stue/kjøkken med utgang til balkong, bad og gang med utgang til terrasse.

BRA-e: 15 m² Hagestue

3. etasje

BRA-i: 29 m² Soverom, loftstue og bod.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

20 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 som vanskeliggjør areal-måling med tradisjonelt utstyr. Avvik kan derfor forekomme.

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

Kommentar:

Det er fremlagt byggemeldte tegninger. Det er avvik i forhold til at hagestuen er godkjent som åpen konstruksjon. Altså som

overbygget terrasse. Det er for øvrig gjort tiltak for at denne er blitt tatt, men dør og vinduer.

Nyere håndverkstjenester

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

Det er skiftet vinduer i 1 etasje og 2 etasje mot hovedveg i 2022.

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

Kommentar: Det er ikke alternativ rømningsvei fra alle rom på loft.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

501.9 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med gruslagt gårdsrom, platting bed og diverse beplantning.

Arealet er hentet fra eiendomskart levert av Karmøy kommune.

Beliggenhet

Boligen ligger flott til med kort avstand til sjø og naturskjønne omgivelse. Kopervik sentrum med alle dets fasiliteter ligger kun et par minutter unna.

Ellers er det kort vei til barnehage, skoler og dagligvarebutikker.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Eiendommen ligger i et område hovedsakelig bestående av boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Tm Taksering AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fra tilstandsrapport:

Bygningen er konstruert på en grunnmur i betong med betonggulv. Grunnmuren er i plass-støpt betong og er normalt oppført direkte på løsmasser uten spesielle fundamenter. Ytterveggene er utført i tradisjonelt bindingsverk av tre, utvendig kledd med trepaneler. Takkonstruksjonen er et saltak i tre, tekket med glasert teglstein.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

-Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Støpt gulv og hatt på gulvbelegg.
Arbeid utført av Risanger og Sønn.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

-Ja. Rørlegger fornyet sluk.

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

-Nei.

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

-Nei.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

-Ja. Beskrivelse Ja 2stk, en i hver garasje, montert av fagfolk i 2024.

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

-Nei.

Innhold

1.etasje:

Entrè/gang med trapp til platå/tilleggsdel, soverom, bad og soverom/klesrom.

Tilleggsdel/platå: Vaskerom og gang.

2.etasje:

Stue/kjøkken med utgang til balkong, bad og gang med utgang til terrasse med vinterhage.

3.etasje: To soverom og bod.

Dobbel garasje og vinterhage (vinterhage ikke godkjent ref pkt. ferdigattest).

Standard

2.etasje:

Lekker stue av svært god størrelse innredet i delikate farger og med store vindusflater som gir godt med lysinnslipp. Stuen har gode innredningsmuligheter og er delt inn i ulike soner. Fra stuen er det direkte adkomst til balkongen som forlenger oppholdsrommet på fine sommerdager.

Kjøkkenet fremstår som både stilfullt og praktisk, med integrerte hvitevarer og god skap- og benkeplass. Den klassiske innredningen har profilerte fronter, benkeplate i

laminat og overskap med elegante glassdører som gir et tidløst uttrykk. En praktisk kjøkkenøy på hjul gir ekstra oppbevaringsmuligheter og en fleksibel arbeidsflate. Av hvitevarer er det kjøleskap, stekeovn, koketopp, mikro og oppvaskmaskin (disse medfølger i handelen).

Moderne badrom med fliser på vegger og gulv med varmekabler i. Badet er utstyrt med gulvstående toalett, en lekker glasservant og praktisk dusjhjørne med sammenfellbare vegger.

Lys og luftig gang med utgang til terrasse med flott vinterhage som gjør at man kan nyte utesesongen året rundt. Fra gangen er det også trapp opp til tredje- og ned til første etasje.

1. etasje:

Et romslig soverom med gjennomført design og behagelige farger. Tak og vegger er malt i samme nyanse, noe som skaper en lun og helhetlig atmosfære. Det store garderobeskapet gir god plass til klær og tilbehør, og gjør rommet både praktisk og elegant.

Soverom 2 er innredet som klesrom. Klesrommet har god størrelse og er utstyrt med et gjennomtenkt oppbevaringssystem med hyller og oppheng. Her får du rikelig med plass til klær, sko og tilbehør – perfekt for deg som ønsker orden og oversikt i hverdagen.

Moderne badrom som er helfliset og har varmekabler i gulvet. Innredningen er unik med glasshyller og servant i glass som tilfører rommet et luksuriøst preg. En lekker dusjnische ligger på et platå og gir et moderne og elegant uttrykk. Ellers er rommet utstyrt med vegghengt toalett og downlights i tak som understreker det moderne preget.

Boligen ønsker deg velkommen med en romslig og elegant gang/entrè. Her er det lagt fliser med varmekabler for komfort året rundt, og downlights i taket gir et rent og moderne uttrykk. Et garderobeskap gir god plass til yttertøy og sko. Fra gangen er det opp til andre etasje og en trapp til platå med vaskerom.

Tilleggsdel/platå:

Vaskerom med oppbevaringsmuligheter og praktisk innredning som gjør det enkelt å holde orden. Her er det lagt til rette for effektiv klesvask og organisering.

Vaskerommet har belegg på gulv, plater på vegger og panel i tak.

Gang med åpen garderobeløsning for praktisk klesorganisering. Den separate bi-inngangen gir direkte tilgang til vaskerommet uten å gå gjennom hoveddelen av boligen og gjør rommet ideelt som grovinngang – perfekt for en aktiv familiehverdag.

3.etasje:

Romslig lofstue innredet i lyse farger med en mørkere kontrastvegg som strekker seg opp i himlingen og bryter stilig opp det lyse rommet. Den gode størrelsen på rommet gjør at det er gode innredningsmuligheter.

Soverom av god størrelse hvorav innredet i lyse farger.

Praktisk bod for oppbevaring.

Overflater: Boligen er i hovedsak innredet med parkett/laminat på gulv, tapetserte/ malte vegger og plater/panel 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 - Nedløp og beslag

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Levetiden for nedløp under bakke er mer enn halvert.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Kledning er installert etter gjeldende krav for oppføringstidspunktet. Kledning er noe underventilert i forhold til nyere krav.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er noe slitasje og mindre sprekker i treverk på de vinduer som er eldre. For øvrig ikke et stort avvik.

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er noe slitasje og mindre preker i treverk på dører mot vest. Noe tegn til innvendig kondensering som kan være et tegn på underventilering.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert noe skjevhet i etasjeskiller mot vest. Diagonaler er ikke kontrollert.

- 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 - Rom Under Terreng

Avvik: Det er avvik: Det er noe saltutslag på synlig mur i trapp til vaskerom. Dette er tegn på noe fuktvandring i mur.

- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er avvik: Det foreligger ikke dokumentasjon på faglig utførelse.

- Våtrom - 1. Etasje - 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 foreligger ikke dokumentasjon på faglig utførelse. Det er ikke 25mm fra topp sluk til topp synlig membran ved terskel.

- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er avvik: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse.

- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig avtrekk. Rommet er naturlig ventilert.

- Våtrom - Underetasje - Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er avvik: Det foreligger ikke dokumentasjon på faglig utførelse.

- Våtrom - Underetasje - Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er avvik: Det foreligger ikke dokumentasjon på faglig utførelse.

- Våtrom - Underetasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er avvik: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse.

- Våtrom - Underetasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Det er ike spalte under vegghengt toalett som skal synliggjøre ventiler lekkasje.

- Våtrom - Underetasje - Bad - Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig avtrekk. Rommet er naturlig ventilert.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Normal levetid er 50 år, normal brukstid 40 år. Normal levetid for slikt utstyr er 30 - 50 år.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Normal levetid er 50 år, normal brukstid 40 år. Normal levetid for slikt utstyr er 30 - 50 år.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: 12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja Da det er usikkerheter vedrørende d all dokumentasjon kan ikke el-kontroll utelukkes.

- Tomteforhold - Drenering

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Normal levetid for slikt utstyr er inntil 50 år.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer

Avvik: Det er avvik: Det er halvferdig rekkverk ved mur/skrent mot nabo. Det er åpninger i rekkverk her som overskrider 10cm.

- 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, men det kan også vare lenger.

Forhold som har fått TG3:

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Det er noe råteskader i treverk.

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 kjøleskap, stekeovn, koketopp, mikro og oppvaskmaskin (disse medfølger i handelen).

Parkering

Parkering i eget gårdsrom og dobbel 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

Varmepumpe. Varmekabler i gulv på bad og i gang i 1.etasje. 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 3 890 000

Kommunale avgifter

Kr 18 290

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Herav:

Avløp: Kr. 8 228,-

Vann: Kr. 3 353,-

Eiendomsskatt Kr. 3 510,-

Renovasjonsavgift: Kr. 3 199,-

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 813 324

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 253 297

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fremtidig avgift til veilaget, 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 66, bruksnummer 48 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:

1149/66/48:

03.03.1989 - Dokumentnr: 1825 - Erklæring/avtale

VEGVESENETS BETINGELSER VEDTATT

MEGLERS KOMMENTAR: Dette er en avtale mellom vegvesenet og tidligere eiere hvor eiere fikk tillatelse for graving ifb. tilknytning til vann og kloakk under riksveg 511 v/ Kopervik.

10.11.1919 - Dokumentnr: 900169 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1149 Gnr:66 Bnr:1

HOVEDBRUKET ER OMMATRIKULERT.

24.07.1989 - Dokumentnr: 990039 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Gnr. 59 bnr. 228.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg datert 12.10.1988.

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 godkjente byggetegninger for tilbygg datert 06.06.2003

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 29.08.1988. og 06.11.2002.

Det er registrert endringer fra byggemeldte tegninger:

1.etasje:

-Vindfang på byggemeldte tegninger er tatt bort til fordel for større gang/entrè.

-Det mellomstore soverommet har flyttet døren lengre vest på samme vegg, og litt av rommet er tatt i bruk som deler av gang/entrè.

-Det minste soverommet er tatt bort til fordel for ny garasje. Deler av dagens gang/entrè er også innlemmet i ny garasje.

-Baderommet er opprinnelig byggemeldt som vaskerom.

2.etasje:

-Det ser ut til at baderommet er noe utvidet ved å benytte deler av hall/gang. Slusen fra hall/gang er tatt bort og veggen mellom gang/hall og stue er flyttet noe innover mot stue. Det er blitt satt inn et vindu på vegg mellom hall/gang og stue.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for hagestue/vinterhage og tiltaket 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

12.10.1988.

Vei, vann og avløp

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp og har adkomst via offentlig vei.

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

3 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

97 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

98 600 (Omkostninger totalt)

114 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

117 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 988 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 004 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 007 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 98 600

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,60 % inklusiv mva. av oppnådd totalpris, inkludert eventuell fellesgjeld for gjennomføring av salgsoppgjøret. Beregnet provisjon er på Kr. 62 240,-(basert på prisantydning: Kr. 3 890 000,-).

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Kr. 6 000,- Fotograf
Kr. 4 000,- Kommunale opplysninger
kr. 17 900,- Markedspakke
Kr. 6 900,- Oppgjørshonorar
Kr. 2 000,- Søk eiendomsregister og elektronisk signering
Kr. 15 400,- Tilretteleggingsgebyr
Kr. 3 000,- Visninger/overtakelse per stk.
Kr. 290,- Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fitt) pr stk
Kr. 545,- Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 118 275,-

Alle beløp er inkl. mva. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 60 000,-. 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 Sjørgård
Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler
lars.erik.sorgard@aktiv.no
Tlf: 401 00 736

Ansvarlig megler bistås av

Lars Erik Sjørgård

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler

lars.erik.sorgard@aktiv.no

Tlf: 401 00 736

Oppdragstaker

Aktiv Haugesund AS, organisasjonsnummer 834218402

Haraldsgata 117, 5527 Haugesund

Salgsoppgavedato

08.10.2025









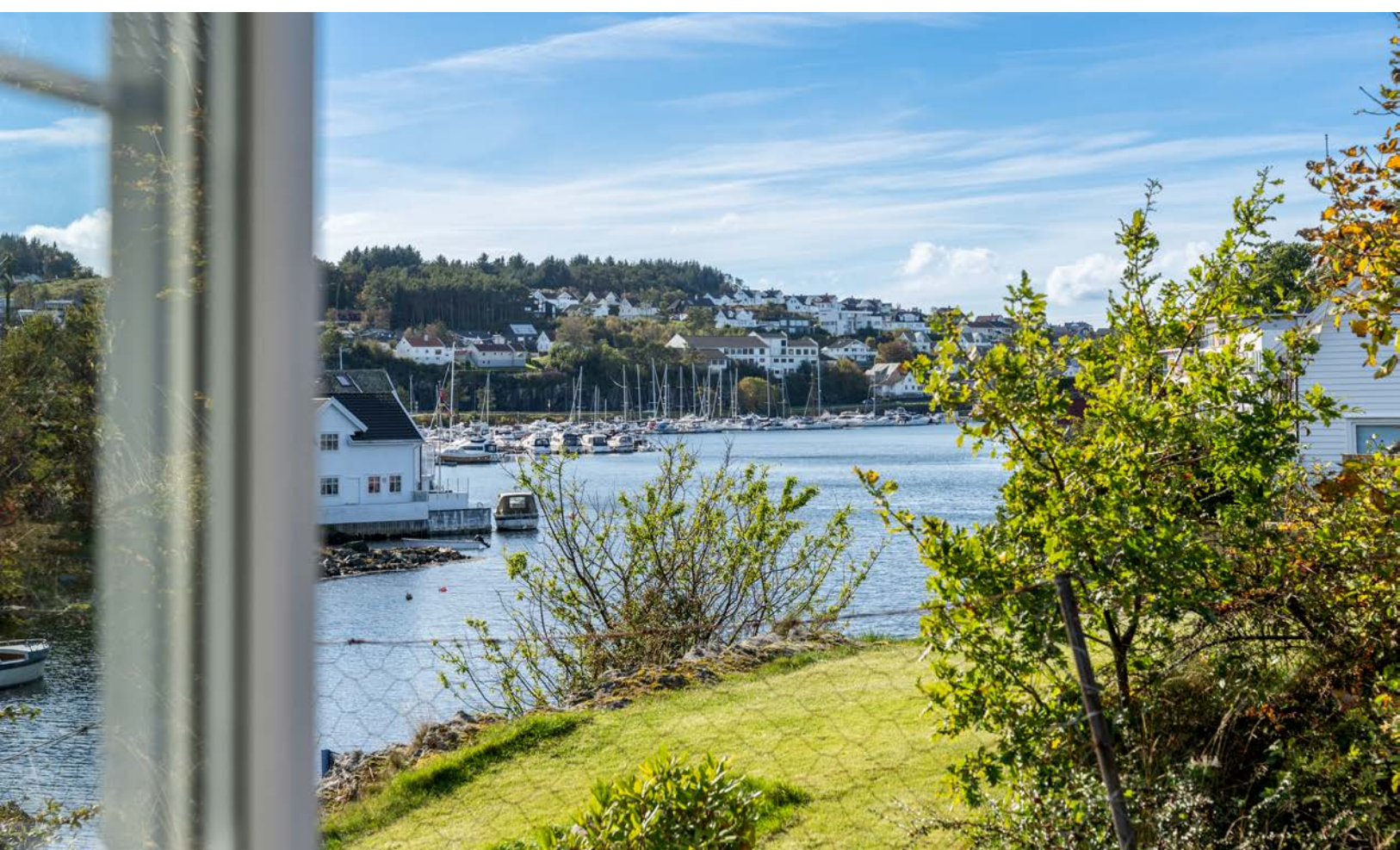








































Plantegning



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.

