

**aktiv.**



Killingvegen 2, 4270 ÅKREHAMN

**En lekker og påkostet enebolig i  
funkisstil med renoveret første  
etasje | Stor tomt og flotte  
uteområder | Garasje**



Partner / Eiendomsmegler

## Alexander Kvalevaag Skree

**Mobil** 476 52 597

**E-post** alexander.k.skree@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Haugesund

Smedasundet 77, 5501 HAUGESUND. TLF. 905 75 590

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 400 000,-  
**Omkostn.:** Kr 136 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 536 390,-  
**Selger:** Asbjørn Jakobsen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1979  
**BRA-i/BRA Total** 112/234 kvm  
**Tomtstr.:** 1139.3 kvm  
**Soverom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 13, bnr. 252  
**Oppdragsnr.:** 1509260130

# En lekker og påkostet enebolig i funksisstil med renovert første etasje | Fine uteområder | Garasje

Velkommen til Killingvegen 2 - presentert av eiendomsmegler Alexander Kvalevaag Skree v/ Aktiv Eiendomsmegling!

Lekker, påkostet enebolig i moderne funksisstil med store panoramavinduer og romslig tomt. Boligen har stilren fasade og et tidsriktig uttrykk. Nesten hele første etasje er nyoppusset med delikate farger og rene linjer. Her finner du en romslig stue med rikelig lysinnslipp i åpen løsning med lekkert kjøkken og flott kjøkkenøy. Etasjen inneholder videre to soverom, innbydende entré og eksklusivt flislagt bad med dobbeldusj og badekar. Uinnredet underetasje med stort potensial for tilpasning etter egne ønsker.

Området er veletablert og familievennlig med kort avstand til skole, barnehage, dagligvare og idrettsanlegg.

Velkommen til en hyggelig visning - husk påmelding til megler!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	50
Tilstandsrapport .....	52
Egenerklæring .....	72
Nabolagsprofil .....	80
Budskjema .....	116

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 112 kvm

BRA - e: 122 kvm

BRA totalt: 234 kvm

TBA: 23 kvm

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 94 kvm Uinnredet kjellerrom.

1. etasje

BRA-i: 112 kvm Stue/kjøkken, to soverom, bad, vaskerom og hall.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

23 kvm

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 28 kvm

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1139.3 kvm

### Tomtebeskrivelse

Opparbeidet tomt med plen, terrasse, diverse beplantning og gruslagt gårdsrom.

Arealet er hentet fra matrikkelrapport levert av Karmøy kommune.

### **Beliggenhet**

Eiendommen har en flott, fri og solrik beliggenhet i Killingvegen, i den vestre delen av det attraktive boligområdet Tjøsvoll øst. Området er etablert og familievennlig, med gode oppvekstvilkår og lite gjennomgangstrafikk.

Boligen ligger sentralt til med kort avstand til barnehager, skoler og flotte idrettsanlegg, noe som gjør hverdagen enkel for både små og store. Det er også gangavstand til både Åkra sentrum og Amfi Åkra, hvor du finner et bredt utvalg av butikker, servicetilbud og fasiliteter.

For den tur- og naturglade er det kort vei til flotte turområder, og ikke minst den populære sandstranden Åkrasanden – kun ca. 5 minutters kjøretur unna. Her kan du nyte fine turer, bading og gode naturopplevelser året rundt.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Boligen ligger i et område hovedsaklig bestående av boligbebyggelse.

### **Bygningssakkyndig**

Schive Takst AS

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Fra tilstandsrapport:

Eldre enebolig med komplett modernisert 1. etg - blasert ventilasjon - vannbåren varme etc. Eneboligen er oppført med grunnmur av betong. Yttervegger, etasjeskiller og takkonstruksjon i tre. Taket er tekket med takstein av betong og folie.

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

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

-Ja.

I følge takstrappen er det påvist noe svak/manglende fall i dusjen. Ikke noe jeg har merket noe til.

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

-Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Seven days entrepenør AS

Beskrivelse av arbeidet: Murerarbeidene i forbindelse med nytt bad. Avrettingsmasse, membran, slukmansjett, rørmansjett mm.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Norgeshus Karmøy og Haugaland malerservice

Beskrivelse av arbeidet: Tømrerarbeidet for oppbygging av baderommet. Sparkling og maling av tak.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Selvgjort, er faglært. VVS installasjon nytt bad.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Selvgjort/vennetjeneste.

Flislegging.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

-Ja.

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Badet ble bygget fra bunn av. Avrettingsmasse, membran, slukmansjett, rørmansjett mm.

Utført av Seven days entrepenør AS.

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

-Ja.

Vannskjold på gulvplate på loft stammer fra regnvær under installasjon av takhat og lufterør.

Garasjen er så vidt jeg vet fra byggeår, der har jeg sett litt fukt komme inn.

Kjellerdøren er så vidt jeg vet fra byggeår, den er ikke helt tett.

Lufteventiler i kjeller: rist mangler på noen. Har ikke byttet ut ventilene da planen var å installere balansert ventilasjon her også.

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

-Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Norgeshus Karmøy

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med totalrenovering 2021-2022 så ble yttervegger, vinduer, dører og tak utskiftet. (Gjelder ikke kjeller).

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

-Ja.

Kjellervinduer bærer preg av å være gamle, har ikke kontrollert deres tilstand nøye. Alle vinduene i 1. etg er nye fra renoveringen i 2022.

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

- Ja.

Støttemuren ved innkjørselen er skjev.

I følge takstrappporten er det ca 10 mm skjevhet gjennom stue/kjøkken og hall/entre.

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

- Ja.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Installert sluk i bunn av kjellertrapp, som er koblet på overvannsrør. Jeg har ikke gjort

noe ellers med dreneringssystemet, så vidt jeg vet er det fra byggeår.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

- Deler av boligen.

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Sluk kjellertrapp.

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

- Ja.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Utført av meg selv, faglært. I forbindelse med totalrenoveringen av overetasjen ble alle

rør byttet ut (fra utenfor grunnmur til alle tappepunkt). Tappevann består av: -32 mm PEL i grunnen. -syrefast

pressrør ved teknisk installasjon i kjeller. -rør-i-rør fra kjeller til tappepunkter. Alle avløpsrør er byttet fra

grunnmur og frem til tappepunkter. I kjeller er det brukt støyreducerende rør og deler.

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

- Ja.

Ulyd i utedel til gammel varmpumpe (luft/luft), som er montert i kjeller.  
Installert ny luft/vann varmpumpe i forbindelse med totalrenoveringen. Var feil på printkortet i denne, dette er utbedret.

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

-Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Jakobsen Energiservice

Beskrivelse av arbeidet: Byttet printkort i utedel i luft/vann varmpumpen. Ikke gjort noe med luft/luft varmpumpen.

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

- Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Karmøy Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk oppkobling av luft/vann varmpumpe og komponenter.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Utført av meg selv sammen med vennetjeneste (faglært).

Installasjon av luft/vann

varmpumpe (split unit med akkumulering.)

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Installert balansert ventilasjonsanlegg. Selvgjort.

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

-Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Karmøy Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Alt nytt bortsett fra inntaksskap, men nye sikringer inni der.

Det er montert nytt sikringskap. Utført i forbindelse med totalrenoveringen.

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

-Ja.

Tilbygg mot vest ved renoveringen i 2022.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

-Ja.

Fasadeendring i forbindelse med renovering 2021-2022.

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

-Ja.

Det forelå en tilstandsrapport i 2021 når jeg kjøpte boligen.

Takstmann har utarbeidet en i forbindelse med salg nå.

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

-Ja.

Byggearbeider pågår nede ved barnehagen.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Ja

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

- Ja

Garasjen bærer preg av å være gammel. Original fra byggeår så vidt jeg vet.

## **Innhold**

Boligen er oppført over to etasjer og inneholder:

1. etasje: Stue/kjøkken, to soverom, bad, vaskerom og hall.

Underetasje: Uinnredet kjellerrom.

Garasje.

## **Standard**

1. etasje:

En stilren og innbydende stue med gjennomgående delikate farger og rene linjer. Store panoramavinduer gir rikelig med lysinnslipp og skaper en sømløs overgang mellom inne- og uteområder. Den ekstra takhøyden forsterker følelsen av romslighet og gir stuen et elegant og luftig preg. Stuen har en god størrelse som gir fleksibilitet til både sofagruppe og spiseplass.

Kjøkkenet fremstår som lekkert og moderne, med stilrene detaljer i helsort utførelse. Innredningen har glatte fronter som gir et tidløst og elegant uttrykk. Den eksklusive benkeplaten fra Deskform i «Matt Black» understreker det gjennomførte designet. Kjøkkenet byr på rikelig med skaplass gjennom høye skap og gode oppbevaringsløsninger, samt romslige arbeidsflater som gjør matlagingen både praktisk og effektiv. En flott kjøkkenøy med benkeplate i Avonite Kokura fungerer som et naturlig samlingspunkt og binder kjøkken og stue sømløst sammen. Øyen er perfekt

som ekstra arbeidsflate, uformell spiseplass eller for hyggelige sosiale stunder. Av hvitevarer er det integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn (disse medfølger i handelen).

Badet fremstår som eksklusivt og delikat, med flislagte overflater og vannbåren varme i gulv som gir høy komfort. Innredningen er stilfull i sort utførelse, med moderne skuffeseksjon med servant og tilhørende høyskap som gir gode oppbevaringsmuligheter. Badet er utstyrt med badekar samt en lekker dobbeldusj med mosaikkfliser på gulv, som gir rommet et elegant og gjennomført preg.

Boligen har to soverom av god størrelse, begge holdt i lekre fargetoner som gir en rolig og behagelig atmosfære. Hovedsoverommet er spesielt romslig og byr på en stor garderobeløsning med både skuffer og skap, som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Praktisk og funksjonelt vaskerom med plater på vegg og belegg på gulv. Rommet har opplegg for vaskemaskin og plass til oppbevaring.

Romslig hall med innbydende entrè. Hallen har en praktisk integrert skyvedørsgarderobe med speilfronter, samt en frittstående skyvedørsgarderobe som samlet gir rikelig med oppbevaringsplass og gode løsninger for yttertøy og sko.

Underetasje:

Uinnredet kjellerrom. Underetasjen åpner for spennende muligheter – se vedlagte byggetegninger for et gjennomtenkt utgangspunkt.

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

Forhold som har fått TG2:

-Taktekking: Folie har stedvis mindre pløser og det er ikke montert overløp på mindre tak.

-Nedløp og beslag:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Takvinkelen er over 14 grader slik at det kan være behov for snøfanger avhengig av ruhetsgrad på tekking. Det foreligger ingen opplysninger vedr. ruhetsgrad på tekking, slik behovet for snøfanger ikke kan utelukkes. Interesserte bør påregne montering av snøfangere inntil det foreligger dokumentasjon tilsier noe annet. Det er rustet i stykker eldre firskluftsventiler i kjeller. Nyere beslag på tak ser ikke ut til å danne fullstendig komplett tett "regnskjerm".

-Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

-Dører: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Karmene i dører er værslitte

utvendig og det er sprekker i trevirket.

-Rom Under Terreng: Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking.

-Overflater Gulv på bad: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

-Varmesentral - 2: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Støy fra utedel på eldre pumpe.

-Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

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

Forhold som har fått TG3:

TG3 er ikke gitt.

TGIU:

-Takkonstruksjon/Loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Gjelder da takkonstruksjon over stue.

Forhold som påvirker HMS:

-Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

-Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

-Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Se forøvrig kommentarer og begrunnelser i fullstendig tilstandsrapport.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

Av hvitevarer er det integrert kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn (disse medfølger i handelen).

## **Parkering**

Parkering i garasje og eget gårdsrom.

## **Diverse**

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

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

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

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

## **Energi**

### **Oppvarming**

Varmepumpe, vannbåren gulvvarme på bad og forøvrig elektrisk oppvarming.

### **Energimerke**

Ikke angitt

### **Informasjon om energiklasse**

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

boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 400 000

### Omkostninger kjøper

5 400 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

135 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

136 390 (Omkostninger totalt)

153 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

156 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

5 536 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 553 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 556 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### Kommunale avgifter

Kr 18 462 for år 2025

### Informasjon om kommunale avgifter

Herav:

Avløp: 8 334,14 kr

Eiendomsskatt: 3 516,00 kr

Renovasjon: 2 792,50 kr

Vann: 3 818,88 kr

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

**Formuesverdi primærbolig**

Kr 841 601 for år 2024

**Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 3 366 404 for år 2024

**Informasjon om formuesverdi**

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

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

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

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

**Andre utgifter**

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

**Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 13, bruksnummer 252 i Karmøy kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

22.08.1978 - Dokumentnr: 906547 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1149 Gnr:13 Bnr:8

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ikke utstedt ferdigattest for den opprinnelige boligen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse for enebolig - nybygg datert 08.02.1979. Følgende arbeider/ anmerkninger gjenstod før det kunne utstedes ferdigattest: innpussing av vindu i kjeller, støping av inngangstrapp, oppfylling av terreng for utvendig terrasse. Megler kjenner ikke til om arbeidene over er fullført / selger bekrefter at de gjenstående arbeidene er utført (stryk det som ikke passer).

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

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

Det foreligger ferdigattest for riving av tiltak, fasadeendring, tilbygg/enebolig datert 07.11.2026

Det foreligger ferdigattest for tilbygg enebolig, tiltak etter §20-2 datert 12.06.2026.

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

Det foreligger byggemeldte tegninger for garasje datert 12.09.1984. Det er registrert endringer fra disse:

På tegninger er det tegnet inn inngangsdør ved garasjeport. Det er kun garasjeport på forsiden av bygget og ikke separat dør.

Tiltaket nevnt ovenfor er ikke byggemeldt/godkjent hos kommunen. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det foreligger byggemeldte tegninger for enebolig datert 31.01.1974.

Det foreligger byggemeldte tegninger for enebolig datert 16.05.1978.

Det foreligger nyere byggenmeldte tegninger for enebolig renovering som er udaterte.

Det er registrert endringer fra disse:

Kjelleretasjen er uinnredet og klargjort for byggearbeid, på byggemeldte tegninger er det tegnet inn stue/kjøkken, to soverom, kjellerstue, to bad, entrè, teknisk rom, disponibelt rom og bod. Disse er i dag ikke oppført og tatt i bruk.

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

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger. Eiendommen har adkomst via offentlig regulert vei.

### **Regulerings- og arealplaner**

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

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

## Kontraksgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### **Betalingsbetingelser**

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 deknings salg for kjøpers regning.

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsopp-gaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retts-hjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglens vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00 % inklusiv mva. av oppnådd totalpris, inkludert eventuell fellesgjeld for gjennomføring av salgsoppdraget. Beregnet provisjon er på Kr. 54 000,- (basert på prisantydning: Kr. 5 400 000,-).

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Kr. 6 000,- Fotograf

Kr. 6 900,- Digital annonsering

Kr. 4 000,- Kommunale opplysninger

Kr. 1 500,- Garantipremie/inneståelse

kr. 18 900,- Markedspakke

Kr. 6 900,- Oppgjørshonorar

Kr. 3 000,- Søk eiendomsregister og elektronisk signering

Kr. 15 400,- Tilretteleggingsgebyr

Kr. 3 000,- Visninger/overtakelse per stk.

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

Kr. 545,- Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 120 935,-

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

### **Ansvarlig megler**

Alexander Kvalevaag Skree

Partner / Eiendomsmegler

alexander.k.skree@aktiv.no

Tlf: 476 52 597

**Ansvarlig megler bistås av**

Alexander Kvalevaag Skree  
Partner / Eiendomsmegler  
alexander.k.skree@aktiv.no  
Tlf: 476 52 597

**Oppdragstaker**

Aktiv Haugesund AS, organisasjonsnummer 834218402  
Smedasundet 77, 5528 HAUGESUND

**Salgsoppgavedato**

05.05.2026













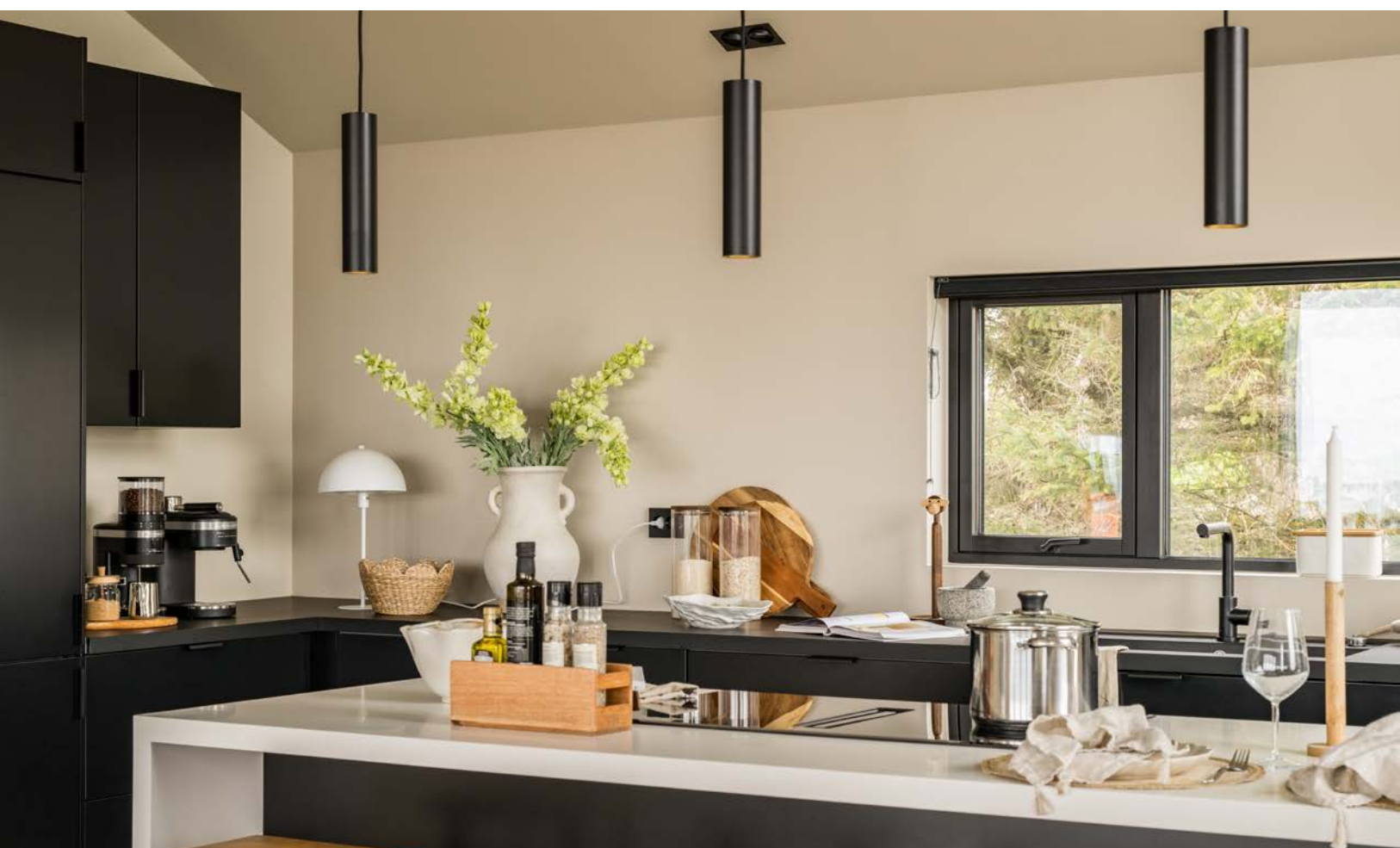






















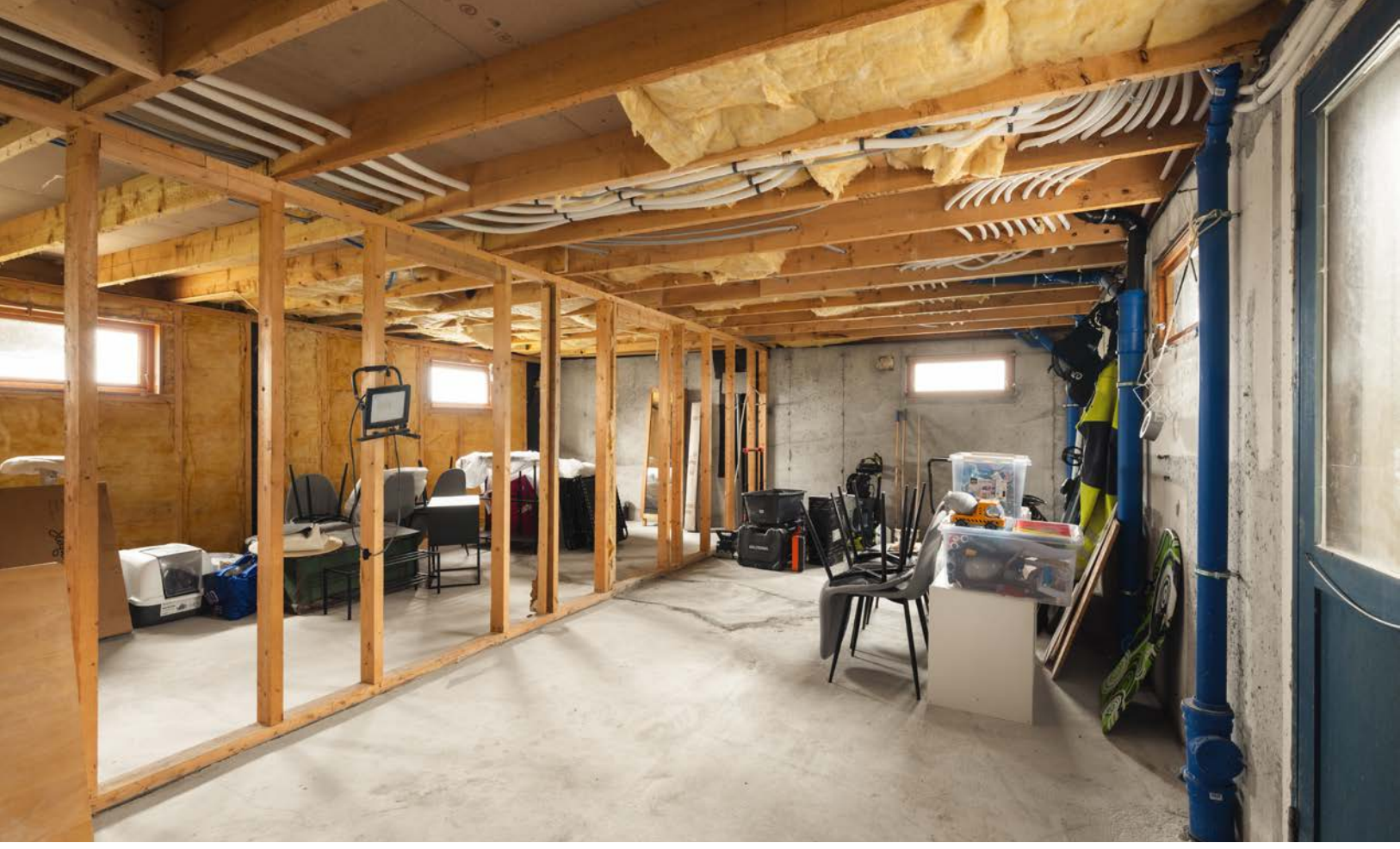






















# Plantegning

Killingvegen 1



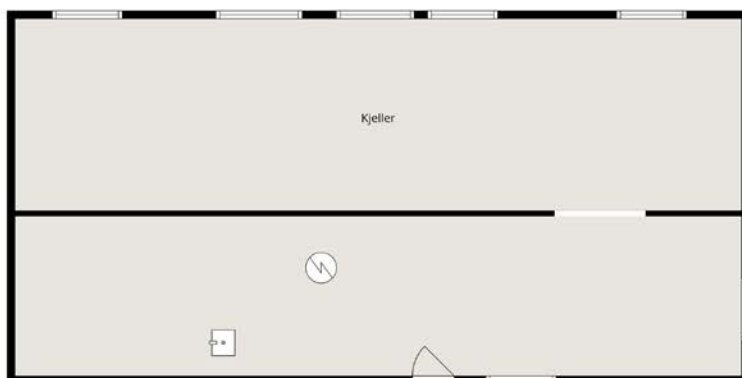
PANOMAXSTUDIO

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

Killingvegen 1 / Kjeller



PANOMAXSTUDIO

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



📍 Killingvegen 2, 4270 ÅKREHAMN

📖 KARMØY kommune

# gnr. 13, bnr. 252

Sum areal alle bygg: BRA: 234 m<sup>2</sup> BRA-i: 112 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.03.2026

Rapportdato: 29.04.2026

Oppdragsnr.: 20763-3355

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: IW8891

Foretak: Schive Takst AS

Takstingeniør: Odd Schive Kiperberg



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 tilfredsstillende kompetansekrav for samtlige felt, sett bort i fra vurdering kjel for fossilt brensel med nominell effekt høyere enn 100kW. [www.Takst2.com](http://www.Takst2.com)

### Rapportansvarlig



Odd Schive Kiperberg  
Uavhengig Takstingeniør  
[schive@takst2.com](mailto:schive@takst2.com)  
476 39 549



ENERGI  
MARKING  
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 bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggbygg 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
- løvsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1979

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Eldre enebolig med komplett modernisert 1. etg - blasert ventilasjon - vannbåren varme etc.

Eneboligen er oppført med grunnmur av betong. Yttervegger, etasjeskiller og takkonstruksjon i tre. Taket er tekket med takstein av betong og folie.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

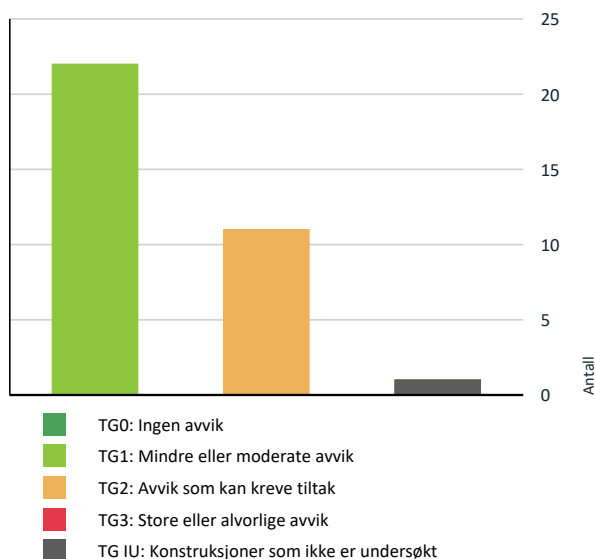
[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

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

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

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

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Varmesentral - 2 [Gå til side](#)

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1979

### Standard

Modernisert standard hovedetasje - pågående arbeider i u.etg.

### Vedlikehold

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

### Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering + tilbygg	Årstallet er basert på starttidspunktet for tiltak.  Tiltaket omfatter komplett modernisering 1.etg inkl. vannbårenvarme, VVS og elektrisk. Arbeidet er i stor grad utført gjennom Bygg Smart og noe egeninnsats av eier (eier er faglært på VVS).  Tiltaket omfatter også komplett skifte av tak inkl. tilbygg.  Elektrisk arbeid utført av Karmøy Elektro AS.
------	-------------------------	---

Taket er tekket med takstein av betong (flat type) og takbelegg av plast eller gummi.

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

Undertak antas generelt å vare like lenge som primærtekking, uten nærmere undersøkelser. Undertak, lekter og evt. fall på flate tak er ikke funnet sikkerhetsmessig forsvarlig og kontrollere på befaring. Fall på undertak kontrolleres enklest når det regner.

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

Normal levetid for takfolie ca. 30 år.

**Årstall:** 2021      **Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Folie har stedvis mindre pløser og det er ikke montert overløp på mindre tak.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Mindre pløser har ingen umiddelbar konsekvens.

Konsekvensen av flatt tak med kun én sluk og uten overløp er økt risiko for vannoppnopning ved tett eller underdimensjonert sluk. Dette kan medføre betydelig belastning på takkonstruksjonen og i verste fall føre til lekkasjer eller konstruksjonsskader. Manglende overløp gir ingen sikkerhetsmargin ved svikt i avrenningen, noe som øker faren for vanninntrenging og følgeskader i bygningen.



Bilde av mindre pløser.

### TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Takrenner og nedløp av metall. Beslag av metall.

## Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Takvinkelen er over 14 grader slik at det kan være behov for snøfanger avhengig av ruhetsgrad på tekking. Det foreligger ingen opplysninger vedr. ruhetsgrad på tekking, slik behovet for snøfanger ikke kan utelukkes. Interesserte bør påregne montering av snøfangere inntil det foreligger dokumentasjon tilsier noe annet.

Det er rustet i stykker eldre firsklufsventiler i kjeller.

Nyere beslag på tak ser ikke ut til å danne fullstendig komplett tett "regnskjerm"

## Konsekvens/tiltak

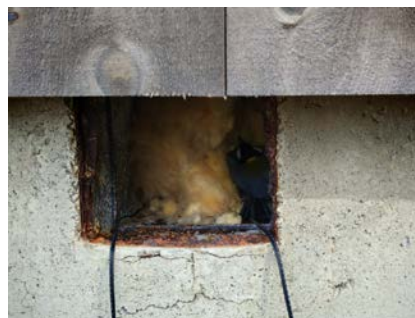
- En ikke-fagmessig utførelse vil sannsynligvis kreve hyppigere reparasjoner og vedlikehold. Regelmessig vedlikehold og inspeksjon er også viktige tiltak for å sikre at disse systemene fungerer effektivt over tid.

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

Beslag skal primært fungere som avrennings skjerm i en totrinnstetning, og må:

- Medvirke til at minst mulig nedbør kommer inn til vind sperre- eller tettesjiktet bak- lede nedbør bort fra konstruksjonene
- Slippe ut/inn luft for ventilering av hulrom og luftespalter
- Tåle de klimatiske og mekaniske påkjenningene de blir utsatt for
- Være utformet og festet slik at de ikke skader eller blir skadet av materialene i tilstøtende bygningsdeler

Fravikende detaljer vil normalt føre til svakere oppnåelse av funksjon eller redusert levetid. I dette tilfelle blir det opplyst at det er valgt smale beslag pga. estetikk og ønske om et moderne uttrykk, samt at det er tilordnet avrenning av evt. vann som trenger inn bak beslag.



Manglende/tettet friskluftsventil.

## ! TO I Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning og fasadeplater.

## ! TO IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Opprinnelig valmet tak med kaldtloft som ble ombygget i 2018/2019.

Tiltaket ble utført av Bygg Smart AS og omfatter ombygg av tak, skifte av undertak, tilbygget tak og endring av takform.

Det er fortsatt kaldtloft over deler av konstruksjonen, sett bort fra tilbygget deler og ved stue/kjøkken.

Kaldtloftet er kontrollert uten negative anmerkninger, sett bort på en fukt skjold under lufting av avløp som oppsto ved montering av takhatt.

\*\*\* OBS - Merk at deler av taket 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.

Gjelder da takkonstruksjon over stue.

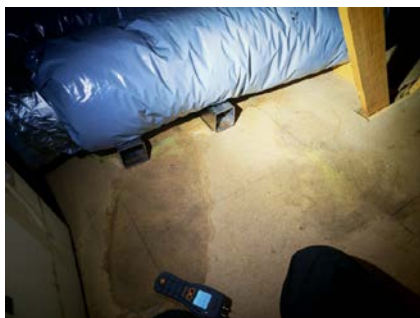
### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvensen av at takkonstruksjonen ikke er tilgjengelig for inspeksjon, er at eventuelle feil eller mangler ikke kan avdekkes ved visuell kontroll. Dette medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens tilstand og innebærer økt risiko for skjulte skader som først kan avdekkes ved åpning eller senere skadeutvikling.

Basert på at det ikke er funnet vesentlige negative symptom i tilgjengelige området, er det ikke sikkert at det er nødvendig med tiltak.

# Tilstandsrapport



Nevnte fukt skjold som eier oppsto ved montering av takhatt.

## ! TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med aluminiums beslått med 3-lags glass og eldre vinduer fra byggeår i kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tilfredsstillende dreneringsspalte iht. anbefaling i byggforskn kan ikke påvises. Dette er synlig over vinduer/dører, hvor det ikke observeres tilfredsstillende åpning for drenering av evt. vann som trenger igjennom.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket : Gjelder da vinduer kjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det er ikke etablert tilstrekkelig åpning for drenering over vinduer/dører. Dette kan medføre at vann som trenger inn bak kledningen ikke ledes ut, men blir stående i konstruksjonen. Forholdet øker risikoen for fuktskader i vegg.

## ! TG 2 Dører

### Beskrivelse

Ytterdører av tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket : Gjelder da dør kjeller.

Avvik rundt innsettsdetaljer - Se vindu. Svak/manglende dreneringsspalte,

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

## INNSENDIG

### Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Det er uinnredet / pågående arbeider i underetasjen.

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.

Interesserte oppfordres til å undersøke overflatene nærmere, ettersom vurderingen av normal bruksslitasje og små kosmetiske feil kan være subjektiv. Vær særlig oppmerksom på knirk eller knas i gulv ved besiktigelse.

Overflatene er ikke vurdert nærmere i denne rapporten utover det som fremgår under de enkelte rom og konstruksjoner.

Eier viser noen mindre bruksmerker e.l. Videre opplyser eier at kjeller er uinnredet / pågående arbeid.

## ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

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 gulvknirk må påregnes i en trekonstruksjon.

Det måles ca. 10 mm skeivhet gjennom hele rommet på stue/kjøkken. Det måles ca. 10 mm skeivhet gjennom hele rommet i hall/entre.

Skeivhet i underetasje ikke målt pga. enklere standard/pågående arbeider.

Det tas forbehold om ytterligere skeivheter da det ikke er utført andre målinger enn beskrevet, samt boligen var møblert på befaring. Omfanget av undersøkelser fraviker krav i NS3600 og må kun brukes veiledende.

## ! TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Det er åpen murvegg og vegger som er utforet og isolert.

### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det måles ca. 19 vektprosent fuktighet utforet vegg i kjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

# Tilstandsrapport

Fuktighet mellom 16 - 19,5 vektprosent vurderes som fuktig. Dette tilsvarer ca. mellom 75 % - 85 % relativ fuktighet og innebærer risiko for muggdannelser og stripet borebille (mott).

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.

## Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Eier opplyser det er laget utsparring i entre/hall ved entredør til evt. kjellertrapp.

## VÅTROM

### ETASJE 1 > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Arbeidet utført ved egeninnsats (vennetjeneste) + R EILERTSEN SEVEN DAYS CONTRACTOR (membranarbeidet).

Manglende dokumentasjon medfører økt risiko for manglende samsvar mellom benyttet produkter mm. som kan gi redusert levetid/svekket lekkasjesikkerhet.

### ETASJE 1 > BAD

#### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

### ETASJE 1 > BAD

#### 1 TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Det måles ca. 6 mm fall flis ved terskel til sluk under badekar.  
Det påvises noe lokal fall til sluker i dusj, men dette er stedvis svakt/manglende.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke mulig se evt. oppbrett av membran ved terskel.  
Det er stedvis noe svak/manglende fall til sluker i dusj.

### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

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

Det er stedvis noe svak/manglende fall til sluker i dusj - dette er mindre mengder vann og oppleves ikke særlig plagsomt av eier.

### ETASJE 1 > BAD

#### 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plast sluk under badekar og det er 2 stk hjørnesluk i dusjsonen

Dokumentasjon :

PDF fra SEVEN DAYS ENTREPRENØR AS (firma opphørt)

"Utført Thermostøp og membran arbeider i Killingvegen 2  
Materiell som er brukt :

- 1.Mykfug
- 2.Stopplister
- 3.Thermostøp (mapei)
- 4.Primet Eco (mapei)
- 5.Slukmansjettog rørmansjett(mapei)
- 6.Fiberfilt/armering (mapei)
- 7.Membran mapegum wps (mapei)

Det er brukt mykfug langs vegger for å ta opp bevegelse.

Gulvet er støpt i en.2 gang med primer imellom.

Fall til sluker

Primet gulv og vegger klar for membran.

Fiberfilt i alle skjøter og overgang imellom gulv og vegg.

Rørmansjetter rundt rør og slukmansjetter i sluker som er klemt fast med en klemring/skrudd"

Det er også fremvist noen bilder.

### ETASJE 1 > BAD

#### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Servant med møbel, badekar, toalett og dobbeldusj.

### ETASJE 1 > BAD

#### 1 TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

### ETASJE 1 > BAD

#### 1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Det er gjennomført hulltaking fra gang/hall og det er gjennomført fuktmåling i tre og RH måling og det er tørt.

Hullet er tatt nærme vaskerom og gjelder dermed også for dette, selv om det aldri har blitt utsatt for direkte vann.

# Tilstandsrapport

## ETASJE 1 > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

## ETASJE 1 > VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.

Det måles ca. 10 mm fall fra belegg ved terskel (med oppbrett) og til sluk.

Merk at målinger er utført ved stikktakninger, og det ikke kan utelukkes lokalt noen området med motfall eller lignende, spesielt i områder under innredninger, kabinett, o.l. Det tas spesifikt forbehold om varierende tilstand utover målinger som er beskrevet.

## ETASJE 1 > VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

## ETASJE 1 > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Opplegg vaskemaskin.

Eier opplyser det er ekstra uttak til evt. fremtidig vask/skyllekar.

## ETASJE 1 > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

## ETASJE 1 > VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er gjennomført hulltaking fra gang/hall og det er gjennomført fuktmåling i tre og RH måling og det er tørt.

Hullet er tatt nærme vaskerom og gjelder dermed også for dette, selv om det aldri har blitt utsatt for direkte vann.

## KJØKKEN

## ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten fra Deskform matt black og Avonite Kokura på øy.

Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt.

## ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Eier opplyser ventilatoren er koplet fritt, uten trykkvakt på ventilasjonsanlegg og dette har fungert greit.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannrør av plast (rør-i-rør system). Fordelerskap på vaskerom. Stoppekran lokalisert i kjeller, i skap og ute i oppkjørsel. Normal levetid for vannledninger av PEX er 25 til 75 år.



### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Tilgjengelige avløpsrør av plast. Flere stakeluker observert kjeller. Lufting overtak observert.

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

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon i hovedetasjen og opplegg for fremtidig utvidelse i kjeller (lagt opp stikk)

# Tilstandsrapport

## TC 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Luft til vann varmpumpe (2021 - produksjonsdato)

## TC 2 Varmesentral - 2

### Beskrivelse

Luft - luft - Eldre type.

### Vurdering av avvik:

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

Støy fra utedel på eldre pumpe.

### Konsekvens/tiltak

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

## TC 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

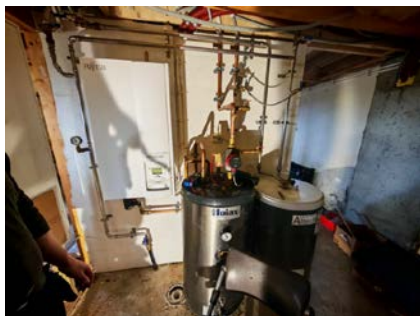
## TC 1 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Vannbåren varme med fordelerskap i gang utenfor vaskerom.

Anlegget er montert av eier som er faglært på området.

Anlegget ser bra ut, med drenering til sluk og skikkelig merking.



Uttrekning av vannbåren varme.

## 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.*

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

### Beskrivelse

Nyere anlegg med sikringsskap i kjeller.

### Spørsmål til eier

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

### Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

# Tilstandsrapport

Nei

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

## Inntak og sikringskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
Nei
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
Nei
10. 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:

### b. Manglende merking av kurser i sikringskap.

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 installasjonsvirksomhet. Kravet til samsvarserklæring kom i 1999.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

## TG 2 Fukt sikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

### Beskrivelse

Ingen synlig fukt sikring. Kan ikke utelukke fukt sikring og drenering som normalt for byggeår; steinsetting og utvendig behandling av grunnmur med sementslemming og asfaltbasert påstrykningsmiddel (asfaltermulsjon).

### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fukt sikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Grunnmur av betong.

## TG 2 Forstøtningsmurer

### Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong og betongstein

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Selv om muren er gammel og stått i flere år, må det utføres vedlikehold og utbedringer for å sikre at muren kan opprettholde sin funksjon videre. Konsekvensene av at en mur raser kan bli alvorlige.

Manglende rekkverk/sikring medfører økt risiko for fallskader.



## TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- 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 Byggforsk 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.



## Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er av ukjent type.

Eier opplyser det er skiftet komplett nytt vann og avløp i bakken til ca. utvednig stoppekran. Dette gjelder både for vann og avløp.

#### 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.

Gjelder da fra utvendige stoppekran og til offentlig punkt.

#### Konsekvens/tiltak

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

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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

#### Standard

Ikke vurdert.

#### Vedlikehold

Interesserte må selv besikte bygningen før man utelukker behov for vedlikehold eller utbedring.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

#### Kommentar

# 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

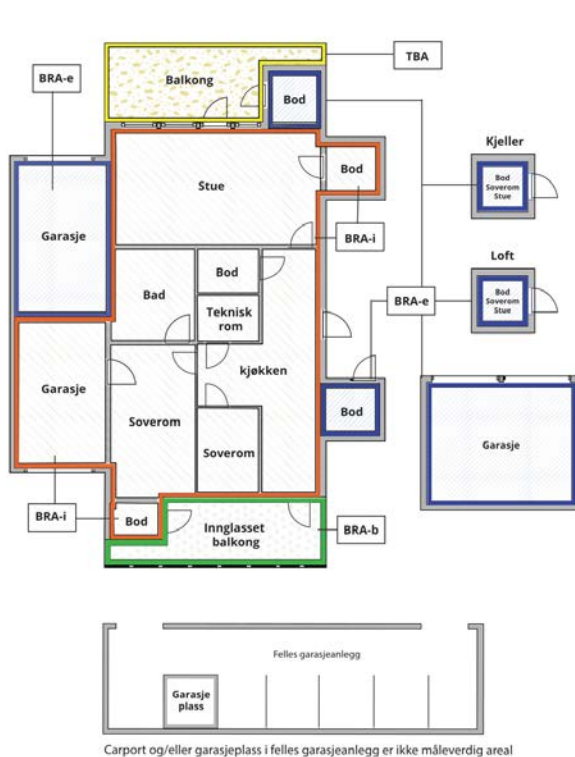
## Hva er måleverdig areal?

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.



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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje		94		94	
Etasje 1	112			112	23
<b>SUM</b>	<b>112</b>	<b>94</b>			<b>23</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>206</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje		Uinnredet kjellerrom	
Etasje 1	Hall, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad, vaskerom		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		28		28	
<b>SUM</b>		<b>28</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>28</b>				

## Romfordeling

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

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Odd Schive Kiperberg Asbjørn Jakobsen	Takstingeniør Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	13	252		0	1139.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Killingvegen 2

#### Hjemmelshaver

Jakobsen Asbjørn

### 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 oppmot evt. risikoområde ift. kommunedelplan, NVE fare- og aktsomhetsområder, radon aktsomhet o.l.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	
2	29.04.2026	

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 tjenesteyter.

• 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.

### TILLEGGSENDERSØKELSER

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 funksjonsprøving 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 yttertaket 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.

• Skadegjørere: 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."

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

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](#)

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). Taket (inkludert takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun inspisert fra bakkenivå og/eller med drone av sikkerhetsgrunner. Eventuelle skader som krever direkte inspeksjon kan derfor være oversett.

Ved hulltaking vurderes kun et begrenset område. Det tas forbehold om eventuell varierende tilstand bak øvrige overflater. Man må anta det finnes giftstoffer i bygningsmaterialer i bolig og på eiendom. Dette gjelder spesielt for asbest, som i stor grad har blitt brukt i bygninger og installasjoner fra rundt 1920 til 1985. Spor av stripet borebille (mott) i konstruksjon mot kald kjeller/loft må påregnes.

## PERSONVERN



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Asbjørn Jakobsen

---

## Boligen

Killingvegen 2  
4270 Åkrehamn

1149-13/252/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



# Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

I følge takstrapporten er det påvist noe svak/manglende fall i dusjen. Ikke noe jeg har merket noe til.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Seven days entrepenør AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Murerarbeidene i forbindelse med nytt bad. Avretingsmasse, membran, slukmansjett, rørmansjett mm.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Norgeshus Karmøy og Haugaland malerservice

**Beskrivelse av arbeidet:** Tømrerarbeidet for oppbygging av baderommet. Sparkling og maling av tak.

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Beskrivelse av arbeidet:** Selvgjort, er faglært. VVS installasjon nytt bad.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Beskrivelse av arbeidet:** Selvgjort/vennetjeneste. Flislegging.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Badet ble bygget fra bunn av. Avretingsmasse, membran, slukmansjett, rørmansjett mm.

Utført av Seven days entrepenør AS.

---

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

♦ Ja

---

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

♦ Ja

Vannskjold på gulvplate på loft stammer fra regnvær under installasjon av takhat og lufterør.



Garasjen er så vidt jeg vet fra byggeår, der har jeg sett litt fukt komme inn. Kjellerdøren er så vidt jeg vet fra byggeår, den er ikke helt tett. Lufteventiler i kjeller: rist mangler på noen. Har ikke byttet ut ventilene da planen var å installere balansert ventilasjon her også.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Norgeshus Karmøy

**Beskrivelse av arbeidet:** I forbindelse med totalrenovering 2021-2022 så ble yttervegger, vinduer, dører og tak utskiftet. (Gjelder ikke kjeller).

---

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

♦ **Ja**

Kjellervinduer bærer preg av å være gamle, har ikke kontrollert deres tilstand nøye. Alle vinduene i 1. etg er nye fra renoveringen i 2022.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Støttemuren ved innkjørselen er skjev.

I følge takstrappporten er det ca 10 mm skjevhet gjennom stue/kjøkken og hall/entre.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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



♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Beskrivelse av arbeidet:** Installert sluk i bunn av kjellertrapp, som er koblet på overvannsrør. Jeg har ikke gjort noe ellers med dreneringssystemet, så vidt jeg vet er det fra byggeår.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Sluk kjellertrapp.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Beskrivelse av arbeidet:** Utført av meg selv, faglært. I forbindelse med totalreoveringen av overetasjen ble alle rør byttet ut (fra utenfor grunnmur til alle tappepunkt). Tappevann består av: -32 mm PEL i grunnen. -syrefast pressrør ved teknisk installasjon i kjeller. -rør-i-rør fra kjeller til tappepunkter. Alle avløpsrør er byttet fra grunnmur og frem til tappepunkter. I kjeller er det brukt støyreducerende rør og deler.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ Ja

Ulyd i utedel til gammel varmpumpe (luft/luft), som er montert i kjeller.

Installert ny luft/vann varmpumpe i forbindelse med totalreoveringen. Var feil på printkortet i denne, dette er utbedret.

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

♦ Ja



**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Jakobsen Energiservice

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet printkort i utedel i luft/vann varmpumpen. Ikke gjort noe med luft/luft varmpumpen.

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Karmøy Elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** Elektrisk oppkobling av luft/vann varmpumpe og komponenter.

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Beskrivelse av arbeidet:** Utført av meg selv sammen med vennetjeneste (faglært). Installasjon av luft/vann varmpumpe (split unit med akkumulering.)

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Beskrivelse av arbeidet:** Installert balansert ventilasjonsanlegg. Selvgjort.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Karmøy Elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** Alt nytt bortsett fra inntaksskap, men nye sikringer inni der. Det er montert nytt sikringskap. Uført i forbindelse med totalrenoveringen.

---



## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Tilbygg mot vest ved renoveringen i 2022.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Fasadeendring i forbindelse med renovering 2021-2022.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Det forelå en tilstandsrapport i 2021 når jeg kjøpte boligen.

Takstmann har utarbeidet en i forbindelse med salg nå.

---

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

♦ **Ja**

Byggearbeider pågår nede ved barnehagen.

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Garasjen bærer preg av å være gammel. Original fra byggeår så vidt jeg vet.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

# Nabolagsprofil

Killingvegen 2 - Nabolaget Tjøsvoll øst - vurdert av 25 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

🚗 Tjøsvoll	9 min 🚶
Linje 209, 210, X210, N288	0.8 km
✈️ Haugesund Karmøy	22 min 🚗
✈️ Stavanger Sola	48.8 km

## Skoler

Grindhaug skole (1-7 kl.)	7 min 🚶
363 elever, 19 klasser	0.7 km
Åkra skole (1-7 kl.)	12 min 🚶
125 elever, 8 klasser	1 km
Sevland skole (1-7 kl.)	21 min 🚶
132 elever, 7 klasser	1.9 km
Ådland skole (1-7 kl.)	6 min 🚗
93 elever, 7 klasser	2.7 km
Åkra ungdomsskole (8-10 kl.)	14 min 🚶
345 elever, 18 klasser	1.3 km
Åkrehamn videregående skole	11 min 🚶
430 elever, 27 klasser	1 km
Kopervik videregående skole	12 min 🚗
425 elever, 17 klasser	7.5 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Amfi Åkrehamn	9 min 🚶
-----------------	---------



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



## Kvalitet på skolene

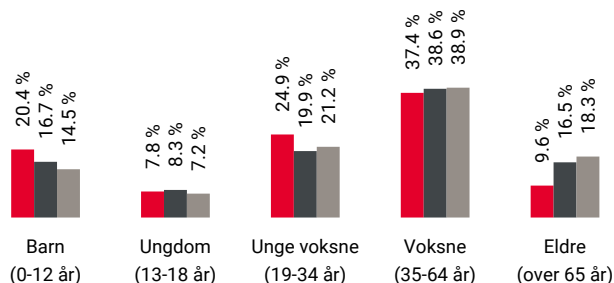
Veldig bra 78/100



## Naboskapet

Godt vennskap 74/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tjøsvoll øst	1 026	452
Åkrehamn/Vedavågen	11 331	5 139
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Espira Tjøsvoll barnehage (0-5 år)	2 min 🚶
106 barn	0.2 km
Kirketunet barnehage (0-5 år)	13 min 🚶
82 barn	1.2 km
Ryvingen barnehage (1-5 år)	13 min 🚶
101 barn	1.2 km

## Dagligvare

Rema 1000 Åkrehamn	10 min 🚶
Coop Extra Åkrehamn	10 min 🚶
Post i butikk	0.8 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



### Gateparkering

Lett 92/100



### Støynivået

Lite støynivå 89/100

## Sport

Grindhaug skole balløkke	9 min	
Ballspill	0.8 km	
Åkra øst nærmiljøanlegg balløkke	10 min	
Ballspill	0.9 km	
TrimClub Åkra	14 min	
Skoi Trening og Helse avd. Åkra	15 min	

## Boligmasse

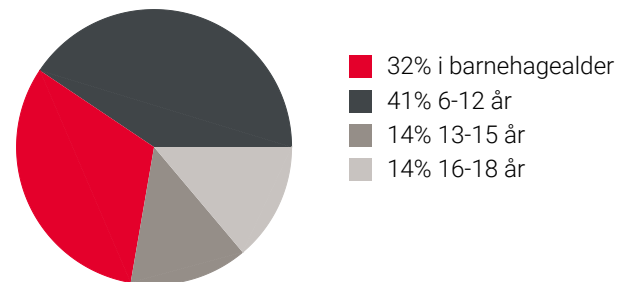


- 79% enebolig
- 6% rekkehus
- 4% blokk
- 11% annet

## Varer/Tjenester

AMFI Åkrehamn	10 min	
Apotek 1 Åkra	10 min	

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



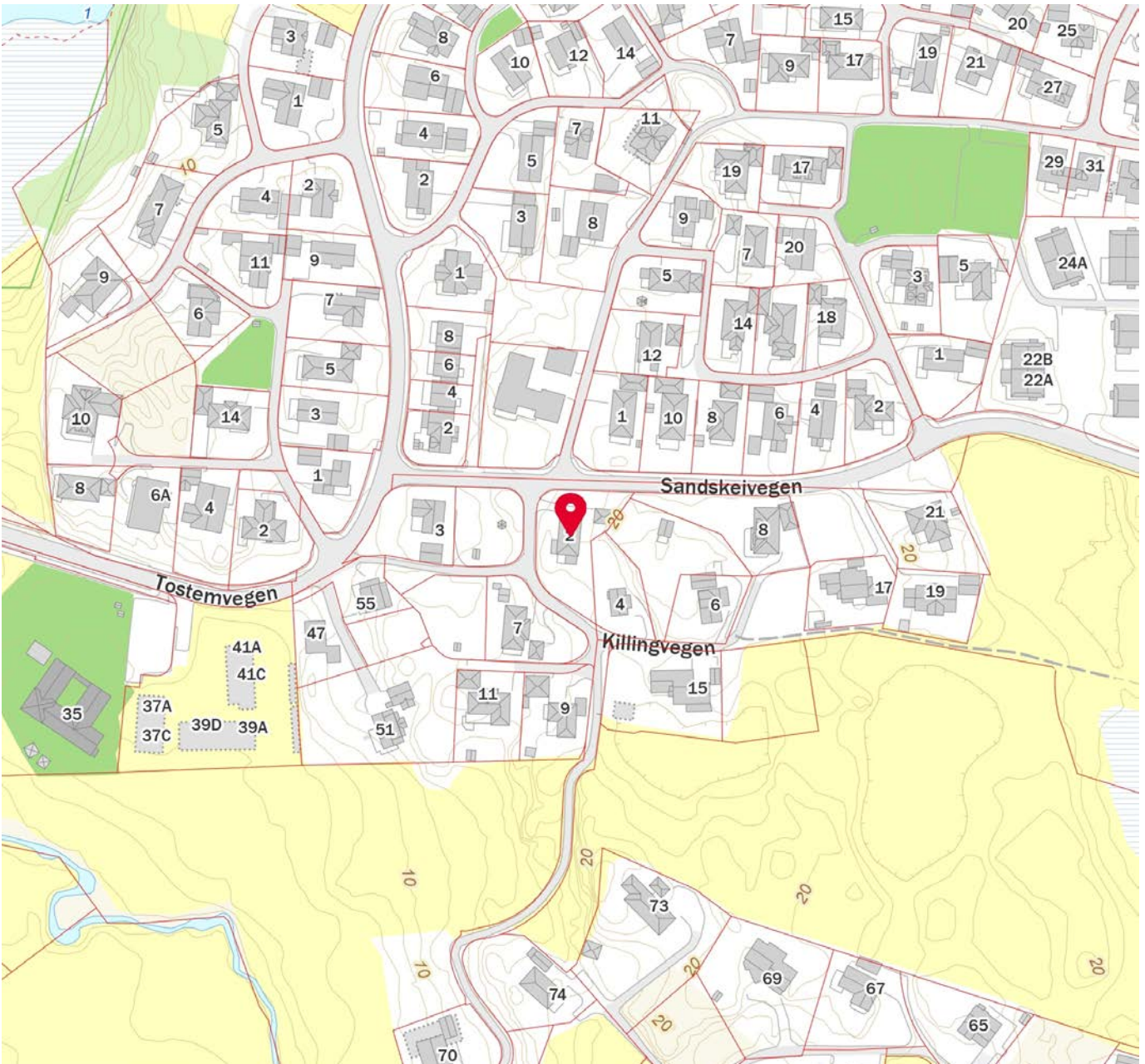
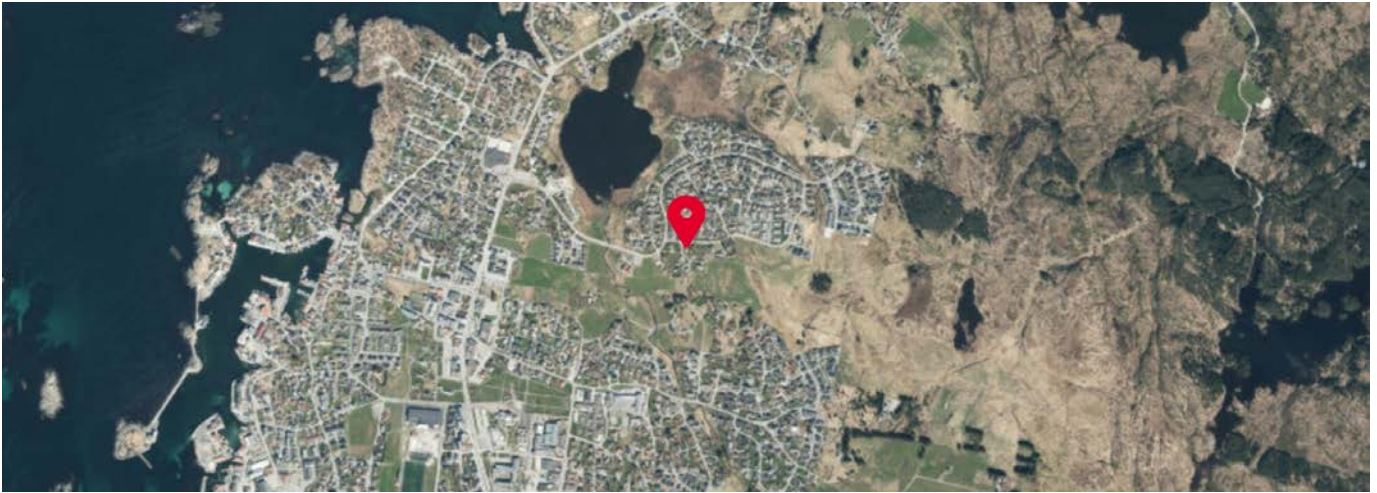
0%

43%

- Tjøsvoll øst
- Åkrehamn/Vedavågen
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



**FINN** Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

 <b>KARMØY KOMMUNE</b>		<b>Ferdigattest</b> Etter plan- og bygningslova (pbl) av 27. juni 2008 § 21-10, jf. byggesaksforskrifta (SAK10) §§ 8-1 og 8-2. JpID: 24/48069			
<b>Ansvarlig søker</b> Bygg Smart AS Bleikmyrvegen 9 4276 VEAVÅGEN		<b>Tiltakshaver</b> Asbjørn Jakobsen Killingvegen 2 4270 ÅKREHAMN			
<b>Ferdigattest er gitt for</b>					
<b>Adresse</b> Killingvegen 2		<b>Gårdsnr.</b> 13	<b>Bruksnr.</b> 252	<b>Festenr.</b>	<b>Seksjonsnr.</b>
<b>Type tiltak/bygning</b> Riving av tiltak, Fasadeendring, Tilbygg / Enebolig					
<b>Vedtaksdato</b> 07.11.2024		<b>Saksnr.</b> 21/11690			
<b>Dato for mottatt søknad om ferdigattest:</b>		29.10.2024			
Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det er gitt tillatelsen for, jf. pbl § 20-3.					
<b>Merknader</b> Det er ikke gitt opplysninger om at det er gjort endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og merknader gitt i tillatelsen.					
<b>Sted</b> Kopervik	<b>Dato</b> 07.11.2024	<b>Underskrift</b> John Karsten Vedø  <i>Dokumentet er godkjent elektronisk.</i>			

### Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

3.16.1 - Søknad om ansvar - Selvbygger	3000	1	3000
3.16.3 - Ferdigattest	2740	1	2740
Totalt gebyr å betale			5740

Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

### Du kan klage på vedtaket

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

## Klagerett

Du har rett til å klage på dette vedtaket. Klageretten er omtalt i forvaltningsloven § 28.

<b>Klagefrist</b>	Klagefristen er tre uker fra den dagen du fikk dette brevet. Det er nok at klagen er sendt på e-post eller postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du opplyse om datoen for når du mottok brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få lengre klagefrist. Dette må i så fall begrunnes.
<b>Innhold i klagen</b>	Du må opplyse om hvilket vedtak du klager på, grunnen til at du klager, hvilke endringer du ønsker, og eventuelt andre opplysninger som kan ha noe å si for vår vurdering av klagen. Klagen må være underskrevet.
<b>Hvem sender du klagen til?</b>	Klagen sender du på e-post til post@karmøy.kommune.no eller i brev til Karmøy kommune, tilsyn bygg og miljø, Rådhuset, postboks 167, 4291 KOPERVIK. Dersom vedtaket vårt ikke endres som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig vedtak.
<b>Klageinstans</b>	Statsforvalteren er klageinstans i noen saker, og kommunens formannskap eller klageutvalg, er klageinstans i andre saker. Dersom saken går til en klageinstans, vil du få konkret beskjed om hvilken instans det er.
<b>Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning</b>	Med noen unntak har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finner du i §§ 18 og 19 i forvaltningsloven. Har du behov for veiledning, ta kontakt med oss, så vil vi gi nærmere veiledning om retten til å klage, om framgangsmåten og om saksgangen ellers.
<b>Kostnadene med klagesaken</b>	Hvis vedtaket blir endret til din fordel, kan du ha krav på å få dekket større kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, f.eks. til advokathjelp. Hvis det trengs, vil klageinstansen orientere deg om retten til å kreve å få dekket saksomkostninger. Eventuelt krav om dekning av saksomkostninger må fremmes innen tre uker etter at det nye vedtaket ble gjort kjent for deg.
<b>Klage til sivilombudsmannen</b>	Hvis du mener at du er urettferdig behandlet av den offentlige forvaltningen, kan du sende inn en klage til Sivilombudsmannen. Sivilombudsmannen kan ikke endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort feil eller noe er forsømt. Dette gjelder ikke i saker som er avgjort av Kongen i statsråd (regjeringen). Da kan du ikke senere få saken din inn for Sivilombudsmannen.

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.) <b>Tjøsvoll Øst</b>		Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.) <b>gnr. 13, bnr. 252, tomt 2.</b>		
Arbeidets art <b>Enebolig</b>	Bygningens art <b>Nybygg</b>	Dato for søknad <b>20.12.77</b>	Dato for vedtak <b>5.4.78</b>	Sak nr. <b>260/78.</b>
Byggherre <b>Jan Harald Tjøsvoll</b>		Adresse <b>4270 Akrehamn.</b>		Tif.
Anmelder <b>Jacob Rasmussen</b>		Adresse <b>4275 Savelandsvik</b>		Tif.
Ansvarshavende <b>J. Rasmussen (trearb.) J.H. Tjøsvoll</b>		Adresse <b>4275 Savelandsvik Tjøsvoll Øst</b>		Tif.

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

hele bygget  følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Innussing av vindu i kjeller.
2. Støping av inngangstrapp.
3. Oppfylling av terreng for utvendig terrasse.

*H. Nonsen*  
**H. Nonsen**  
bygningsinsp.

Arbeidet må være utført innen: **1.9.79.**

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato <b>Karmøy bygningsråd</b>	Stempel <b>8.2.79</b>	Underskrift <i>J. H. Ring</i> <b>J. H. Ring</b>
---	--------------------------	---

Sendes til

Byggherre  Anmelder  Ansvarshavende  Byggeløyvemyndighet

Nr. 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 1-77



Jan Harald Tjøsvoll  
Killingvegen 2

4296 ÅKREHAMN

Dato: 12.06.2012  
Saksbeh: Arne Mikal Hemnes  
Saksnr: 11/1977-4  
Løpenr: 22515/12  
Arkivkode: GNR 13/252  
Deres ref:

---

## FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

---

Gjelder:	Tilbygg. Enebolig Tiltak etter § 20-2
Byggested:	Tjøsvoll,
Gnr./Bnr.	13/252
Tiltakshaver:	Jan Harald Tjøsvoll
Saken er behandlet som delegert saknr.	803/11


---

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

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

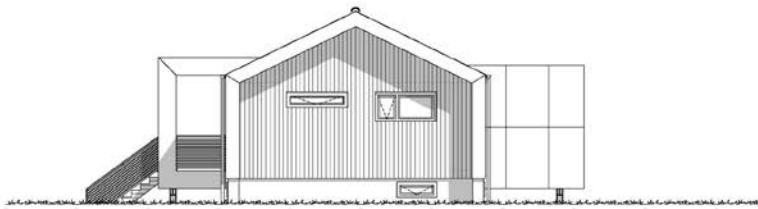
Avfallsplan må foreligge for kontroll, jfr. Forurensingsloven og avfallsforskriften kap. 15 om byggeavfall.

Med hilsen

  
Kjell B. Gilje  
forvaltnings sjef

  
Arne Mikal Hemnes  
avd.ingeniør





1:100 Fasade Nordøst



1:100 Fasade Sydøst

Tegningsnr. <b>A40-1</b>		Revisjon nr.	
Type tegning <b>Fasade Nordøst og Sydøst</b>			
Rev. Nr.	Beskrivelse	Dato	Byg. Kost.
Løslåsing			
Fase <b>Tilbud</b>			
Tilbehør		Godkjent	
<b>Katrine og Asbjørn</b>		Kontroll prosjekt	
Prosjekt		Sign. Kontroll	
<b>Enebolig - renovering</b>		Fåbavn	
<b>Killingvegen 2</b>		Renovering - Katrine og Asbjørn	
<b>4270 Åkrehamn</b>		Dato oppr.	
Skala		Kontroll utøvelse	
1:100		Sign. Kontroll	
Gnr./bnr./feltet: 13/252			
Prosjekt nr. <b>A40-1</b>		Tegningsnr. <b>A40-1</b>	
Type tegning <b>Fasade Nordøst og Sydøst</b>		Prosjekt nr. for prosjektleder/lev.	

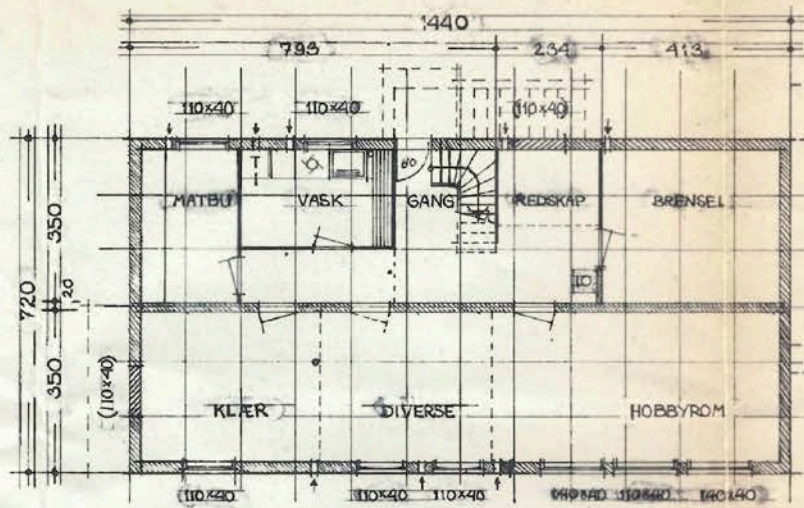
BM ved ARONAS 25 NOR - Plassering: C:\siv\arkiv\2018\arkiv\2018\Prosjekt\Karmøy og Asbjørn\Renovering - Katrine og Asbjørn\egnete\pm



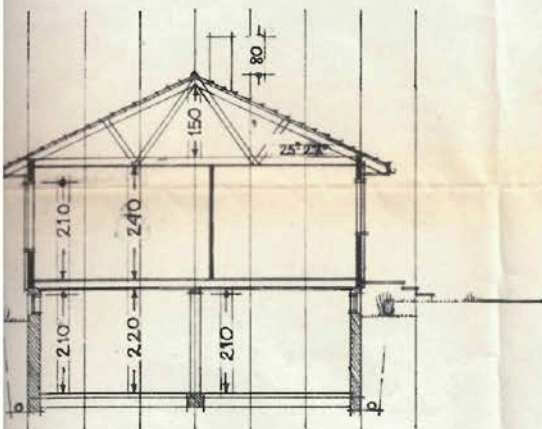




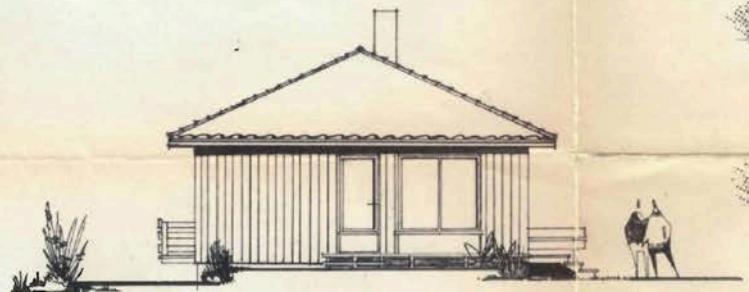




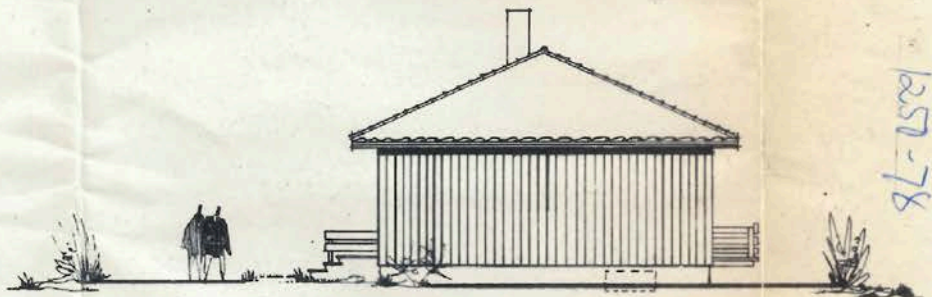
KJELLERPLAN



NITT



FASADE MOT

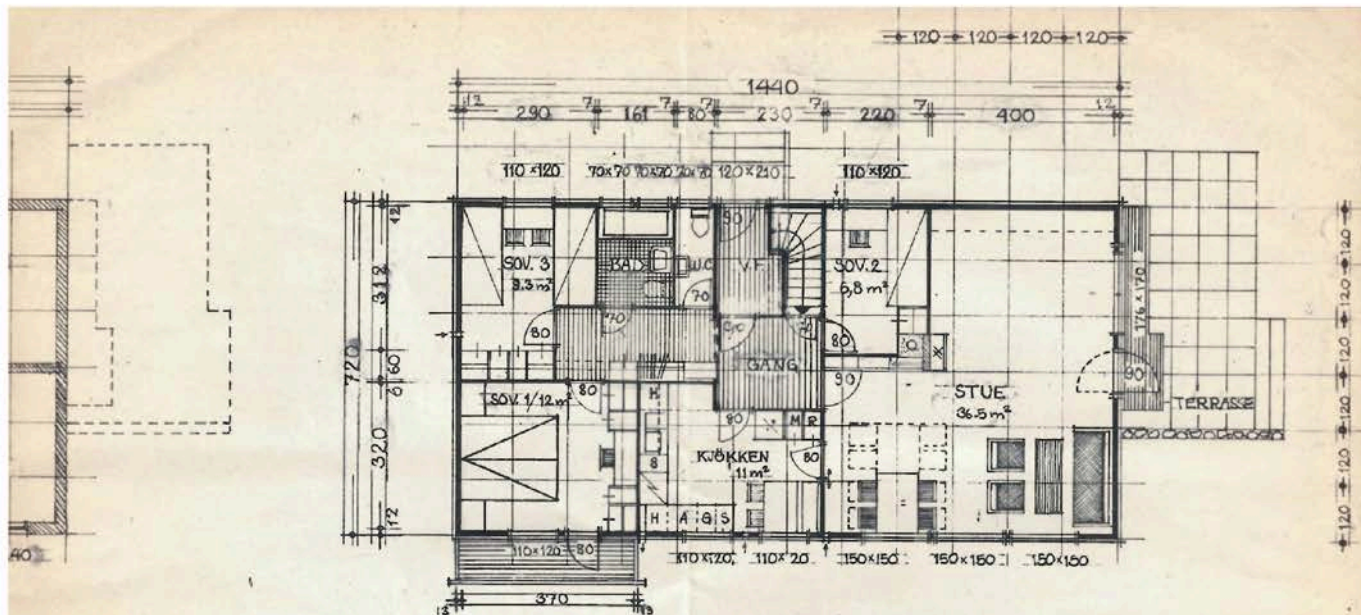


FASADE MOT

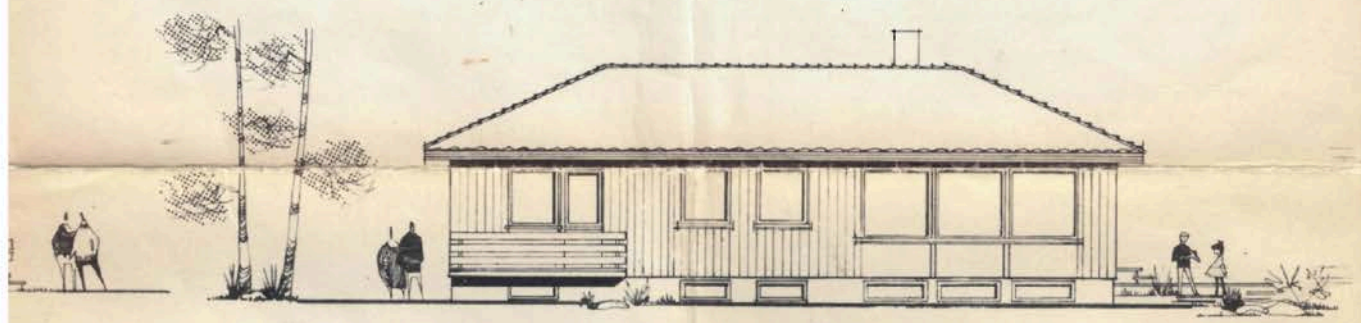
1257-78

95-003 ÷ var. B

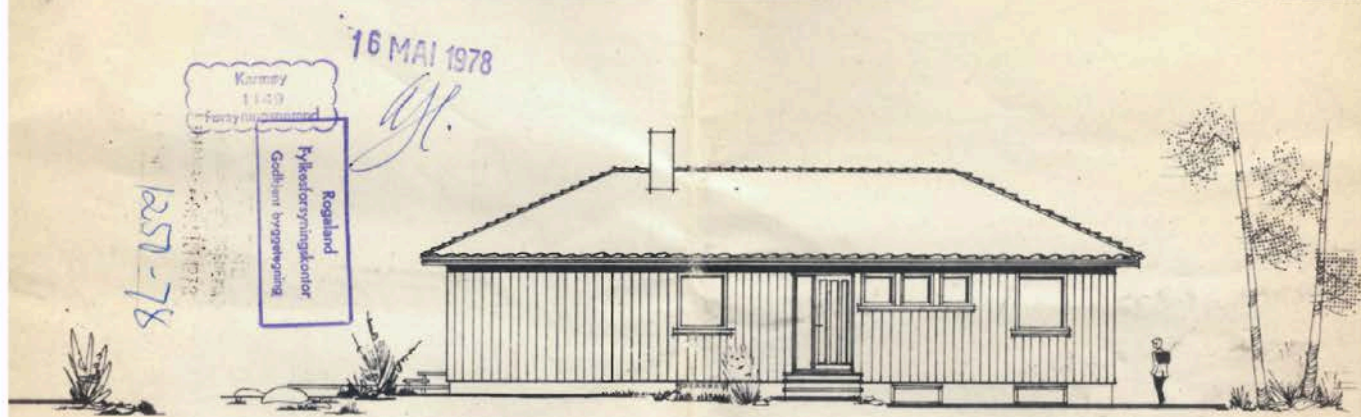
M=1:100  
TEGNET  
REV.



PLAN AV 1. ETASJE: LEIEAREAL = 95 m<sup>2</sup>



FASADE MOT



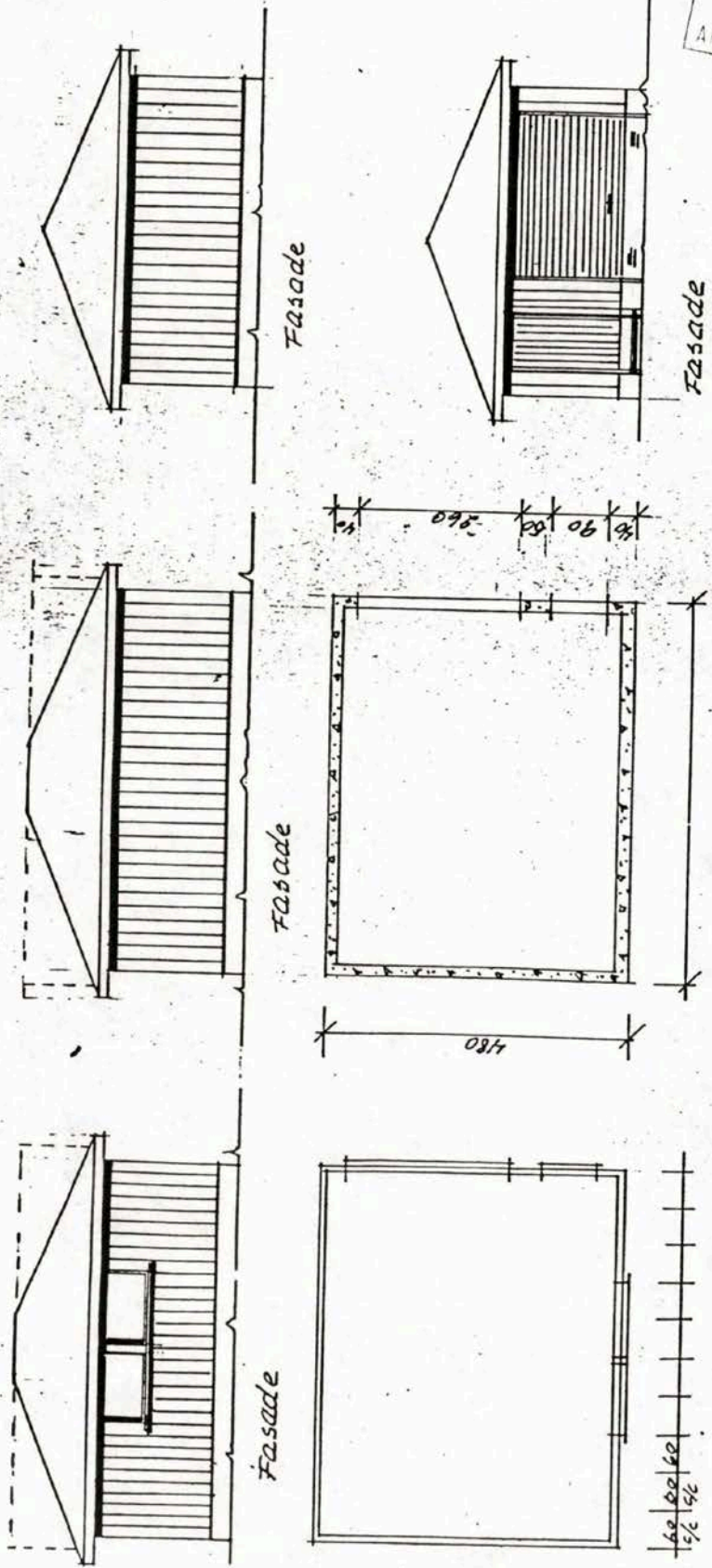
FASADE MOT

--- = NÅV. TERRENG  
 ——— = FERDIG — II —

Tegningene må ikke kopieres.

1:100	TEGNET	11.12.70	95-003+	BYGGHR.:	ARNE SVILAND
	REV.	31.1.71		STED :	
			VARIANT · B	SÅK : ENEBOLIG	GJEDALY, 37 TEL 41451
					SANDNES

Tilbuds-garasje.

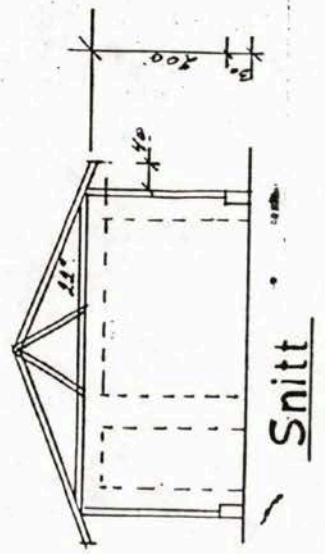


KARMMY TEK. STAT.  
12 SEP. 1904  
ARKIV NR

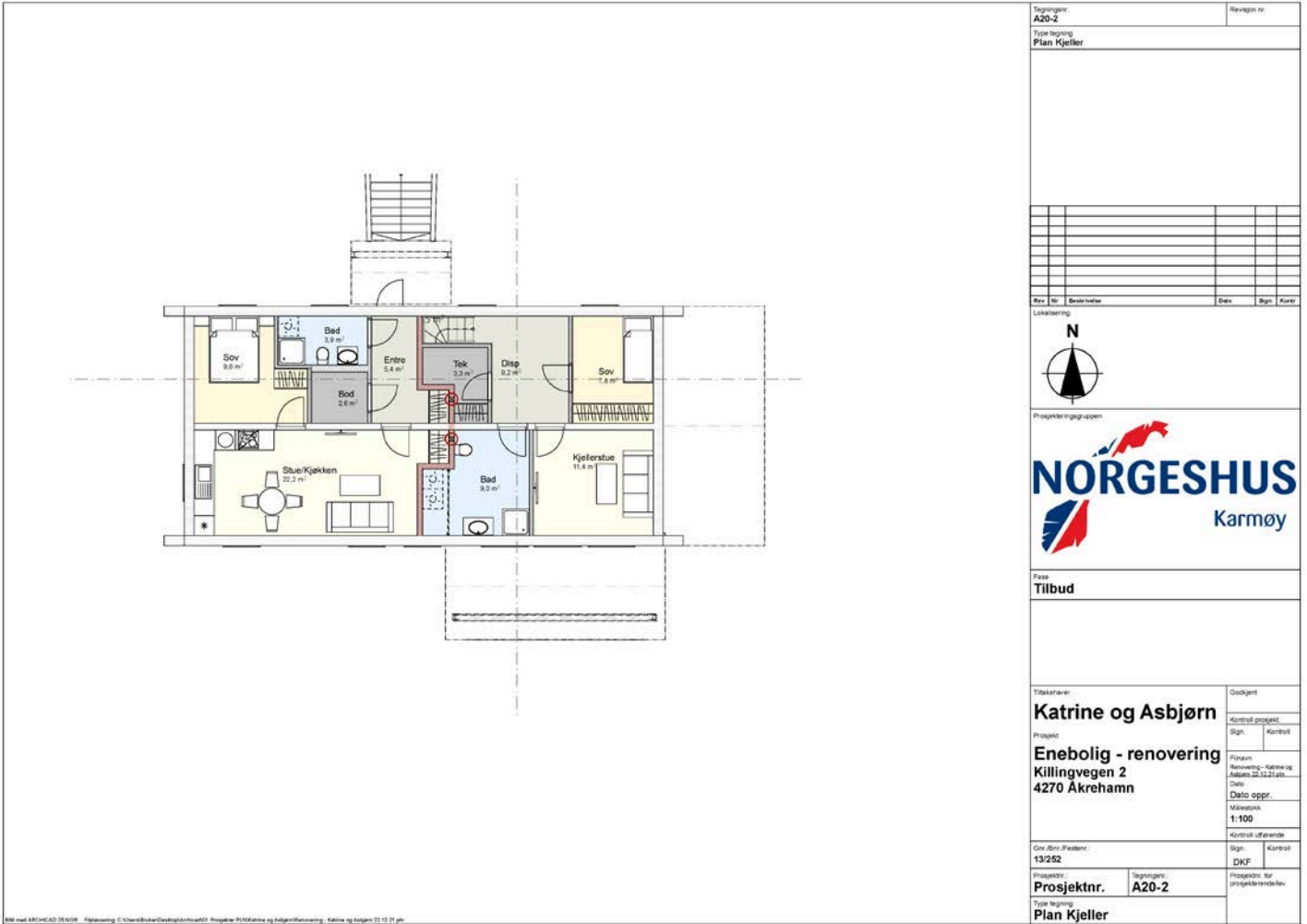
GARVIK  
BYGGSETER AS

1275 SÆVEL ANDCIVIL

Byggherre:	
Kommune:	









# Karmøy kommune

Adresse: Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK

Telefon: 52 85 75 00

Utskriftsdato: 21.04.2026

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Karmøy kommune

Kommunenr.	1149	Gårdsnr.	13	Bruksnr.	252	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Killingvegen 2, 4270 ÅKREHAMN								

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	670
<b>Navn</b>	Kommuneplan 2014-2023
<b>Platype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	16.06.2015
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/5046/670_korr_bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/5046/670_korr_bestemmelser.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 1 139 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

---

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

---

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

---

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

---

<b>Id</b>	220
-----------	-----

---

<b>Navn</b>	Tjøsvoll Øst I
-------------	----------------

---

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

---

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

---

<b>Ikrafttredelse</b>	25.07.1978
-----------------------	------------

---

<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/2771/R220%20-%20PLANBESTEMMELSER.pdf">https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/2771/R220%20-%20PLANBESTEMMELSER.pdf</a>
---------------------	---

---

<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	1 139 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Boliger



Karmøy kommune

# Grunnkart

Eiendom: 13/252  
Adresse: Killingvegen 2  
Dato: 21.04.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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

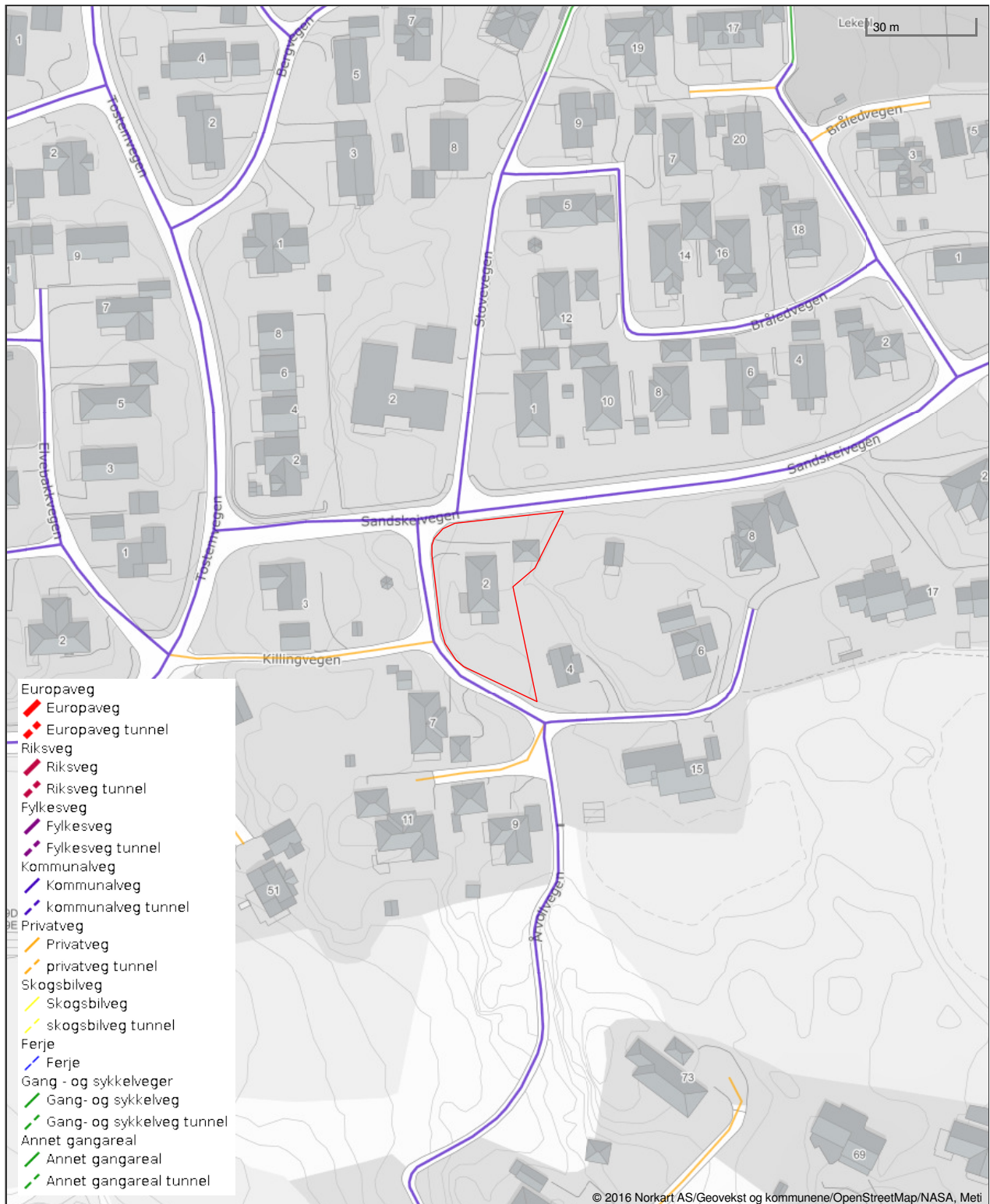


©Norkart 2026

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



# Vegstatuskart for eiendom 1149 - 13/252//



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



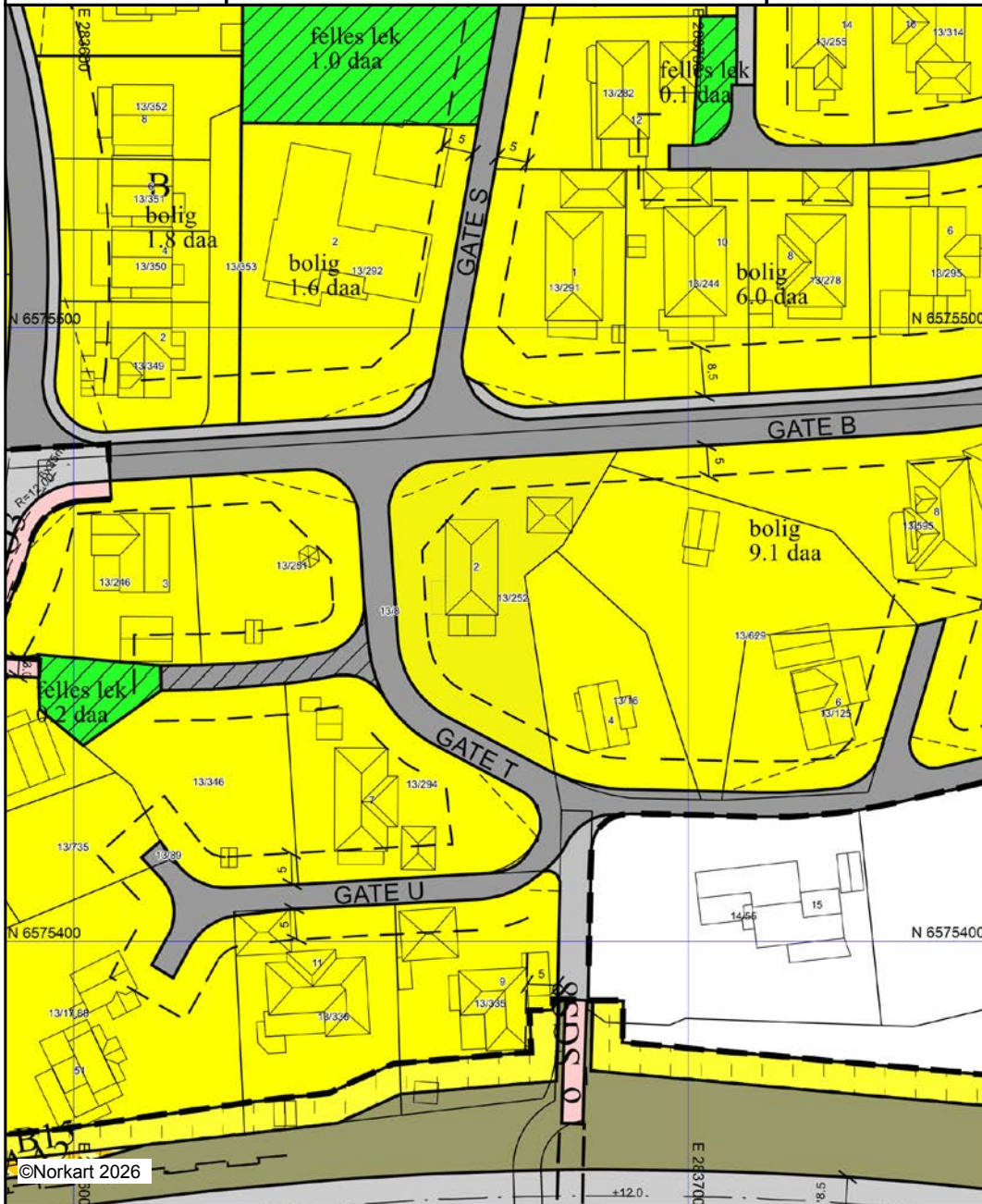
Karmøy kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 13/252  
Adresse: Killingvegen 2  
Dato: 21.04.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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





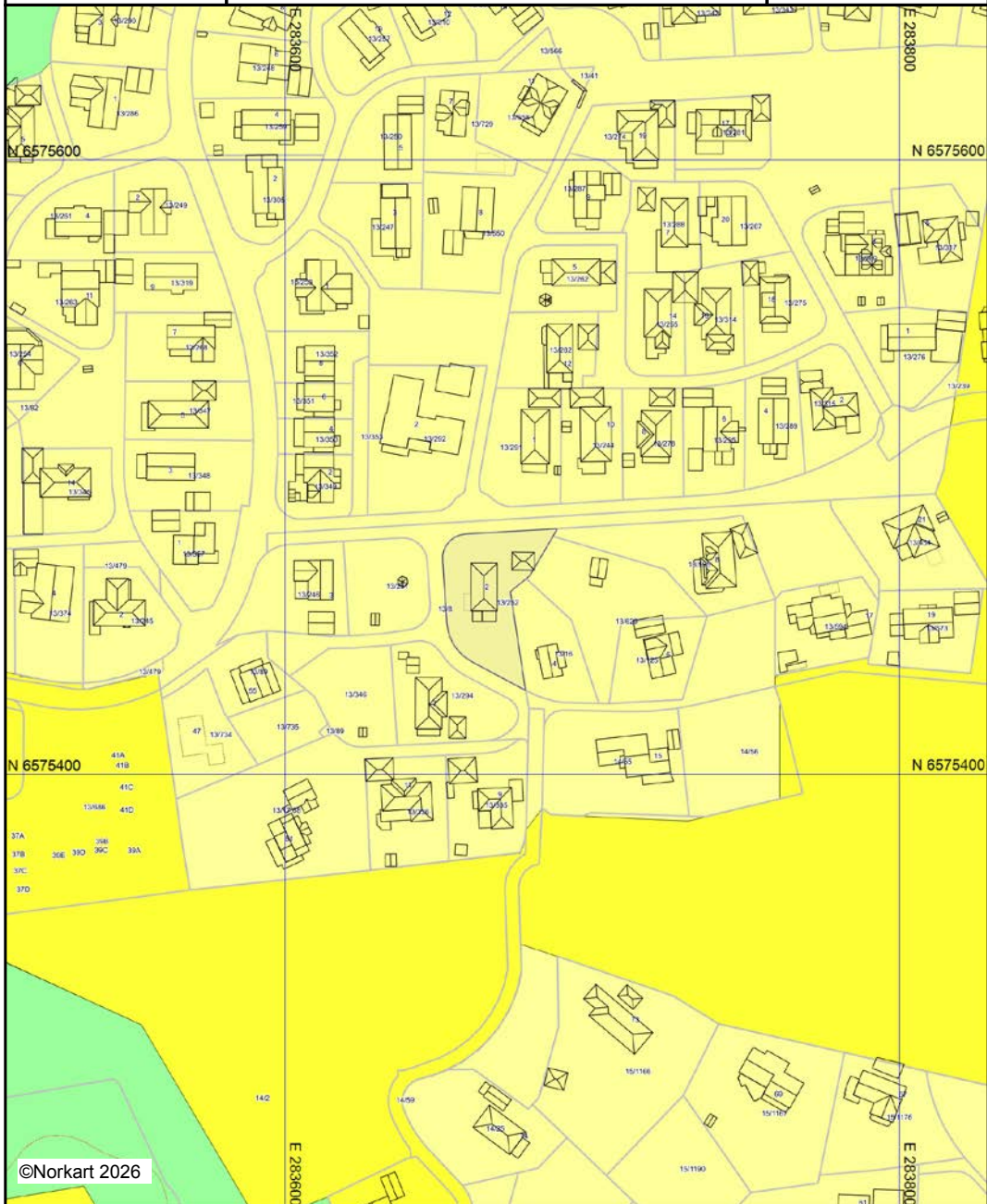
Karmøy kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 13/252  
Adresse: Killingvegen 2  
Dato: 21.04.2026  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 13, Bruksnr 252	<b>Kommune:</b>	1149 Karmøy
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	302 Tjøsvoll øst
Veiadresse:	Killingvegen 2, gatenr 1411 4270 Åkrehamn	<b>Valgkrets:</b>	2 Åkrehamn
		<b>Kirkesogn:</b>	6100402 Åkra
		<b>Tettsted:</b>	4702 Åkrehamn

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>		<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	22.08.1978	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	1 139,3 kvm	<b>Skyld:</b>			
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

#### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Kart- og delingsforretning	Forretning:	22.08.1978	Avgiver	1149/13/8	-1 139,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1149/13/252	1 139,0

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Bygning 1 av 2: Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Killingvegen 2	Bolig	222,0	Kjøkken	4	1	2

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	33,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	222,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	222,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.02.1979
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	9384820			Antall etasjer:	2

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			94,0		94,0				
H01	1		128,0		128,0		19,0		19,0

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	29,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	29,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	22542257			Antall etasjer:	1

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				29,0	29,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

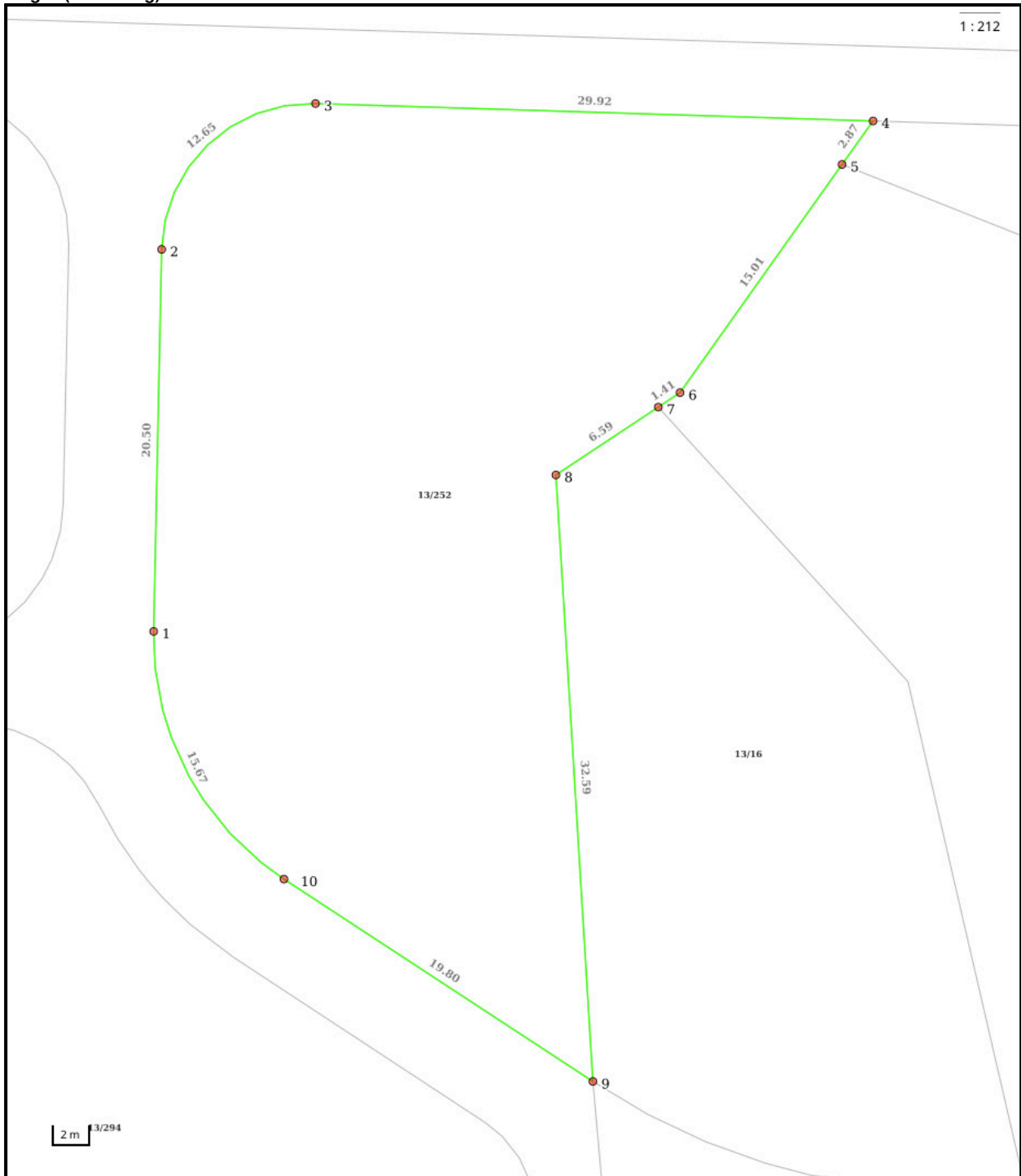
- Vannkant
- Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne  
se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Teig 1 (Hovedteig)**



**Nøyaktighet (standardavvik)**

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

**Hjelpelinjer**

- Vannkant
- Veikant

- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

**Symboler**

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne  
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

**Areal og koordinater****Areal:** 1 139,30m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 575 449,21	283 652,64	20,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 575 469,66	283 651,22	12,65m	Terrengmålt	10	8,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 575 478,20	283 658,73	29,92m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 575 479,97	283 688,60	2,87m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 575 477,49	283 687,16	15,01m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 575 464,52	283 679,61	1,41m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 575 463,64	283 678,51	6,59m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 575 459,52	283 673,37	32,59m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 575 427,30	283 678,28	19,80m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 575 436,61	283 660,80	15,67m	Terrengmålt	10	15,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

<sup>(1)</sup> Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?


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

## Prisoversikt

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

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Killingvegen 2  
4270 ÅKREHAMN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Alexander Kvalevaag Skree**Oppdragsnummer:****Telefon:** 476 52 597  
**E-post:** alexander.k.skree@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre