

An aerial photograph of a white, single-story house with a prominent red-tiled roof and a white chimney. The house features a covered carport on the right side where a blue car is parked. A red location pin is placed on the roof of the house. The surrounding area includes green lawns, trees, and other residential buildings in the background under a blue sky with light clouds.

aktiv.

Jomfruvegen 160, 5542 KARMSUND

**Innholdsrik familiebolig i
barnevennlig og attraktiv
boligområde | Flott sjøutsikt |
Trivelig og solrikt uteområde**



Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler

Kristoffer Hutcheson Ekrene

Mobil 978 75 360

E-post kristoffer.h.ekrene@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Haugesund

Haraldsgata 117, 5501 HAUGESUND. TLF. 905 75 590

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Omkostn.: Kr 74 750,-
Total ink omk.: Kr 3 064 750,-
Selger: Kristoffer Birkeland
Helen Hovdastad Birkeland

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1958
BRA-i/BRA Total 176/176 kvm
Tomtstr.: 586.5 m²
Soverom: 4
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 148, bnr. 185
Oppdragsnr.: 1509250127

Innholdsrik familiebolig i barnevennlig og attraktiv boligområde | Flott sjøutsikt | Trivelig og

Velkommen til Jomfruvegen 160 - presentert av Kristoffer Hutcheson Ekrene v/ Aktiv Eiendomsmegling! En innholdsrik og familievennlig enebolig.

Boligen ligger i et attraktivt område på populære Norheim. Det er kort avstand til skoler, barnehager idrettsanlegg, flotte tur- og uteområder, samt Oasen Storsenter med en rekke fasiliteter.

Boligen er oppført over tre etasjer og kan blant annet skilte med 4 gode soverom, flere terrasser og utsikt over Karmsundet.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	52
Egenerklæring	75
Nabolagsprofil	93
Budskjema	102

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 176 m²

BRA totalt: 176 m²

TBA: 67 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 30 m² Tre boder.

1. etasje

BRA-i: 116 m² Vindfang, Hall m/trapp + vaskemaskin, to soverom, kjøkken, stue, baderom.

2. etasje

BRA-i: 30 m² Gang, toalettrom og to soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

67 m² Terrasse

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Terrasse med kun utvendig adkomst mot vest inkl, i TBA.

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.

Boligen har en utforming og rominndeling som gjør presis arealmåling iht.

retningslinjer utfordrerne. Det er skråtak i boligen og boligen har

areal som ikke er måleverdig. Det blir ikke hensyntatt skeive gulv. Arealet er derfor

fastsatt omtrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp

av 3D skanning. Presisjonsnivået er tilpasset praktisk arealmåling.

Det er ikke unnet alternativ rømningsvei iht. dagens krav fra 2. etg, men det er noen

vinduer som kan være mulig for noen å komme seg ut av. Tilfredsstillende tilgang på dagslys kan ikke verifiseres ved rommets dagslysflate (vindu) utgjør minimum 10 % av bruksarealet. Dagslysflate for boligen er ikke ytterligere vurdert etter det er påvist ett avvik. Gjelder minimum soverom 2. etg. Lavere romhøyde, spesielt i kjeller, hvor det også er under 2 meter. Laveste som er målt ved stikktakning er 1.94 m.

* Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter.

Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 meter *

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

586.5 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, platting og gruslagt gårdsrom.

Eiendommen har uklare grenser, og avvik ved oppmåling kan forekomme. Arealet er hentet fra matrikkelrapport mottatt fra Karmøy kommune. Før en eventuell søknad om utvidelse av boligen eller byggesøknad om garasje, uthus, boder etc., kan man måtte kartlegge grensene. Kostnad ved oppmåling tilkommer.

Beliggenhet

Veletablert og barnevennlig boligområde på Norheim. Boligen har nærhet til barnehager, skoler, idrettsanlegg, flotte tur- og uteområder, samt Oasen Storsenter med en rekke fasiliteter.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Eiendommen ligger i et område hovedsaklig bestående av boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Schive Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fra tilstandsrapport:

Eldre enebolig med grunnmur av betong. Etasjeskiller, yttervegg og takkonstruksjon i tre. Taket er tekker med teglstein. Boligen ser ut til å være noe tilbygget oppigjennom tiden, uten tidspunkt og omfang er kjent.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja

Grovkjeller/ ikke innredet. blitt noe bedre med flytting av takrenne

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

Ja

Årlig el-kontroll

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

Ja

Tidligere bod er innredet som soverom på nord-østsiden av huset

Innhold

Boligen er oppført over 3 etasjer og inneholder:

1. etasje: Vindfang, Hall m/trapp + vaskemaskin, to soverom, kjøkken, stue, bad.

2. etasje: Gang, toalettrom og to soverom.

Kjeller: Tre boder.

Standard

1. etasje:

Stor stue med med utgang til to terrasser. Stuen har flere vinduer vinduer som gir godt med lysinnslipp og overflatene er lyse.

Delvis åpen kjøkkenløsning med utgang til oppholdsrom. Kjøkkenet har mørke, profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Hvitevarer på kjøkkenet medfølger i handelen.

Romslig badrom innredet med baderomsplater på vegg, fliser og varmekabler i gulv. Vegghengt toalett, seksjon med dobbel-servant og hjørnebadekar med dusjløsning.

Hovedsomverom av god størrelse med integrert skyvedørsgarderobe med speilfronter og plass til kommode og skrivebord.

Soverom 2 med tapetserte og malte overflater. Plass til seng, skrivebord og klesoppbevaring.

Hall med trapp som leder opp til loftsetasjen. Hallen har garderobeløsning og eget område til vaskemaskin.

Vindfang med ytterdør som leder ut til inngangsparti. Det er lyse flater og enkelt oppheng til yttertøy.

2. etasje:

Toalettrom med gulvstående toalett, servantskap med lys front og takvindu som gir godt med lys.

Gang med trapp som leder ned til hall. Inngang til to soverom. Lyse flater mørk laminat på gulv.

Soverom 1 med lyst panel i tak/vegger, mørk laminat på gulv. Det er god gulvplass med plass til senger og klesoppbevaring.

Soverom 2 med lyst panel i tak/vegger, mørk laminat på gulv. Det er plass til både seng, skrivebord og klesoppbevaring.

Kjeller:

Tre boder med plass til oppbevaring.

Forhold som har fått TG2:

-Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er enkelte knekte taksten. Interesserte bør anta halvparten av forventet brukstid er oppbrukt eller passert, inntil det foreligger opplysninger som skulle tilsi noe annet. Det er også observert en stein ligger litt løst (når man ser ut takvindu fra toalett).

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

-Veggkonstruksjon: Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Det er ingen muresperre i nedre kant av konstruksjon.

-Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

-Dører: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

-Balkonger, terrasser og rom under balkong: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Pipe og ilsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Rom under terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater. Det er registrert insekter - symptom på fuktig miljø. Det er registrert spor av mott.
- Krypkjeller: Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det er ikke tilfredsstillende ventilerings av krypkjeller. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen. Det er manglende fuktsperre på bakken. Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Spor av mott registrert.
- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Andre innvendige forhold: Det er plassert vaskemaskin i gang/hall med trapp. Vanninstallasjon i "tørt" rom/rom uten sluk. Krav til automatisk lekkasjestopper.
- Overflater og innredning på kjøkken: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Litt skeive skapdører, samt litt oppsvulming under bankeplate og i skap under vask.
- Overflater og konstruksjon på toalettrom i andre etasje: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-kobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Elektrisk anlegg: Eldre elektrisk anlegg med renovert tavle og noen nyere kurser. Det er foretatt 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.
- Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Grunnmursplast mangler kantlist som avslutning inntil mur slik jord og vann kan komme ned bak platen.

-Grunnmur og fundamenter: Bygningsdelen er gammel og det er grunn til å varsle om fare for skader på grunn av alderen. Grunnmur av betong eller murt vegg er over 30 år og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

-Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

-Utvendige vann og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Det kan se ut som vannrør som er i bruk er fra byggeår/eldre type.

Forhold som har fått TG3:

-Bad i første etasje: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det må minimum etableres tilgang til sluk, samt tette gjennomføringer under vask.

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.

Hvitevarer på kjøkkenet følger med i handelen.

Parkering

Gode parkeringsmuligheter i gårdsrom.

Solforhold

Gode solforhold, særlig ettermiddag kveld på vestvendt terrasse.

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.

Energi

Oppvarming

Peis i stue. Varmepumpe. Varmekabler i gulv på badrom.

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 2 990 000

Kommunale avgifter

Kr 9 884

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Eiendomsskatt: 2 084,-

Feeing: 560,-

Renovasjon: 4 166,-

Vann: 3 074,-

Totalt: 9 884.-

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 618 717

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 474 866

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 148, bruksnummer 185 i Karmøy kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

10.10.1956 - Dokumentnr: 3506 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet er utskilt fra:

Knr:1149 Gnr:148 Bnr:23

HOVEDBRUKET ER OMMATRIKULERT

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for

lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

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 byggegodkjente plantegninger ifbm. tilbygg (allrom og bod, samt bruksendring av bl .a. kjøkken og soverom), datert 07.01.2003 - to tegningssett. Dog. foreligger det ikke ferdigattest for tiltaket.

Det foreligger fasadetegninger. ifbm. ovennevnte. Det kan se ut til at overbygg på terrasse, samt noe av terrassen ikke er byggemeldt/godkjent hos kommunen.

Det er registrert endringer på byggemeldte tegninger:

1. etasje:

Deler av hallen hvor vaskemaskin er plassert, er opprinnelig byggemeldt som et separat soverom. Opprinnelig soverom har også delvis åpen løsning inn til soverom. Tiltakene er i utgangspunktet ikke søknadspliktige, men skal byggemeldes hos kommunen.

2. etasje:

Ett av soverommene er byggemeldt som to separate rom. Tiltaket er i utgangspunktet ikke søknadspliktig, men skal byggemeldes 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.

Vei, vann og avløp

Adkomst fra offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann. Ifølge kommunen er boligen ikke tilknyttet offentlig avløp, slik de kan se. Dersom det skulle vise seg at eiendommen er tilkoblet det kommunale avløpsnett må eier tilbakebetale avgift for avløp de siste 3 år. Kjøper tar er kjent med og tar over denne risikoen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er omfattet av følgende planer:

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2014-2023 ID 670

Delareal: 586 m2 Boligbebyggelse, nåværende

Reguleringsplaner:

Norheim ID 511

Delareal: 20m2 kjørevege

Norheim, del av gnr. 148 ID 511-1

Delareal 567 m2 frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplaner under arbeid:

Norheim - gnr. 148/862 mfl. ID 5112

Planlegging igangsatt

Areal nord-vest for boligen er avsatt til boligbebyggelse. Se vedlagte kartlag.

Kopi av kart og bestemmelser 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.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

74 750 (Dokumentavgift)

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

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

74 750 (Omkostninger totalt)

90 650 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

93 450 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 064 750 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 080 650 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 083 450 (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 74 750

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen

konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Kr. 6 000,- Fotograf

Kr. 4 000,- Kommunale opplysninger

kr. 17 900,- Markedspakke

Kr. 6 900,- Oppgjørshonorar

Kr. 2 000,- Søk eiendomsregister og elektronisk signering

Kr. 15 400,- Tilretteleggingsgebyr

Kr. 3 000,- Visninger/overtakelse

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

Kr. 545,- Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 108 505,-

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

Oppdragsansvarlig

Kristoffer Hutcheson Ekrene
Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler
kristoffer.h.ekrene@aktiv.no
Tlf: 978 75 360

Ansvarlig megler

Kristoffer Hutcheson Ekrene
Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler
kristoffer.h.ekrene@aktiv.no
Tlf: 978 75 360

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

Salgsoppgavedato

05.05.2025

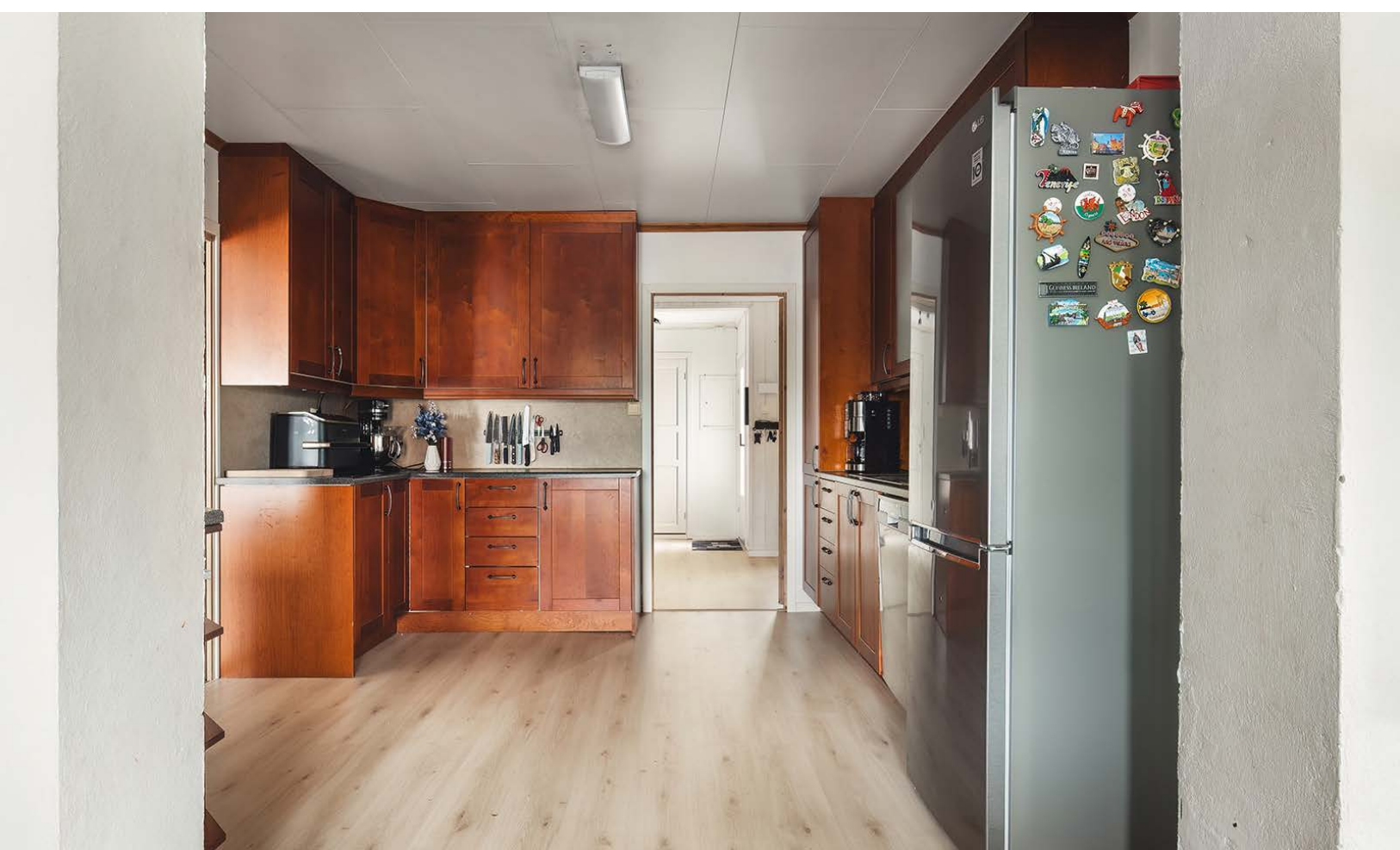






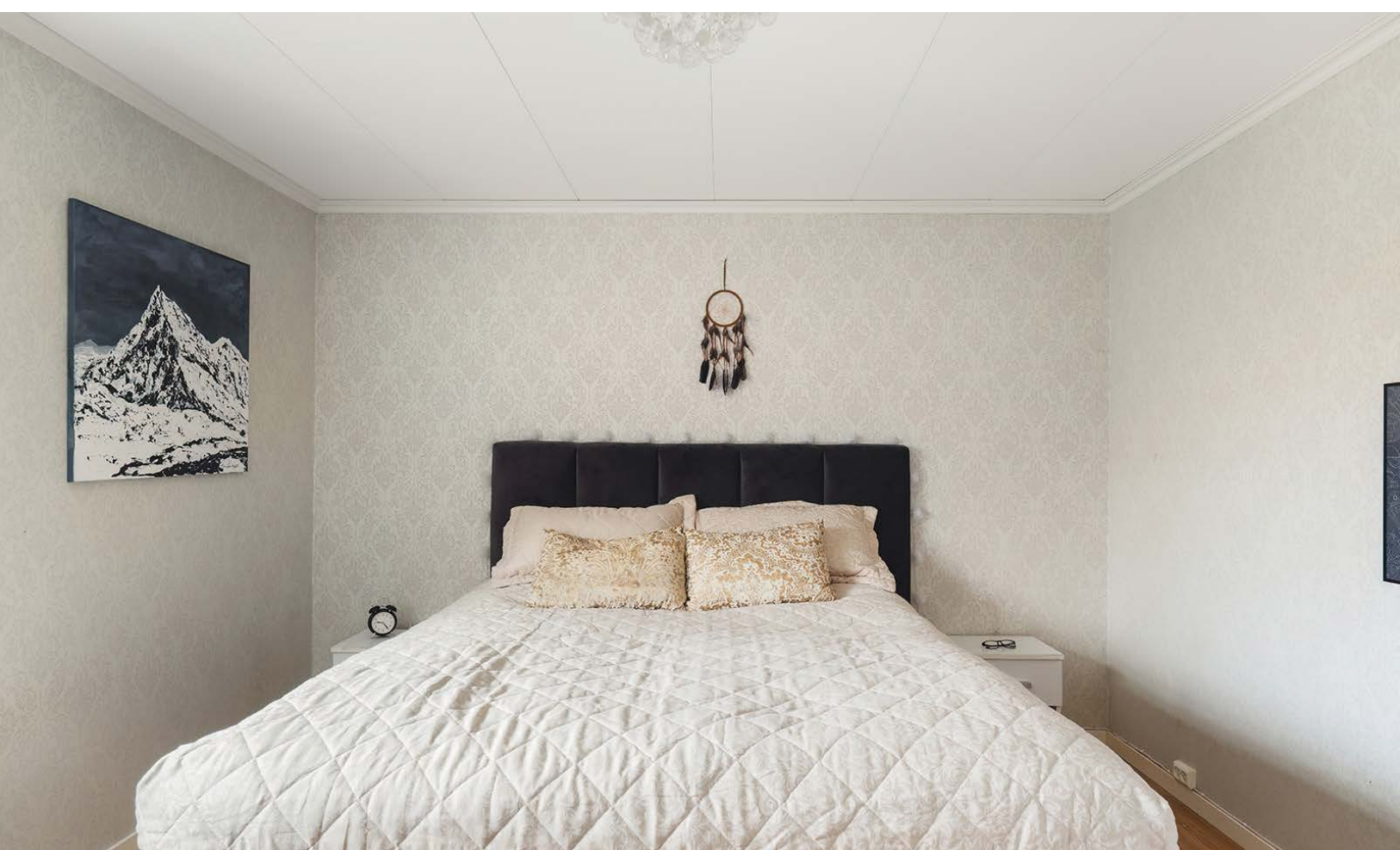










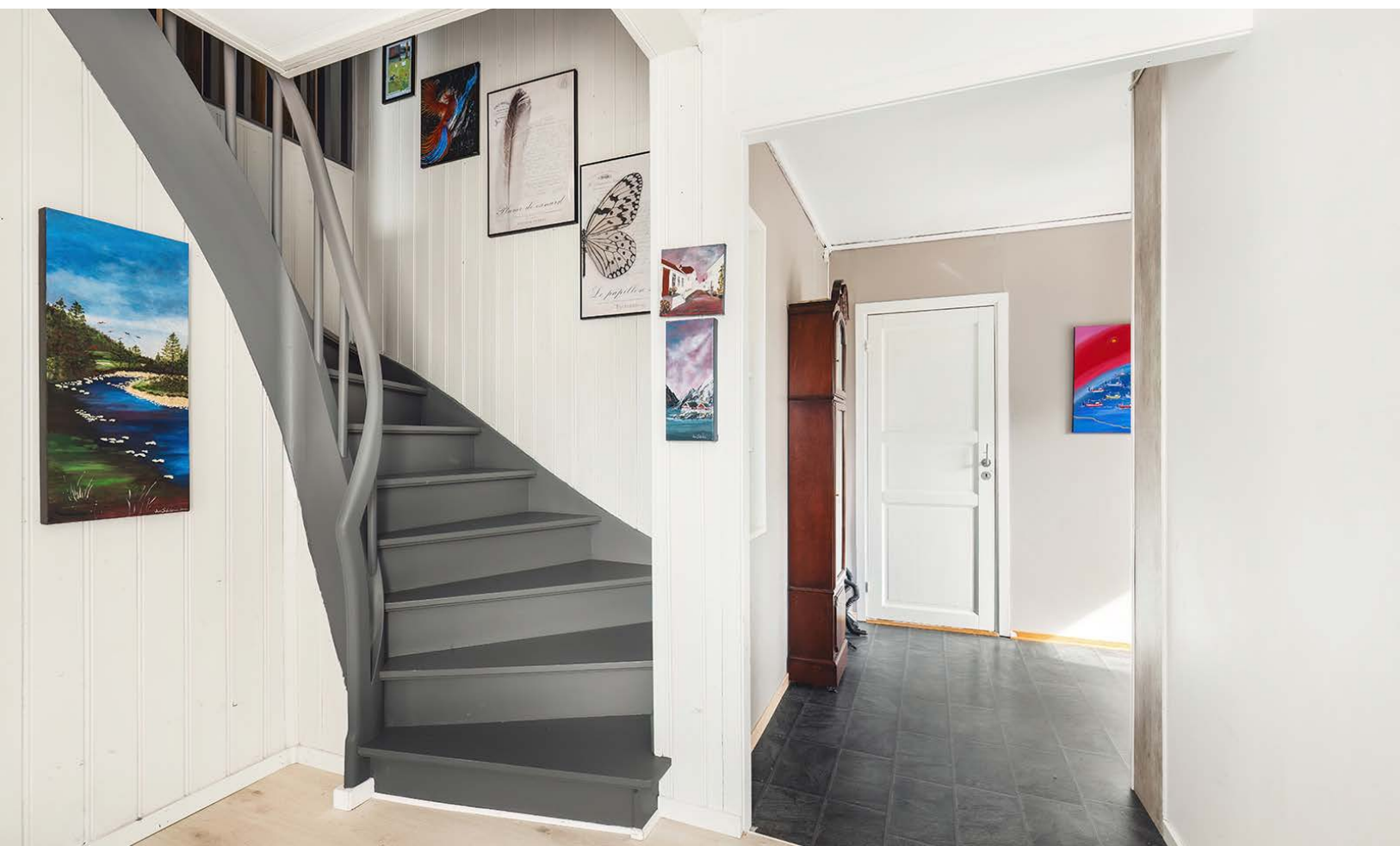


















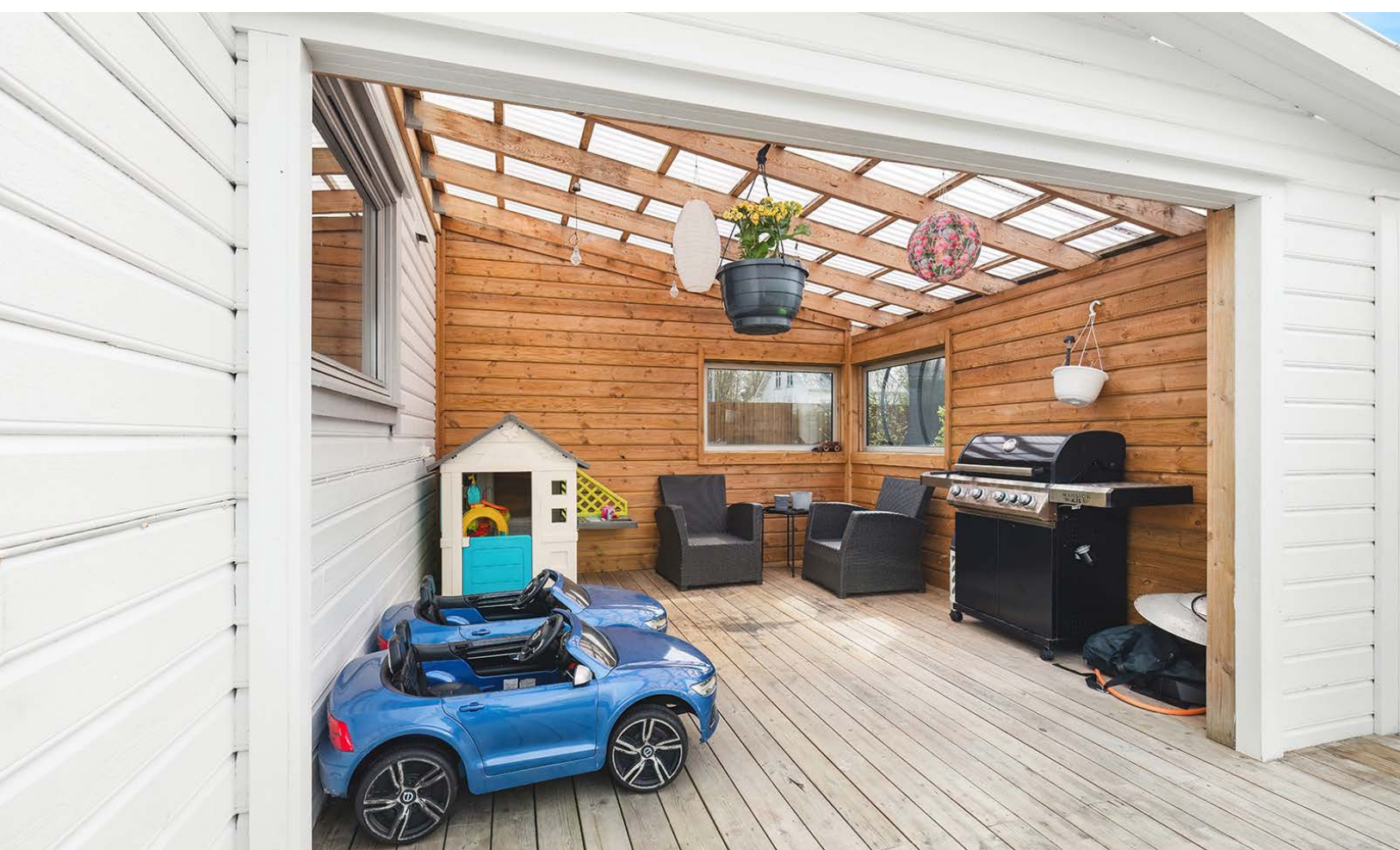


















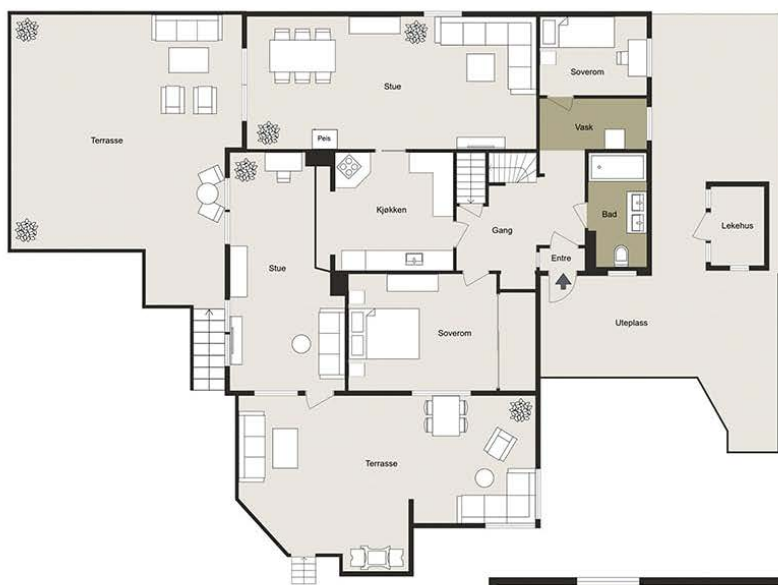




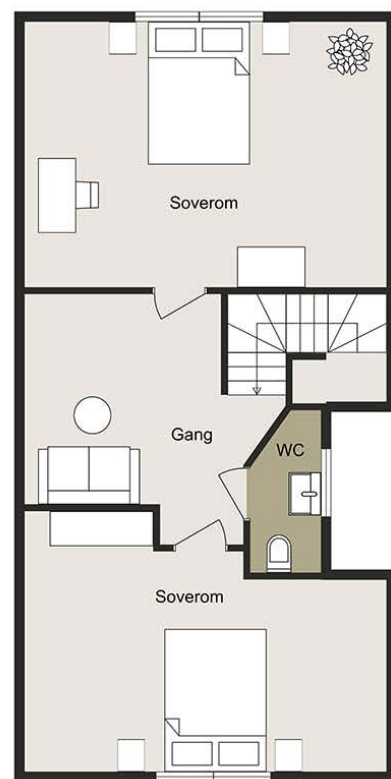
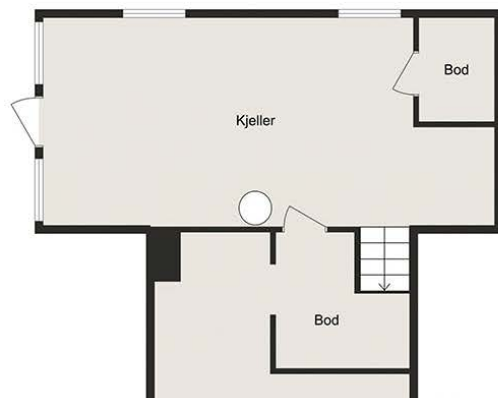


Oasen Storsenter





Kjeller

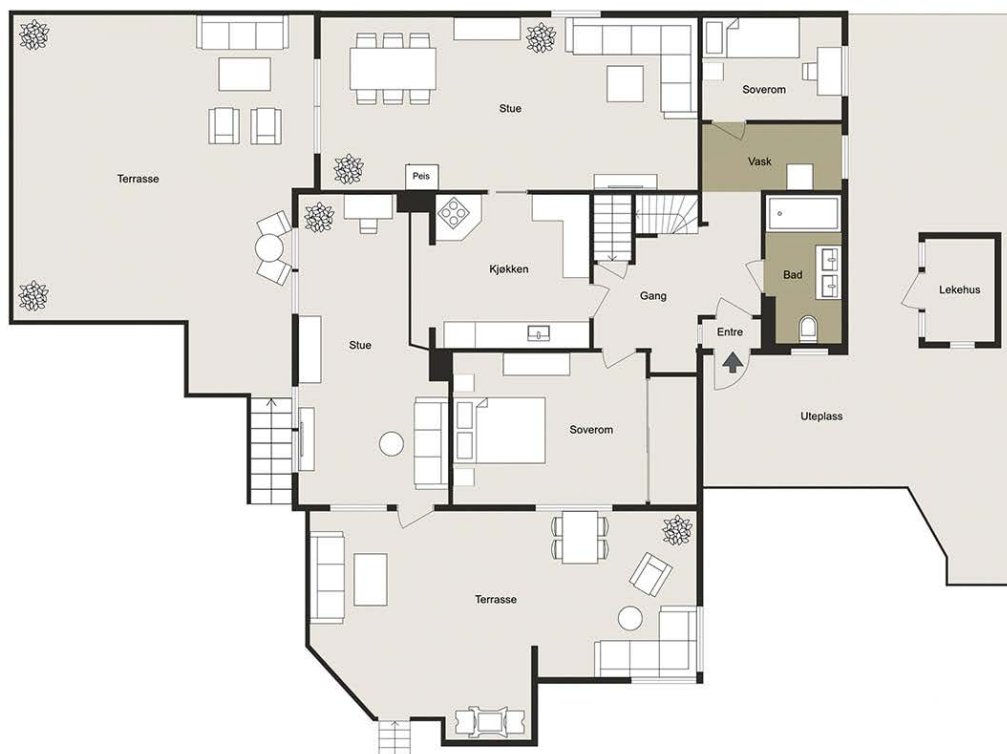




Plantegning

PANOMAXSTUDIO

Jomfruvegen 160 / 1.Etg



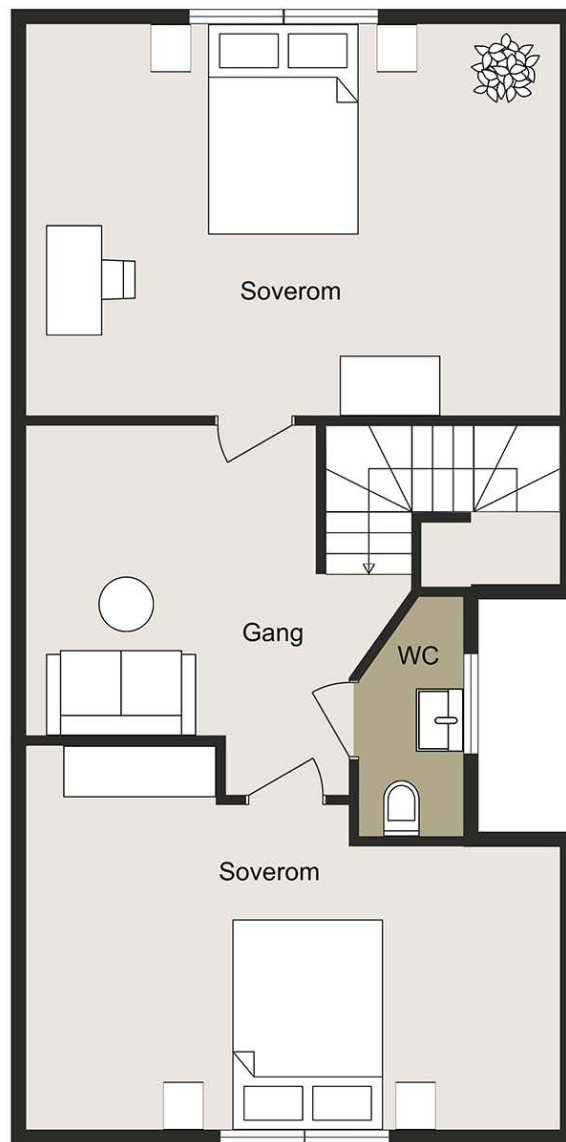
Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

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

Plantegning

PANOMAXSTUDIO

Jomfruvegen 160 / 2.Etg



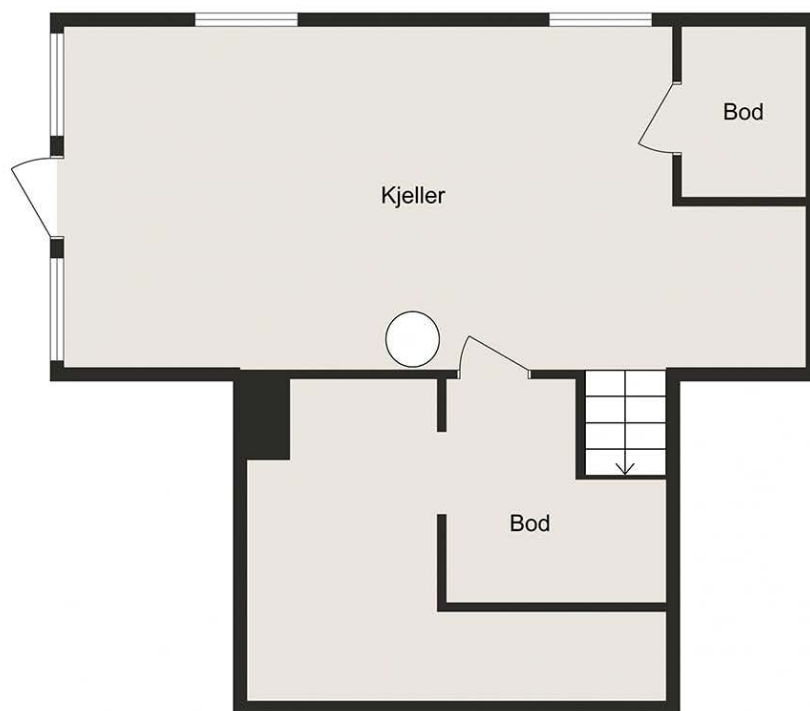
Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

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

Plantegning

PANOMAXSTUDIO

Jomfruvegen 160 / Kjeller



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

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

Vedlegg

Tilstandsrapport



Jomfruvegen 160, 5542 KARMSUND

KARMØY kommune

gnr. 148, bnr. 185

Sum areal alle bygg: BRA: 176 m² BRA-i: 176 m²



Befaringsdato: 28.04.2025

Rapportdato: 05.05.2025

Oppdragsnr.: 20763-3149

Referansenummer: NL5223

Foretak: Schive Takst AS

Takstingeniør: Odd Schive Kiperberg

Vår ref:



Medlem av



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

Schive Takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig



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



ENERGIMERKING
BYGG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggssbygg 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

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger til rapport:

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

Det er kun tilstandsgrader som settes iht. NS3600. Skjønnsmessige vurderinger kan forekomme, slik det blir samsvar med forskrift før standard. Programvaren IVIT kan også forårsake upresissheter. Rapporten prøver kun å tilfredsstille minstekrav til tilstandsrapporter, med evt. tilleggsundersøkelser om det er bestilt.

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

Enebolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Eldre enebolig med grunnmur av betong. Etasjeskiller, yttervegg og takkonstruksjon i tre. Taket er tekker med teglstein.

Boligen ser ut til å være noe tilbygget oppigjennom tiden, uten tidspunkt og omfang er kjent.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er laminat, parkett og fliser på gulv.

Det er panel, malt og tapet på vegger

Der himlingsplater, panel og malte plater på innvendig tak.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Enklere modernisert badetrom på ukjent tidspunkt. Alder ikke kjent. Det er fliser på gulv med varmekabler. Det måles noen få mm fall på gulv fra dør og toalett til flis utenfor badekar og antatt/opplyst sluk.

Baderomsplater er forenklet montert uten hensyn til dagens monteringsanvisning, uten synlig bruk av sokkellist eller annet. Det er ikke tilkomst til evt. sluk under badekar, samt det er utette gjennomføringer av vannrør under vask.

Badet er forøvrig ventilert med elektrisk vite.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber.

Tilgjengelige avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Eldre elektrisk anlegg med renoveret tavle og noen nyere kurser.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

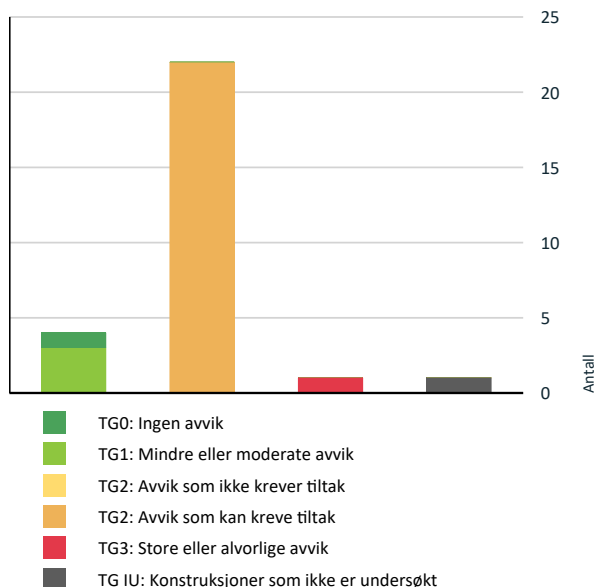
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

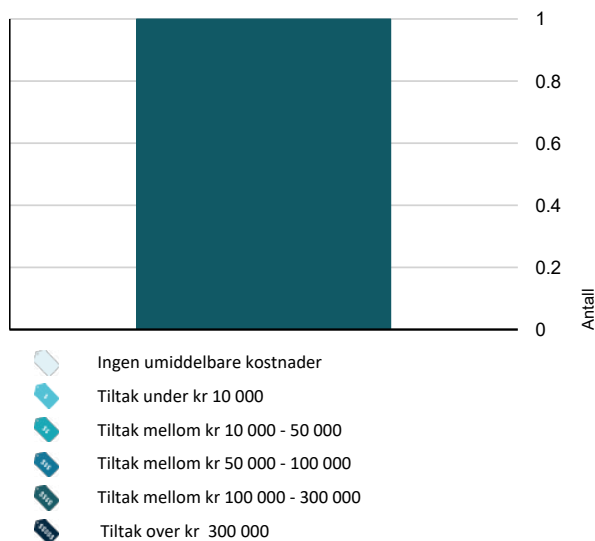
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

! Spesialrom > Etasje 2 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1958

Kommentar
Byggeår er hentet fra eiendomsverdi
(kilde ikke oppgitt - byggeår er
usikkert).

Standard

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

Vedlikehold

Alder og tilstand på noen bygningsdeler tilsier at noe vedlikehold
er påregnelig.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg/ombygg	Det kan se ut som boligen er tilbygget/ombygget flere ganger.
Eier opplyser :	
2006 : Tilbygg kjøkken vest + terrasse + hagestue	
xxxx : evt. andre tilbygg med ukjent årstall /omfang.	

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takstein av tegl.

Tekkingen er besiktet fra bakkeplan og ved lett bruk av drone uten å
påvise vesentlige feil som manglende tekking eller større skader.

Det foreligger ingen dokumentasjon av tekking og det er således ikke
utført noen nærmere vurdering om taket har tilstrekkelig helning etc.

Undertak antas generelt å vare like lenge som primærtekking, uten
nærmere undersøkelser. Undertak og lekter er ikke funnet
sikkerhetsmessig forsvarlig og kontrollere på befaring.

Normal levetid for takstein i tegl er ca. 30 - 60 år.

Eier opplyser deler av takstein er fra år for tilbygg av tidligere eier
(2006), men at det foreligger ingen dokumentasjon. Resterende er
ukjent.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er enkelte knekte taksten.

Interesserte bør anta halvparten av forventet brukstid er oppbrukt eller
passert, inntil det foreligger opplysninger som skulle tilsa noe annet.
Det er også observert en stein ligger litt løst (når man ser ut takvindu fra
toalett).

Konsekvens/tiltak

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

Bygningsdelen er av eldre dato, og behovet for vedlikehold eller tiltak
kan ikke utelukkes. Det er derfor nødvendig å varsle om risikoen for
skader på grunn av alderen og/eller manglende dokumentasjon. Som
følge av dette anbefales nærmere undersøkelser.



Tilstandsrapport

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast. Beslag av metall.

Vurdering av avvik:

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

Takvinkel er større enn 27° og dermed krav til snøfanger uavhengig av ruhetsgrads på takstein av betong iht. Snøfangere (byggdetaljer 525.931 - Byggforsk 2017).

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.

Manglende snøfangere kan føre til personskader, skader på husdyr, eiendom (som biler og hagemøbler) og bygningsselementer som takrenner og takmaterialer.

Dårlig eller gamle beslag medfører redusert/svekket klimaskjerm, som igjen øker risikoen for manglende bortledning av vann som igjen kan medføre redusert levetid og/eller skader.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Veggkonstruksjon er av eldre dato og fraviker moderne krav til totinnstetning, hvor det mellom annet ikke er lufte- og dreneringspalte over vinduer, begrenset åpninger for lufting mm.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

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

Yttervegger er hovedsakelig en skjult konstruksjon og det tas forbehold mot evt. skader/mangler i ytterveggen pga. alder og registrerte anmerkninger på bygningsdelen.

Det anbefales nærmere undersøkelser.

! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Eldre saltakskonstruksjon som ser ut til å være noe tilbygget.

Det er kun funnet en adkomst mulighet for kontroll av takkonstruksjon (fra toalett 2.etg), men her hindrer lagret materiell kontroll slik takkonstruksjonen ikke er tilgjengelig for kontroll.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er ikke funnet luke til evt. loft/hulrom. Loft er uten adkomst og mulighet for inspeksjon og effektiv slukking som er et krav i moderne byggeforskrifter (§11-17 (2)) : "Byggverk skal tilrettelegges slik at en brann lett kan lokaliseres og bekjempes."

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

En igjenbygget takkonstruksjon kan ha skjulte feil og mangler.

Det anbefales nærmere undersøker før man utelukker behovet for evt. vedlikehold eller tiltak.

! TG 2 Vinduer

Vinduer av tre og plast med varierende alder. Det er isolerglass og enkelt glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vannbord er ikke innfelt i kledning. Utenpåliggende vannbord vurderes av noen som en svakere fuktteknisk løsning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Konsekvensen av utenpåliggende vannbord er at evt. fukt som trenger inn bak kledning lengre oppe ikke blir drenert ut. Se også yttervegg.

! TG 2 Dører

Ytterdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Kjellerdør tar i karm.

Vannbord er ikke innfelt i kledning. Utenpåliggende vannbord vurderes av noen som en svakere fuktteknisk løsning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.

Tilstandsrapport

Formålet med beslag er å beskytte mot fuktinntrengning/oppsamling og sikre tilstrekkelig lufting. Bruk av beslag forenkler/muliggjør også nødvendig vedlikehold som maling og evt. utskifting av kledning.

INNSENDIG

Overflater

Det er laminat, parkett og fliser på gulv.
Det er panel, malt og tapet på vegger
Der himlingsplater, panel og malte plater på innvendig tak.

Boligen var møblert på befaring. Eier opplyser at det ikke kjennes til vesentlige skader som er skjult, men tar forbehold mot evt. mindre fukt- eller bruksmerker ettersom det ikke er gjennomført noen særskilt kontroll av overflater som er skjult.

Skruerull etter bilder, møbler og generell slitasje/bruksmerker må forventes. Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje og/eller mindre skjønnhetsfeil kan være subjektiv.

Overflater er ikke nærmere vurdert i denne rapport, enn hva som fremkommer under de spesielle rom/konstruksjoner.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Ujevnheter, skjevheter og noe gulvknikk må påregnes i en trekonstruksjon.

Det tas forbehold om ytterligere skjevheter da boligen var møblert på befaring, og målinger er utført ved stikktakninger.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det måles ca. 17 mm skeivhet gjennom hele rommet på soverom nord 2.etg.

Det måles ca. 15 mm skeivhet gjennom hele rommet på soverom sør 2.etg.

Det måles ca. 20 mm skeivhet gjennom hele rommet på stue 1.etg.

Det måles ca. 22 mm skeivhet gjennom hele rommet i hall med trapp 1.etg.

Det er antydning til noe knikk/knask i gulv, samt gulv gir stedvis noe etter.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

! TG 2 Pipe og ildsted

Ukjent pipe. Ildsted i stue.

Merk at det er kun skorstein over tak som er vurdert jf. forutsetninger og § 2-9 (Forskrift til avhendingslova).
Ildsted, pipe (inkl. oppstilling) er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

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

Eierfremviser dialog fra feier hvor det fremkommer de anbefaler innsettelse av røykrør (2022) og videre i 2024 er det gitt en anmerkninger på at toppbeslag snevrer litt inn tversnitt på skorsteinen og dette ikke er anbefalt.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Selv om det ikke er et formelt krav, anbefales det en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av bolig. Et eierskifte kan medføre endret bruksmønster, noe som kan påvirke skorsteinens tilstand og sikkerhet. Interesserte bør være forberedt på at eldre piper kan kreve utbedringer, for eksempel innsetting av rør i skorsteinen, med mindre det foreligger dokumentasjon som tilsier noe annet.

Det kommunale brann- og feiervesenet er tilsynsmyndighet for piper og ildsteder og kan gi råd om nødvendige tiltak.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er grovkjeller med åpen betong og noe treverk i kontakt med betong.

Det ser ut som det kan være kryperom under deler av boligen, men det er kun funnet adkomst til et mindre rom. Andre tilkomster ser ut til å være skrudd igjen eller skjult.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning inn i kjellermur.
- Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.
- Det er registrert insekter - symptom på fuktig miljø

Det er registrert spor av mott.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak.

Forhøyet fuktighet gir grobunn for muggsopp, som kan forårsake astma, allergier og dårlig innelima. Fuktighet kan også føre til skader (råte) i treverk, rust på metaller mm. samt tiltrekke seg uønsket insekter mm.

Fuktighet mellom 19.5 - 27.9 vektprosent vurderes som meget fuktig. Dette tilsvarer ca. mellom 85 % - 100 % relativ fuktighet og innebærer risiko for tredeleggende sopper, muggdannelse, stripet borebille og råteborebiller mm.

Som følge av registrert forhøyet fuktnivå anbefales det nærmere undersøkelser.

Tilstandsrapport



TG 2 Kryp kjeller

Ukjent type kryperom. Det mistenkes at det kan være flere kryperom inder denne boligen, uten det er adkomst på bearing.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Spor av mott registrert.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Terrengfall i tilknytning til konstruksjonen må utbedres.

Se også rom under terreng.

Krypekjellere er spesielt utsatt om sommeren ift. kondens og ved snøsmelting/store mengder nedbør.

Iht. Riksantikvarens infoark 3.4.1, kryperom (1996) fremkommer følgende om krypkjeller:

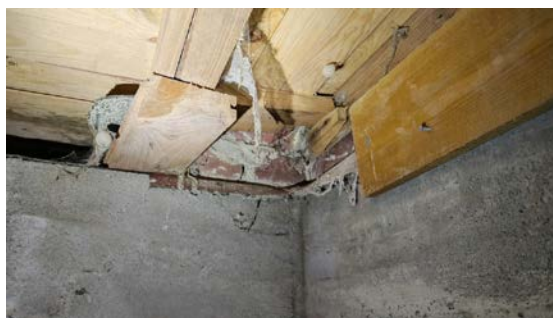
- a. Normalt antas det at minst 50 % av alle kryperom er mer eller mindre utsatt for skader, som råteskader og/eller angrep fra treskadeinsekter.
- b. De vanligste kildene til fuktighet er oppstigende fuktighet fra grunnen eller innsig av vann, samt kondensering.

Interesserte må påregne kryperommet tilhører den negative siden av statistikken inntil der foreligger undersøkelser som viser noe annet.

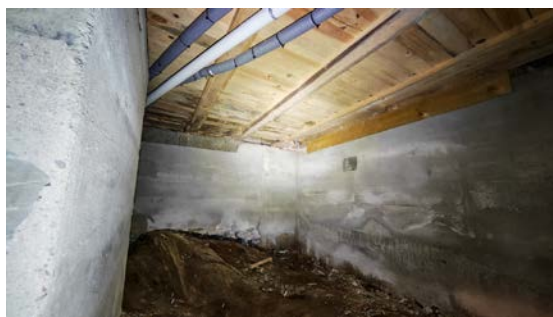
Både alder og symptom tilsier tiltak er påregnelig.



Mindre / ukjent fuktskjold



Enklere understøtte etasjeskiller.



Kokonger og misfargning/skjolder i stubbeloft.

TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Andre innvendige forhold

Vaskemaskin er plassert i gang/hall med trapp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Vanninnstallasjon i "tørt" rom / rom uten sluk.

Krav til automatisk lekkasjestopper.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Evt. lekkasje vil kunne medføre skade.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Enklere modernisert baderom på ukjent tidspunkt. Alder ikke kjent.

Det er fliser på gulv med varmekabler. Det måles noen få mm fall på gulv fra dør og toalett til flis utenfor badekar og antatt/opplyst sluk.

Baderomsplater er forenklet montert uten hensyn til dagens monteringsanvisning, uten synlig bruk av sokkellist eller annet.

Det er ikke tilkomst til evt. sluk under badekar, samt det er utette gjennomføringer av vannrør under vask.

Badet er forøvrig ventilert med elektrisk vite.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det må minimum etableres tilgang til sluk, samt tette gjennomføringer under vask.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Det er manglende tilkomst til sluk og utette gjennomføringer som utløser TG3, merk likevel at membran og/eller sluk kan også ha passert forventet levetid, slik det må gjøres nærmere undersøkelser før man påregner noe lekkasjesikkerhet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Kjøkkenet er antatt fra før 2010 og dermed ikke krav til lekkasjestopper og komfyrvakt.

Installasjon av automatisk lekkasjestopper og/eller komfyrvakt er enkle oppgraderinger som kan vurderes. Dette vil modernisere kjøkkenet oppimot dagens krav.

Vurdering av avvik:

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

Litt skeive skapdører, samt litt oppsvulming under bankeplate og i skap under vask.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

ETASJE 1 > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

ETASJE 2 > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalett og vask (uten overløp).

Automatisk lekkasjestopper anbefales i rom uten sluk, selv om utstyr har overløp. Spesielt ved eldre rør og utstyr. Det er krav til automatisk lekkasjestopper i TEK17 hvis bygningens faste vanninstallasjon har et innendørs tappested hvor lekkasjevannet ikke vil renne til et sluk eller i et overløp. Det samme gjelder for tilkoblingspunkter for produkter og utstyr som bruker vann, for eksempel vaskemaskin og oppvaskmaskin. Automatisk lekkasjestopper er en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er avvik:

Det er mindre bruksmarker / krakelering på vask.

Det er krav til automatisk lekkasjestopper da vask ikke har overløp.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Tiltak:

Manglende automatisk lekkasjestopper øker konsekvensen ved evt. lekkasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber. Stoppekran lokalisert i kjeller. Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Tilgjengelige avløpsrør av plast.

Evt. stakeluke er ikke kjent.

Løsning for lufting er ikke kjent, men antas tilfredsstillende ut i fra anlegget fungerer i dag.

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

****** Det meste avløpsrør er skjult og det kan ikke utelukkes støpejern eller annet fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Interesserte bør anta halvparten av forventet brukstid er oppbrukt eller passert, inntil det foreligger opplysninger som skulle tilsi noe annet.

Konsekvens/tiltak

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

TO 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TO 0 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

TO 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

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

Varmtvannsbereder med effekt over 1500W skal være fast tilkoblet den elektriske installasjonen. Dette betyr at slike varmtvannsberedere ikke kan få strømtilførsel gjennom normale stikkontakter og støpsler. Bruk av industrikontakt vil imidlertid være akseptabelt. Kravet kom som følge av en rekke tilfeller av varmgang i stikkontakter og støpsler til varmtvannsberedere (NEK 400-8-823).

Konsekvens/tiltak

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

I dag er det krav til at beredere over 1500 W skal være fast tilkoplede strømmettet (ikke vanlig støpsel).

Avvik på tilkobling til bereder kan føre til:

- a. Overbelastning av stikkontakt: Kan gi varmeutvikling og brannfare.
- b. Forskriftsbrudd: Tilkobling med vanlig støpsel er ofte ikke i tråd med elsikkerhetskrav (kravet om fast tilkobling kom først i 2010 og var gjeldende for beredere på 2kW eller mer og ble innskjerpet i 2014 til å gjelde beredere med effekt 1.5 kW eller mer).

TO 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 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.

Eldre elektrisk anlegg med renoveret tavle og noen nyere kurser.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Eier kan kun svare for arbeid utført i hens tid som eier.
2. 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
3. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
4. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

7. 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
8. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
9. 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 Basert på følgende anbefales det en kontroll av person med elektrofaglig kompetanse:

1. At deler av det elektriske anlegget og/eller elektriske komponenter som ledninger, kontaktpunkt mm. har passert 20 år.

Tilstandsrapport

2. Det ser ut som det er utført elektrisk arbeid etter 1999 uten det foreligger samsvarserklæring.

Samsvarserklæringen er dokumentasjon for at det elektriske arbeidet er prosjektert og utført av en installatørbedrift. Når samsvarserklæring mangler bør interesserte påregne at minimum deler av det elektriske anlegget er montert uten bruk av registrert elektro innstallasjonsvirksomhet. Kravet til samsvarserklæring kom i 1999.

! TG 1 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.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ukjent Det er brannslange (ikke kontrollert om den rekker rundt hele boligen)
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?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Det er synlig fjell i kryperom

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Stedvis noe synlig fuktsikring med grunnmursplast. Andre steder ukjent.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Grunnmursplast mangler kantlist som avslutning inntil mur slik jord og vann kan komme ned bak platen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Svekket drenering og fuktsikring kan mellom annet medføre følgende konsekvenser:

a. Fuktskader: Vann kan trenge inn i bolig, noe som fører til råte, mugg, sopp og dårlig innelukk.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Det er stedvis synlig grunnmur av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Bygningsdelen er gammel og det er grunn til å varsle om fare for skader på grunn av alderen.

Levetid | Grunnmur av av betong eller murt vegg over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt"

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Som følge av bygningsdelens alder, samt at det meste av den er skjult og/eller kontrollert ved stikktagninger må det gjøre nærmere undersøkelser før man utelukker behov for vedlikehold eller tiltak.

! TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Svak eller manglende bortledning av overvann fra bolig kan medføre økt risiko for at overvann gjør skade på byggverk.

Sintef Byggeforsk anbefaler fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (cirka 2 cm fall per meter).

Det må gjøres nærmere undersøkelser over tid for å vurdere bortledning av overvann.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eier opplyser boligen er tilkoplest offentlig vann, men at det er usikkerhet rundt evt. tilkopling avløp.

Videre opplyser eier at det ser ut som deler av avløpsrør er skiftet inne i bolig, men utstrekningen av dette er usikkert.

Tilstandsrapport

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.

Interesserte bør påregne at minimum deler av utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår inntil det foreligger opplysninger som skulle tilsi noe annet.

Konsekvens/tiltak

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

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet rundt omfang av evt. utskiftning vann- og avløpsrør.

Når tilkopling avløp ikke er kjent er det usikkert hvor avløpsvann tar veien. Det må gjøre nærmere undersøkelser, da aktuell/ukjent løsning kan kreve tiltak.



Det kan se ut som det kan være lagt inn nyere vannledning som ikke er tatt i bruk, men dette krever nærmere undersøkelser da dette er ikke kjent hva røret er tilkople.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

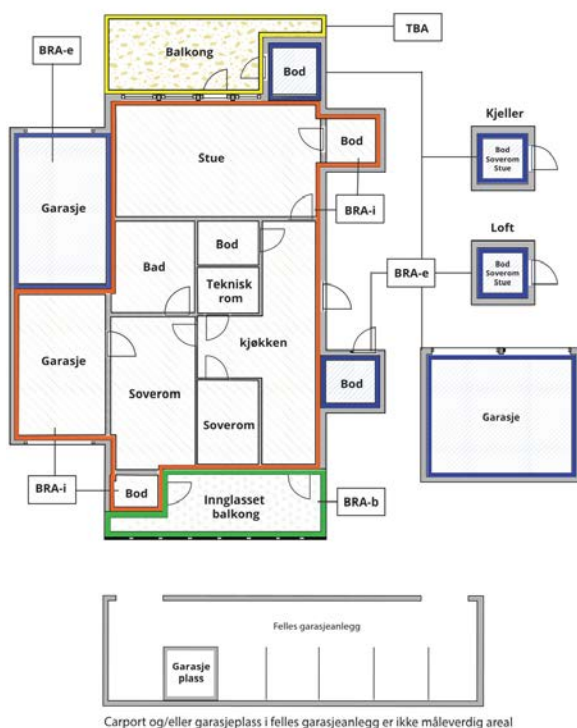
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	30			30	
Etasje 1	116			116	67
Etasje 2	30			30	
SUM	176				67
SUM BRA	176				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod, Bod 2, Bod 3		
Etasje 1	Vindfang, Hall m/trapp + vaskemaskin, Soverom, Kjøkken, Stue, Bad, Soverom 2		
Etasje 2	Gang, Toalettrom, Soverom, Soverom 2		

Kommentar

Terrasse med kun utvendig adkomst mot vest inkl, i TBA.

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.

Boligen har en utforming og rominndeling som gjør presis arealmåling iht. retningslinjer utfordrerne. Det er skråtak i boligen og boligen har areal som ikke er måleverdig. Det blir ikke hensyntatt skeive gulv. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning. Presisjonsnivået er tilpasset praktisk arealmåling. Interesserte må selv besikte arealet inngående og gjøre egen vurdering av tilgjengelig areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2025 : Varmepumpe (komplett ny med utedel - Eier opplyser arbeidet ble utført av jakobsen energiservice og de venter på faktura.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke unnet alternativ rømningsvei iht. dagens krav fra 2.etg, men det er noen vinduer som kan være mulig for noen å komme seg ut av.

Tilfredsstillende tilgang på dagslys kan ikke verifiseres ved rommets dagslysflate (vindu) utgjør minimum 10 % av bruksarealet. Dagslysflate for boligen er ikke ytterligere vurdert etter det er påvist ett avvik. Gjelder minimum soverom 2.etg.

Lavere romhøyde, spesielt i kjeller, hvor det også er under 2 meter. Laveste som er målt ved stikktakning er 1.94 m

* Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 meter *

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	146	30

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2025	Odd Schive Kiperberg	Takstingeniør
	Helen Birkeland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	148	185		0	586.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Jomfruvegen 160

Hjemmelshaver

Birkeland Helen Hovdastad, Birkeland Kristoffer

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Rapporten omhandler ikke eiendomsgrenser, plassering av bygg og annen matrikkel-data (veirett, regulering mm.)

Interesserte anbefales å gjøre nærmere undersøkelser rundt nevnte forhold, samt kontrollere eiendommen oppimot evt. risikoområde iht. kommunedelplan, NVE fare- og aktsomhetsområder o.l.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 400 000	2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Interesserte må gjøre seg kjent med evt. erklæringen. Det er naturlig at eier kjenner til en del problematikk og evt. utbedringer som ikke blir nevnt i rapport.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.05.2025	
2	05.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Haugesund	
Oppdragsnr.	
1509250127	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Helen Hovdastad Birkeland	Kristoffer Birkeland
Gateadresse	
Jomfruvegen 160	
Poststed	Postnr
KARMSUND	5542
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Storebrand
Polise/avtalnr.	3011649

Document reference: 1509250127

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
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 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
Beskrivelse

Document reference: 1509250127

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Huset ble solgt/annonsert med 3 (4) soverom da vi kjøpte. Dette rommet var da (4), regner derfor med det er godkjent som et soverom

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: 1509250127

Tilleggs kommentar

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).

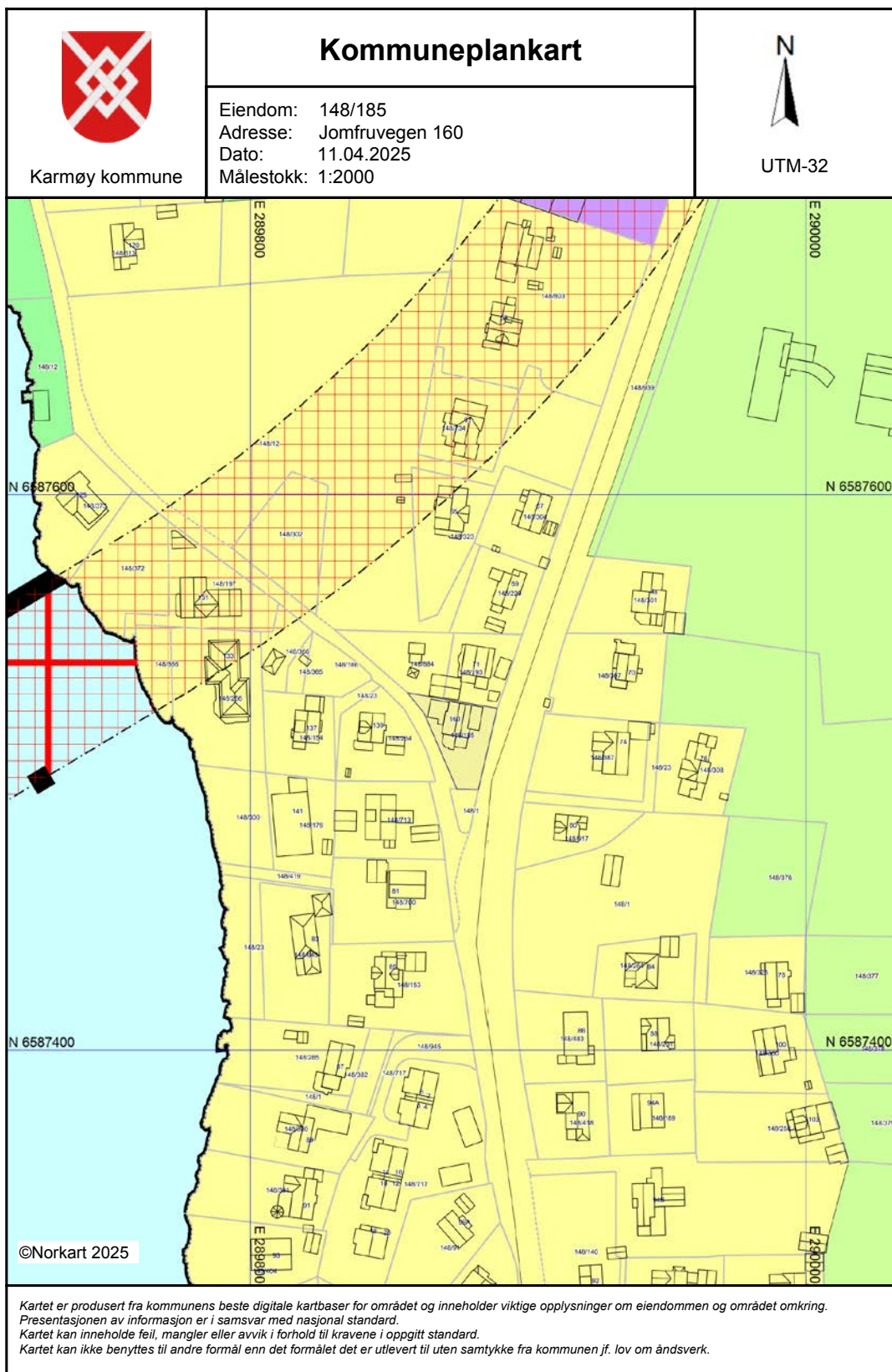
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

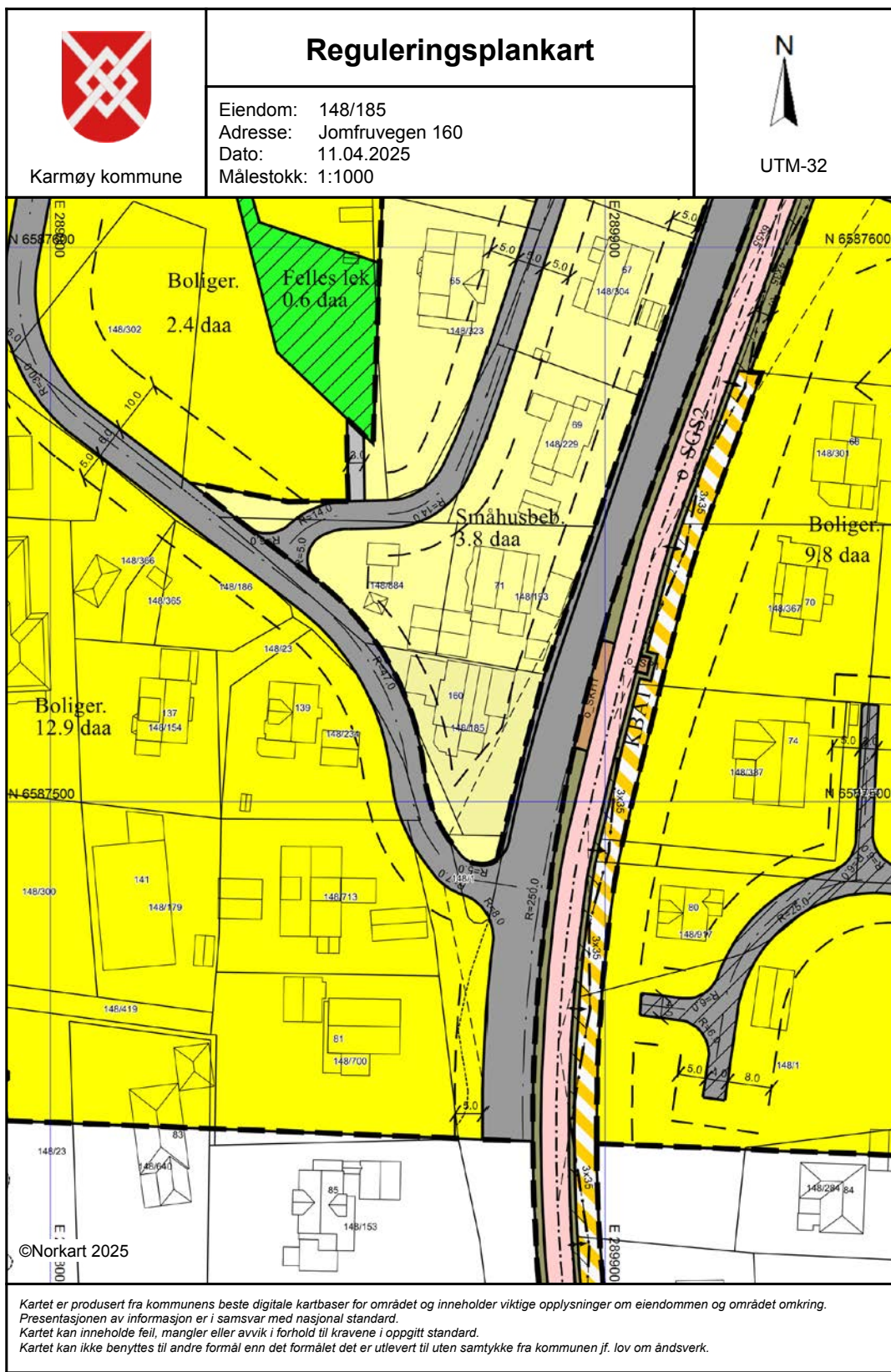
☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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: 1509250127





Planbestemmelser

Plan 511- NORHEIM – områderegulering – del av gnr. 148

ArkivsakID: 25/403

Stadfestet 4.3.1974

- endret 26.9.1989

- endret 31.10.1989

- endret i HTS 7.5.2009 – (område A) - plan 511-5

- endret adm. 25.10.2010 - områdene II – IV er utgått

- endret delegert adm. 16.12.2024 - plan 511-9

Prgf. 1 . Det regulerte området er på planen vist ved reguleringsgrense. Innenfor reguleringsgrensen skal arealbruken være som vist på planen.

Område for boligbebyggelse (pbl. 1965, 1985 og 2008)

Prgf. 2 . Bortsett fra garasjer for bebyggelse, tillates bare boligbebyggelse oppført.

Prgf. 3 . Arealene kan ikke bebygges uten etter en samlet plan godkjent av bygningsrådet. Bebyggelsen være frittliggende eneboliger.

Prgf. 4 . Eneboliger skal være på 1 etasje, men hvor forholdene ligger til rette for det kan underetasje tillates. Bygningsrådet kan for grupper av hus vedta annet etasjeantall, dog ikke over 2 etasjer.

Prgf. 5 . Bygningsrådet kan kreve tomtedelingsplan og bebyggelsesplan. Planen skal vise lekeplass for småbarn på ikke under 200 m² pr. kvartal eller husgruppe etter bygningsrådets bestemmelser.

Prgf. 6 . Utnyttelsesgraden for frittliggende eneboliger skal ikke overskride $u=0,10$ beregnet på brutto tomteareal. Bebygget areal må likevel ikke overskride 12 % av eneboligtomters nettoareal. Garasje på inntil 25 m² regnes ikke med i utnyttelsesgraden.

Prgf. 7 . Garasje for enkelt bil kan oppføres i nabogrense.

Prgf. 8 . Ved byggesøknad skal garasje vises på situasjonsplanen, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med bolighuset. Snuplass på egen grunn skal likeledes vises på situasjonsplanen. I tillegg skal det ved konsentrert småhusbebyggelse være oppstillingsplass for en halv bil pr. boligenhet og for eneboliger plass for en bil pr. boligenhet.

Prgf. 9 . Hvor ikke annet er bestemt skal bebyggelsen (inklusive garasje) være minst 5m fra trafikkareal og felles avkjørsler.

Prgf. 10. Gesimshøyden skal for 1 etasjehus ikke være over 3,5 m og for 1 1/2 etasjes hus ikke over 4,5 m over tilstøtende terrengs høyeste punkt. Bebyggelsen skal være forsynt med sadeltak, men ikke under 22 grader og ikke over 30 grader takvinkel. Bygningsrådet kan for grupper av hus fastlegge annen takform.

Område A:

Prgf. 11. I område A skal det oppføres konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. Bebyggelse skal oppføres innenfor de grenser som er vist på plan.

Prgf.12. Maks grad av utnyttelse skal være 40% BYA for området i sin helhet, inkludert parkering. Mønehøyde skal ikke overstige 8 m målt fra tilgrensende terrengs gjennomsnittsnivå. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget og omkringliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til utforming, material- og fargevalg.

Prgf. 13. I rom for varig opphold innendørs skal støynivå ikke overstige Lden 30 dBA. Utendørs oppholdsarealer skal plasseres og anlegges slik at de best mulig skjermes mot trafikkstøy. Støynivå skal ikke overstige Lden 55 dBA for private eller felles utendørs oppholdsarealer. Ved behov for støyskjerming, skal dette vises i byggesøknad og oppføres samtidig med bebyggelsen.

Prgf. 14. Lekeplass etter kommunal norm skal opparbeides innenfor området før boligene tillates tatt i bruk.

Prgf. 15. Parkeringsdekning skal være i henhold til kommunal norm.

Prgf. 16. Felles avkjørsel til eiendommene og tilgrensende gangveg skal opparbeides i henhold til plan godkjent av Statens vegvesen før boligene tillates tatt i bruk.

Prgf.17. Sakkestadbekken skal beholde sitt naturlige løp og ikke legges i rør eller bygges igjen på annen måte.

Prgf. 18. System for håndtering av overvann til Sakkestadbekken skal bygges ut før byggetillatelse kan gis til eiendommene innenfor område A.

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF3) (pbl. 2008):

Prgf. 19. I området skal det oppføres frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg. Boligene kan etableres med sekundærbolig.

Prgf. 20. Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 40 % av tomtas nettoareal jf. H -2300 veileder grad av utnyttning.

Prgf. 21. Bebyggelsen kan etableres med to etasjer og valgfri takform. Mønehøyde skal ikke overstige 8 m fra tilgrensende, planert terrengs laveste punkt. Gesimshøyde skal ikke overstige 7 m fra tilgrensende, planert terrengs lavest punkt.

Prgf. 22. Ved byggemelding av bolig skal garasjeplassering vises på situasjonsplan selv om garasjen ikke oppføres samtidig med boligen. Frittliggende garasje tillates oppført med maks byggehøyder inntil 4m fra gjennomsnittlig planert terreng. Garasje skal tilpasses bebyggelsen på eiendommen med hensyn til utforming og material- og fargevalg.

Prgf. 23. På egen eiendom skal det anlegges 2 biloppstillingsplasser for enebolig (garasjeplass medregnet). For sekundærbolig skal det anlegges 1 biloppstillingsplass. Bil skal kunne snus på egen grunn.

Område for lettere industri.

Prgf. 24. Bebyggelsen skal nyttes til industri og håndverksbedrifter, verksteder og lager som etter bygningsrådets skjønn ikke vil være til ulempe og sjenanse for beboerne i de tilstøtende områder.

Prgf. 25. Tomtedelings- og bebyggelsesplan skal godkjennes av bygningsrådet.

Prgf. 26. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningskonstruksjonene skal være branntrygge. Utnyttelsesgraden skal ikke overskride $u=0,60$.

Prgf. 27. Det skal anordnes 1 bilhenstillingsplass pr. 5 ansatte i industri og håndverk og 1 bilhenstillingsplass pr. 100 m² lager.

Landbruksområder.

Prgf. 28. Tomter tillates ikke utskilt eller bebygget. Bygninger tillates bare oppført i den utstrekning de har tilknytning til landbruket, og da etter uttalelse fra jordstyret. Mer enn 2 bolighus pr. bruk vil ikke bli tillatt. For bygninger utforming etc. henvises til reguleringsbestemmelsene forøvrig. Bygningsrådet kan dog godkjenne fradeling når samtykke fra fylkeslandbruksstyret foreligger.

Friområder.

Prgf. 29. I det øvrige friområde kan bygningsrådet med formannskapets samtykke tillate bygninger som har naturlig tilknytning til friområder og som ikke vil være til hinder for områdets bruk som friområde. For fornminner gjelder lov om fornminner av 29. juni 1951.

Spesialområder.

Prgf. 30. Område I skal benyttes til gravplass. Bygninger som skal tjene gravplassens behov, kan oppføres.

Fellesbestemmelser (pbl. 1965, 1985 og 2008).

- Prgf. 31. Det tillates ikke private avkjørsler direkte til riksveg eller fylkesveg. Det samme gjelder andre veger som etter bygningsrådets skjønn kan få en slik trafikkbelastning at fare vil kunne oppstå.
- Prgf. 32. I vegkryss skal byggegrensene brytes minst 25/25 m målt i de kryssende gaters midtlinjer. I kryss med riks- og fylkesveg følges veglovens bestemmelser. Langs riks- og fylkesveger skal det i de viste friskttriangler være uhindret sikt ned til 50 cm over de kryssende vegers planum.
- Prgf. 33. Innhegninger skal i samme vegflukt være av ens materiale og ha samme høyde. Gjerde skal ikke være høyere enn 0,8 m over vegplanum, i skjæring og på fylling kan bygningsrådet fastsette annen høyde. Gjerdets utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
- Prgf. 34. Forstøtningsmurer langs veg tillates ikke. Hvor særlige grunner foreligger kan bygningsrådet godkjenne forstøtningsmurer og sette krav til høyde, utforming og utførelse av disse. Skjæringer over 1,8 m bør unngås.
- Prgf. 35. Eksisterende vegetasjon bør bevares mest mulig.
- Prgf. 36. Bygningsrådet kan fastsette utvendig materiale og taktekkingsmateriale og kan kreve at grupper av hus skal fargesettes etter en samlet plan.
- Prgf. 37. Terrengnivå må ikke forandres med mer enn 1,0 m uten bygningsrådets tillatelse. Som slike forandringer regnes nedskjæringer, terrasseringer, forstøtningsmurer, fyllinger m.v. I spesielt vakkert eller karakteristisk terreng kan bygningsrådet kreve utarbeidet en plan som viser hvordan terrenget kan bevares.
- Prgf. 38. Når særlige grunner taler for det, kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse bestemmelser innenfor rammen av bygningslovgivningen.

Kjøreveg KV2 (pbl. 2008)

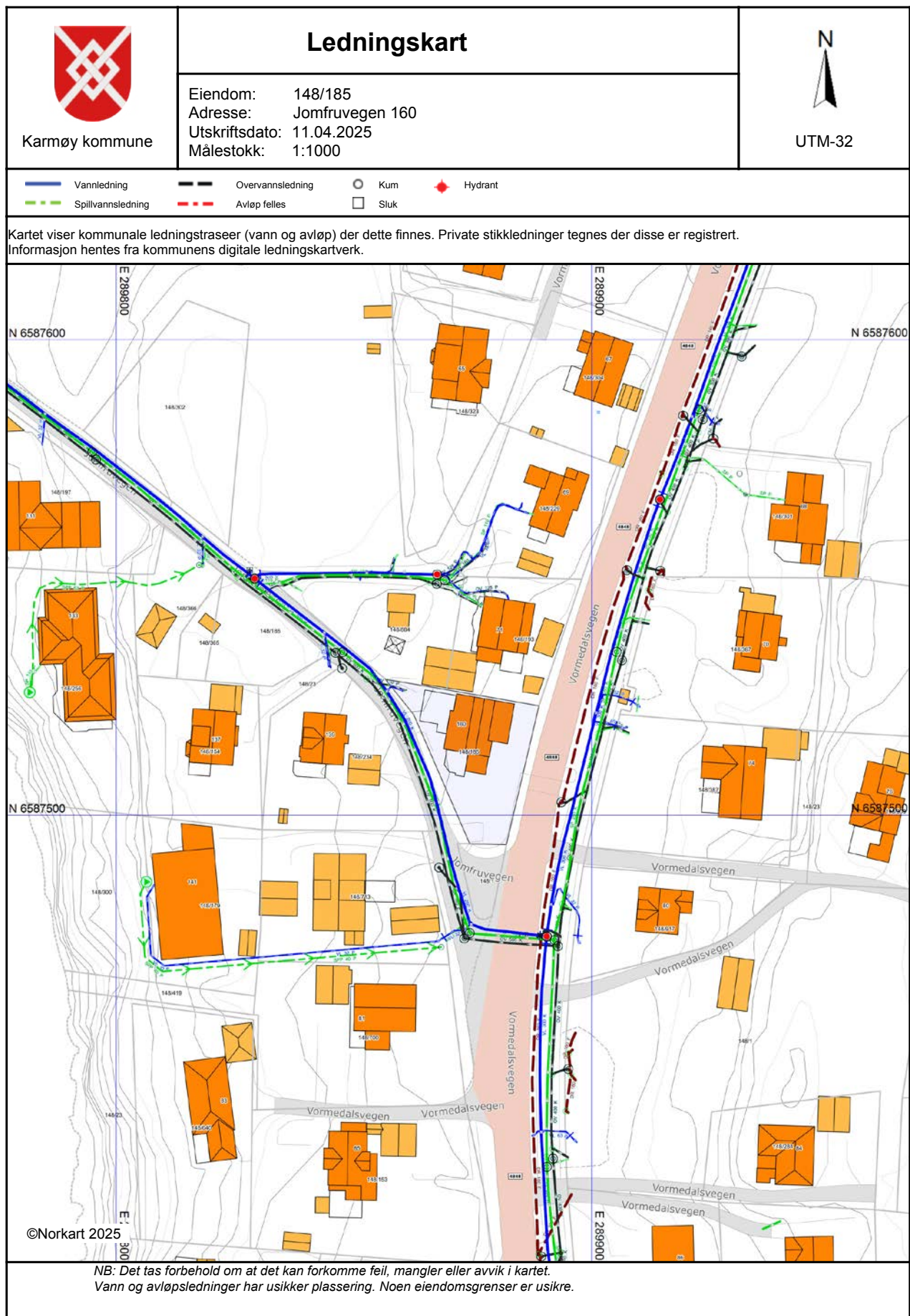
- Prgf. 39. Kjøreveg f_KV2 skal opparbeides som vist i planen, med minimum asfaltert vegbredde 3,5m.

Turveg TV1 (pbl. 2008)

- Prgf. 40. Området skal opparbeides som turveg.

Rekkefølgebestemmelser:

Prgf. 41. Turvei (TV1), samt tilhørende støttemurer, skal opparbeides før midlertidig brukstillatelse kan gis for boliger innenfor BF3.







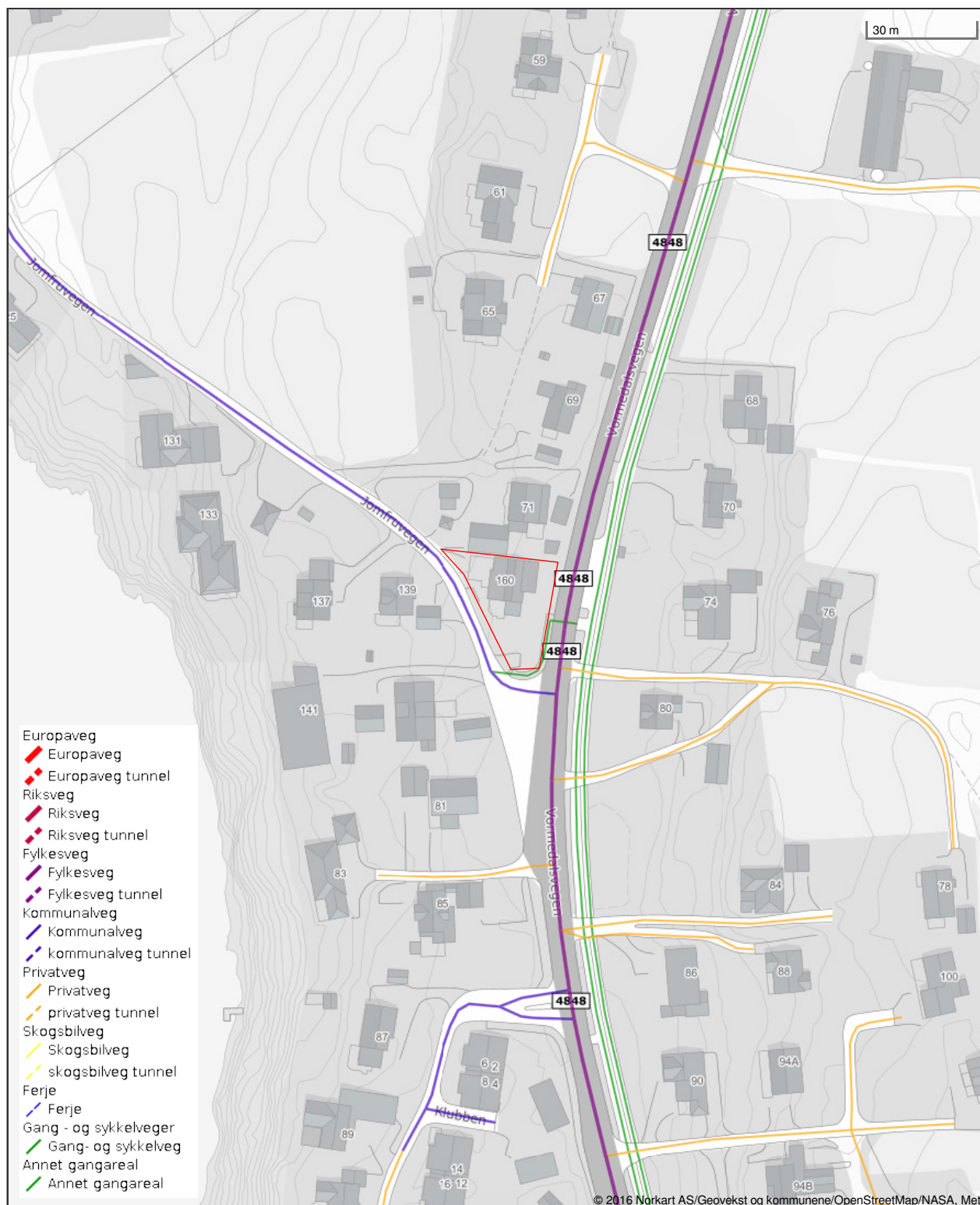
Oversiktskart for eiendom 1149 - 148/185//



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 - 148/185//



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.

Planbestemmelser

511.1 NORHEIM, ENDRING FOR DEL AV GNR. 148

Arkivsak: 00/02008
Arkivkode: L12 &21
Sakstittel: PLAN NR. 511.1 - REGULERINGSPLAN FOR NORHEIM
REGULERINGSENDRING, DEL AV GNR. 148

Stadfestet den 26.08.77

§ 1. Det regulerte området er på planen vist ved reguleringsgrense. Innenfor reguleringsgrensen skal arealbruken være som vist på planen.

Område for boligbebyggelse.

§ 2. Bortsett fra garasjer for bebyggelse, tillates bare boligbebyggelse oppført.

§ 3. Bygningsrådet kan kreve tomtedelings- og bebyggelsesplan.

§ 4. Utnyttelsesgraden for frittliggende eneboliger skal ikke overskride 0.15.

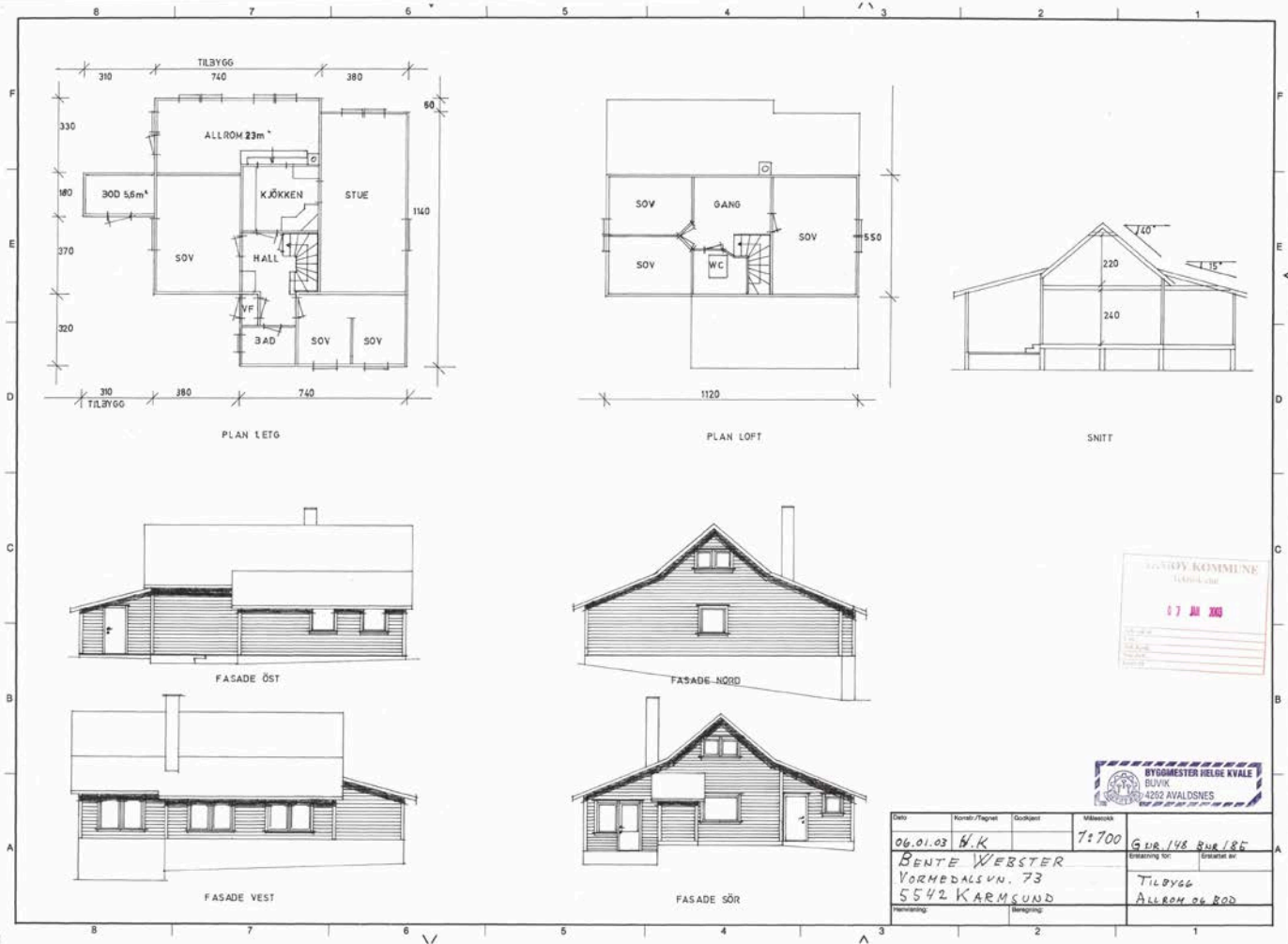
§ 5. Garasje for enkel bil kan oppføres i nabogrense.

Område for industri:

§ 6. Bebyggelsen skal nyttes til industri og håndverksbedrifter, verksteder og lager som etter bygningsrådets skjønn ikke vil være til ulempe og sjenanse i de tilstøtende områder.

§ 7. Bebyggelsen kan oppføres i 2 etasjer. Bygningskonstruksjonene skal være branntrygge. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige $U = 0.60$.

§ 8. Før bygningsrådet behandler søknad om byggetillatelse, skal det være utarbeidet en godkjent bebyggelsesplan som viser arealdisponeringen. Planen skal utarbeides i en hensiktsmessig målestokk og skal vise bygget/byggenes plassering, utforming av parkering, snuplass, og øvrige utearealer.

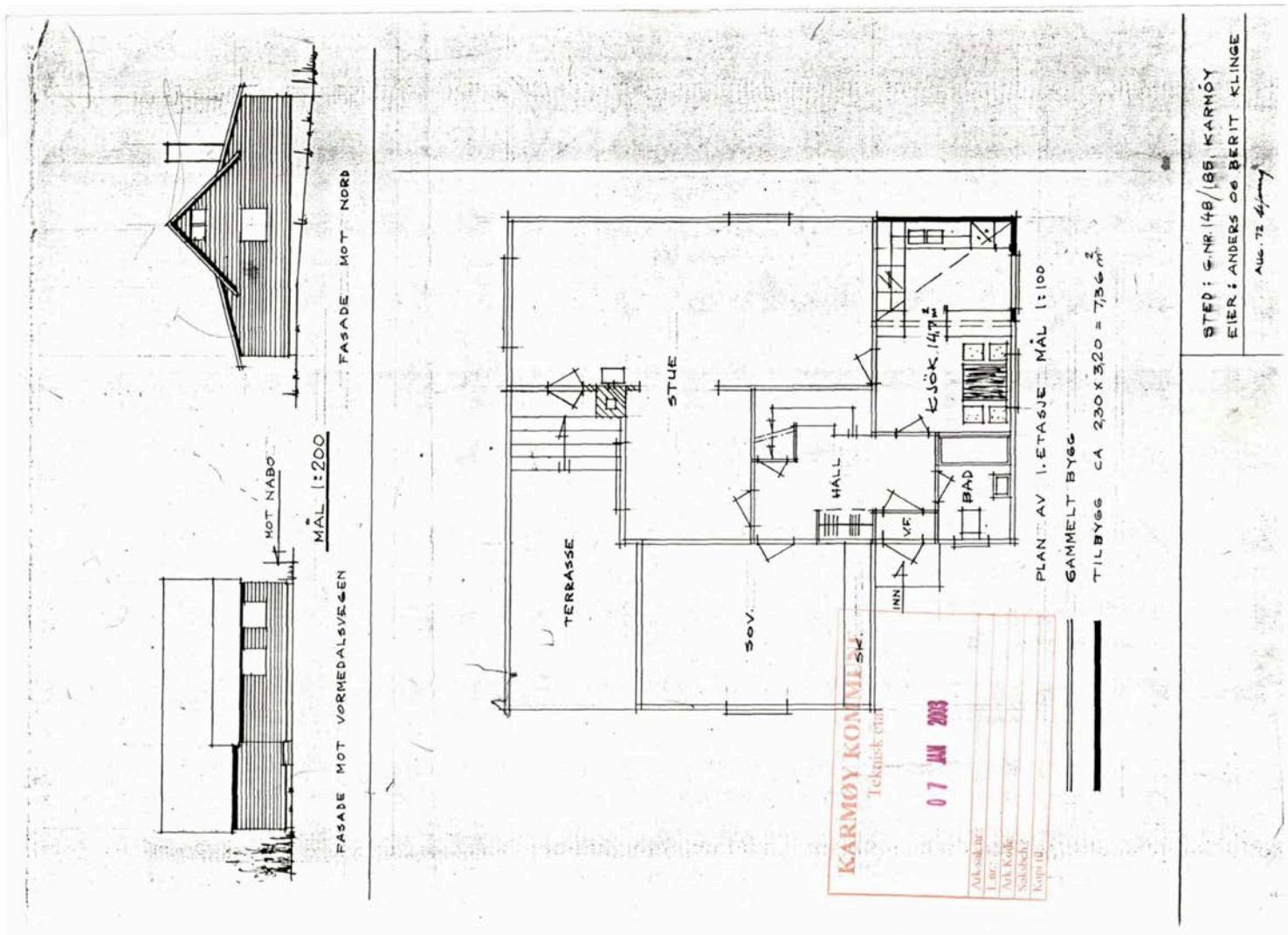


BYGGERI KOMMUNE
Tilbykke
17 JUN 200

BYGGMESTER HELGE NYÅLE
BYGGERI
4202 AVALDSNES

Dato	Kontr./Tegn.	Gutkjert	Villemått	Gulv 148	Bur 185
06.01.03	B.K.		7:700		
BENTE WEBSTER				Erstatning for	Erstatning av
VORHEDALLVN. 73				Tilbygg	
5542 KARMSUND				Allrom og bod	
Tegnning		Beregning			

0 50 100 Pottel i størrelsesforhold 1:1 og denne linjen 100 mm.
Dansk Scanning AS



Nabolagsprofil

Jomfruvegen 160 - Nabolaget Norheim/Moksheim - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Klubbavik Linje 202, N283	1 min 0.1 km
Haugesund Karmøy	14 min

Skoler

Norheim skole (1-7 kl.) 257 elever, 14 klasser	23 min 2 km
Mykje skole (1-7 kl.) 399 elever, 19 klasser	6 min 3.6 km
Danielsen ungdomsskole Haugalandet (8... 108 elever, 5 klasser	15 min 1.3 km
Vormedal ungdomsskole (8-10 kl.) 374 elever, 14 klasser	5 min 3.1 km
Bø ungdomsskole (8-10 kl.) 274 elever, 19 klasser	7 min 4 km
Karmsund videregående skole 750 elever, 42 klasser	6 min 3.4 km
Hauge videregående skole	8 min

Ladepunkt for el-bil

Oasen Storsenter	9 min
------------------	-------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

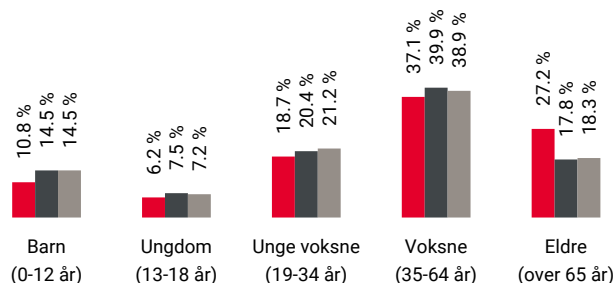
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Norheim/Moksheim	995	558
Haugesund	49 898	24 645
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Karmsund barnehage (0-5 år) 124 barn	20 min 1.8 km
Haugaland idrettsbarnehage (0-5 år) 72 barn	5 min 2.4 km
Mykje barnehage	4 min

Dagligvare

Rema 1000 Norheim	7 min
Meny Oasen Haugesund PostNord	8 min 0.7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100



Gateparkering

Lett 89/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100

Sport

⚽ Norheim skole balløkke 10 min 🚶
Ballspill 0.9 km

⚽ Norheim idrettsanlegg 19 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill 1.6 km

🚴 Haugesund Aerobic & Tr.senter avd.O... 8 min 🚶

🚴 Vormedal Trimclub 5 min 🚗

Boligmasse



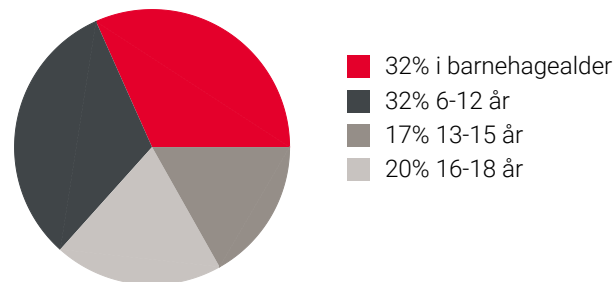
■ 53% enebolig
■ 34% rekkehus
■ 12% annet

Varer/Tjenester

📦 Oasen Storsenter 8 min 🚶

🏪 Boots apotek Havfruen 8 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

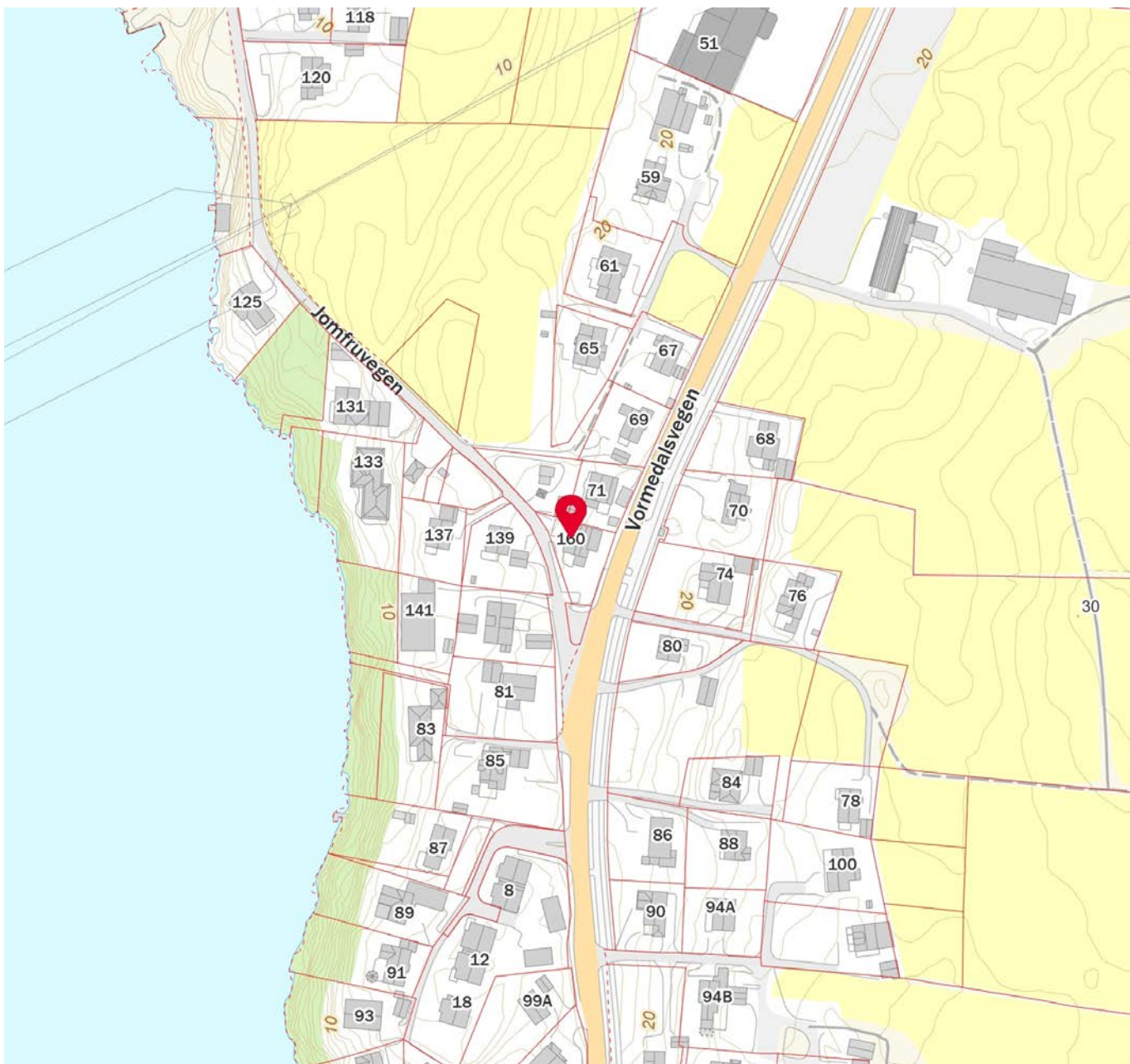
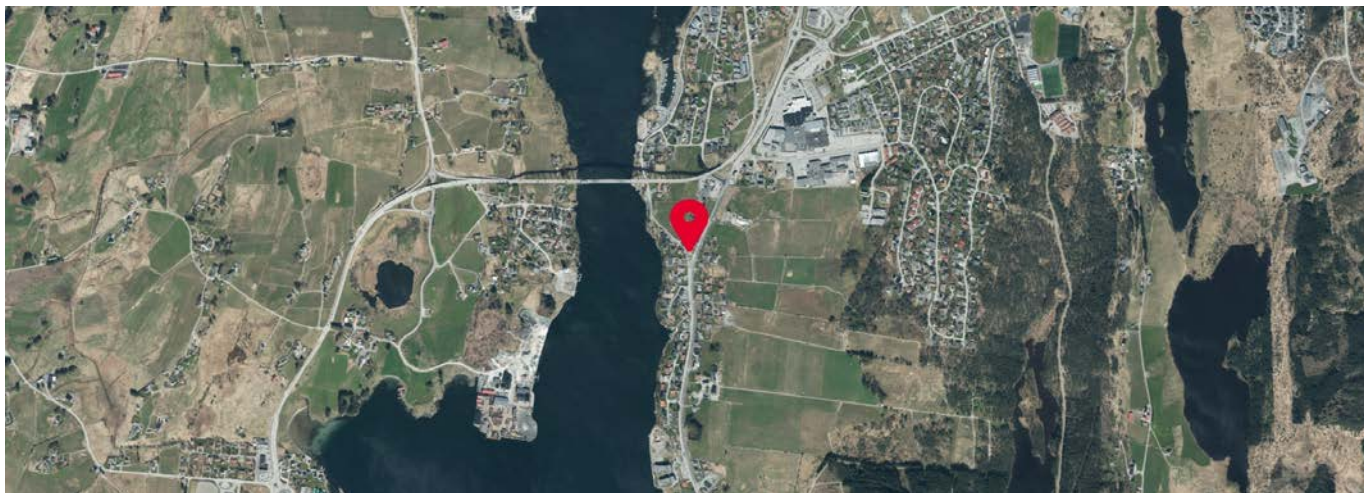


0% 48%

■ Norheim/Moksheim
■ Haugesund
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Jomfruvegen 160
5542 KARMSUND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristoffer Hutcheson Ekrene

Oppdragsnummer:

Telefon: 978 75 360
E-post: kristoffer.h.ekrene@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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