Plantegning

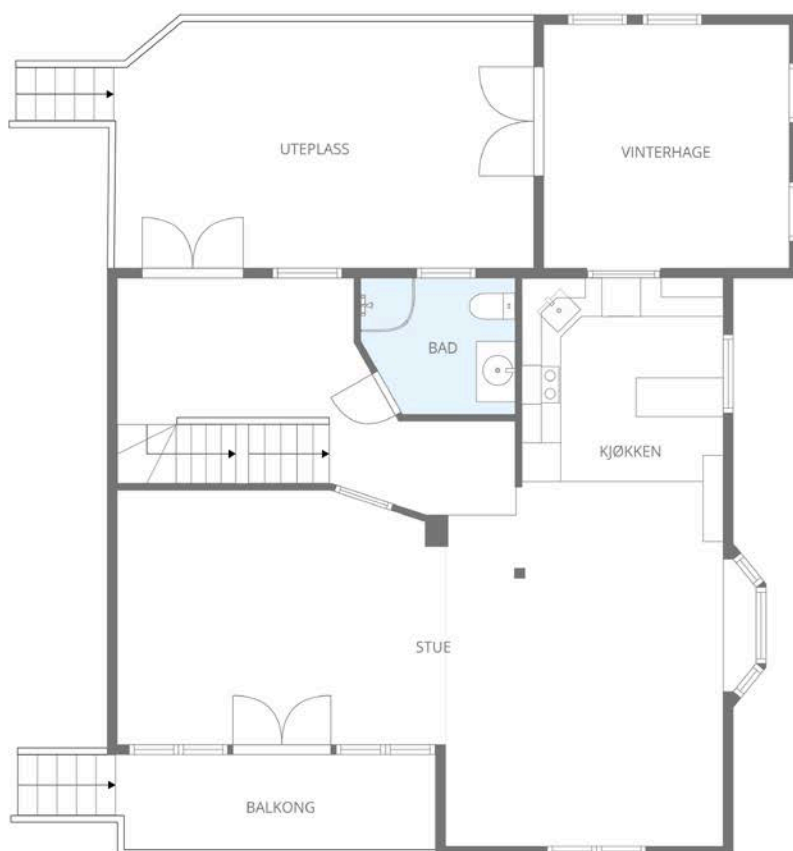


Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke målbar, og kan inneholde feil.



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

Plantegning

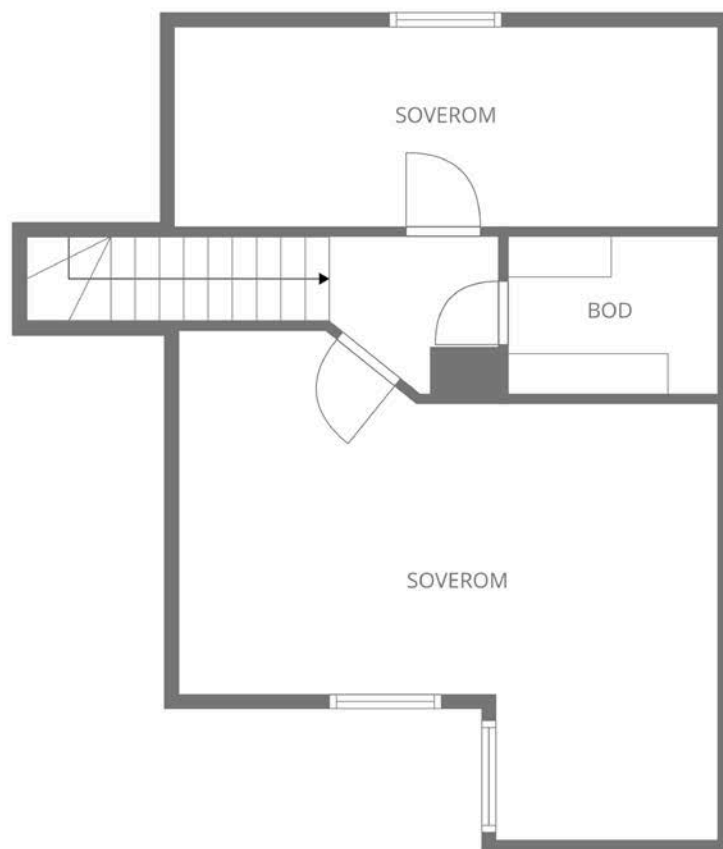


Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke måltbar, og kan inneholde feil.



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

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



Avaldsnesvegen 23, 4250 KOPERVIK

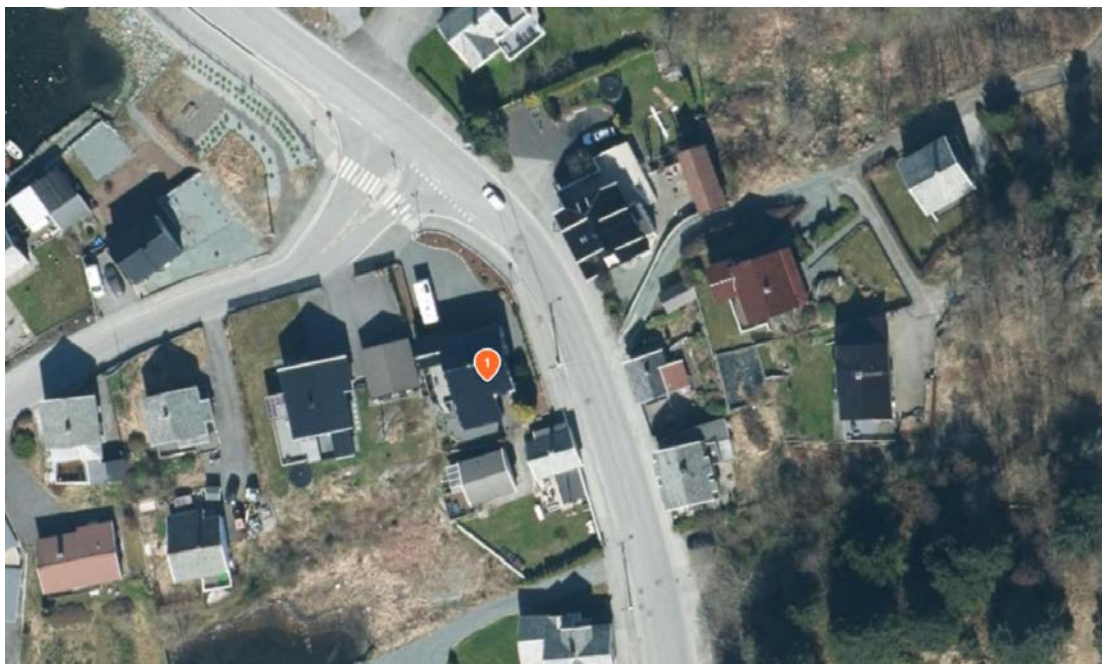


KARMØY kommune



gnr. 66, bnr. 48

Sum areal alle bygg: BRA: 225 m² BRA-i: 169 m²



Befaringsdato: 07.10.2025

Rapportdato: 08.10.2025

Oppdragsnr.: 20474-3080

Referansenummer: WX4172

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.



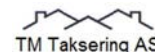
Rapportansvarlig

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 1989.

Oppført på grunnmur i betong, betonggulv.

Yttervegger i tradisjonelt bindingsverk som er utvendig kledd med trepaneler.

Etasjeskiller i tre.

Saltak i trekonstruksjon som er tekket med glasert teglstein.

Tilstanden på boligen fremstår som god. Det må allikevel påregnes normalt vedlikehold.

Tilstandsgrader gitt i denne rapport baserer seg i hovedsak på slitasje av bygningsdeler men også mangler/avvik/feil/skader som vil utløse noen mindre 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: 1989

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Tekkingen fremstår som i god stand og er også av nyere dato.

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.

Takrenner og beslag er av nyere dato.

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.

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

Saltak i trekonstruksjon.

Ingen indikasjoner på sopp, råte eller vanninntrengning.

Konstruksjonen er tørr. Det er heller ingen indikasjoner på borebiller el. i konstruksjonen.

Enkelte av knevegger er besiktiget, og også her er konstruksjonen tørr.

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

Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass av varierende alder. Nyere vinduer fra 2020 (installert 2022) i vegger mot øst. 2-lags isolerglass i øvrige vinduer.

Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.

Ytterdører i alminnelig god kvalitet. Dørene er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Nye garasjeporter med åpne.

Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.

Terrasse i tre, spaltedekke. Rekkverk i tre.

Det er oppført hagestue i tilknytning terrasse.

Utvendig trapp i tre til terrasse.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater kommenteres ikke spesielt. De fremstår i god stand og er delvis skiftet/oppgradert. Det er stedvis bruksmerker på overflater som er påregnelig på bygningsdeler som utsettes for daglig slitasje. Noe eldre overflater på det ene rommet i underetasje.

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 moderat til lav radon stråling. iht. til kart fra Norges geologiske undersøkelse.

Elementpipe som er utvendig og innvendig pusset.

Det er ikke tilknyttet ildsted.

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.

Normale fuktverdier i treverk er fra 7,5-12%. Det måles inntil 13,4 fuktprosent i treverk i luke på bad. Det er fortsatt et tørt område. Men det er anbefalt og holde områder under oppsyn så det ikke eskalerer.

Det kan forekomme avvik andre steder enn akkurat hvor det er hulltatt(er luke)uten at dette fremkommer i rapport.

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.

Innvendig trapp i tre fra byggeåret. Oppført etter krav som forelå på oppføringstidspunktet.

Innvendige dører i standard utførelse, noe varierende alder. Enkelte dører er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1 etasje

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.

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 fliser på vegger og malte plater i himlinger.

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

Beskrivelse av eiendommen

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse på befaringsdagen. Sluket er besiktiget og det er synlig noe membran i sluket. Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand. Baderommet er tilknyttet villavent anlegg. Dette er for øvrig ikke i drift på befaringsdagen. Anlegg må driftsettes for tilstrekkelig ventilering. Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg.

Bad underetasje

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. 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 fliser på vegger og malte plater i himlinger. Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er fall til sluk på dette gulvet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse på befaringsdagen. Sluket er besiktiget og det er synlig membran og slukmansjett i sluket. DET e slukrenne i dusjonen, og det er plastsluk ved rist i oppbygget nivå. Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand. Baderommet er tilknyttet villavent anlegg. Dette er for øvrig ikke i drift på befaringsdagen. Anlegg må driftsettes for tilstrekkelig ventilering. Det er luke i vegg. Det er fuktmålt fra dette området. Det er ikke registrert særlige avvik i dette området.

Vaskerom

Dette vaskerommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift. Det kan fremlegges dokumentasjon på utførelse og oppbygging. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid. Det er baderomsplater i tak og malte overflater/paneler i himling. Vinylbelegg med oppbrett ved sokkel på gulvet. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 15mm fall til sluk på dette gulvet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tette-sjikt på befaringsdagen. 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 ikke utført hulltaking da rommet er helt nytt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i stein. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøøl/frys, mikro, platetopp 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.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannførende rør i denne boligen er i kobber fra byggeåret. Tilgjengelige avløpsrør er i plast. Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringstidspunktet. Det er installert luft/luft varmepumpe i denne boligen. Det er installert ca 200l bereder i denne boligen. Det er anbefalt og koble beredere på over 1500W direkte via vedlikeholdsbryter eller fast punkt. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Brannvarslere og slukke apparat.

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 og hulltaking/fuktmåling i luker på tilgjengelige steder innvendig mot terreng indikerer ingen fuktforskjeller.

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

Det er synlige murvegger i garasje. Det er ingen særlige tegn til avvik og fuktvandring i dette området. 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. Betongstein ved bed. God stand. Det er skrent på baksiden av boligen mot nabo. det er over 0,5m til underliggende nivå her og det er krav om rekkverk. Det er ingen avvik i fallforhold til bygning. Sintef Byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra vegg. Bakkenettet i denne boligen er fra byggeåret og er relativt nytt. Rørøpplagg eller kummer i grunn er ikke besiktiget. Det samme gjelder for utvendig stoppekran, ei heller plassering av denne. Rørøpplagget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll av rør, da spesielt i grunn kan utføres av spesialfirma/ rørlegger.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

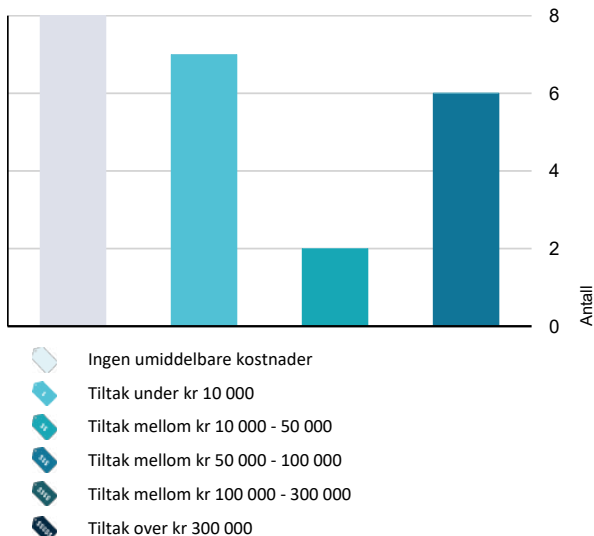
Det er fremlagt byggemeldte tegninger. Det er avvik i forhold til at hagestuen er godkjent som åpen konstruksjon. Altså som overbygget terrasse. Det er for øvrig gjort tiltak for at denne er blitt tatt, men dør og vinduer.

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](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tomteforhold > Drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1989

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med glassert teglstein. Det er ingen synlige løse eller manglende takstein på taket.
Tekkingen fremstår som i god stand og er også av nyere dato.

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.
Takrenner og beslag er av nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

Levetiden for nedløp under bakke er mer enn halvert.

Konsekvens/tiltak

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

Avvik har ingen umiddelbar konsekvens.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Kledning er installert etter gjeldende krav for oppføringstidspunktet.
Kledning er noe underventilert i forhold til nyere krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan påregnes tiltak den dagen kledningen skal skiftes. Ingen umiddelbar konsekvens.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i trekonstruksjon.
Ingen indikasjoner på sopp, råte eller vanninntrengning. Konstruksjonen er tørr. Det er heller ingen indikasjoner på borebiller el. i konstruksjonen.
Enkelte av knevegger er besiktiget, og også her er konstruksjonen tørr.
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

Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass av varierende alder. Nyere vinduer fra 2020 (installert 2022) i vegg mot øst. 2-lags isolerglass i øvrige vinduer.
Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det er noe slitasje og mindre sprekker i treverk på de vinduer som er eldre. For øvrig ikke et stort avvik.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det kan påregnes lokalt normalt vedlikehold.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Dører

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Det er noe slitasje og mindre preker i treverk på dører mot vest. Noe tegn til innvendig kondensering som kan være et tegn på underventilering.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Det kan påregnes lokalt normalt vedlikehold. Og tiltak i forhold til ventilering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i tre, spaltedekke. Rekkverk i tre.
Det er oppført hagestue i tilknytning terrasse.

TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp i tre til terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er noe råteskader i treverk.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Det kan påregnes noe utskifting av treverk med råteskader.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNENDIG

TG 1 Overflater

Overflater kommenteres ikke spesielt. De fremstår i god stand og er delvis skiftet/oppgradert. Det er stedvis bruksmerker på overflater som er påregnelig på bygningsdeler som utsettes for daglig slitasje.
Noe eldre overflater på det ene rommet i underetasje.

Årstall: 1989

TG 2 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.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert noe skjevhet i etasjeskiller mot vest. Diagonaler er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

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

Avvik har ingen umiddelbar konsekvens.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Denne boligen ligger i område hvor det historisk er moderat til lav 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. Anbefalt grense er under 100Bq/m³.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe som er utvendig og innvendig pusset.

Det er ikke tilknyttet ildsted.

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.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Normale fuktverdier i treverk er fra 7,5-12%. Det måles inntil 13,4 fuktprosent i treverk i luke på bad. Det er fortsatt et tørt område. Men det er anbefalt og holde områder under oppsyn så det ikke eskalerer.

Det kan forekomme avvik andre steder enn akkurat hvor det er hulltatt (er luke)uten at dette fremkommer i rapport.

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:

- Det er avvik:

Det er noe saltutslag på synlig mur i trapp til vaskerom. Dette er tegn på noe fuktvandring i mur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Området må holdes under oppsyn slik at det ikke eskalerer. Det kan da påregnes tiltak vedrørende re-drenering om dette skulle bli tilfellet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre fra byggeåret. Oppført etter krav som forelå på oppføringstidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i standard utførelse, noe varierende alder. Enkelte dører er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.

VÅTROM

1. ETASJE > 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. 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.

Årstall: 2005

Kilde: Kontaktperson

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malte plater i himlinger.

Årstall: 2005

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på faglig utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Generell oppgradering kan ikke utelukkes. Må vurderes utfra egne behov.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

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

Årstall: 2005

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Det foreligger ikke dokumentasjon på faglig utførelse. Det er ikke 25mm fra topp sluk til topp synlig membran ved terskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Generell oppgradering kan ikke utelukkes da det ikke kan fremlegges dokumentasjon.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Tilstandsrapport

Årstall: 2005 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Generell oppgradering kan ikke utelukkes grunnet manglende dokumentasjon.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2005 Kilde: Kontaktperson

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Baderommet er tilknyttet villavent anlegg. Dette er for øvrig ikke i drift på befaringsdagen. Anlegg må driftsettes for tilstrekkelig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Rommet er naturlig ventilert.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Villaventanlegg må driftsettes for tilstrekkelig ventilering av baderommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2005 Kilde: Kontaktperson



UNDERETASJE > 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.

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.

Årstall: 2009 Kilde: Kontaktperson

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malte plater i himlinger.

Årstall: 2009 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på faglig utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Generell oppgradering kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

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

Årstall: 2009 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på faglig utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Generell oppgradering kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse på befaringsdagen. Sluket er besiktiget og det er synlig membran og slukmansjett i sluket. DET e slukrenne i dusjsonen, og det er plastsluk ved rist i oppbygget nivå.

Årstall: 2009 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Generell oppgradering kan ikke utelukkes grunnet manglende dokumentasjon.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2009 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Det er ike spalte under vegghengt toalett som skal synliggjøre ventiler 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 er anbefalt med utbedring for og eventuelt avdekke lekkasjer som kan oppstå.

Kostnadsestimat: Under 10 000

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Baderommet er tilknyttet villavent anlegg. Dette er for øvrig ikke i drift på befaringsdagen. Anlegg må driftsettes for tilstrekkelig ventilering.

Årstall: 2009 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Rommet er naturlig ventilert.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Villaventanlegg må driftsettes for tilstrekkelig ventilering av baderommet.

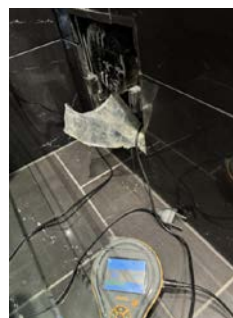
Kostnadsestimat: Under 10 000

UNDERETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er luke i vegg. Det er fuktmålt fra dette området. Det er ikke registrert særlige avvik i dette området.

Årstall: 2009 Kilde: Kontaktperson



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Dette vaskerommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift. Det kan fremlegges dokumentasjon på utførelse og oppbygging. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

! TG 1 Overflater vegger og himling

Det er baderomsplater i tak og malte overflater/paneler i himling.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Vinylbelegg med oppbrett ved sokkel på gulvet. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 15mm fall til sluk på dette gulvet.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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

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

Årstall: 2025 Kilde: Eier



UNDERETASJE > VASKEROM

! 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: 2025 Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Det er installert elektrisk avtrekksvifte i vegg på dette baderommet.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da rommet er helt nytt.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i stein. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/frys, mikro, platetopp og stekeovn. Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i god stand, og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje på befaringsdagen.

Årstall: 2014 Kilde: Kontaktperson

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

Årstall: 2014 Kilde: Kontaktperson

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannførende rør i denne boligen er i kobber fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Normal levetid er 50 år, normal brukstid 40 år. 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.

Avvik har ingen umiddelbar konsekvens. Det er hensiktsmessig og skifte vannførende rør ved oppgradering av våtrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Avløpsrør

Tilgjengelige avløpsrør er i plast.

Vurdering av avvik:

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

Normal levetid er 50 år, normal brukstid 40 år. 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.

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Ventilasjon

Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringstidspunktet.

! TG 1 Varmesentral

Det er installert luft/luft varmepumpe i denne boligen.

Årstall: 2018 Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 1 Varmtvannstank

Det er installert ca 200l bereder i denne boligen. Det er anbefalt og koble beredere på over 1500W direkte via vedlikeholdsbryter eller fast punkt.

Årstall: 2012 Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig

utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1989

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Det er ikke kjent om det kan fremlegges dokumentasjon på samtlige arbeider vedrørende installasjonen.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Da det er usikkerheter vedrørende d all dokumentasjon kan ikke el-kontroll utelukkes.

Generell kommentar

Det anbefales generelt å få det elektriske anlegget kontrollert i forbindelse med kjøp av bolig om det ikke foreligger el-kontroll som er 5 år eller nyere.

Det lokale el-tilsyn er offentlig kontrollmyndighet på el-anlegget.

Merk at kost i dette avsnitt kun er dekkende for el-kontroll og ikke eventuelle avvik som måtte fremkomme på en el-kontroll.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarslere og slukke apparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

TG 2 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 og hulltaking/fuktmåling i luker på tilgjengelige steder innvendig mot terreng indikerer ingen fuktforskjeller.

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

Det er synlige murvegger i garasje. Det er ingen særlige tegn til avvik og fuktvandring i dette området.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Normal levetid for slikt utstyr 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.

Avvik har ingen umiddelbar konsekvens. Skader kan for øvrig plutselig forekomme på eldre utstyr.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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.

TG 2 Forstøtningsmurer

Betongstein ved bed. God stand.

Det er skrent på baksiden av boligen mot nabo. det er over 0,5m til underliggende nivå her og det er krav om rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er halvferdig rekkverk ved mur/skrent mot nabo. Det er åpninger i rekkverk her som overskrider 10cm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan påregnes og ferdigstille rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 0 Terrengforhold

Det er ingen avvik i fallforhold til bygning.

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

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, men det kan også vare lenger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

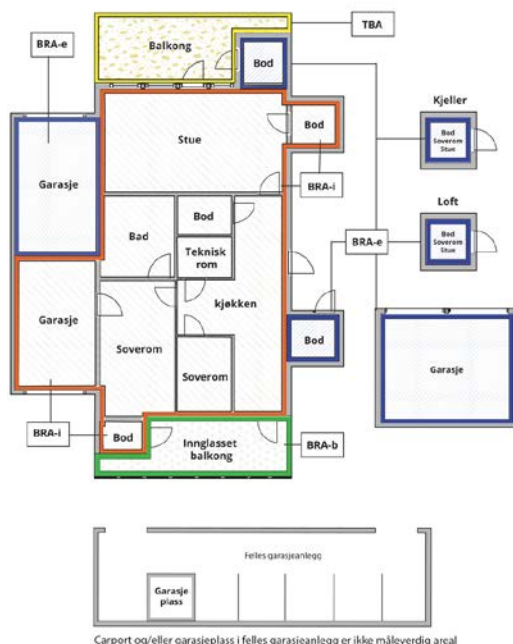
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	29			29	
1. Etasje	73	15		88	20
Underetasje	67	41		108	
SUM	169	56			20
SUM BRA	225				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, soverom, soverom 2		
1. Etasje	Gang, bad, stue/kjøkken	Hagestue	
Underetasje	Gang m/trapp, soverom, soverom 2, bad, verksted/bod, vaskerom	Garasjer	

Kommentar

Det er bruken av rommet ved befaring som avgjør om rommet kan defineres som enten P-rom eller S-rom. 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. Arealberegningene tar heller ikke hensyn til om de enkelte rom trenger oppussing osv. Beregningen er utført uten desimaler. På grunn av dette kan mindre avvik forekomme.

Arealmålingene i denne rapporten målsetter "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger - 2014". Retningslinjene har NS-3940, 2012 som et utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller ved verdisetting av boliger. Ved motstrid mellom NS-3940, 2012, og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger - 2014" eller annen tolkningstilsvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.

Det er bruken av rommet ved befaring som avgjør om rommet kan defineres som enten P-rom eller S-rom. 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 som vanskeliggjør areal-måling med tradisjonelt utstyr. Avvik kan derfor forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt byggemeldte tegninger. Det er avvik i forhold til at hagestuen er godkjent som åpen konstruksjon. Altså som overbygget terrasse. Det er for øvrig gjort tiltak for at denne er blitt tatt, men dør og vinduer.

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

Kommentar: Det er skiftet vinduer i 1 etasje og 2 etasje mot hovedveg i 2022.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke alternativ rømningsvei fra alle rom på loft.

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	169	56

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.10.2025	Tom Erik Tørring	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	66	48	0	0	501.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Avaldsnesvegen 23

Hjemmelshaver

Oen Aina Pedersen, Klovning Marina Næss

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger fint plassert med sentral plassering like utenfor sentrum i Kopervik. Det er kort avstand til skole, barnehage og butikker. Fint utsikt mot vest.

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

Gruslagt gårdsrom. Noe beplantning.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	2024

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.10.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	07.10.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	07.10.2025	Delvis	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.10.2025	

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/WX4172>

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.	
1509250285	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Aina Oen Klovning	Marina Næss Klovning
Gateadresse	
Avaldsnesvegen 23	
Poststed	Postnr
KOPERVIK	4250
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1509250285

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Støpt gulv og hatt på gulvbelegg.
Arbeid utført av	Risanger og Sønn

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Rørlegger fornyet sluk
-------------	------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ja 2stk, en i hver garasje, montert av fagfolk i 2024.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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: 1509250285

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: 1509250285

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marina Klovning	ad3f3b0d83a543c616085 e8d7a0d6f8ee0253fec	27.09.2025 16:48:04 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Aina Pedersen Oen	a4e70395edcafbe036729 dea997df328dbc0db35	27.09.2025 20:22:34 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1509250285

- 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

Avaldsnesvegen 23 - Nabolaget Kopervik sentrum/Kopervik nordre - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Nyborgvegen Linje 209, 210, N288	2 min 0.1 km
Haugesund Karmøy	13 min
Stavanger Sola	48.7 km

Skoler

Kopervik skole (1-7 kl.) 237 elever, 16 klasser	7 min 0.6 km
Stangaland skole (1-7 kl.) 516 elever, 29 klasser	22 min 2 km
Stangaland ungdomsskole (8-10 kl.) 362 elever, 26 klasser	18 min 1.5 km
Kopervik videregående skole 425 elever, 17 klasser	20 min 1.8 km
Åkrehamn videregående skole 430 elever, 27 klasser	14 min 8.6 km

Ladepunkt for el-bil

Extra Kopervik	12 min
Recharge Shell Karmøy	16 min



Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100



Opplevd trygghet

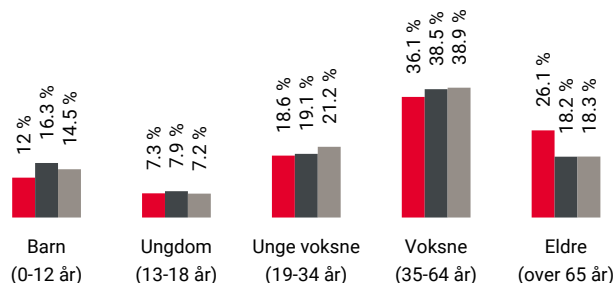
Veldig trygt 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kopervik sentrum/Kopervik...	1 258	766
Kopervik	8 842	4 093
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Østrem barnehage (0-5 år) 105 barn	9 min 0.7 km
Kopervik barnehage (1-5 år) 40 barn	9 min 0.7 km
Åsebøen Fus barnehage (1-5 år) 94 barn	16 min 1.3 km

Dagligvare

Joker Haugen Kopervik Søndagsåpent	7 min 0.6 km
Coop Extra Kopervik Post i butikk, PostNord	11 min 0.9 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 83/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100



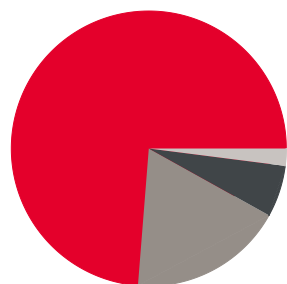
Støynivået

Lite støynivå 82/100

Sport

⚽ Østremtoppen balløkke	6 min	🚶
Ballspill	0.6 km	
⚽ Kopervik skole	7 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.6 km	
🚴 SKY Fitness Kopervik	7 min	🚶
🚴 Skoi Trening og Helse avd. Kopervik	11 min	🚶

Boligmasse



73% enebolig
6% rekkehus
18% blokk
2% annet

Varer/Tjenester



Megasenteret

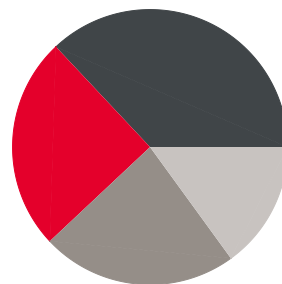
11 min



Apotek 1 Kopervik

6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



25% i barnehagealder
37% 6-12 år
23% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



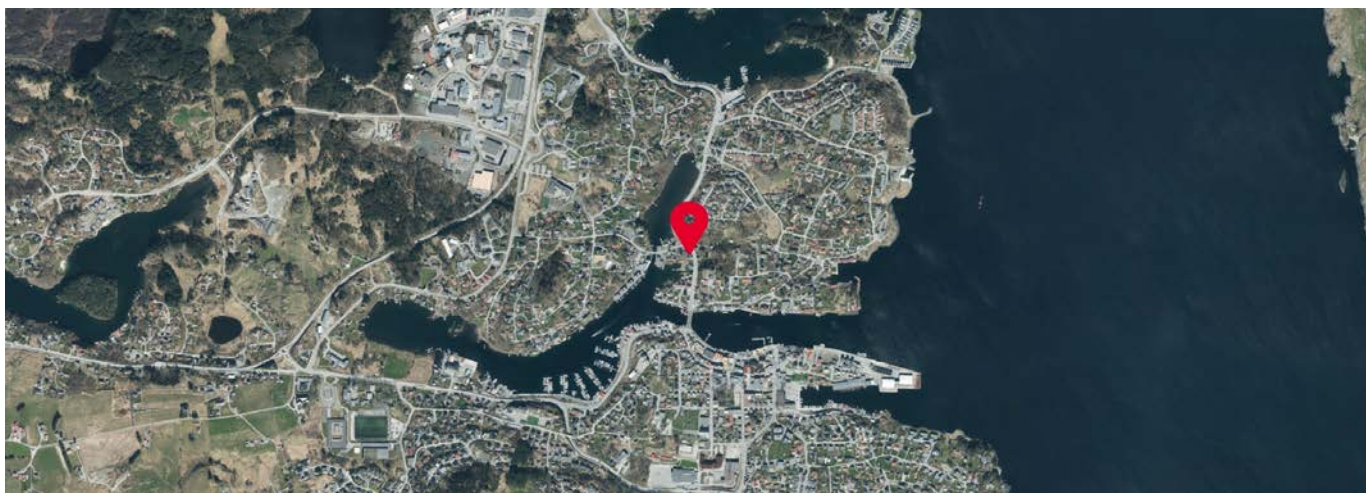
0%

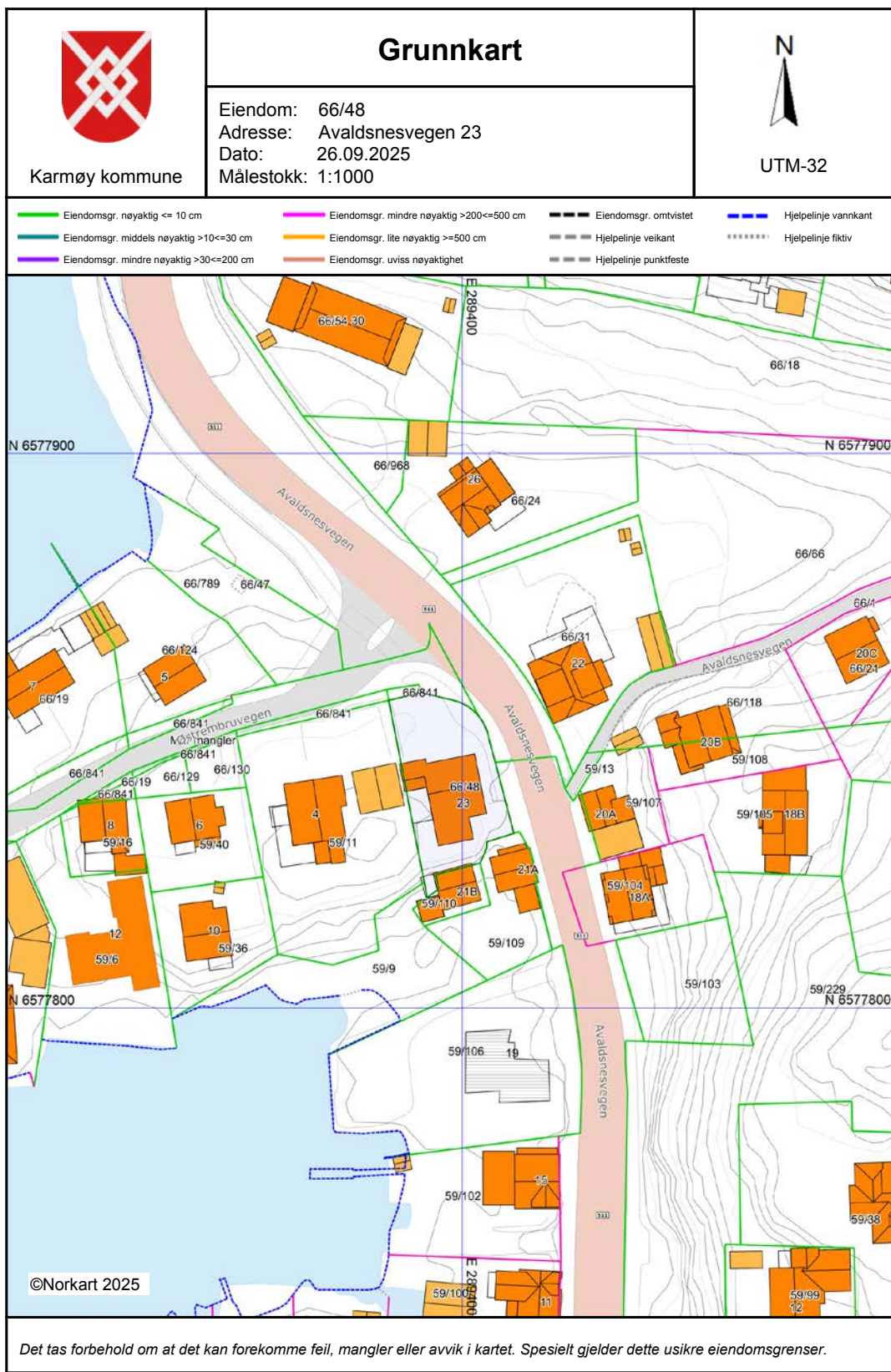
56%

Kopervik sentrum/Kopervik nordre
Kopervik
Norge

Sivilstand

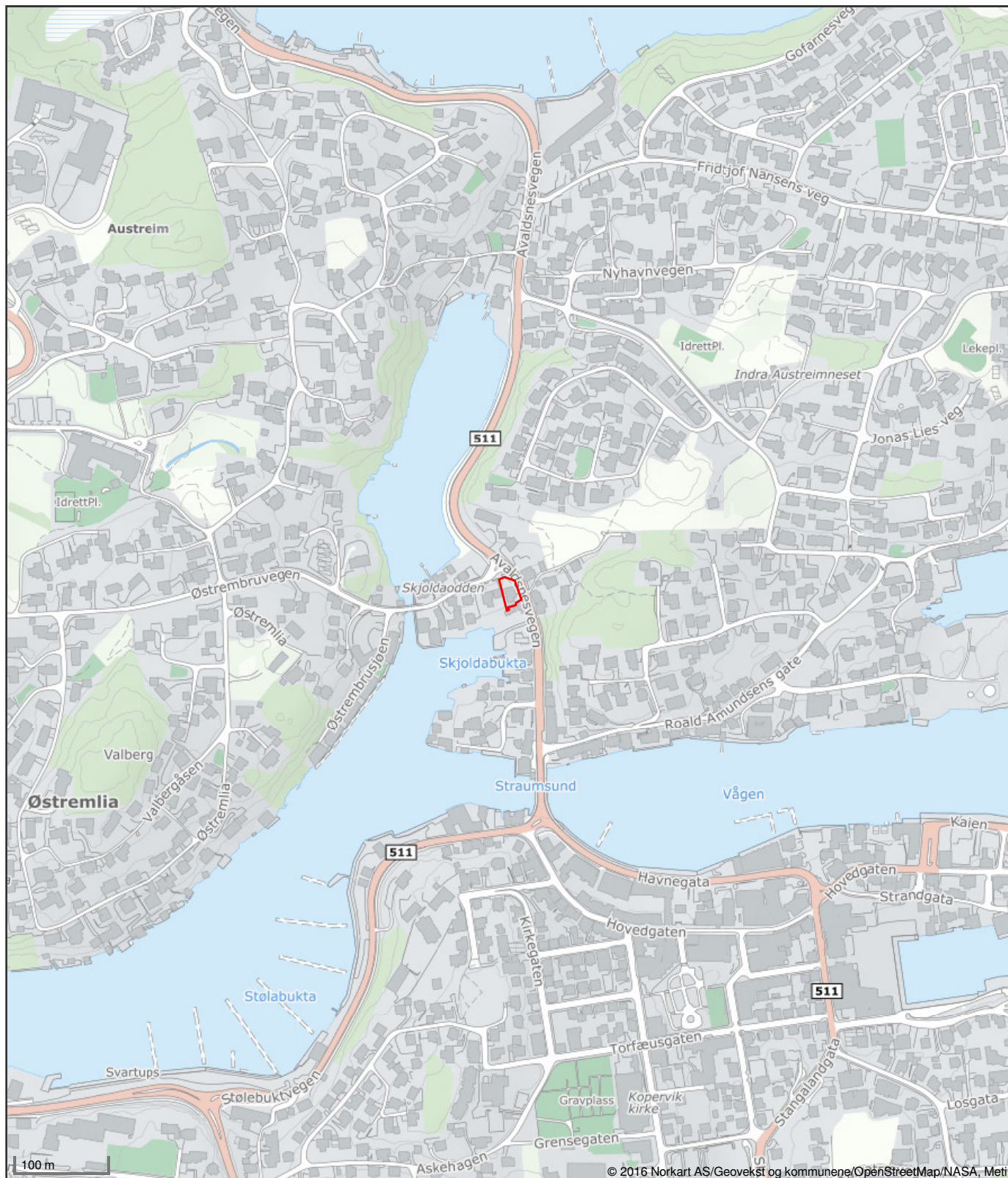
		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%







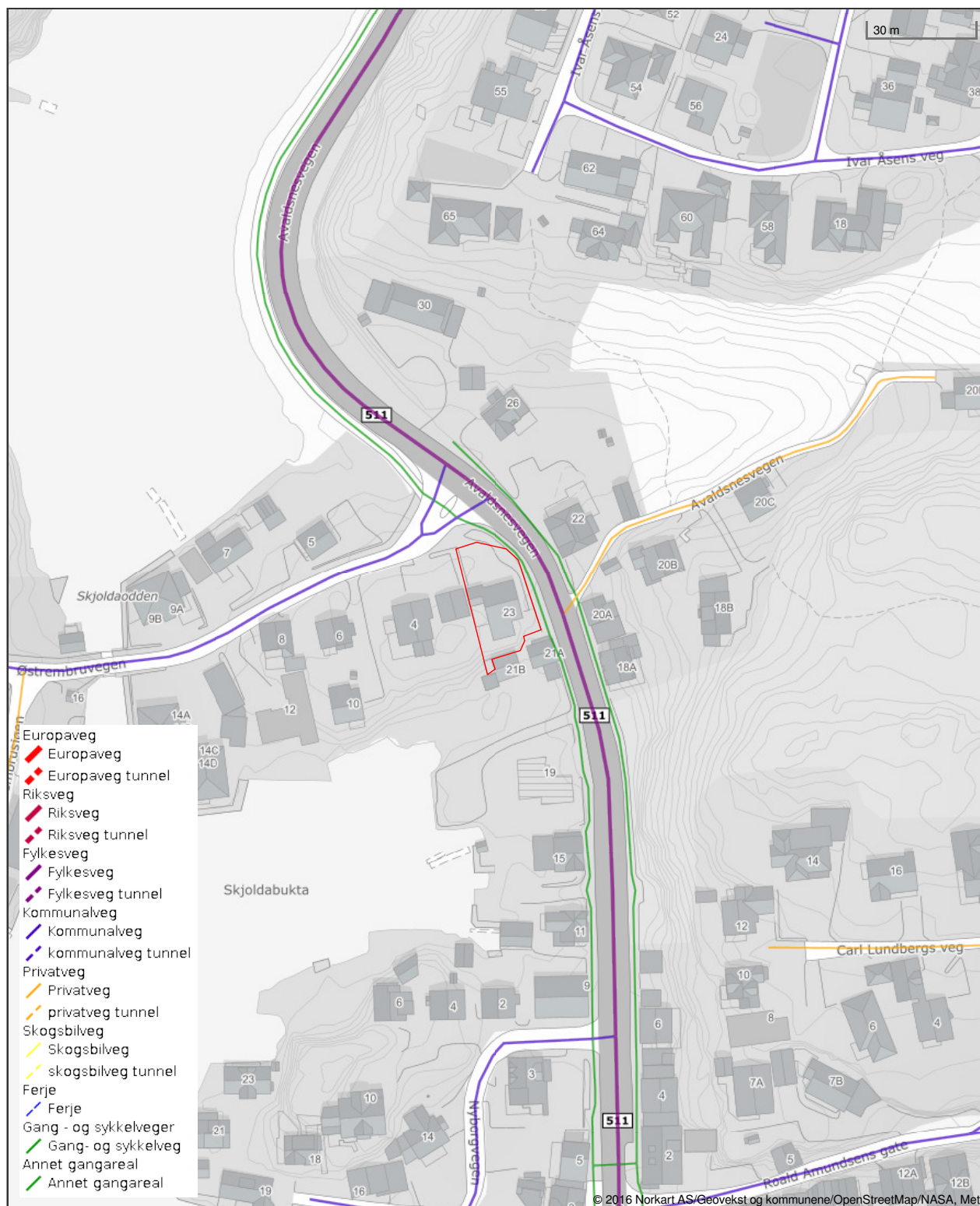
Oversiktskart for eiendom 1149 - 66/48//



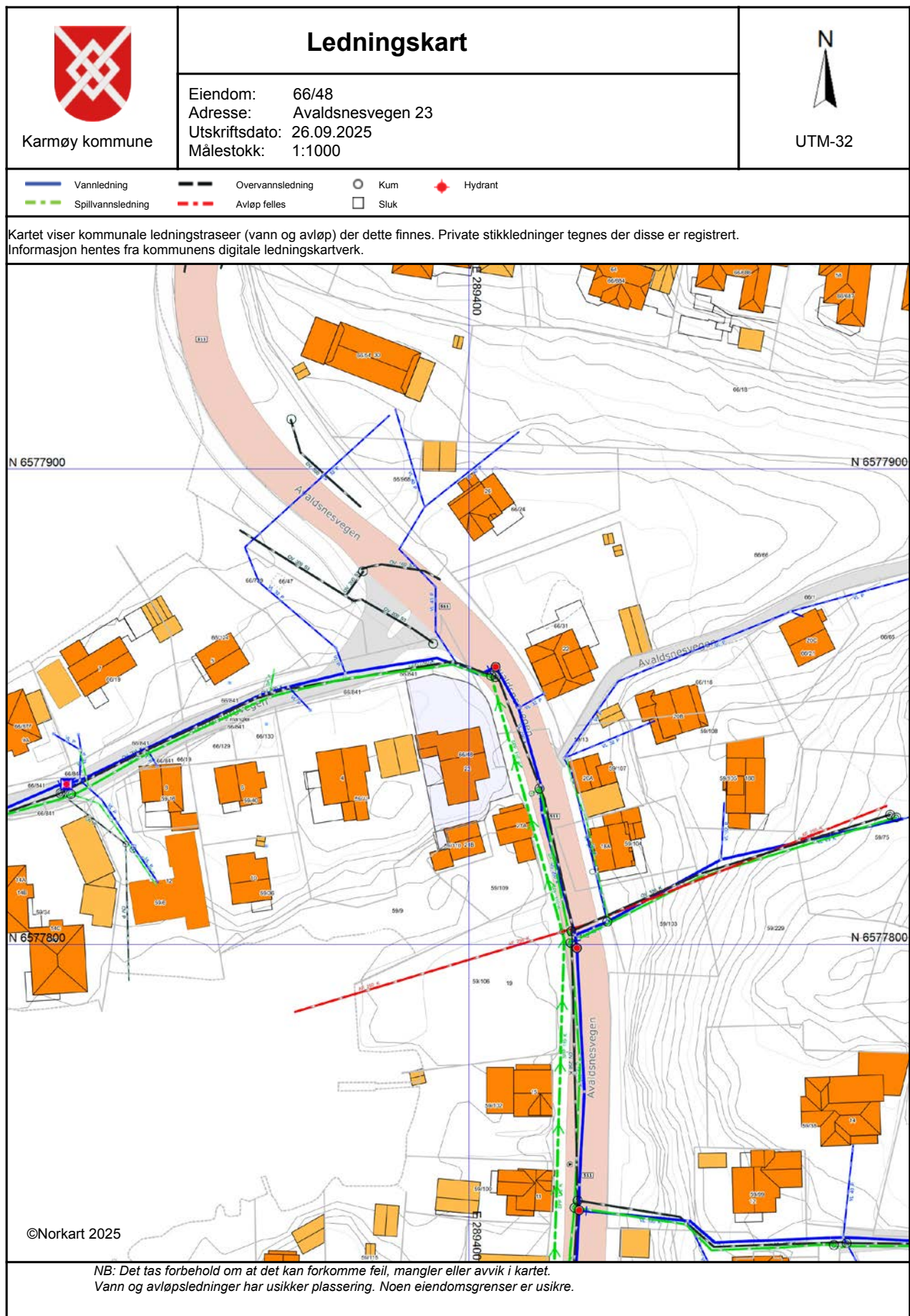
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Vegstatuskart for eiendom 1149 - 66/48//



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





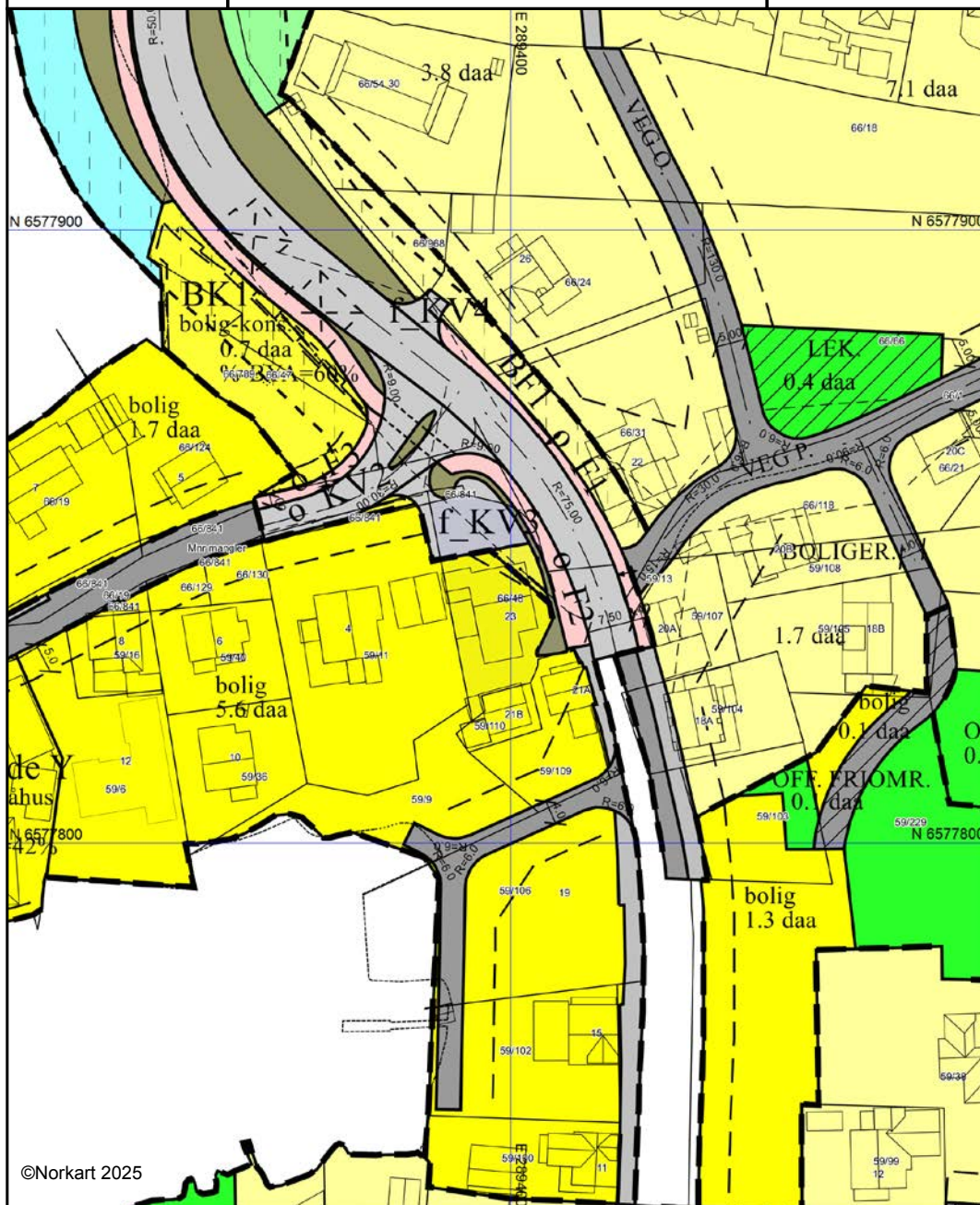
Karmøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 66/48
Adresse: Avaldsnesvegen 23
Dato: 26.09.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

AREALFORMÄL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

HIGHLIGHTS		SUMMARY		DETAILS		ANALYSIS		CONCLUSIONS	
Category	Item	Value	Unit	Value	Unit	Value	Unit	Value	Unit
General Information	Project Name	ABC Project		12345	USD	12345	USD	12345	USD
	Project ID	12345		12345	USD	12345	USD	12345	USD
	Project Manager	John Doe		12345	USD	12345	USD	12345	USD
	Project Status	In Progress		12345	USD	12345	USD	12345	USD
	Project Start Date	2023-01-01		12345	USD	12345	USD	12345	USD
	Project End Date	2023-12-31		12345	USD	12345	USD	12345	USD
	Project Budget	1000000	USD	12345	USD	12345	USD	12345	USD
	Project Location	New York		12345	USD	12345	USD	12345	USD
	Project Team	10 members		12345	USD	12345	USD	12345	USD
	Project Description	Develop a new software application		12345	USD	12345	USD	12345	USD
Financial Data	Revenue	12345	USD	12345	USD	12345	USD	12345	USD
	Costs	5678	USD	12345	USD	12345	USD	12345	USD
	Profit	6667	USD	12345	USD	12345	USD	12345	USD
	Revenue Growth	10%	%	12345	USD	12345	USD	12345	USD
	Cost Reduction	5%	%	12345	USD	12345	USD	12345	USD
	Profit Margin	54%	%	12345	USD	12345	USD	12345	USD
	Revenue per Unit	12345	USD	12345	USD	12345	USD	12345	USD
	Cost per Unit	5678	USD	12345	USD	12345	USD	12345	USD
	Profit per Unit	6667	USD	12345	USD	12345	USD	12345	USD
	Revenue per Employee	12345	USD	12345	USD	12345	USD	12345	USD
Operational Data	Production Volume	10000	Units	12345	USD	12345	USD	12345	USD
	Production Cost	5678	USD	12345	USD	12345	USD	12345	USD
	Production Time	10000	Hours	12345	USD	12345	USD	12345	USD
	Production Efficiency	90%	%	12345	USD	12345	USD	12345	USD
	Production Quality	95%	%	12345	USD	12345	USD	12345	USD
	Production Safety	98%	%	12345	USD	12345	USD	12345	USD
	Production Maintenance	99%	%	12345	USD	12345	USD	12345	USD
	Production Energy	10000	Watt-hours	12345	USD	12345	USD	12345	USD
	Production Water	10000	Liters	12345	USD	12345	USD	12345	USD
	Production Waste	10000	kg	12345	USD	12345	USD	12345	USD
Human Resources	Employee Count	100	Count	12345	USD	12345	USD	12345	USD
	Employee Salary	10000	USD	12345	USD	12345	USD	12345	USD
	Employee Training	10000	Hours	12345	USD	12345	USD	12345	USD
	Employee Performance	90%	%	12345	USD	12345	USD	12345	USD
	Employee Satisfaction	95%	%	12345	USD	12345	USD	12345	USD
	Employee Retention	98%	%	12345	USD	12345	USD	12345	USD
	Employee Turnover	2%	%	12345	USD	12345	USD	12345	USD
	Employee Recruitment	10000	Costs	12345	USD	12345	USD	12345	USD
	Employee Development	10000	Costs	12345	USD	12345	USD	12345	USD
	Employee Engagement	90%	%	12345	USD	12345	USD	12345	USD
Marketing & Sales	Marketing Spend	10000	USD	12345	USD	12345	USD	12345	USD
	Marketing ROI	10%	%	12345	USD	12345	USD	12345	USD
	Sales Volume	10000	Units	12345	USD	12345	USD	12345	USD
	Sales Revenue	10000	USD	12345	USD	12345	USD	12345	USD
	Sales Profit	10000	USD	12345	USD	12345	USD	12345	USD
	Sales Growth	10%	%	12345	USD	12345	USD	12345	USD
	Sales Conversion	5%	%	12345	USD	12345	USD	12345	USD
	Sales Lead Generation	10000	Leads	12345	USD	12345	USD	12345	USD
	Sales Customer Acquisition	10000	Customers	12345	USD	12345	USD	12345	USD
	Sales Customer Retention	90%	%	12345	USD	12345	USD	12345	USD
Total Revenue & Expenses (not an exact figure)									

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

[illegible]

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSON

KETERANGAN		KETERANGAN		KETERANGAN	
NO	UJI	NO	UJI	NO	UJI
1	Uji t	21	Uji t	41	Uji t
2	Uji F	22	Uji F	42	Uji F
3	Uji t	23	Uji t	43	Uji t
4	Uji F	24	Uji F	44	Uji F
5	Uji t	25	Uji t	45	Uji t
6	Uji F	26	Uji F	46	Uji F
7	Uji t	27	Uji t	47	Uji t
8	Uji F	28	Uji F	48	Uji F
9	Uji t	29	Uji t	49	Uji t
10	Uji F	30	Uji F	50	Uji F
11	Uji t	31	Uji t	51	Uji t
12	Uji F	32	Uji F	52	Uji F
13	Uji t	33	Uji t	53	Uji t
14	Uji F	34	Uji F	54	Uji F
15	Uji t	35	Uji t	55	Uji t
16	Uji F	36	Uji F	56	Uji F
17	Uji t	37	Uji t	57	Uji t
18	Uji F	38	Uji F	58	Uji F
19	Uji t	39	Uji t	59	Uji t
20	Uji F	40	Uji F	60	Uji F

HENSYNSÖNER

[illegible][illegible]

**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Plan- og bygningslovens paragraf 99, nr.2 og 3

Arbeidssted(adr.)
AustrheimRegisternr(Gnr/bnr/fnr)
066/0048/

Arbeidets art	Bygningens art	Søkn.dato	Vedt.dato	Sak nr
NYBYGG	Enebolig	14.06.1988	12.10.88	-577-88

Byggherre: Fitje, Ove M.
Adresse: .Anmelder: Block Watne Boliger A/S
Adresse: Haraldsgt. 87 5500 HAUGESUNDAnsvarshavende grunnarb.: Byggherre.
Ansvarshavende trearb.: Leif Hole.

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens paragr. 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for x.. hele bygget .. følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

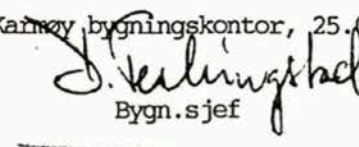
1. Bod på loft ventileres.
2. Trapp monteres ved utvendig terrassedør.
3. Røykvarsler på loft monteres.
4. Loftstrapp skal ha fri høyde min.2m.

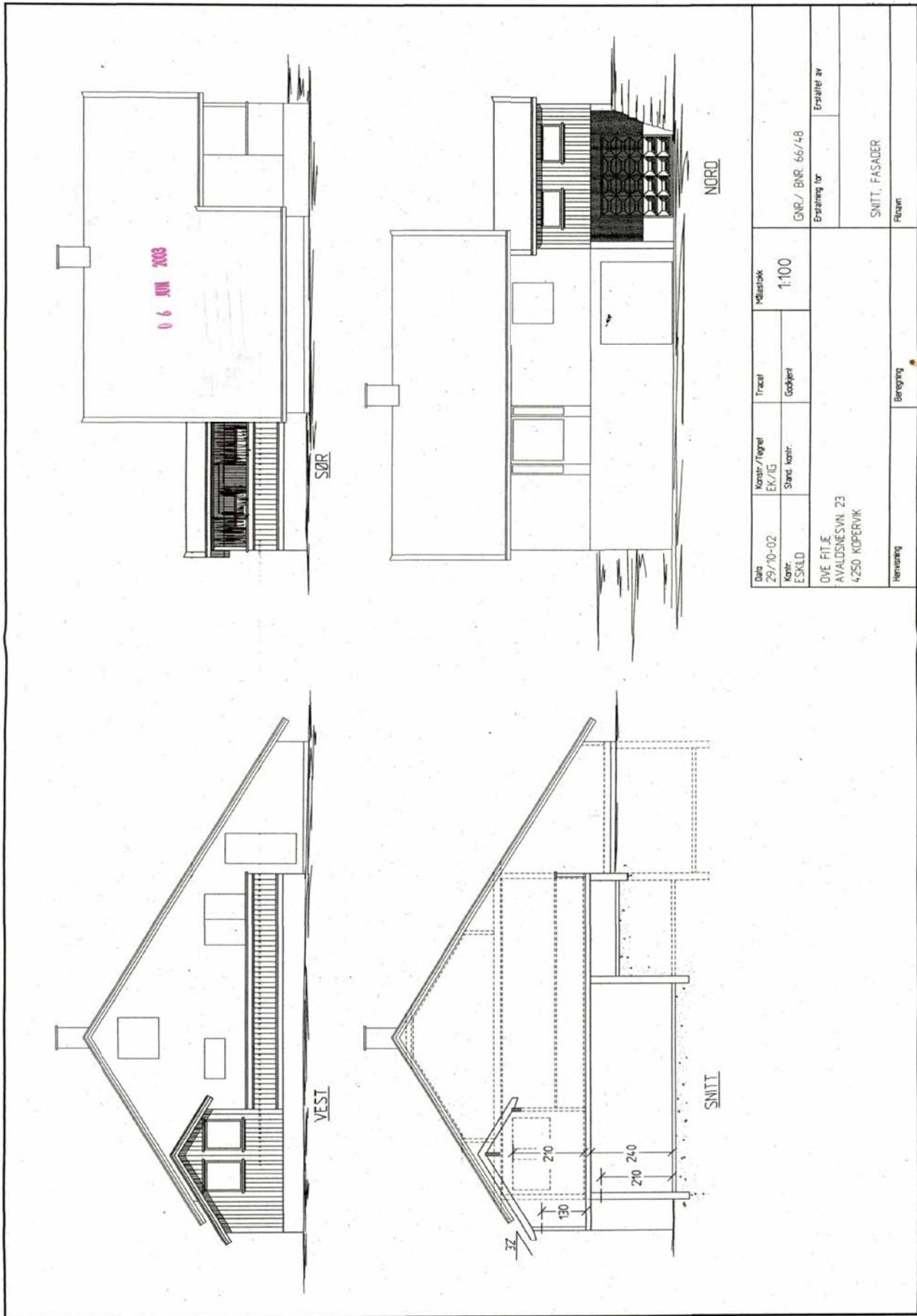
Evt. krav fra brann- og feiervesenet må etterkommes umiddelbart.

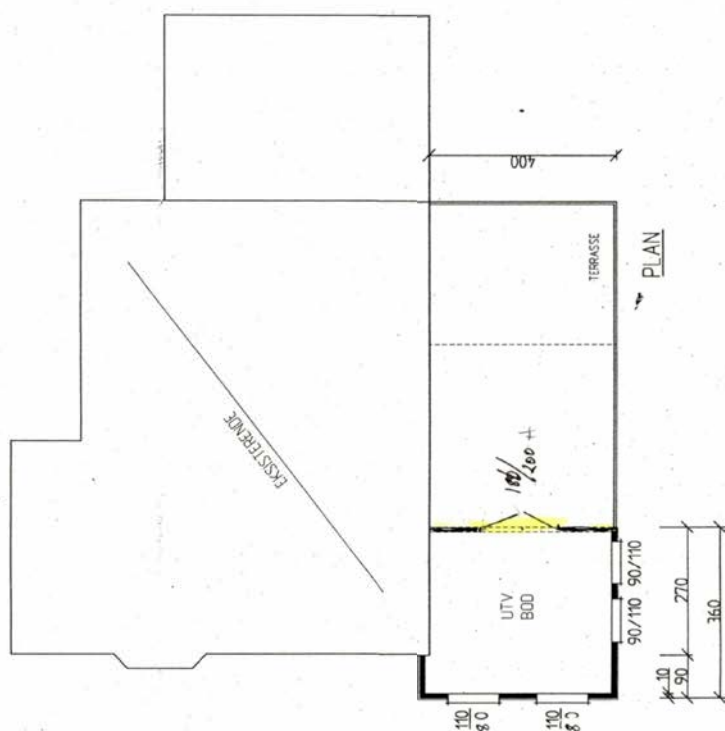
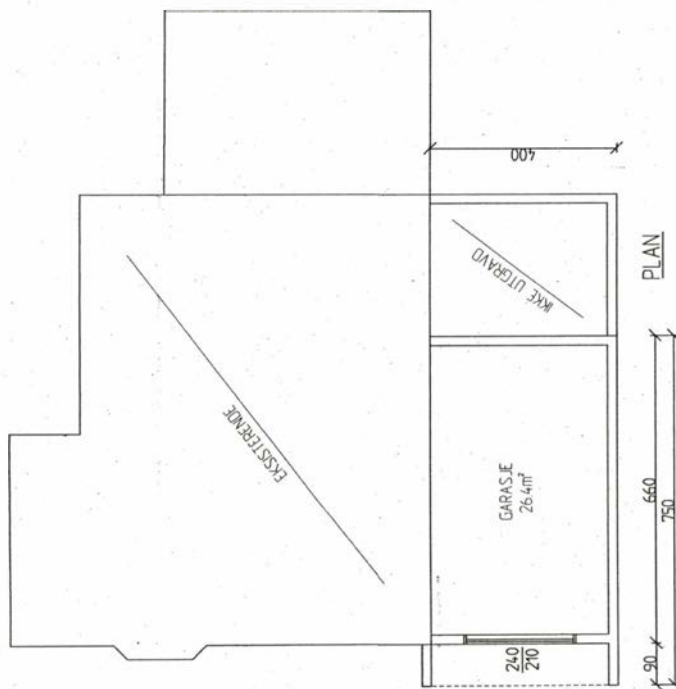
Arbeidet må være utført innen: 1.02.90

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

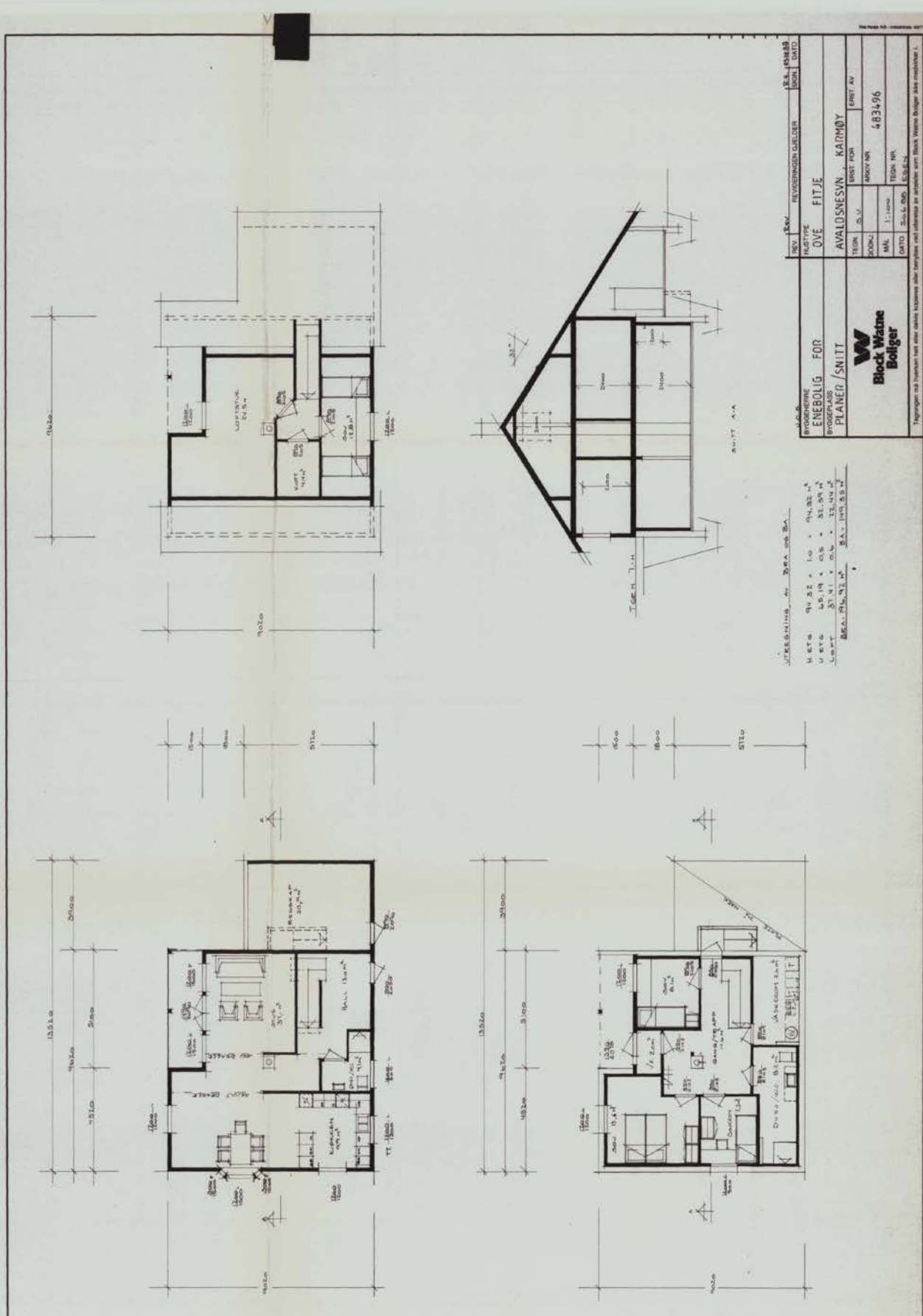
Karmøy bygningskontor, 25.08.1989

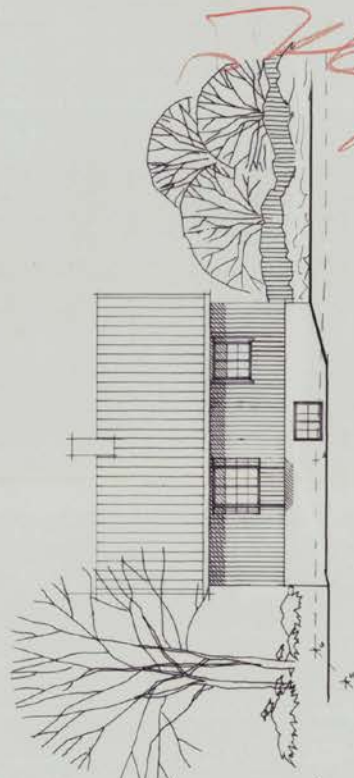
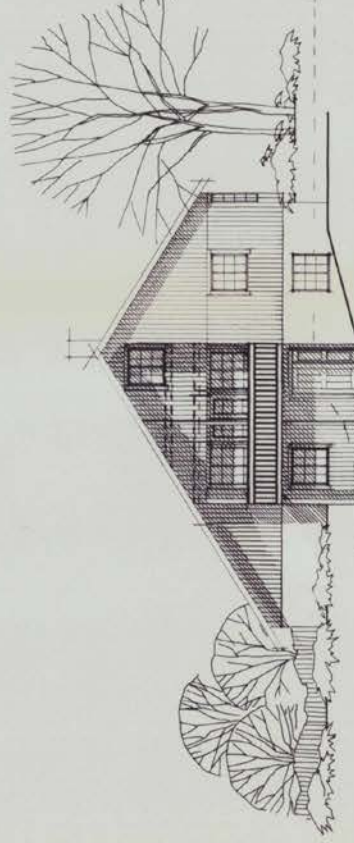
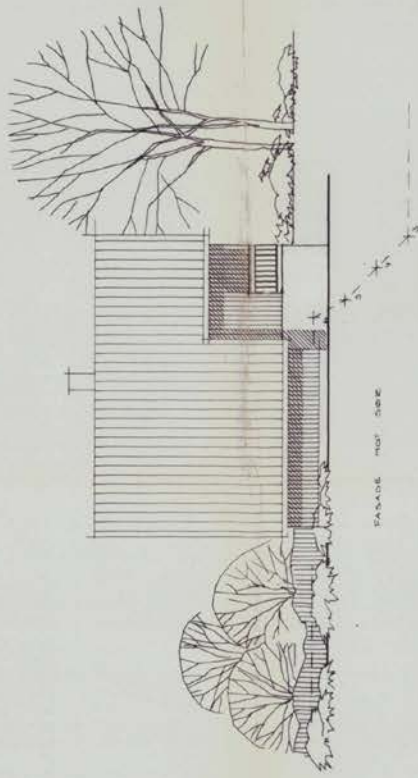
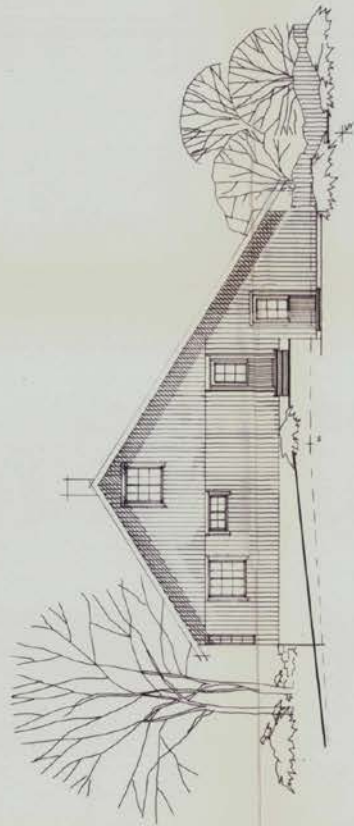

Bygn.sjef
bygn.kontr.Sendes til
.. Byggherre .. Anmelder .. Feiemester ..

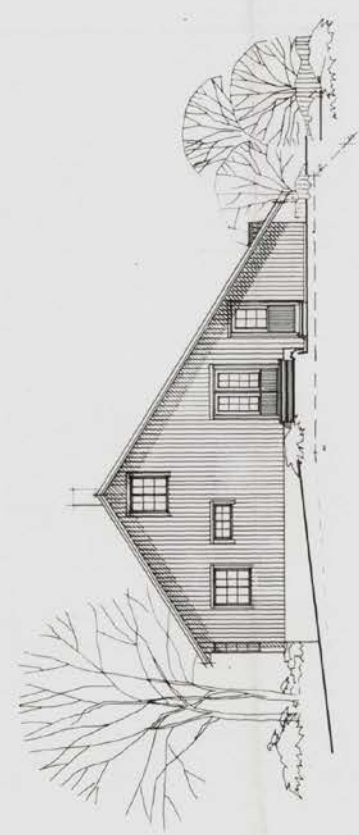




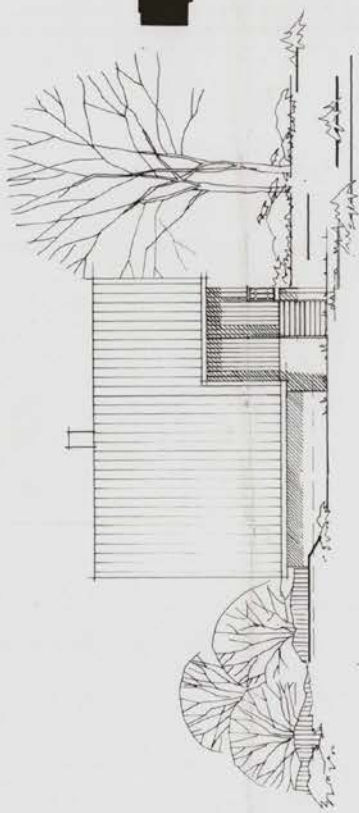
Dato	29/10-02	Konstr./Tegnet	Tracert	Skala/stokk	1:100	GNR/ BNR 66/48
Konstr.	ESKILD	Stand. konstr.	Godekjert	Etablert for		
DVE FIT JE				Etablert av		
AVALDSNESVN. 23				PLAN		
4250 KOPPERVIK				Plan		
Hensikts				Beregning		



[illegible]



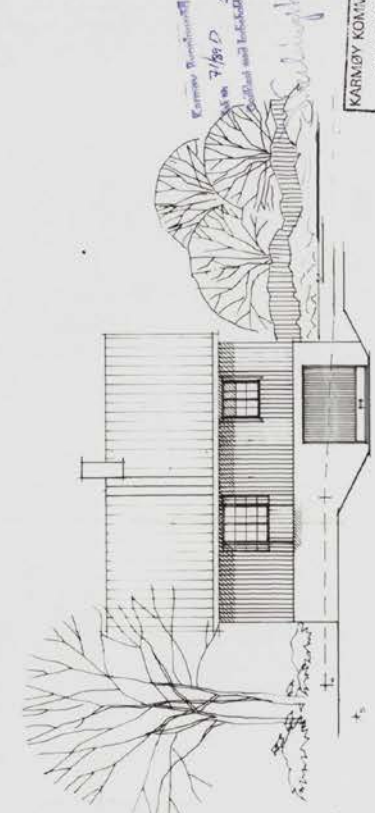
FRONTEN VEST VEST



FRONTEN HØY HØY



FRONTEN HØY HØY



FRONTEN HØY HØY

7/8/17 28/12/17
Karmøy Kommune
72 10 1089

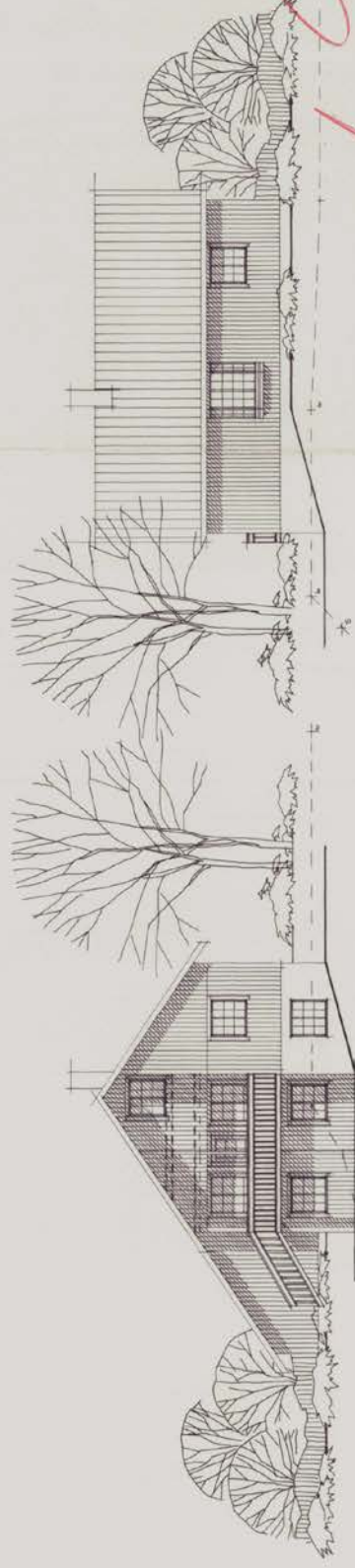
SPRÅK	PROJEKT	ANSV

ENEBOLOG FOR OVE FITJE	
FASADER	
AVALDSNESVN, KARMØY	
TEGN	TEGNINGSNR
00004	SV
00004	483497
00004	11000
00004	36.100
Følgende måltrekket tegnes etter bestilling og offentliggjort av arkitekt som Block Watne Boliger a.s. ikke medfører i.	



FASADE. HØST: VEST

FASADE. HØST: SØR



FASADE. HØST: ØST

TARASDE. HØST: NØRØD

KARMOY KOMMUNE
14. JUN 1988

KARMOY KOMMUNE		14. JUN 1988											
LAG	PROJ.	DRØY											
<table border="1"> <tr> <td>ENEBOLOG</td> <td>FOR</td> <td>ØVE</td> <td>FJØDE</td> </tr> <tr> <td colspan="4">FASADER</td> </tr> </table>				ENEBOLOG	FOR	ØVE	FJØDE	FASADER					
ENEBOLOG	FOR	ØVE	FJØDE										
FASADER													
<table border="1"> <tr> <td colspan="2">AVALDSNESV. KARMOY</td> </tr> <tr> <td>TEKNOLOGI</td> <td></td> </tr> <tr> <td>DRØY</td> <td>S. V.</td> </tr> <tr> <td>VAL</td> <td>J. 1000</td> </tr> <tr> <td>DRØY</td> <td>S. V. 800</td> </tr> </table>				AVALDSNESV. KARMOY		TEKNOLOGI		DRØY	S. V.	VAL	J. 1000	DRØY	S. V. 800
AVALDSNESV. KARMOY													
TEKNOLOGI													
DRØY	S. V.												
VAL	J. 1000												
DRØY	S. V. 800												
<table border="1"> <tr> <td colspan="2">TEKNOLOGI</td> </tr> <tr> <td colspan="2">48.5497</td> </tr> </table>				TEKNOLOGI		48.5497							
TEKNOLOGI													
48.5497													

Block Watne Boliger

Tegningen må ikke brukes kopieres eller trykkes ved utlevering av arkitektens Block Watne Boliger på likt medtrykket.

100 Prosjekt samlesiden 1:1 og denne trykkes 100 mm.
Dansk Skulptur AS



Saksen	Prosj.	Amtst.
Karmøy Kommune	14. JUN 1988	

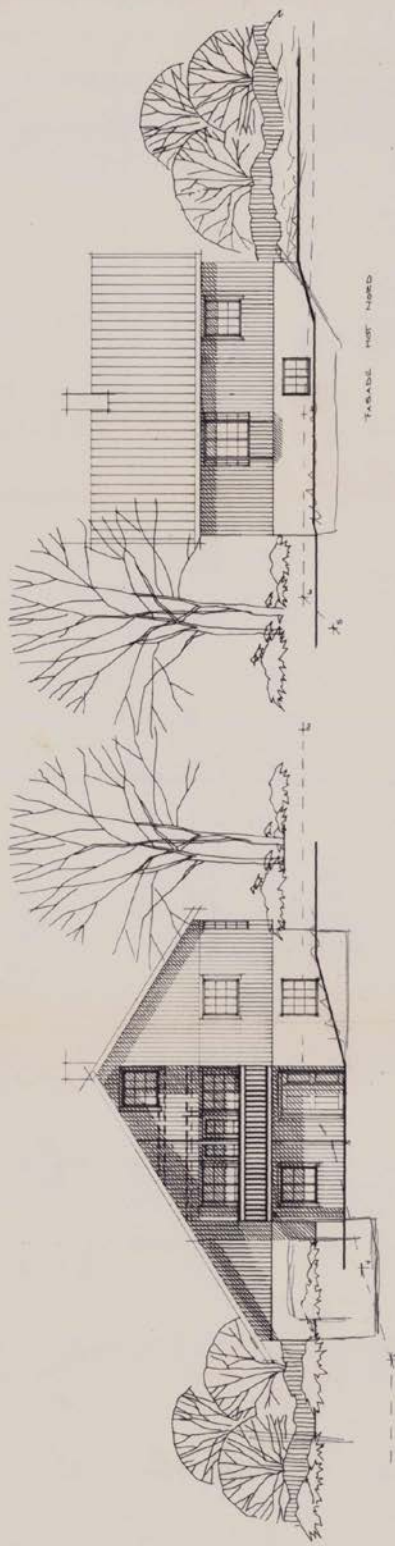
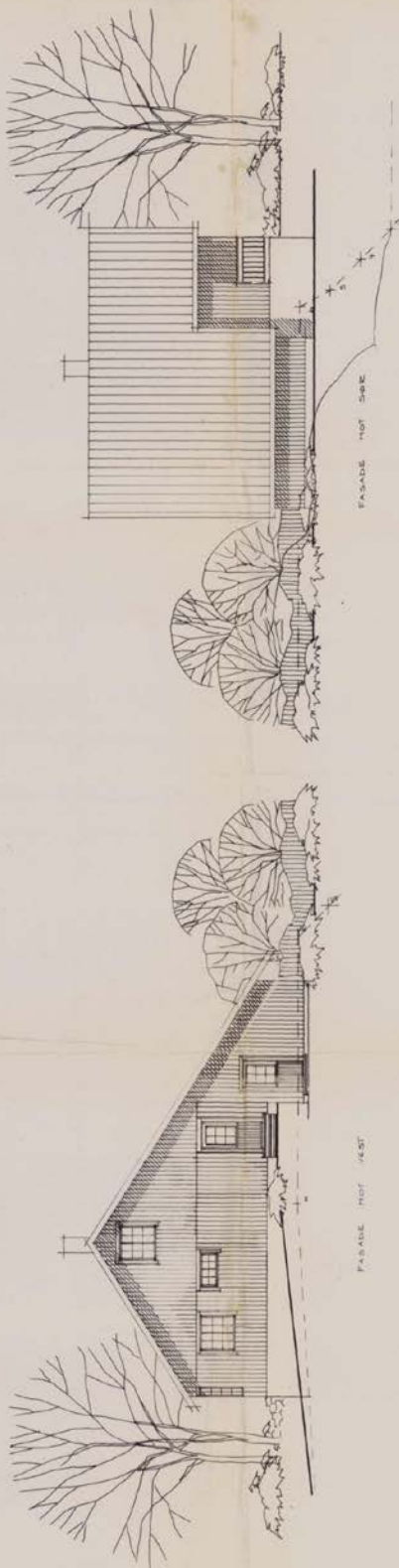
[illegible]

UTTERING AV DEA 002A:

METS.	96.05	=	10	=	96.05	W
J.E.O.	68.75	=	05	=	37.80	W
LOST	28.27	=	04	=	7.34	W
DEA	190.66	=	0A	=	190.66	W

[illegible]

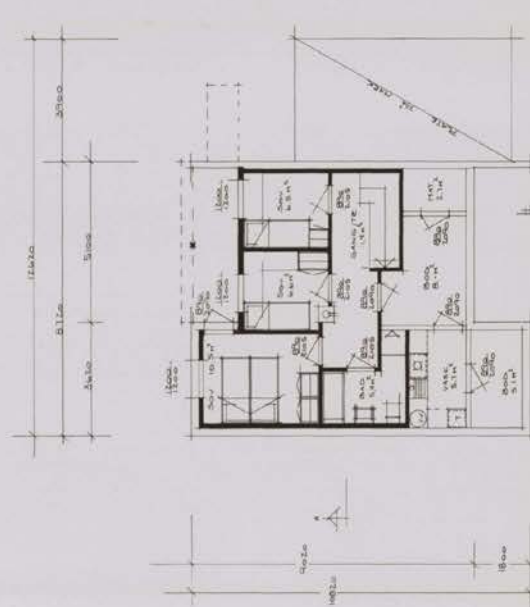
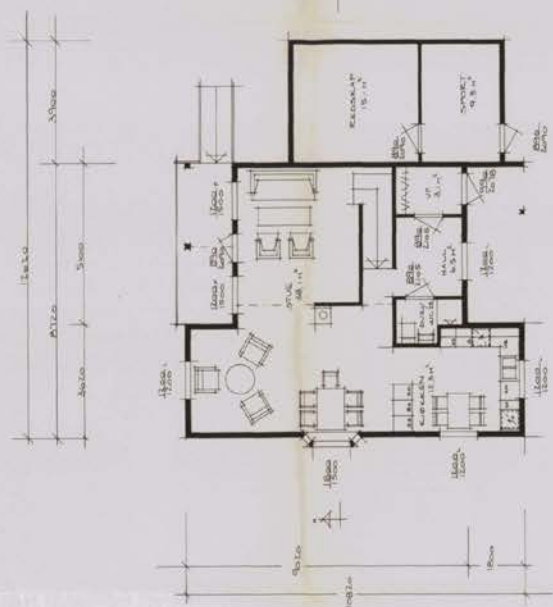
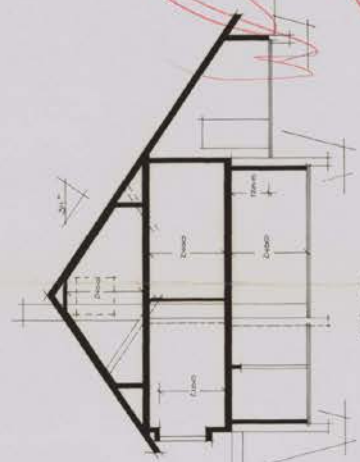
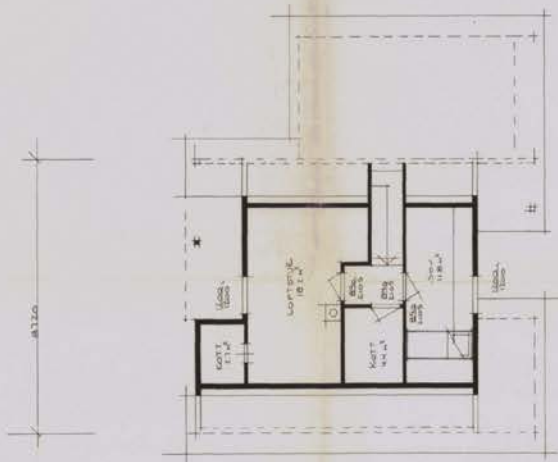
100 Ploktet i støvindsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



		10.03.88 2.0 10.03.88 2.0 10.03.88 2.0	
FASADER		10.03.88 2.0	
ENEBOLIG FOR		10.03.88 2.0	
OVE FITJE		10.03.88 2.0	
AVALDSMESVN. KARMØY		10.03.88 2.0	
TEIUN		10.03.88 2.0	
5. V		10.03.88 2.0	
GODSAL		10.03.88 2.0	
MAL		10.03.88 2.0	
DATO		10.03.88 2.0	
5.0.88		10.03.88 2.0	

Tegningen må hverken kopieres eller benyttes ved uforløst av arbeider som Block Wetne Bringer a ikke medfører i

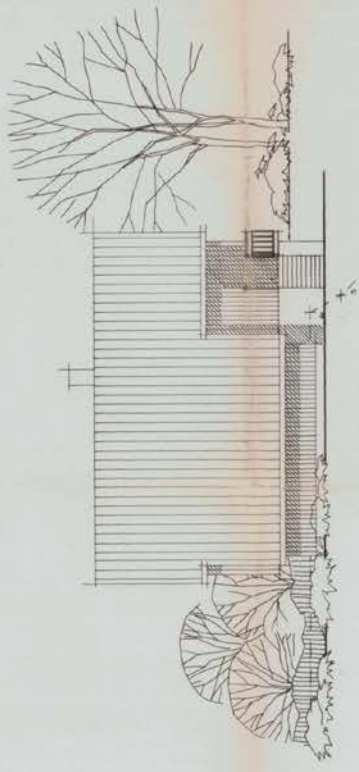
100 Postel i størrelsesorden 1 er denne linjens 100 mm
Dansk Scanning A/S



KARMØY KOMMUNE	
14. JUN 1968	
SAALSE	PROSA
	ALBY



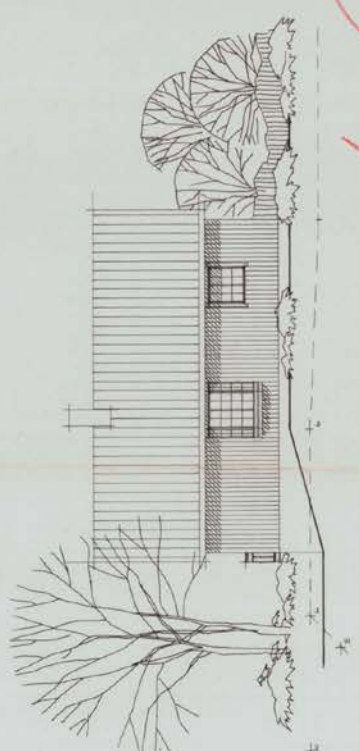
FASADE TROT: HØST



FASADE TROT: SOMER



FASADE TROT: VÅR



FASADE TROT: HØR

KARMOY KOMMUNE
14. JUN 1988
SÅS
FASAD
HØR

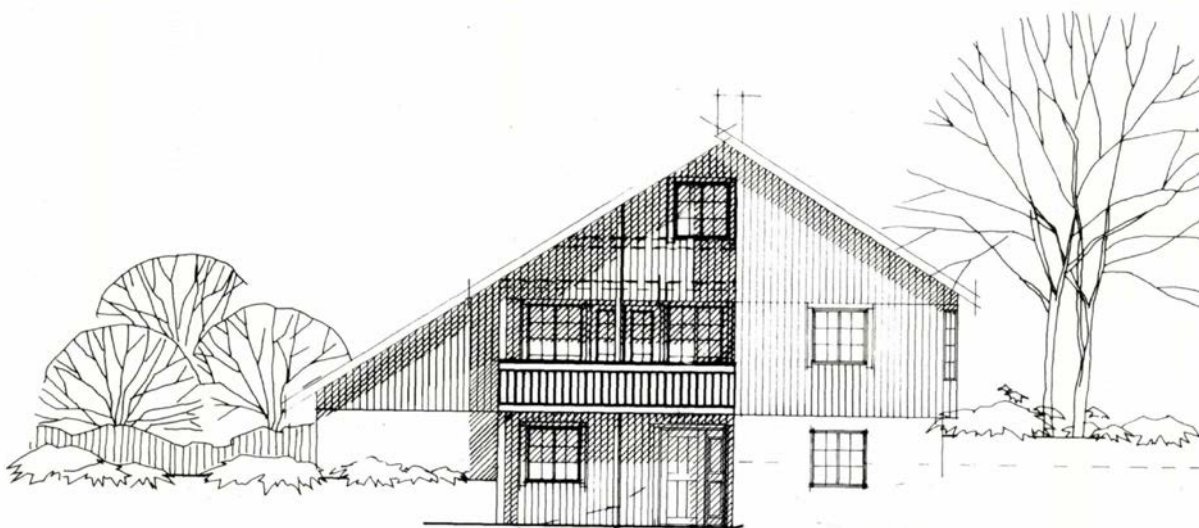
ENEBOGIG	FOR	REV	DATE	BYG
FASADER		OWE	FITJE	
AVALDSNESVN, KARMOY				
TEGN. S. V.				
COOKA	S. V.	TEGNINGSNR.		
MIL	J. 100	4183497		
DATE	3. 6. 88	S. 88/84		

Tegningen må ikke brukes uten tillatelse av utarbeider eller i utvalgte av utarbeider eller i utvalgte av utarbeider.

Block Watne
Boliger



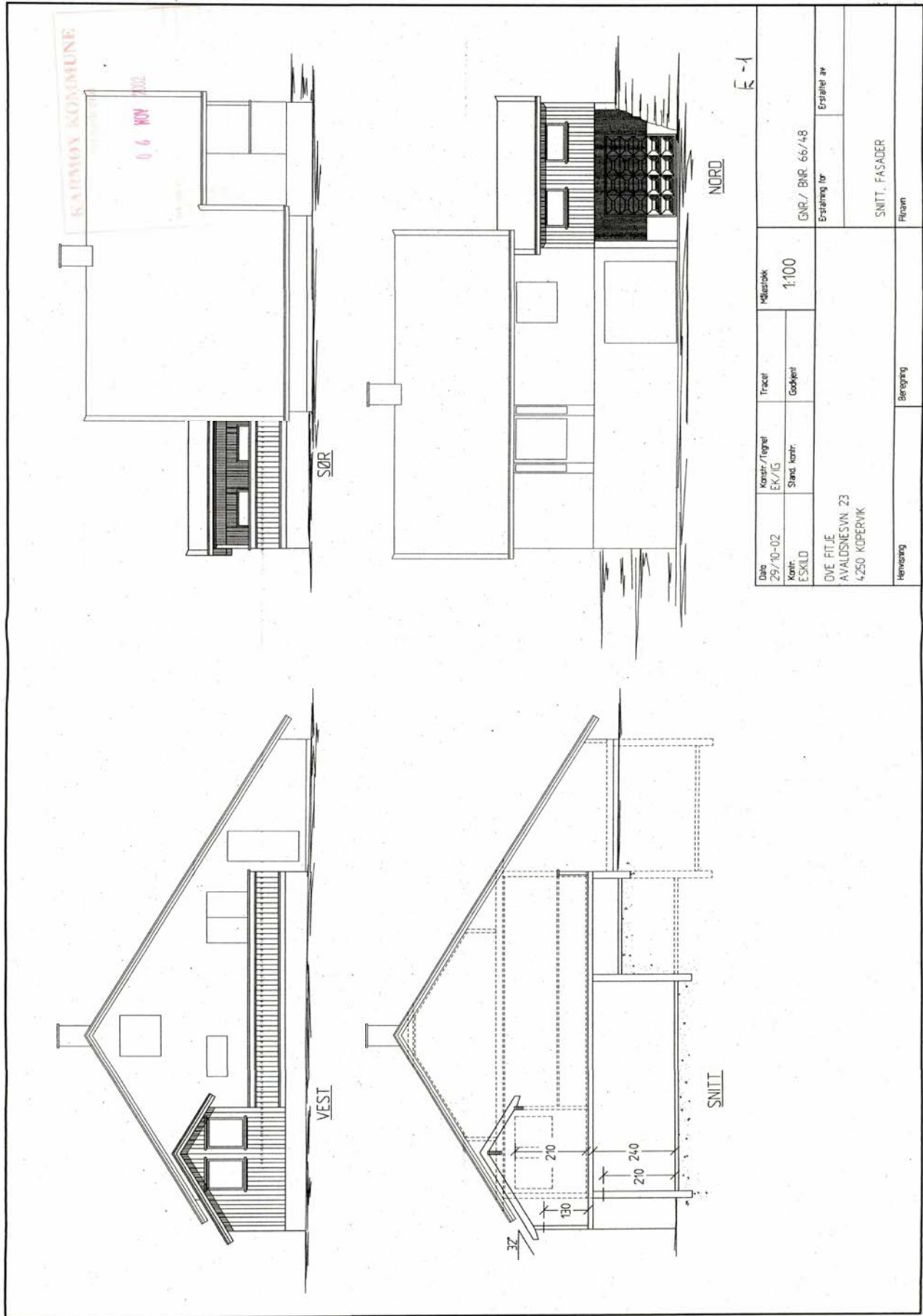
FASADE NOI VEST

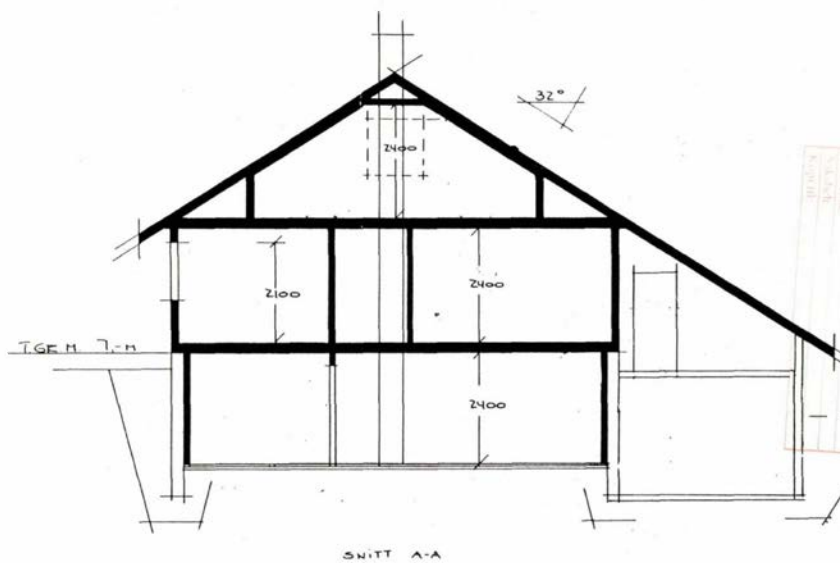
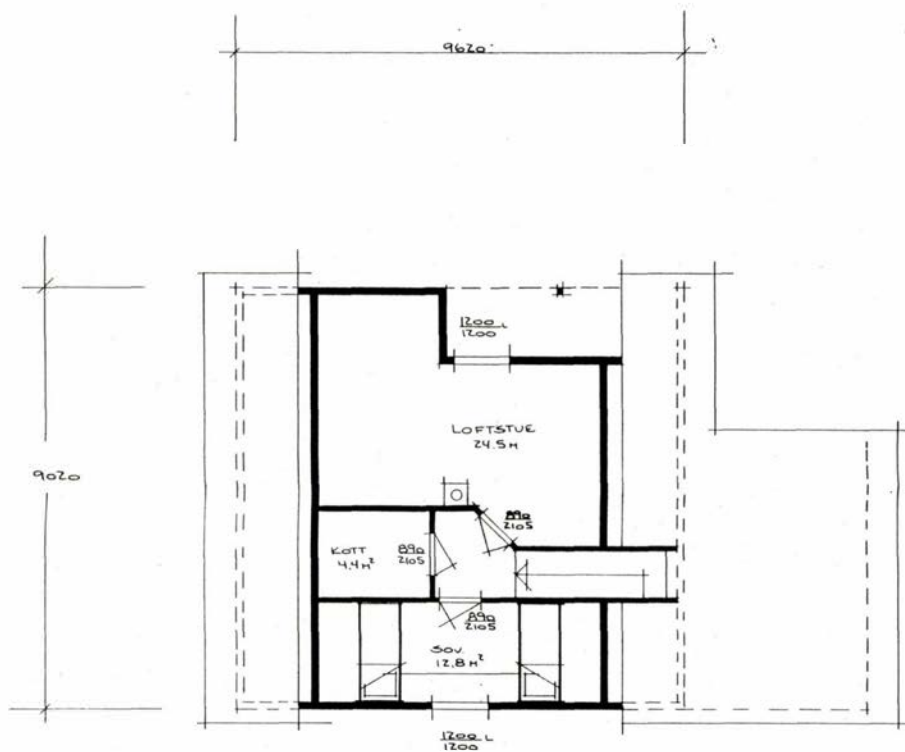


FASADE NOI EST



E-4





KARMØY KOMMUNE		
06.11.2012		
SAKSJ.	PROSJ.	ARKIV

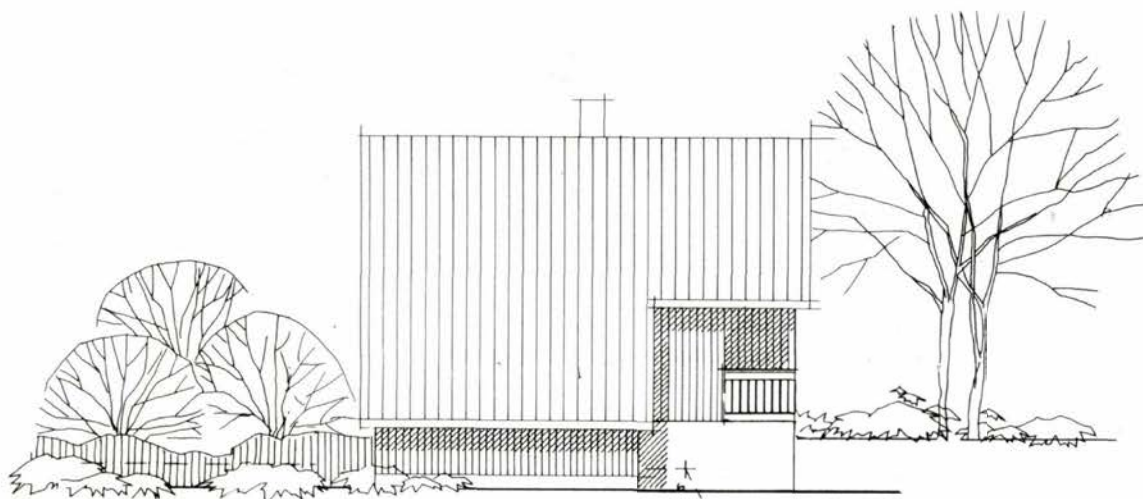
UTREGNING AV BEA OG BA:

H. ETG. $94,32 \times 1,0 = 94,32 \text{ m}^2$
 U. ETG. $65,19 \times 0,5 = 32,59 \text{ m}^2$
 LOFT $37,41 \times 0,6 = 22,44 \text{ m}^2$
BEA: 196,92 m² **BA: 149,35 m²**

EKSISTERENDE

BYGGEHERR ENEBOLOG FOR		REV. 2012		REVIDERINGEN GJELDER		R.4	
BYGGEPLASS PLANER / SNITT		HUSTYPE OVE FITJE		SIGN.			
		TEGN. S.V.		ERST. FOR		ERST. AV	
		GODKJ.		ARKIV NR.		483496	
		MÅL 1:100		TEGN. NR.			
		DATO 20.6.2012		EGEN			

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utøvelse av arbeider som Block Watne Boliger ikke m.



FASADE MOT SØR



FASADE MOT NORD



ERKJØT FÆRDE

V.P.S. Z53211		REV. 29.8.88 S.V.	
ENEBOGIG FOR		OVE FITJE	
FASADER		AVALDSNESVN., KARMØY	
		TEGN.	S.V.
		GODKJ.	
		MÅL	1:100
		DATO	3.6.88
		TEGNINGSNR. 483497	
		EGEN	

Tegningen må hverken kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Block Watne Boliger a.s ikke medvirker i.



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.

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: Avaldsnesvegen 23
4250 KOPERVIK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars Erik Sjørgård

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre