

aktiv.

Røyksundvegen 18, 5546 RØYKSUND

**Eksklusiv sjøeiendom med
fantastisk beliggenhet og utsikt |
Flotte uteområder | 2 bad | Stort
bryggeanlegg og naust**





Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler

Lars Erik Sjørgård

Mobil 401 00 736

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

Aktiv Eiendomsmegling Haugesund

Haraldsgata 117, 5501 HAUGESUND. TLF. 905 75 590

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 11 900 000,-
Omkostn.: Kr 298 850,-
Total ink omk.: Kr 12 198 850,-
Selger: Terje Andreas Steinsnes
Bente Lillian Steinsnes

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1946*
BRA-i/BRA Total 189/237 kvm
Tomtstr.: 1875.7 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 122, bnr. 40
Gnr. 122, bnr. 170
Oppdragsnr.: 1509250256

Velkommen!

Velkommen til Røyksundvegen 18 - presentert av eiendomsmegler Lars Erik Sjørgård v/ Aktiv Eiendomsmegling!

Her har du en sjelden mulighet til å sikre deg en vakker sjøeiendom med fantastisk utsikt og flotte uteområder. Boligen strekker seg over tre etasjer og byr på en gjennomtenkt planløsning med god plass til hele familien. Her får du flere nydelige utesoner, hvor du kan nyte solen og sjøutsikten fra morgen til kveld. Eiendommen har også garasje og et stort bryggeanlegg med naust som gir deg alt du trenger for et aktivt båtliv.

Beliggenheten er attraktiv og familievennlig med kort avstand til skoler, barnehager, dagligvare og gode fritidstilbud. Her bor du rolig, men med enkel tilgang til både Haugesund og Karmøy.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	58
Tilstandsrapport	60
Egenerklæring	92
Nabolagsprofil	97
Budskjema	150

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 189 m²

BRA - e: 48 m²

BRA totalt: 237 m²

TBA: 80 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 26 m² Kjellerstue, gang, bod og vaskerom.

BRA-e: 3 m² Bod

1. etasje

BRA-i: 102 m² Entre, gang, bad, soverom, kjøkken, stue, vinterhage/spisestue.

2. etasje

BRA-i: 61 m² Gang, bad, tre soverom og bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

76 m² Terrasse- og balkongareal

2. etasje

4 m² Terrasse- og balkongareal

Naust

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 31 m² Naust

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 14 m² Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

I forhold til åpne arealer(terrasser) er de store på denne boligen om det skal måles med brygger. Det er derfor kun målt åpenbare terrasser, og ingen bryggeområder.

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

Boligen er generelt komplisert og nøyaktig måle med tradisjonelt utstyr da det er skråhimlinger på loft, og det er forskjellige nivåer/høyder i kjeller. På grunn av dette kan avvik forekomme.

Nyere håndverkstjenester, er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: Renovert piper i 2022. Nytt røk rør. Det er også utført elektro arbeider i 2025, dette kan leses mer om i egenerklæring og boligmappe.no. Vinterhagen er renovert i 2025. Det er utført reparasjoner/gjennomgang av takhatter. Septik pumpe er installert ny i November 2024.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1875.7 m²

Tomtebeskrivelse

Gnr. 122, Bnr. 40:

Areal: 1 676,10 m²

Tomten er opparbeidet med hage, terrasser/platting og diverse beplantning.

Gnr. 122, Bnr. 170:

Areal: 199,60m²

Tomten er opparbeidet med asfaltert gårdsrom og gjerde.

Arealene er hentet fra opplysninger mottatt fra Karmøy kommune. Eiendommene har uklare grenser, og avvik ved oppmåling vil forekomme. Før en eventuell byggesøknad, må man kartlegge grensene. Kostnad ved oppmåling tilkommer. Kjøper påtar seg risikoen og eventuelle pålegg relatert til dette.

Beliggenhet

Røyksundvegen 18 ligger i et attraktivt og familievennlig område med kort avstand til skoler, barnehager, dagligvarebutikker og fritidstilbud. Offentlig transport er lett

tilgjengelig med busstopp like ved, som gir enkel forbindelse til både Haugesund og Karmøy.

Området byr på et godt bomiljø med fine turområder, idrettsanlegg og treningsmuligheter i nærheten – perfekt for både barnefamilier og aktive voksne. Her bor du fredelig, men samtidig med nærhet til alt du trenger i hverdagen.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligen ligger i et område hovedsaklig bestående av spredt boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Tm Taksering AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fra tilstandsrapport:

Eneboligen ble opprinnelig oppført i 1946 og har blitt påbygget i nyere tid. Bygningen hviler på en grunnmur av betong og fyllstein med et betonggulv. Det er normalt sett ikke spesielle fundamenter under denne typen grunnmur, da den er oppført direkte på løsmasser. Byggegrunnen er for øvrig ukjent, og det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Grunnmuren er konstruert av plass-støpt betong og fyllsteinsmur. Ytterveggene er en trekonstruksjon med utvendig kledning av stående trepaneler og liggende tre-kledning i gavlene. En vinterhage ble lagt til i 2025. Takkonstruksjonen er et saltak i tre, tekket med glasert tegltakstein. Vinterhagen har tak med asfaltapp fra 2025 og tilhørende metallbeslag. Etasjeskillerne er i tre og noe betong, og stammer fra byggeåret. Det er betongdekke mot grunn.

Eiendommen har terrasser med belegningsstein og treverk, med rekkverk i tre og natursteinsmur. Det er også en balkong mot nord med spaltedekke. Utvendige trapper er i stein og betong, i tillegg til en tretrapp fra terrassen mot sør med rekkverk i tre.

Naustet er oppført på en ringmur av betong med betonggulv. Ytterveggene er i treverk kledd med tre-kledning, og taket er et saltak i trekonstruksjon tekket med glasert takstein. Garasjen har en tilsvarende konstruksjon med ringmur i betong, betonggulv, yttervegger i treverk med tre-kledning og et saltak tekket med glasert takstein.

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

BYGGEÅR:

Det er uklart hva som er opprinnelig byggeår på eiendommen, da tomten er etablert i 1946 ihht. matrikkelrapport. Dokumentasjon mottatt fra kommunen viser at det ble foretatt en ombygging av eiendommen i 1982, ref. tegninger fra Berge Sag - & trelastforretning datert 12.11.1982. Det foreligger ikke dokumenter fra kommunen som viser når oppføring av opprinnelig bolig ble gjort og eksakt byggeår er derfor uklart.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2004.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Åkra Rør

Beskrivelse: Nytt dusjkabinett for bad i 2. etg i år 2004

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Tekva

Beskrivelse: Skiftet div. Vannkraner kjøkken/ vaskerom tilkoblet sideby side kjøl/ frys med vann og isdispenser på kjøkken.

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

Ja

Beskrivelse: I boligens opprinnelige bunnplate i betong er det ikke lagt inn fuktsperre, derfor har vi alltid luftavfukter på for å sikre lav fuktighet i kjeller området. I kjølerom er isolert gulv med gulvbelegg fjernet pga. kondens mellom isolasjon og gulvbelegg. Gulvet er rengjort og tørket ut før påføring av gulvmaling på betong gulvet. Utført i September 2025. Det er dreneringsproblemer i ytre 2. boder som ikke er beboelse med grovpuss på gulv og grov naturstens mur.

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

Ja

Beskrivelse: I 2 ytre boder i kjelleretg. Utenfor beboelse området. Det har vært lekkasje v/ takgjenomføring over midtre soverom i toppetg. Noe misfarge i takplater i soverom etter drypplekkasje utbedret og kontrollert ,alle takgjenomføringer av blikkenslager Brynjulfsen i Haugesund

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

Ja

Beskrivelse: Anbefaling fra feiervesen om å oppgradere piper med syrefaste innerrør

og nye feierluker og kontroll av ildsteder, Utført av Engevik Byggsenter Raglamyr ca. År 2022.

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

Ja

Beskrivelse: Har sett overflate sprekker i murpuss i husfasadegrunnmur mot sjø, samt garasje Som er utbedret av eier. Kjeller rom under stue kjøkken er det unaturlig helling på støypt gulv. Er originalt gjort fra byggets opprinnelse. Det er noe naturlig avvik på sig i bjelkelag i toppetg.

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

Ja

Beskrivelse: Maur under beleggninstein rundt huset. Mus og rotte er tatt i feller i utebod under terrasse.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Frøyland Elektro Haugesund, Helgevold Elektro, Jatec as

Beskrivelse: Utebelysning, utekontakter, strøm til garasje, strømkontakter kjøkken, varmepumpe osv V/ Frøyland Elektro. Elbil ladeanlegg , utekontakter parkeringsplass, montering av ventilasjonsvifte bad 1. etg.v/ Helgevold Elektro Renovering nybygg 2025
El arbeid utført av Jatec

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Installert av Helgevold Elektro

15. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Duco as

Beskrivelse: Renovering / nybygg vinterhage/stue utført 2025

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

Ja

Beskrivelse: En av 2 flytebrygger er ikke omsøkt karmøy kommune/havnevesen.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja

Beskrivelse: Vedrørende godkjent byggetillatelse for oppføring av utført nybygg av vinterhage/stue og ikke oppført sommerhus har vi søkt og fått innvilget midlertidig brukstillatelse i påvente av at nye eiere har muligheten til å oppføre sommerhuset som er omsøkt og godkjent innen byggefristen går ut. Ref. Godkjente tegninger Fra Duco as

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

Ja

Beskrivelse: Overvann fra tilstøtende kommunale røyksundsveien. Kommunen med avd. Ansvarlig har vært på befaring og er klar over problemet og deres ansvar.

MEGLERS KOMMENTAR:

Selgers tilleggskommentar i egenerklæringsskjema vedr. reparasjon av skader på kai etter uværet i oktober har siden utarbeidelse av egenerklæringsskjema blitt utført av forsikringsselskapet IF.

Innhold

Boligen strekker seg over tre etasjer og inneholder:

1. etasje:

Entré, gang, bad, soverom, kjøkken, stue og vinterhage/spisestue.

2. etasje

Gang, bad, tre soverom og bod innredet som soverom (ikke godkjent).

Kjeller:

Kjellerstue, gang, bod og vaskerom.

(se pkt. ferdigattest vedr. innredning).

I tillegg har eiendommen naust, garasje og utvendig bod.

Standard

1. etasje:

Stuen oppleves lys og luftig med store vinduer som slipper inn rikelig med dagslys og gir flott utsikt. Taket med synlige bjelker tilfører rommet særpreg og en moderne, rustikk stil. En flott tapet på veggene skaper en lun og gjennomført atmosfære.

Rommet har god størrelse og mange møbleringsmuligheter, hvor en kan lage ulike soner. Fra stuen er det utgang til et koselig uteområde med fliser og belegningsstein – perfekt for avslapning utendørs.

Et stilfullt og funksjonelt kjøkken med profilerte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har flotte detaljer, integrerte spotter og praktiske, uttrekbare sokkelskuffer som gir kjøkkenet både funksjon og særpreg. Rommet har også en koselig spiseplass ved vinduet – perfekt til frokosten eller kaffekoppen. Kjøkkenet er utstyrt med alt du trenger av hvitevarer, med frittstående kjøl/frys og integrert oppvaskmaskin (2025), komfyr, mikro med ventilator og platetopp (disse medfølger i handelen).

Den innglassede spisestuen fremstår som et elegant allrom med panoramautsikt og et luftig uttrykk. Store glassflater skaper en nærhet til naturen og gir følelsen av å spise ute – samtidig som du sitter i lune omgivelser. En stilfull peis og spotter i taket setter stemningen, mens utgangen til terrassen/uteområdet utvider rommet og gir en sømløs forbindelse mellom inne og ute.

Badet fremstår lyst og delikat med fliser på både vegger og gulv samt varmekabler i gulvet. En romslig baderomsseksjon gir god oppbevaringsplass med skap, speil og servant. Rommet er ellers utstyrt med praktisk dusjkabinett og gulvstående toalett.

Lyst og trivelig soverom med flott tapet som gir et lunt og personlig preg. Den romslige skyvedørsgarderoben sørger for god klesoppbevaring og et ryddig uttrykk.

Lys og luftig gang.

Innbydende entrè med fliser på gulv og trapp opp til 2.etasje.

2.etasje

Tre soverom av god størrelse med lyse, behagelige fargevalg. To av rommene har utgang til balkong, mens ett av rommene har plassbygd garderobe som gir god oppbevaringsplass. Bod innredet som soverom (ikke godkjent).

Funksjonelt baderom med fliser på gulv med varmekabler i. Badet har elegant servant med skap, dusjkabinett, integrert skyvedørsgarderobe og ekstra skap plass som gir rikelig med oppbevaringsmuligheter.

Gang med praktisk plassbygd garderobe for oppbevaring.

Kjeller:

Kjellerstuen har lyse flater og en flott peis som setter stemningen. Med god plass og fleksibel planløsning kan rommet tilpasses ulike bruksområder etter behov.

Lyst og praktisk vaskerom med skap, benkeplate og servant. Rommet er utført med fliser på gulv, og har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Lys og luftig gang.

Praktisk bod for oppbevaring med plass bygde hyller.

Overflater: Boligen er i hovedsak innredet med parkett/fliser på gulv, panel/malte/taperserte vegger og malte plater/panel i tak.

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

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: · Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

· Det er påvist andre avvik:

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

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: · Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Eldre boliger er generelt underventilert i forhold til nyere moderne boliger. Det er derfor noe underventilert under kledning, grunnet oppbygging og også grunnet oppbygging utvendig med delvis nyere grunnmur mot sør og nord og også øst.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: · Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Eldre takkonstruksjoner har ofte mindre ventilasjon sammenlignet med dagens krav. Det anbefales derfor ytterligere undersøkelser av den eldre, tette takdelen mot sør.

Det er stedvis registrert fuktskjolder ved gjennomføringer, men områdene fremstod tørre på befaringsdagen.

Isolasjonen på loftet ligger enkelte steder ujevnt, noe som medfører redusert isolasjon mot oppvarmede områder.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: · Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Det er tegn til at det har kondensert noe i eldre vinduer, og også takvindu på bad på loft.

- Utvendig - Dører

Avvik: · Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Det er noe generell slitasje utvendig på dører. Og slitasje i treverk på ytterdør til utvendig bod i kjeller mot nord.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: · Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

Det er relativt store åpninger i rekkverk da det er benyttet kryss konstruksjon på rekkverket. Rekkverk har stedvis rekkverk som er under 1 meter.

- Innvendig - Radon

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

Radonforebyggende tiltak ble først påkrevd i 2011/12.

- Innvendig - Andre innvendige forhold

Avvik: · Det er avvik:

Rommet er ikke etablert som et våtrom, og det er ikke membran i gulvet. Det er ikke sluk. Eget avløp til vaskemaskin. Ventilasjonen er kun naturlig, og tilfredsstillende ikke dagens krav til ventilerings av våtrom.

- Våtrom - Loft > Bad > Overflater vegger og himling

Avvik: · Det er avvik:

Malt strie tapet er ikke egnet for direkte dusjing. Det dusjes i tett kabinett og dette er ikke et problem, men et avvik i forhold til nye anbefalinger og krav.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, og dette kan heller ikke fremlegges.

- Våtrom - Loft > Bad > Overflater Gulv

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

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke 25mm fra topp sluk til topp synlig membran ved terskel. Noe bom i flis. Dette betyr i korte trekk at ikke hele flisen har kontakt med underlaget og vil således være svak for støt. Flisen kan også løsne i aktuelt område. Det er ikke fall i forhold til krav/anbefalinger fra byggeåret.

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

Påvist noe fall på gulvet mot toalettet som er noe bort fra sluk.

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

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

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluket var på befaringsdagen ikke tilgjengelig for kontroll, da kabinettet må fjernes for å få tilgang.

Normal levetid for membraner i gulv på våtrom er 15-25 år.

- Våtrom - Loft > Bad > Ventilasjon

Avvik: · Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ikke luftespalte under døren.

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

Avvik: · Det er avvik:

Baderommet er etablert i år 2000 og har oppnådd alder hvor generell oppgradering vil være naturlig. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Avvik: · Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

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

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er etablert en fast oppkant i dusjsonen, som hindrer avrenning til sluk fra hele baderommet. Oppkanten er også høyere enn terskelen ved døren.

Det er registrert sprekker i flisfugene, samt løse fliser på gulvet. Eier opplyser at det er lagt dobbelt lag med fliser på gulvet etter feil ved etablering i 2000.

Høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp synlig membran ved terskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist bom i enkelte fliser, noe som innebærer at flisene ikke har full kontakt med underlaget og derfor er mer utsatt for skader ved belastning. Flisene kan også løsne i de aktuelle områdene.

Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til krav og anbefalinger fra byggeåret.

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

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

Avvik: · Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

· Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

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

Normal levetid for membraner i gulv på våtrom er 15-25 år.

Slukmansjetten ligger ikke korrekt montert mot klemringen i sluket.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad > Ventilasjon

Avvik: · Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ikke luftespalte under døren.

- Spesialrom - Kjeller > Kjølerom > Overflater og konstruksjon

Avvik: · Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Det er ikke kjent om døren er isolert og godkjent for formålet. Aggregat er opplyst av

eier og fungere.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

Normal levetid for slikt utstyr er 30 - 50 år.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

Normal levetid for slikt utstyr er 30 - 50 år.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: · Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er ikke ventiler i vegger på alle rom som har behov for dette.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

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

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

· Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Normal levetid for beredere er 20 år, men de kan også vare lenger enn dette. Bereder i denne boligen er fra 1994 og har overskredet levetiden med god margin. Det er ikke sluk i rommet hvor bereder er installert. Det er anbefalt at beredere over 1500w tilkobles direkte via fast punkt eller vedlikeholds Bryter.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: 12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det er generelt anbefalt med el-kontroll av boliger om dette ikke er utført i nyere tid.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: · Grunnmuren har sprekkdannelser.

Noe mindre sprekkdannelser, men avvik er ikke fremtredende.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

Normal levetid for slikt utstyr er inntil 50 år.

Forhold som har fått TG3:

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: · Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

· Det er ikke montert rekkverk.

Åpningene i rekkverket overskrider dagens krav, som tilsier at åpninger ikke skal overstige 10 cm.

Det mangler rekkverk på den nederste delen av trappen mot bryggen mot vest.

Det er krav om rekkverk der det er mer enn 0,5 meter ned til underliggende nivå.

- Utvendig - Andre utvendige forhold - 2

Avvik: · Det er avvik:

Store mengder overvann kommer fra veien mot øst og ned mot boligens østside. På befaringsdagen rant det tilnærmet en bekk på dette stedet.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

· Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert skjevheter i etasjeskille på loft og i 1 etasje på 9-14mm. Dette er relativt normalt i en eldre trekonstruksjon.

Det er registrert skjevheter i dekke i kjeller på inntil 30mm fra øst mot vest.

- Innvendig - Rom Under Terreng

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

· Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Det er synlig vann i tilstøtende boder mot sør under terrasse og mot nord, noe som relateres til overvannsproblemer fra vei. Det er også fuktskolder i vegger på soverom i

1. etasje mot yttervegger. Områdene er fuktmålt, og det er foretatt hulltaking i området. Det er ikke registrert fuktverdier av betydning i dette området. Det anbefales å holde områdene under oppsyn, samt kontrollere treverk i veggene i dette området.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: · Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke rekkverk i trappeløpet i kjeller.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: · Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

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

Normal levetid for slikt utstyr er inntil 50 år. Det er ingen drenering og fuktsikring i moderne forstand på denne boligen.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: · Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det er fallende terreng inn mot mur og det var også store vannmengder som rant på eiendommens østside på befaringsdagen.

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 frittstående kjølfrys og integrert oppvaskmaskin, komfyr, mikro og platetopp (disse medfølger i handelen).

Moderniseringer og påkostninger

Renovert piper i 2022. Nytt røk rør. Det er også utført elektro arbeider i 2025, dette kan leses mer om i egenerklæring og

boligmappa.no. Vinterhagen er renoveret i 2025. Det er utført reparasjoner/gjennomgang av takhatter. Septik pumpe er installert ny i 2024.

MEGLERS KOMMENTAR:

i tilstandsrapporten på side 27 har takstmann skrevet at septik pumpe ble installert ny i 2025. Det gjøres oppmerksom på at riktig dato er 2024.

Parkering

Parkering i eget gårdsrom og garasje.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

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

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

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

Energi

Oppvarming

Luft/luft varmepumpe, vedovn installert i stuen, peis med innsats i vinterhage og peis med innsats i kjellerstuen. Det er varmekabler i gulv på begge bad, samt i vinterhage/

spisestue.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 11 900 000

Kommunale avgifter

Kr 17 019

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Herav:

Avløp: Kr. 3 587,-

Eiendomsskatt: Kr. 2 866,-

Feiing: Kr. 564,-

Vann: Kr. 3 013,-

Renovasjon: Kr. 3 121,-

Slamavgift: Kr. 3 868,-

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

Formuesverdi primær

Kr 718 021

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 872 083

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 122, bruksnummer 40 i Karmøy kommune. Gårdsnummer 122, bruksnummer 170 i Karmøy kommune.

Offentligrettslig pålegg

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

11.04.1983 - Dokumentnr: 2975 - Bestemmelse om bebyggelse

Vegvesenets betingelser vedtatt

MEGLERS KOMMENTAR: Omhandler byggegrense langs offentlig vei - erklæring:

Tillatelse til å føre opp et tilbygg, mot en rekke forbehold. Se vedlagt servitutt.

28.12.1992 - Dokumentnr: 8977 - Best. om vann/kloakkledn.

Gjelder denne registerenheten med flere

MEGLERS KOMMENTAR: Søknad/erklæring felles for flere beboere, vedr vann- og kloakkledning o.l. samt renner av alle slag ved riksvei. Se vedlagt servitutt. "Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann."

05.01.1946 - Dokumentnr: 28 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1149 Gnr:122 Bnr:5

HOVEDBRUKET ER OMMATRIKULERT

1149/122/40:

14.05.2001 - Dokumentnr: 3973 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1149 Gnr:122 Bnr:5

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen på noen av tiltakene (for uten om bruksendring loft og tilbygg eksisterende bolig), og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

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

Det foreligger ikke byggemeldte tegninger av opprinnelig bolig i kommunens arkiv.

Det foreligger byggemeldte tegninger vedrørende tilbygg i kommunens arkiv, datert oktober 1963.

Det foreligger byggemeldte tegninger vedrørende tilbygg datert 12.11.1982.

Det foreligger byggemeldte tegninger for sjøhus m/bod datert 03.12.1997. Det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket. Sjøhuset er i senere tid innredet. Bruksendringen er ikke byggemeldt/godkjent hos kommunen.

Det foreligger byggemeldte tegninger for påbygg og utestue datert 14.11.2024. Byggetegningene samsvarer med dagens bruk.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 03.10.2025 for tilbygg til eksisterende bolig. Gjenstående arbeid for å kunne søke om ferdigattest for tiltaket er ferdigstillelse av frittliggende uthus. Gjenstående arbeid må utføres innen: 31.12.2026. Nåværende eier valgte midlertidig brukstillatelse foran ferdigattest slik at ny eier kunne velge om de ville bygge utestuen som er søkt om og godkjent. Kjøper påtar seg risikoen,

eventuelle pålegg og alle kostnader forbundet med ferdigstilling av gjenstående arbeid, samt innhenting av ferdigattest.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring av loft fra tilleggsdel til hoveddel iht. innsendte tegninger, datert 12.12.2025.

Det foreligger avvik fra byggemeldte tegninger:

Loft:

Soverom på loft mot sør og vest er godkjent ref ferdigattest datert: 12.12.2025.

Soverom mot øst er ikke bruksendret og er således ikke godkjent for varig opphold.

Rommet er forøvrig angitt som "bod" i bygningstegninger datert.

Kjelleretasje:

Det er vanskelig for megler å kontrollere bruken av kjelleretasjen da det ikke foreligger fullstendige plantegninger for kjelleretasje. Hvorvidt innredning av kjeller er godkjent eller ikke er ikke mulig for megler å kontrollere.

Terrasse med tilhørende bod under er ikke byggemeldt/godkjent hos kommunen.

Karmøy Kommune bekrefter i epost til megler at bryggen er godkjent slik den er oppført, men at flytebryggene ikke er godkjent. Kommunen påpeker i sin epost at forholdet rundt flytebryggene må rettes, hvis det ikke kan dokumenteres at disse er omsøkt og godkjent etter plan - og bygningsloven.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden.

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

Vei, vann og avløp

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

Selger opplyser at ved store mengder nedbør vil overvann fra vei ta seg inn på eiendommen. Selger har tidligere vært i dialog med kommune rundt dette. Selger har også gjort tiltak mot dette på vegg mot nord. Konferer med megler for mer info.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, og er omfattet av følgende planer:

Kommuneplan med formål boligformål:

Kommuneplanens arealdel Kommuneplan 2014-2023, ikrafttredelse 16.06.2015. 1676 m2 er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende.

Det er igangsatt planlegging for Kommuneplanens arealdel 2022 - 2031 (ID 672).

Kopi av kart og bestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

11 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

297 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

298 850 (Omkostninger totalt)

314 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

317 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

12 198 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

12 214 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

12 217 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 298 850

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25 % inklusiv mva. av oppnådd totalpris, inkludert eventuell fellesgjeld for gjennomføring av salgsoppdraget. Beregnet provisjon er på Kr. 148 750,-(basert på prisantydning: Kr. 11 900 000-).

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Kr. 6 000,- Fotograf

Kr. 4 000,- Kommunale opplysninger

kr. 17 900,- Markedspakke

Kr. 6 900,- Oppgjørshonorar

Kr. 2 000,- Søk eiendomsregister og elektronisk signering
Kr. 15 400,- Tilretteleggingsgebyr
Kr. 3 000,- Visninger/overtakelse inkl alle
Kr. 545,- Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
Kr. 260,- Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fitt) pr stk

Totalt kr: 204 755,-

Alle beløp er inkl. mva. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 100 000,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Aktiv Haugesund AS, organisasjonsnummer 834218402
Haraldsgata 117, 5527 Haugesund

Salgsoppgavedato

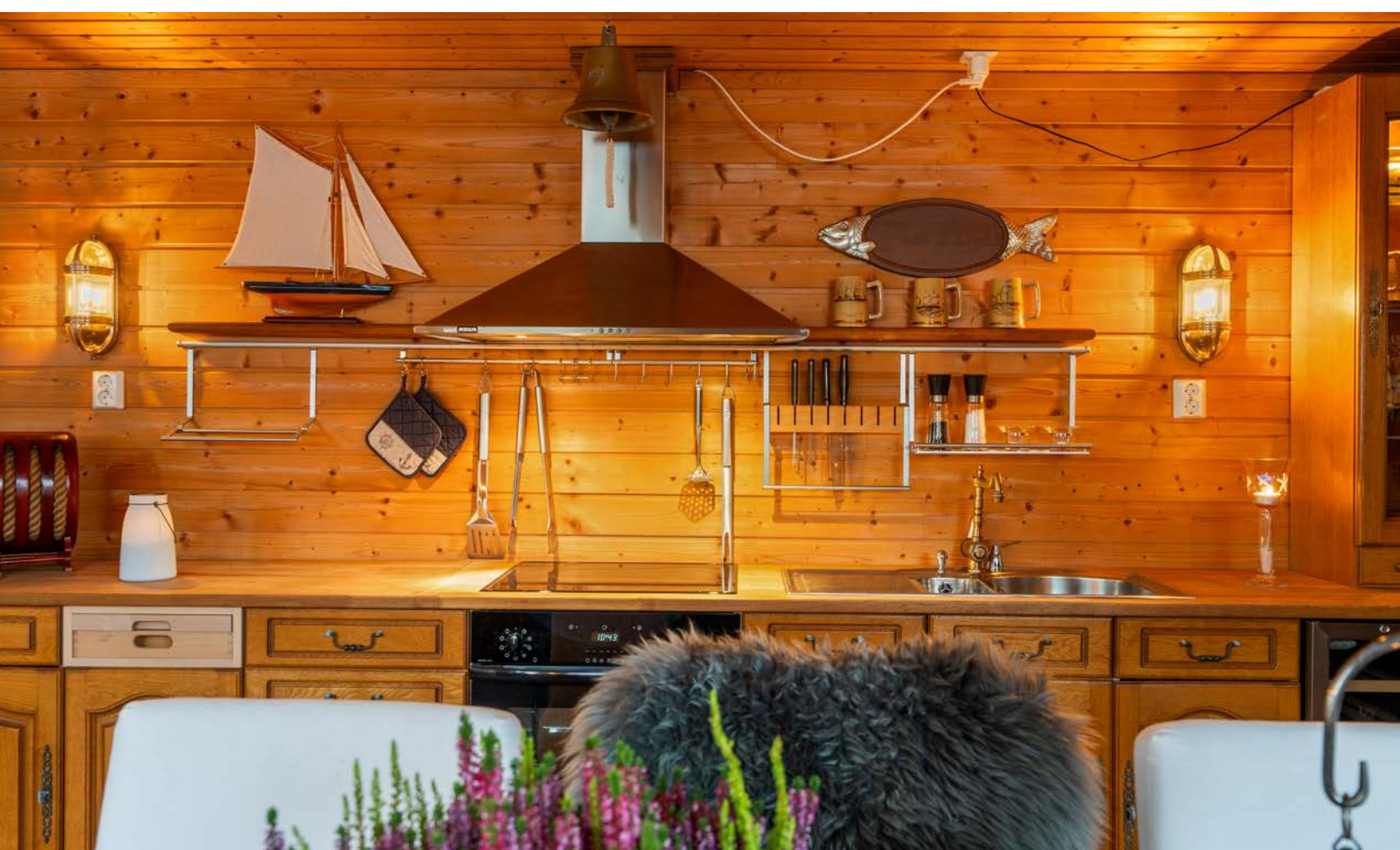
17.12.2025





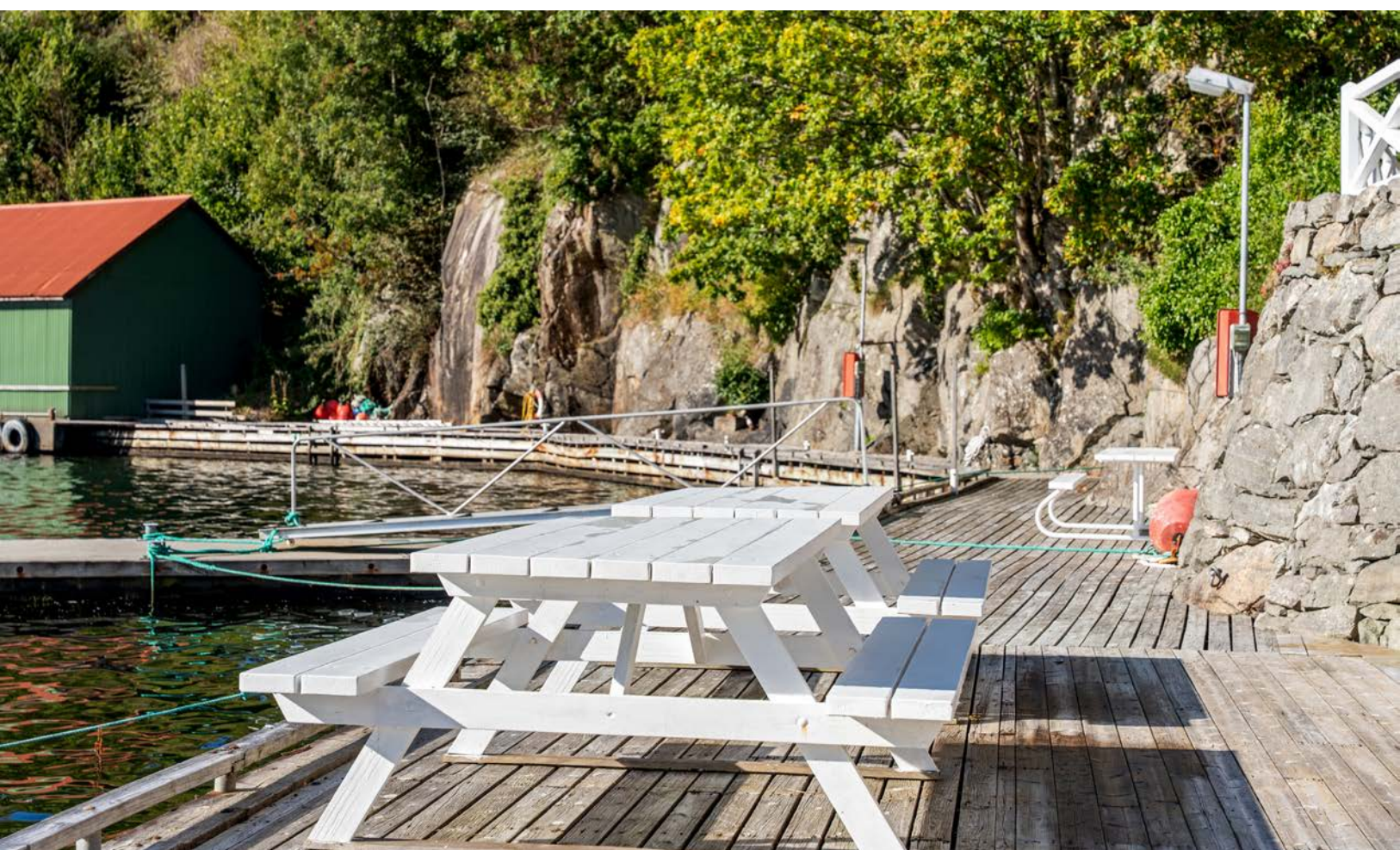






























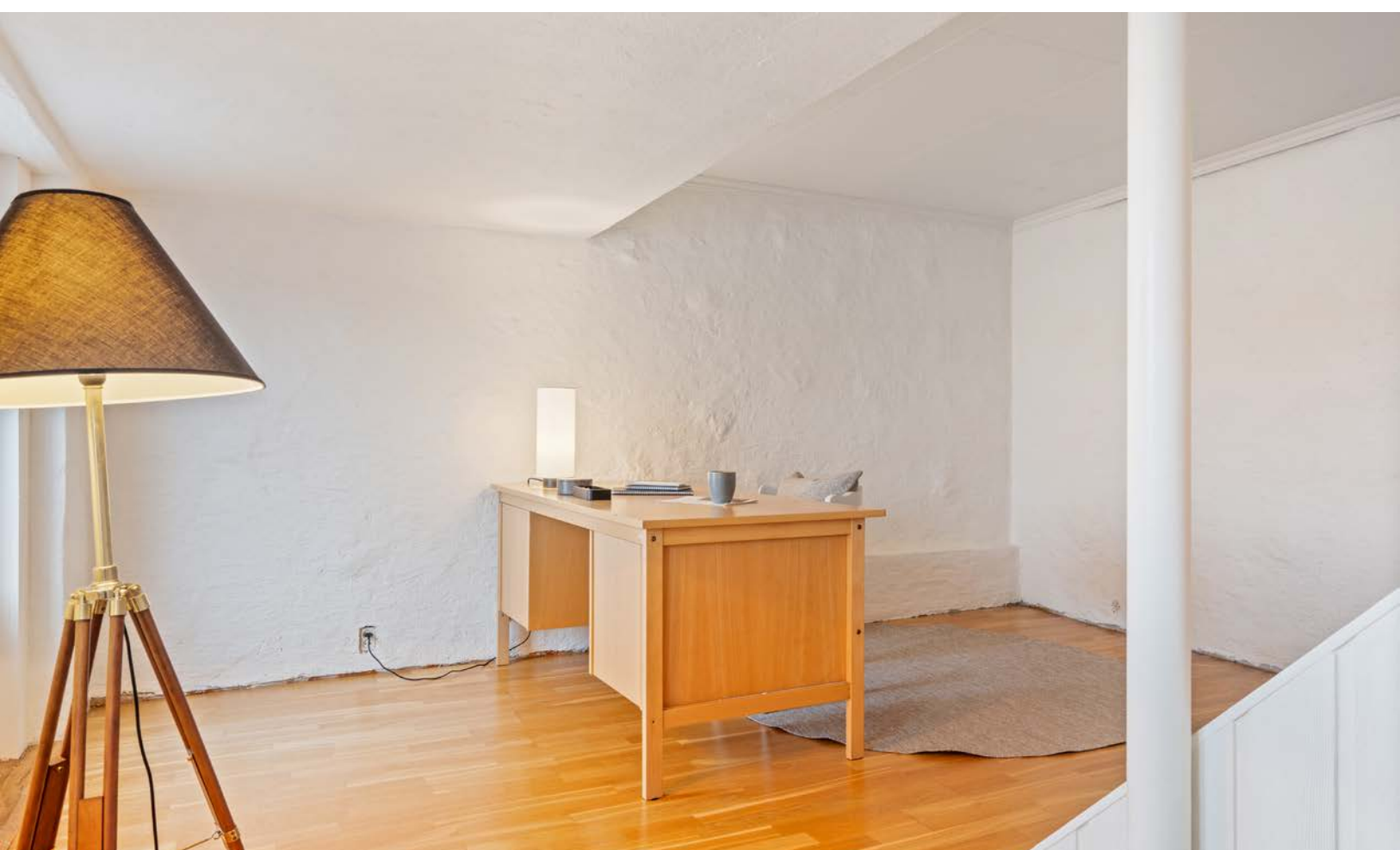






















Plantegning

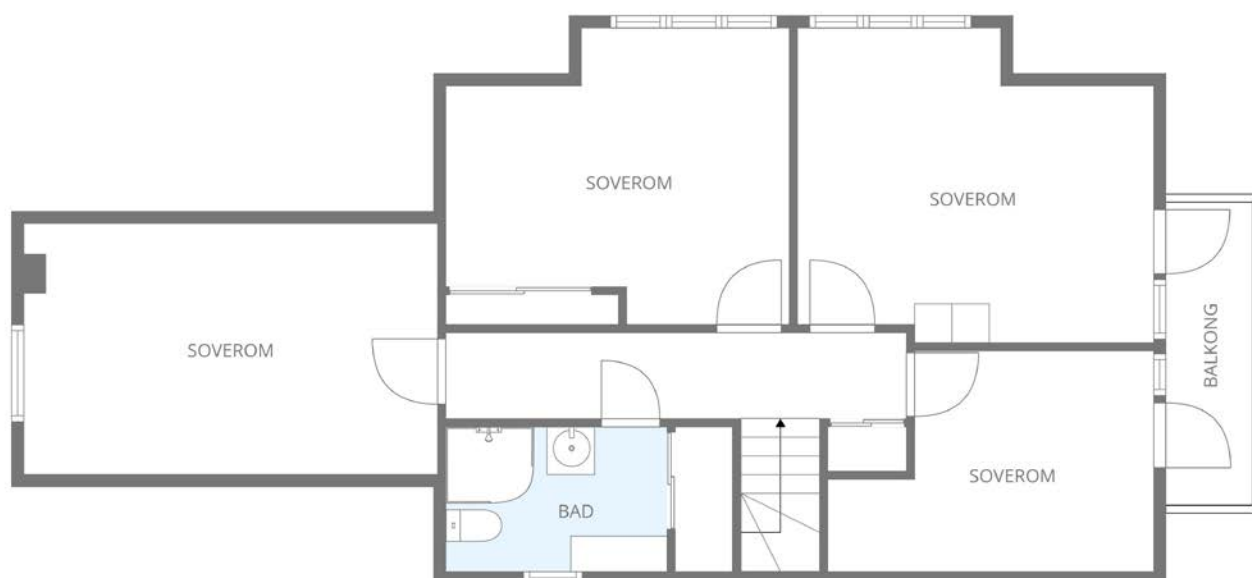


Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke målbar, og kan inneholde feil.



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

Plantegning

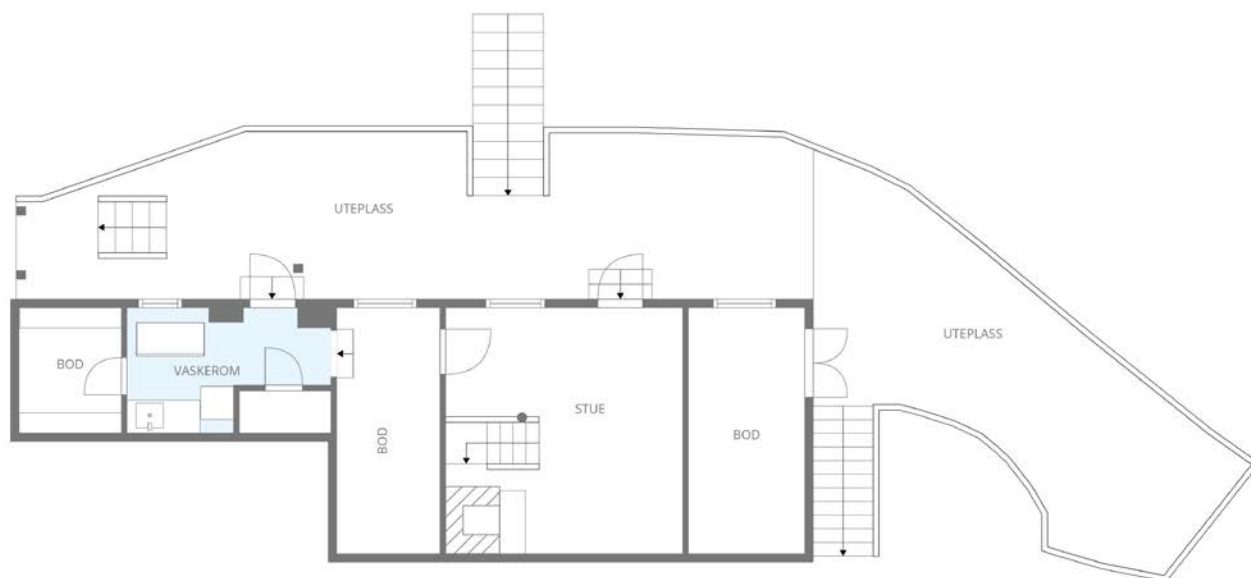


Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke målbar, og kan inneholde feil.



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

Plantegning



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



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

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Røyksundvegen 18, 5546 RØYKSUND



KARMØY kommune



gnr. 122, bnr. 40

Sum areal alle bygg: BRA: 237 m² BRA-i: 189 m²



Befaringsdato: 06.10.2025

Rapportdato: 20.10.2025

Oppdragsnr.: 20474-3077

Referansenummer: FR8802

Autorisert foretak: TM Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Erik Tørring



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

Norsk takst

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



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

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

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

TM Taksering AS

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

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

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

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

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



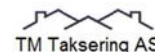
Rapportansvarlig

Tom Erik Tørring

Uavhengig Takstingeniør

tomerik@tmtaksering.no

476 75 131



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført opprinnelig i 1946 og påbygget i noe nyere tid. Oppført på grunnmur i betong, fyllstein og betonggulv. Yttervegger i treverk som er utvendig kledd med tre-kledning. Etasjeskiller i tre og noe betong. Saltak i trekonstruksjon som er tekket med glasert takstein.

Tilstanden på boligen fremstår som generelt god. Det må allikevel påregnes normalt vedlikehold, men også behov for noen oppgraderinger.

Tilstandsgrader gitt i denne rapport baserer seg i hovedsak på slitasje av bygningsdeler men også mangler/avvik/feil/skader som vil utløse tiltak i forhold til registrerte avvik.

Se ellers kommentarer og begrunnelser fra takstmann under enkeltpunkter senere i rapport.

Denne rapporten MÅ leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1946

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Asfaltapp(2025) på vinterhage med tilhørende metall-beslag. Normal levetid for glasert takstein er ifølge SINTEF Byggforsk 40–60 år.

Det er nyere opprinnelse på glasert takstein.

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

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

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

Det er normalt og skifte takrenner i forhold til omlegging av tak. Yttervegger er oppført i treverk i tre som er utvendig kledd med stående trepaneler, liggende tre-kledning i gavler. Noe nyere kledning, men omfang av dette er ikke kjent, ei heller når kledning er skiftet. Vinterhage er ny i 2025.

Isolasjonsevne er ikke kontrollert.

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

Det er behov for generelt vedlikehold av utvendige overflater på denne boligen. Noe bruksmerker og andre svakheter/råte kan ikke utelukkes selv om de ikke er spesielt kommentert i denne rapport. Det er utført sporadiske stikk prøver i kledning i fasader som kan nås fra bakkeplan.

Saltak i trekonstruksjon.

Enkelte knevegger er besiktiget, og det er ingen registrerte alvorlige avvik. Nyere treverk for påbygg.

Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser da store deler av konstruksjonen er fullt lukket.

Konstruksjonen har naturlig avtrekk og er ventilert iht. gjeldende regler for oppføringstidspunktet.

Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. De aller fleste vinduer i boligen er skiftet og er av nyere dato. Det er for øvrig eldre vinduer i karnapp i stuen mot vest og på kjøkken.

De fleste vinduer er skiftet tidlig 2016.

Ytterdører i alminnelig god kvalitet. Dørene er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Det er enkelte avvik på dør i kjeller ved bod.

Eier opplyser om at dette skal utbedres før hjemmelsovergang.

Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.

Terrasser med belegningsstein og treverk. Rakkverk i tre og natursteinsmur. Spaltekke på balkong mot nord.

Utvendige trapper i stein og betong. Tretrapp fra terrasse mot sør.

Rakkverk i tre på trapp fra terrasse mot sør.

Det er et stort bryggeanlegg som tilhører denne eiendommen. Dette anlegget er ikke inngående kontrollert av undertegnede og krever også delvis spesialkompetanse. Det må derfor påregnes ytterligere undersøkelser av dette anlegget, gjerne i samråd med fagperson. Det var i tillegg skade på bryggen på befaringsdagen etter stormen «AMY». Dette var under utbedring av forsikringselskap ifølge eier.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater i denne boligen kommenteres ikke spesielt. De fremstår med normal slitasje og er i generelt ok stand. Oppgradert ved behov. Enkelte bruksmerker må påregnes på overflater i en brukt bolig som utsettes for daglig slitasje.

Det er noe skjolder i takplater ved garderobe på soverom på loft mot vest. Dette er i følge eier etter eldre lekkasje ved tak-hatt som er utbedret. Det er utført fuktmåling uten utslag av betydning.

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

Noe skjevhet er generelt tillatt på etasjeskillere. Nedbøying kommer normalt etter noen år. Det er noe stedvis knirk som er normalt i en trekonstruksjon.

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

Det er teglsteinspipe i denne boligen. Pipedet er fra byggeåret.

Øverste del av pipeløpet er nytt og i elementer. Pipedet er rehabilitert med nytt rør rør.

Vedovn installert i stuen. Peis med innsats i vinterhage og peis med innsats i kjellerstuen(2004).

Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.

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

Det er opplyst av eier at det ikke var avvik ved forrige kontroll fra feier/offentlig etat.

Det er stort sett åpne betongflater mot terreng i kjeller i denne boligen. Fremstår som tørt i kjeller, men det er noe tegn til saltutslag som er tegn på at det er fuktvandring i muren. Det er også noe fuktinggang i tilhørende border mot nord og under tilbygg/terrasse mot sør. Dette er indikasjoner på at drenering ikke er tilstrekkelig. Dette er et følgeproblem for overvann fra veien som ligger like ved. Innvendig trapp i tre fra byggeåret. Parkett/eik i trinn.

Innvendige dører i standard utførelse. Formpresset på loft og heltre fyllingsdører i 1 etasje. Noe eldre i kjeller. Enkelte dører er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.

Enkelte bruksmerker må påregnes på bygningsdeler som utsettes for daglig slitasje.

Det er etablert vaskerom i kjeller. Dette rommet er ikke etablert som et våtrom, og det er ikke sluk i gulvet. Eier opplyser at gråvann har direkte utløp under grunnmur.

Rommet er ikke ventilert i henhold til dagens krav for ventilering av våtrom.

Rommet er naturlig ventilert.

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad loft:

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

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

Det er malt glassfiber-strie på vegger og tak-ess plater i tak. Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 5mm fall til sluk på dette gulvet. Det er målt 15mm fall mot vegg ved toalettet som er indikasjon på at det er feil fall på gulvet. Sluket er under kabinett. Dette var ikke tilgjengelig for kontroll på befaringsdagen.

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

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

Det er installert elektrisk avtrekksvifte i tak på dette baderommet. Det er ikke spalte under dør for tilluft.

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

Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5

Bad 1 etasje:

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

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

Det er fliser på vegger og malte overflater i tak. Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 10mm fall til sluk på dette gulvet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tette-sjiktet på befaringsdagen. Dette kan heller ikke fremlegges.

Det er synlig slukmanskjett i sluk, men denne er ikke under klemring, men ligger nedover langs sluket uten tetting.

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

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

Det er installert elektrisk avtrekksvifte i tak på dette baderommet. Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg.

Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminert spon. Det er integrert oppvaskmaskin, mikro, platetopp og stekeovn. "side by side" kjøp/frys(2022). Tilkoblinger er utført av Teqva. Det er installert bruddsikring på vannrør.

Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i god stand, og det er

ikke registrert avvik utover normal slitasje på befaringsdagen. Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Kjølerom kjeller - Malte overflater(isopor) på alle vegger. Malt betong på gulv. Dør i tre.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannførende rør i denne boligen er i kobber fra byggeåret. Noe lokalt skiftet, men omfang av dette er ikke kjent.

Tilgjengelige avløpsrør er i plast. Det er ikke kjent om det er skjulte rør i metall i drift i bygget i dag.

Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringstidspunktet.

Det er installert luft/luft varmpumpe i denne boligen.

Det er installert ca 200l bereder i denne boligen.

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

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

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

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

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

Det er ukjent alder på drenering og eventuelt fuktsikring. Hvordan dreneringen er opprettet og dens funksjonalitet er kun tilgjengelig ved det som visuelt kan vurderes på befaringstidspunktet.

Fuktsøk på tilgjengelige steder innvendig mot terreng indikerer fuktforskjeller som saltutslag og det er også fuktig/vann på gulv i boder.

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Grunnmur i plass-støpt betong - fyllsteinsmur, og betonggulv.
Det er normalt sett ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den er oppført direkte på løsmasser.
Forstøtninger i naturstein og betong-stein. Fremstår i god stand.
Sintef Byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen
Bakkenettet i denne boligen er ikke kontrollert. Eier opplyser at tilkobling på avløp skjer via kloakk pumpe til kommunalt nett.
Pumpen er også ny.
Rørøpplagg eller kummer i grunn er ikke besiktiget. Det samme gjelder for utvendig stoppekran, ei heller plassering av denne.
Rørøpplagget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll av rør, da spesielt i grunn kan utføres av spesialfirma/ rørlegger.
Det er en nyere oljetank på eiendommens vestside mellom boligen og naustet. Denne ble etablert fordi det tidligere var et gammelt koko-verk tilknyttet boligen. Anlegget er ikke lenger i bruk. Det er gjenværende kanalsystem til dette anlegget. Tank kan også brukes til fyllesystem for båter.
Det må vurderes hva som skal gjøres med denne tanken, da den fortsatt inneholder diesel i ukjent mengde.
Ifølge eier er tanken relativt ny og fra Bokn Plast.
Anlegg/tank er ikke inngående kontrollert av undertegnede.
Dette for info.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det foreligger byggemeldte tegninger som er godkjent i 1984.

Naust

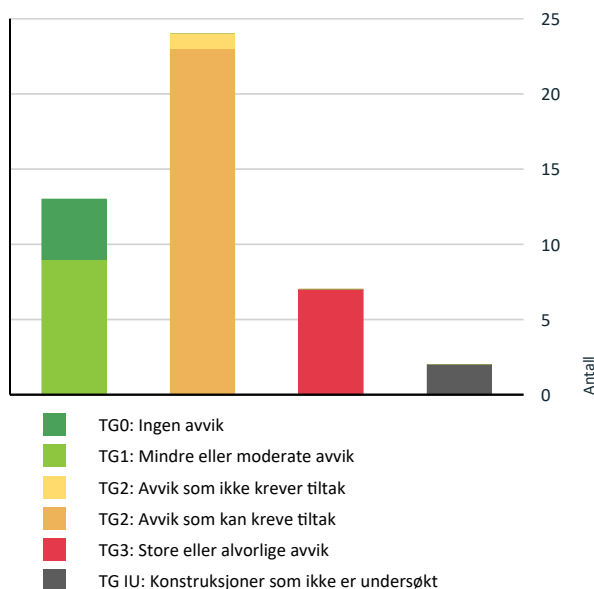
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det foreligger tegninger.

Garasje

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

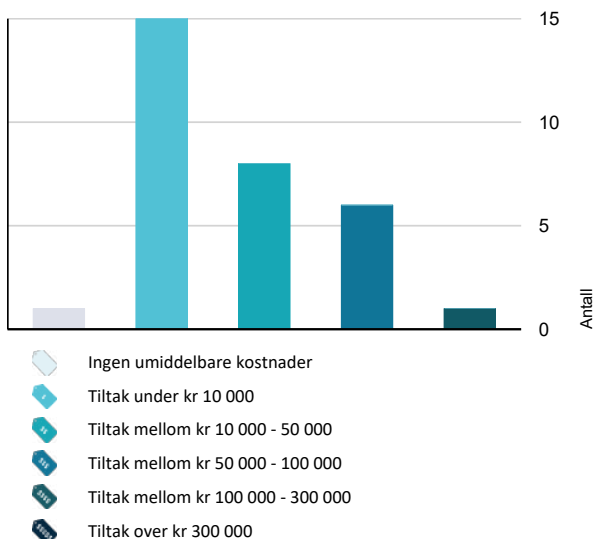
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
!	Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1946

Kommentar
Årstall funnet i grunnbok. Dette er ikke bekreftet av eier.

Standard

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

Vedlikehold

Boligen er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1983	Modernisering	Ombygning fra hytte til enebolig.
1983	Tilbygg	Ombygning fra hytte til enebolig.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Asfaltapp(2025) på vinterhage med tilhørende metall-beslag.

Normal levetid for glasert takstein er ifølge SINTEF Byggforsk 40–60 år. Det er nyere opprinnelse på glasert takstein.



TG 2 Nedløp og beslag

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

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

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det bør påregnes å montere snøfangere ved eventuell omtekking av taket, for å oppfylle dagens krav og ivareta sikkerheten der folk ferdes.

Malingsslitasje på beslag bør utbedres for å hindre rustdannelse og forlenge levetiden på beslagene.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i treverk i tre som er utvendig kledd med stående trepaneler, liggende tre-kledning i gavler. Noe nyere kledning, men omfang av dette er ikke kjent, ei heller når kledning er skiftet. Vinterhage er ny i 2025.

Isolasjonsevne er ikke kontrollert.

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

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

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

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Eldre boliger er generelt underventilert i forhold til nyere moderne boliger. Det er derfor noe underventilert under kledning, grunnet oppbygging og også grunnet oppbygging utvendig med delvis nyere grunnmur mot sør og nord og også øst.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god uttørking og redusere risiko for fuktskader og råte i trekonstruksjonen.

Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, som igjen kan gi økt fare for råteskader og redusert levetid på kledningen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i trekonstruksjon.

Enkelte knevegger er besiktiget, og det er ingen registrerte alvorlige avvik. Nyere treverk for påbygg.

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

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Eldre takkonstruksjoner har ofte mindre ventilasjon sammenlignet med dagens krav. Det anbefales derfor ytterligere undersøkelser av den eldre, tette takdelen mot sør.

Det er stedvis registrert fuktskjolder ved gjennomføringer, men områdene fremstod tørre på befaringsdagen.

Isolasjonen på loftet ligger enkelte steder ujevnt, noe som medfører redusert isolasjon mot oppvarmede områder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Lokal utbedring bør utføres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av den eldre, tette takdelen mot sør for å avdekke eventuelle skjulte skader eller mangler.

Fuktskjolder ved gjennomføringer bør følges opp og utbedres for å hindre videre fuktinntrengning og redusere risikoen for råte- og muggdannelse.

Isolasjonen på loftet bør jevnes ut for å sikre tilstrekkelig varmeisolasjon mot oppvarmede områder, og dermed redusere varmetap og risiko for kondensproblemer.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Vinduer

Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. De aller fleste vinduer i boligen er skiftet og er av nyere dato. Det er for øvrig eldre vinduer i karnapp i stuen mot vest og på kjøkken.

De fleste vinduer er skiftet tidlig 2016.

Årstall: 2016

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er tegn til at det har kondensert noe i eldre vinduer, og også takvindu på bad på loft.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes å forbedre ventilasjonen i rommene og eventuelt skifte ut de vinduene hvor det er påvist kondensering, for å unngå videre fuktskader og redusert levetid på vinduene. Kondensering kan føre til råte og skade på omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

1 TG 2 Dører

Ytterdører i alminnelig god kvalitet. Dørene er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Det er enkelte avvik på dør i kjeller ved bod. Eier opplyser om at dette skal utbedres før hjemmelsovergang. Anbefalt vedlikeholdsinntervall er 2-6 år.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Det er noe generell slitasje utvendig på dører. Og slitasje i treverk på ytterdør til utvendig bod i kjeller mot nord.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør utføres nødvendig vedlikehold og utbedring av slitasje og sprekker i treverket på ytterdørene, spesielt på døren til utvendig bod i kjeller mot nord.

Manglende vedlikehold kan føre til ytterligere forringelse av treverket, redusert levetid på dørene og økt risiko for fuktinntrengning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser med belegningsstein og treverk. Rekkverk i tre og natursteinsmur. Spalvedekke på balkong mot nord.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er relativt store åpninger i rekkverk da det er benyttet kryss konstruksjon på rekkverket. Rekkverk har stedvis rekkverk som er under 1 meter.

Konsekvens/tiltak

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

Rekkverk bør utbedres slik at høyde og åpninger tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker og sikre at barn ikke kan kripe gjennom eller klatre i rekkverket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1 TG 3 Utvendige trapper

Utvendige trapper i stein og betong. Tretrapp fra terrasse mot sør. Rekkverk i tre på trapp fra terrasse mot sør.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.

Åpningene i rekkverket overskrider dagens krav, som tilsier at åpninger ikke skal overstige 10 cm.

Det mangler rekkverk på den nederste delen av trappen mot bryggen mot vest.

Det er krav om rekkverk der det er mer enn 0,5 meter ned til underliggende nivå.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Rekkverk må monteres på den nederste delen av trappen mot bryggen for å oppfylle krav om sikkerhet der det er mer enn 0,5 meter ned til underliggende nivå.

Åpningene i eksisterende rekkverk bør reduseres slik at de ikke overstiger 10 cm, for å unngå økt risiko for fallulykker, spesielt for barn.

Konsekvensen av manglende eller feil utført rekkverk er økt fare for fall og personsaker.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1 TG 1U Andre utvendige forhold

Det er et stort bryggeanlegg som tilhører denne eiendommen. Dette anlegget er ikke inngående kontrollert av undertegnede og krever også delvis spesialkompetanse. Det må derfor påregnes ytterligere undersøkelser av dette anlegget, gjerne i samråd med fagperson. Det var i tillegg skade på bryggen på befaringsdagen etter stormen «AMY». Dette var under utbedring av forsikringsselskap ifølge eier.

1 TG 3 Andre utvendige forhold - 2

Det er relativt store problemer med overvann fra vei på østsiden av denne boligen. På befaringsdagen rant det mye vann ned mot og langs ved boligen østside fra vei da denne i følge eier har noe feil dosering. Eier opplyser om at dette er kommunens problem og da har vært varslet om dette og har også utført befaring i området.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Store mengder overvann kommer fra veien mot øst og ned mot boligens østside. På befaringsdagen rant det tilnærmet en bekk på dette stedet.

Konsekvens/tiltak

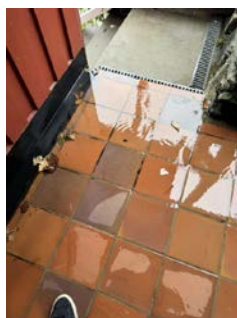
- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør iverksettes tiltak for å lede overvannet bort fra boligens østside, for eksempel ved etablering av drenering eller grøft, for å unngå fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

Dersom problemet ikke utbedres, kan det medføre økt risiko for fuktinntrengning, skader på bygningskonstruksjonen og redusert levetid på boligen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



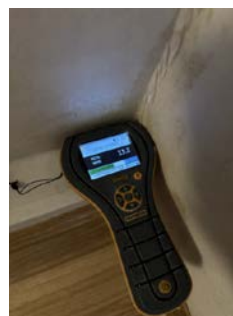
INNSENDIG

TO 1 Overflater

Overflater i denne boligen kommenteres ikke spesielt. De fremstår med normal slitasje og er i generelt ok stand. Oppgradert ved behov. Enkelte bruksmerker må påregnes på overflater i en brukt bolig som utsettes for daglig slitasje.

Det er noe skjolder i takplater ved garderobe på soverom på loft mot vest. Dette er i følge eier etter eldre lekkasje ved tak-hatt som er utbedret. Det er utført fuktmåling uten utslag av betydning.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier



TO 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller fra byggeåret. Betongdekke mot grunn. Konstruksjonen er lukket og er derfor ikke vurdert i sin helhet. Noe skjevhet er generelt tillatt på etasjeskillere. Nedbøying kommer normalt etter noen år. Det er noe stedvis knirk som er normalt i en trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert skjevheter i etasjeskille på loft og i 1 etasje på 9-14mm. Dette er relativt normalt i en eldre trekonstruksjon.
Det er registrert skjevheter i dekke i kjeller på inntil 30mm fra øst mot vest.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes utbedring av skjevheter i etasjeskillet dersom dette medfører ulemper i bruk eller videre forverring.
Ytterligere undersøkelser anbefales for å kartlegge omfanget og årsaken til skjevhetene, spesielt i kjeller hvor avviket er størst.

Konsekvensen av ikke å utbedre kan være økt risiko for ytterligere setninger, redusert bokomfort og eventuelle følgeskader på bygningsdeler.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Radonforebyggende tiltak ble først påkrevd i 2011/12.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Pipe og ildsted

Det er teglsteinspipe i denne boligen. Pipen er fra byggeåret. Øverste del av pipeløpet er nytt og i elementer. Pipen er rehabilitert med nytt rør.

Vedovn installert i stuen. Peis med innsats i vinterhage og peis med innsats i kjellerstuen(2004).

Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.

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

Det er opplyst av eier at det ikke var avvik ved forrige kontroll fra feier/offentlig etat.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er stort sett åpne betongflater mot terreng i kjeller i denne boligen. Fremstår som tørt i kjeller, men det er noe tegn til saltutslag som er tegn på at det er fuktvandring i muren. Det er også noe fuktinnngang i tilhørende border mot nord og under tilbygg/terrasse mot sør. Dette er indikasjoner på at drenering ikke er tilstrekkelig. Dette er et følgeproblem for overvann fra veien som ligger like ved.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Det er synlig vann i tilstøtende boder mot sør under terrasse og mot nord, noe som relateres til overvannsproblemer fra vei. Det er også fuktskoder i vegger på soverom i 1. etasje mot yttervegger. Områdene er fuktmålt, og det er foretatt hulltaking i området. Det er ikke registrert fuktverdier av betydning i dette området. Det anbefales å holde områdene under oppsyn, samt kontrollere treverk i veggene i dette området.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.
- Andre tiltak:
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det bør iverksettes tiltak for å forbedre dreneringen rundt kjelleren, spesielt mot nord, sør og øst, for å hindre videre fuktinntrenging og vannansamling i tilstøtende boder.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for fuktskader, saltutslag, muggdannelse og forringelse av bygningsmaterialer. Områdene bør holdes under oppsyn, og treverk i veggene bør kontrolleres jevnlig for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



! TG 3 Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre fra byggeåret. Parkett/eik i trinn.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke rekkverk i trappeløpet i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk bør monteres i trappeløpet for å redusere risikoen for fall og personskafer. Manglende rekkverk utgjør en betydelig sikkerhetsrisiko, spesielt for barn og eldre.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i standard utførelse. Formpresset på loft og heltre fyllingsdører i 1 etasje. Noe eldre i kjeller. Enkelte dører er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.

Enkelte bruksmerker må påregnes på bygningsdeler som utsettes for daglig slitasje.

! TG 2 Andre innvendige forhold

Det er etablert vaskerom i kjeller. Dette rommet er ikke etablert som et våtrom, og det er ikke sluk i gulvet. Eier opplyser at gråvann har direkte utløp under grunnmur.

Rommet er ikke ventilert i henhold til dagens krav for ventilering av våtrom.

Rommet er naturlig ventilert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet er ikke etablert som et våtrom, og det er ikke membran i gulvet. Det er ikke sluk. Eget avløp til vaskemaskin. Ventilasjonen er kun naturlig, og tilfredsstiller ikke dagens krav til ventilering av våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Rommet bør oppgraderes til å tilfredsstille kravene til våtrom, membran og tilfredsstillende ventilasjon.

Manglende tiltak medfører økt risiko for fuktskader, lekkasjer og dårlig innelima, samt mulig forurensning av grunnen rundt bygningen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

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

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

LOFT > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Det er malt glassfiber-strie på vegger og tak-ess plater i tak.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Malt strie tapet er ikke egnet for direkte dusjing. Det dusjes i tett kabinett og dette er ikke et problem, men et avvik i forhold til nye anbefalinger og krav.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, og dette kan heller ikke fremlegges.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse. Generell oppgradering kan ikke utelukkes på grunn av dette.

Dersom dusjkabinettet fjernes eller det dusjes direkte på veggene, vil det være risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner. For å unngå dette bør det fortsatt kun dusjes i tett kabinett, eller det bør etableres godkjent membranløsning dersom dusjforholdene endres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LOFT > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 5mm fall til sluk på dette gulvet. Det er målt 15mm fall mot vegg ved toalettet som er indikasjon på at det er feil fall på gulvet.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke 25mm fra topp sluk til topp synlig membran ved terskel. Noe bom i flis. Dette betyr i korte trekk at ikke hele flisen har kontakt med underlaget og vil således være svak for støt. Flisen kan også løsne i aktuelt område. Det er ikke fall i forhold til krav/anbefalinger fra byggeåret.

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

Påvist noe fall på gulvet mot toalettet som er noe bort fra sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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.
- Selv om bom eller hull i flis ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det bør utbedres fallforhold slik at vann ledes mot sluk i henhold til gjeldende krav, for å redusere risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

Bom i fliser bør utbedres for å hindre at fliser løsner eller skades, noe som kan føre til ytterligere skade på gulvet og redusert levetid på overflaten.

Manglende høydeforskjell mellom sluk og terskel bør utbedres for å sikre at lekkasjevann ikke renner ut i tilstøtende rom.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

LOFT > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er under kabinettet. Dette var ikke tilgjengelig for kontroll på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluket var på befaringsdagen ikke tilgjengelig for kontroll, da kabinettet må fjernes for å få tilgang.

Normal levetid for membraner i gulv på våtrom er 15–25 år.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres bedre tilgang til sluket for inspeksjon og rengjøring, da utliggjengelighet kan føre til at skader eller lekkasjer ikke oppdages i tide.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid for membranen er passert, bør tilstanden overvåkes nøye for å redusere risikoen for vannlekkasjer og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

LOFT > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

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

Årstall: 2004 Kilde: Eier

LOFT > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er installert elektrisk avtrekksvifte i tak på dette baderommet. Det er ikke spalte under dør for tilluft.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ikke luftespalte under døren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å lage en luftespalte under døren. Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjonseffekt og økt risiko for fuktskader og dårlig inneluft.

Kostnadsestimat: Under 10 000

LOFT > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2004 Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

Generell

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

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

Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år. Dette rommet har derfor oppnådd alder hvor generell oppgradering vil være naturlig. Basert på manglende dokumentasjon på faglig utførelse kan ikke umiddelbar oppgradering utelukkes.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malte overflater i tak.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderommet er etablert i år 2000 og har oppnådd alder hvor generell oppgradering vil være naturlig. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan ikke fremlegges dokumentasjon på utførelse.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet, noe som øker risikoen for skjulte feil eller mangler, samt at baderommet har oppnådd en alder hvor oppgradering bør vurderes for å unngå fremtidige skader.

Oppgradering er derfor anbefalt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 10mm fall til sluk på dette gulvet.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Det er etablert en fast oppkant i dusjsonen, som hindrer avrenning til sluk fra hele baderommet. Oppkanten er også høyere enn terskelen ved døren.

Det er registrert sprekker i flisfugene, samt løse fliser på gulvet. Eier opplyser at det er lagt dobbelt lag med fliser på gulvet etter feil ved etablering i 2000.

Høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp synlig membran ved terskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist bom i enkelte fliser, noe som innebærer at flisene ikke har full kontakt med underlaget og derfor er mer utsatt for skader ved belastning. Flisene kan også løsne i de aktuelle områdene.

Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til krav og anbefalinger fra byggeåret.

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

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Selv om bom eller hull i fliser ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det bør utbedres sprekker i flisfuger og løse fliser bør festes eller skiftes ut for å hindre vanninntrengning og ytterligere skader på gulvet.

Bom i fliser bør utbedres for å redusere risikoen for at fliser løsner eller skades ved belastning.

Fast oppkant i dusjsonen bør vurderes fjernet eller tilpasses slik at avrenning til sluk fra hele baderommet sikres.

Høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp synlig membran ved terskel bør økes til minimum 25 mm for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom.

Manglende eller utilstrekkelig fall mot sluk bør utbedres for å sikre at alt vann ledes til sluk og for å unngå fuktskader i konstruksjonen. Oppgradering er derfor anbefalt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tette-sjiktet på befaringsdagen. Dette kan heller ikke fremlegges. Det er synlig slukmansjett i sluk, men denne er ikke under klemring, men ligger nedover langs sluket uten tetting.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Normal levetid for membraner i gulv på våtrom er 15–25 år.

Slukmansjetten ligger ikke korrekt montert mot klemringen i sluket.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
 - Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
 - Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
 - Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.
- Det kan ikke fremlegges dokumentasjon.

Slukmansjetten må monteres korrekt under klemringen for å sikre tett løsning rundt sluket.

Manglende eller feil utførelse av membran og slukmansjett medfører økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, noe som kan føre til kostbare utbedringer og redusert levetid for våtrommet. Oppgraderinger anbefales.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2000 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Det er installert elektrisk avtrekksvifte i tak på dette baderommet.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ikke luftespalte under døren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å lage en luftespalte under døren. Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjonseffekt og økt risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminert spon.
Det er integrert oppvaskmaskin, mikro, platetopp og stekeovn. "side by side" kjølfrys(2022). Tilkoblinger er utført av Teqva. Det er installert bruddsikring på vannrør.

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

Årstall: 2004 Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

SPESIALROM

KJELLER > KJØLEROM

1 TG 2 Overflater og konstruksjon

Kjølerom kjeller - Malte overflater(isopor) på alle vegger. Malt betong på gulv. Dør i tre.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Det er ikke kjent om døren er isolert og godkjent for formålet. Aggregat er opplyst av eier og fungere.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på om døren er isolert og godkjent for bruk i kjølerom, eller eventuelt gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Manglende isolering eller feil type dør kan føre til varmetap, redusert funksjon og økt risiko for kondens- og fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannførende rør i denne boligen er i kobber fra byggeåret. Noe lokalt skiftet, men omfang av dette er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

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

Normal levetid for slikt utstyr er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannførende rør, da normal levetid for slike rør er 30–50 år og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader, som kan medføre store kostnader og følgeskader på bygningsmassen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Avløpsrør

Tilgjengelige avløpsrør er i plast. Det er ikke kjent om det er skjulte rør i metall i drift i bygget i dag.

Vurdering av avvik:

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

Normal levetid for slikt utstyr er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke om det finnes skjulte avløpsrør i metall, da disse kan ha begrenset gjenværende levetid.

Konsekvensen av å ikke avdekke og eventuelt utbedre eldre rør er økt risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Ventilasjon

Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringsstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ikke ventiler i vegger på alle rom som har behov for dette.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle rom som mangler dette, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneluft, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 0 Varmesentral

Det er installert luft/luft varmepumpe i denne boligen.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

TG 2 Varmtvannstank

Det er installert ca 200l bereder i denne boligen.

Årstall: 1994

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Normal levetid for beredere er 20 år, men de kan også vare lenger enn dette. Bereder i denne boligen er fra 1994 og har overskredet levetiden med god margin. Det er ikke sluk i rommet hvor bereder er installert. Det er anbefalt at beredere over 1500w tilkobles direkte via fast punkt eller vedlikeholdsbytter.

Konsekvens/tiltak

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

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

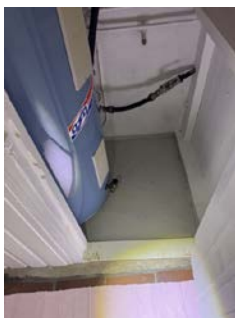
Elektrisk tilkobling til berederen bør utføres som fast tilkobling i henhold til gjeldende forskrift, for å ivareta sikkerheten.

Berederen har overskredet forventet levetid, og det er økt risiko for plutselige skader eller lekkasjer som kan medføre følgeskader på omkringliggende konstruksjoner. Utskiftning bør vurderes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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

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

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

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0 Dette er ikke kjent, men det er både eldre og nyere anlegg i boligen. Dette kan også ses i tavlen.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja I følge eier.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det kan i følge eier fremlegges dokumentasjon på det som er utført i nåværende eiers tid. Det er ikke kjent om det foreligger dokumentasjon på eldre installasjoner.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei I følge eier.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er generelt anbefalt med el-kontroll av boliger om dette ikke er utført i nyere tid.

Generell kommentar

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

Det lokale el-tilsyn er offentlig kontrollmyndighet på el-anlegget. Merk at kost i dette avsnitt kun er dekkende for el-kontroll og ikke eventuelle avvik som måtte fremkomme på en el-kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Brannvarsler og slukke apparat. Boliger oppført iht. eldre regelverk enn TEK-10, hadde ikke krav til røykvarslere tilknyttet strømforsyning. I disse boligene kan det benyttes batteridrevne røykvarslere. Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaringsdagen, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen. Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarslere i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

TO 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ukjent alder på drenering og eventuelt fuktsikring. Hvordan dreneringen er opprettet og dens funksjonalitet er kun tilgjengelig ved det som visuelt kan vurderes på befaringstidspunktet. Fuktsøk på tilgjengelige steder innvendig mot terreng indikerer fuktforskjeller som saltutslag og det er også fuktig/vann på gulv i boder.

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

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Normal levetid for slikt utstyr er inntil 50 år. Det er ingen drenering og fuktsikring i moderne forstand på denne boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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 bør gjøres lokale tiltak.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av drenering og fuktsikring, samt vurderes tiltak for oppgradering eller utskifting.

Konsekvensen av manglende eller svekket drenering og fuktsikring er økt risiko for fuktinntrengning, saltutslag og skader på innvendige konstruksjoner, spesielt i innredet kjeller under terreng.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Grunnmur og fundamenter

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

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Noe mindre sprekkdannelser, men avvik er ikke fremtredende.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekkdannelser bør overvåkes og eventuelt utbedres dersom de utvikler seg, for å unngå økt risiko for fuktinntrengning eller svekkelse av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtninger i naturstein og betong-stein. Fremstår i god stand.

! TG 3 Terrengforhold

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

Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

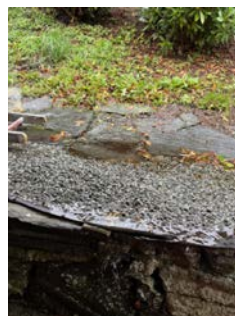
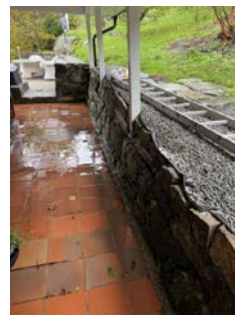
Det er fallende terreng inn mot mur og det var også store vannmengder som rant på eiendommens østside på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør iverksettes tiltak for å lede vannet bort fra bygningen, for eksempel ved terrengjustering eller etablering av drenerende grøft. Det anbefales å kontakte kommunen for å avklare ansvarsforholdet, da feil dosering på veien ovenfor bidrar til problemet. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vanninntrengning i grunnmur og kjeller, noe som kan føre til fuktskader og redusert bygningens levetid.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bakkenettet i denne boligen er ikke kontrollert. Eier opplyser at tilkobling på avløp skjer via kloakk pumpe til kommunalt nett. Pumpen er også ny.

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

Vurdering av avvik:

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

Normal levetid for slikt utstyr er inntil 50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å få utført en grundigere kontroll av utvendige vann- og avløpsledninger, spesielt med tanke på at normal levetid er passert. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller skader på eiendommen.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



Andre tomteforhold

Det er en nyere oljetank på eiendommens vestside mellom boligen og naustet. Denne ble etablert fordi det tidligere var et gammelt koko-verk tilknyttet boligen. Anlegget er ikke lenger i bruk. Det er gjenværende kanalsystem til dette anlegget. Tank kan også brukes til fyllesystem for båter.

Det må vurderes hva som skal gjøres med denne tanken, da den fortsatt inneholder diesel i ukjent mengde.

Ifølge eier er tanken relativt ny og fra Bokn Plast.

Anlegg/tank er ikke inngående kontrollert av undertegnede.

Dette for info.

Årstall: 2007

Kilde: Eier



Bygninger på eiendommen

Naust

**Anvendelse****Byggeår**

2002

Kommentar**Standard**

IU

Vedlikehold

IU

Beskrivelse

Naust oppført på ringmur i betong, betonggulv.
Yttervegger i treverk som er kledd med tre-kledning.
Saltak i trekonstruksjon som er tekket med glasert takstein.

Bygget er ikke inngående kontrollert eller fuktsøkt.

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

Garasje

**Anvendelse****Byggeår****Kommentar**

Ukjent byggeår.

Standard

IU

Vedlikehold

IU

Beskrivelse

Garasje oppført på ringmur i betong, betonggulv.
Yttervegger i treverk som er kledd med tre-kledning.
Saltak i trekonstruksjon som er tekket med glasert takstein.

Bygget er ikke inngående kontrollert eller fuktsøkt.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

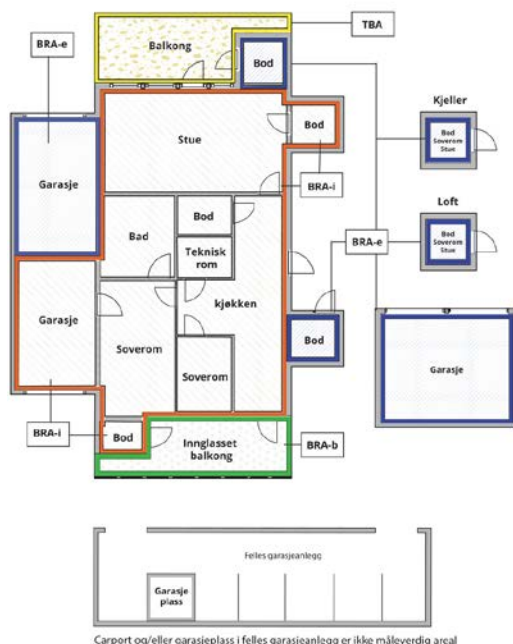
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bodar
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	61			61	4	17	78
1. Etasje	102			102	76		102
Kjeller	26	3		29		8	37
SUM	189	3			80	25	217
SUM BRA	192						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, bad, garderobe, soverom, soverom 2, soverom 3		
1. Etasje	Entré, gang m/trapp, trapperom, gang, bad, soverom, kjøkken, stue, peisstue/spisestue		
Kjeller	Kjellerstue, boder, gang, kjølerom	Bod	

Kommentar

Det er bruken av rommet ved befaring som avgjør definisjonen på rommet. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggetekniske forskrifter og også mangle godkjenning fra kommunen for den aktuelle bruk, uten at dette vil få noe betydning for takstmannens avgjørelse. Arealberegningen tar ikke hensyn til lovliggheit og/eller krav i forskrifter, men regnes ut slik takstmannen registrerer bruken på befaringsdagen. I forhold til åpne arealer(terrasser) er de store på denne boligen om det skal måles med brygger. Det er derfor kun målt åpenbare terrasser, og ingen bryggeområder.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Boligen er generelt komplisert og nøyaktig måle med tradisjonelt utstyr da det er skråhimlinger på loft, og det er forskjellige nivåer/høyder i kjeller. På grunn av dette kan avvik forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggemeldte tegninger som er godkjent i 1984.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Renoverert piper i 2022. Nytt røk rør. Det er også utført elektro arbeider i 2025, dette kan leses mer om i egenerklæring og boligmappa.no. Vinterhagen er renoverert i 2025. Det er utført reparasjoner/gjennomgang av takhatter. Septik pumpe er installert ny i 2025.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft						31	31
1. Etasje		31		31			31
SUM		31				31	62
SUM BRA	31						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft			
1. Etasje		Naust	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		14		14	
SUM		14			
SUM BRA	14				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	183	6
Naust	0	31
Garasje	0	14

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.10.2025	Tom Erik Tørring	Takstingeniør
	Terje Andreas Steinsnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	122	40		0	1676.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Røyksundvegen 18

Hjemmelshaver

Steinsnes Bente Lillian, Steinsnes Terje Andreas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger fint plassert i flotte omgivelser. Det er flott sørvendt beliggenhet. Sentralt i Røyksund. Omtrent 12 minutter kjøring til handelsområdet på Raglamyr.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp/kloakkpumpe videre til offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse men også fritidsbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet med belegningsstein, fliser og terrasser/brygger, Natursteins-murer og noe beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det er tilhørende garasje og naust. Disse bygg er ikke inngående kontrollert eller fuktsøkt, de er kun areal-målt. Dette gjelder også bryggeanlegg.

Det var skade i brygge på befaringsdagen etter stormen "Amy". Dette er forsikrings sak og vil bli utbedret før hjemmelsovergang.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 680 000	2004

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.10.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	15.10.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	15.10.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.10.2025	
2	21.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FR8802>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Haugesund	
Oppdragsnr.	
1509250256	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Bente Lillian Steinsnes	Terje Andreas Steinsnes
Gateadresse	
Røyksundvegen 18	
Poststed	Postnr
RØYKSUND	5546
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2004
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	21
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If
Polise/avtalnr.	35720667

Document reference: 1509250256

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt dusjkabinett for bad i 2. etg i år 2004
Arbeid utført av	Åkra Rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet div. Vannkraner kjøkken/ vaskerom tilkoblet sideby side kjøl/ frys med vann og isdispenser på kjøkken.
Arbeid utført av	Tekva

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I boligens opprinnelige bunnplate i betong er det ikke lagt inn fuktsperre, derfor har vi alltid luftavfukter på for å sikre lav fuktighet i kjeller området. I kjølerom er isolert gulv med gulvbelegg fjernet pga. kondens mellom isolasjon og gulvbelegg. Gulvet er rengjort og tørket ut før påføring av gulvmaling på betong gulvet. Utført i September 2025. Det er dreneringsproblemer i ytre 2. boder som ikke er beboelse med grovpuss på gulv og grov naturstens mur.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I 2 ytre boder i kjelleretg. Utenfor beboelse området. Det har vært lekkasje v/ takgjenomføring over midtre soverom i toppetg. Noe misfarge i takplater i soverom etter drypplekasje utbedret og kontrollert ,alle takgjenomføringer av blikkenslager Brynjulfsen i Haugesund

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Anbefaling fra feiervesen om å oppgradere piper med syrefaste innerrør og nye feierluker og kontroll av ildsteder, Utført av Engevik Byggsenter Raglamyr ca. År 2022.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har sett overflate sprekker i murpuss i husfasadegrunnmur mot sjø, samt garasje Som er utbedret av eier. Kjeller rom under stue kjøkken er det unaturlig helling på støypt gulv. Er originalt gjort fra byggets opprinnelse. Det er noe naturlig avvik på sig i bjelkelag i toppetg.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Maur under beleggninstein rundt huset. Mus og rotte er tatt i feller i utebod under terrasse.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utebelysning, utekontakter, strøm til garasje, strømkontakter kjøkken, varmepumpe osv V/ Frøyland Elektro. Elbil ladeanlegg , utekontakter parkeringsplass, montering av ventilasjonsvifte bad 1. etg.v/ Helgevold Elektro Renovering nybygg 2025 El arbeid utført av Jatec
Arbeid utført av	Frøyland Elektro Haugesund, Helgevold Elektro, Jatec as

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Installert av Helgevold Elektro

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☒ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plumbert?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Renovering / nybygg vinterhage/stue utført 2025

Arbeid utført av

Duco as

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

En av 2 flytebrygger er ikke omsøkt karmøy kommune/havnevesen.

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vedrørende godkjent byggetillatelse for oppføring av utført nybygg av vinterhage/stue og ikke oppført sommerhus har vi søkt og fått innvilget midlertidig brukstillatelse i påvente av at nye eiere har muligheten til å oppføre sommerhuset som er omsøkt og godkjent innen byggefristen går ut. Ref. Godkjente tegninger Fra Duco as

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Overvann fra tilstøtende kommunale røysundsveien . Kommunen med avd. Ansvarlig har vært på befarig og er klar over problemet og deres ansvar.

Tilleggs kommentar

Ny septiktankpumpe med Tilbageslagsventil ble installert i nov/desember 2024 av Tekva. Vi fikk skader på kai i uværet som var i oktober 2025, forsikringsselskapet If har bekreftet at de ordner opp med full dekning /reparasjon med utførende firma.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1509250256

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bente Lillian Steinsnes	9477c4db82ea4cdd8853 ae4d37455bafcffea358	09.10.2025 23:29:47 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Terje Andreas Steinsnes	53ca5045ec41ba0c4841a e31829e6c8b471eaac4	09.10.2025 23:29:06 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1509250256

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

Nabolagsprofil

Røysundvegen 18

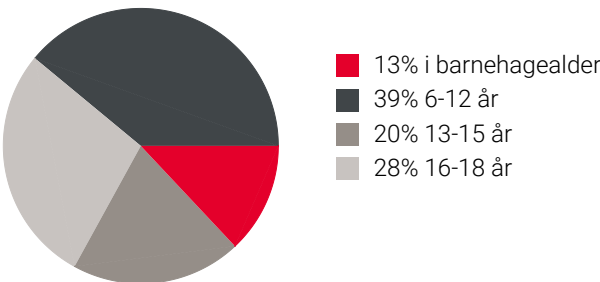
Offentlig transport

🚏 Røysund i Spannavegen	5 min 🚶
Linje 226, N283	0.4 km
✈️ Haugesund Karmøy	14 min 🚗

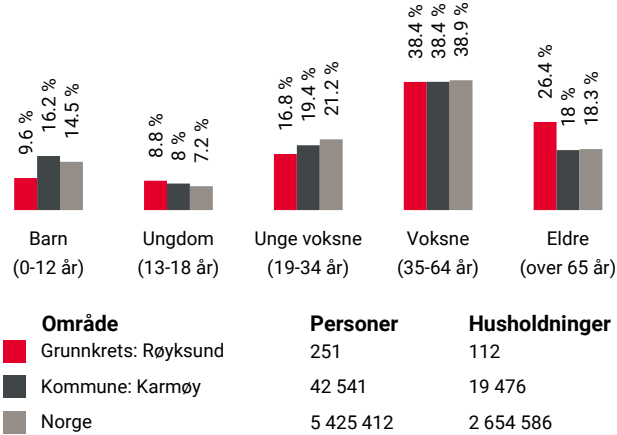
Skoler

Mykje skole (1-7 kl.)	7 min 🚶
399 elever, 19 klasser	5.1 km
Håvik skole (1-7 kl.)	9 min 🚶
102 elever, 7 klasser	7.9 km
Kolnes skole (1-7 kl.)	9 min 🚶
184 elever, 10 klasser	7.5 km
Vormedal ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min 🚶
374 elever, 14 klasser	5.2 km
Danielsen ungdomsskole Haugalandet (8...10 min 🚶	
108 elever, 5 klasser	8.9 km
Karmsund videregående skole	15 min 🚶
750 elever, 42 klasser	10.7 km
Haugaland videregående skole	15 min 🚶
815 elever	12.2 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

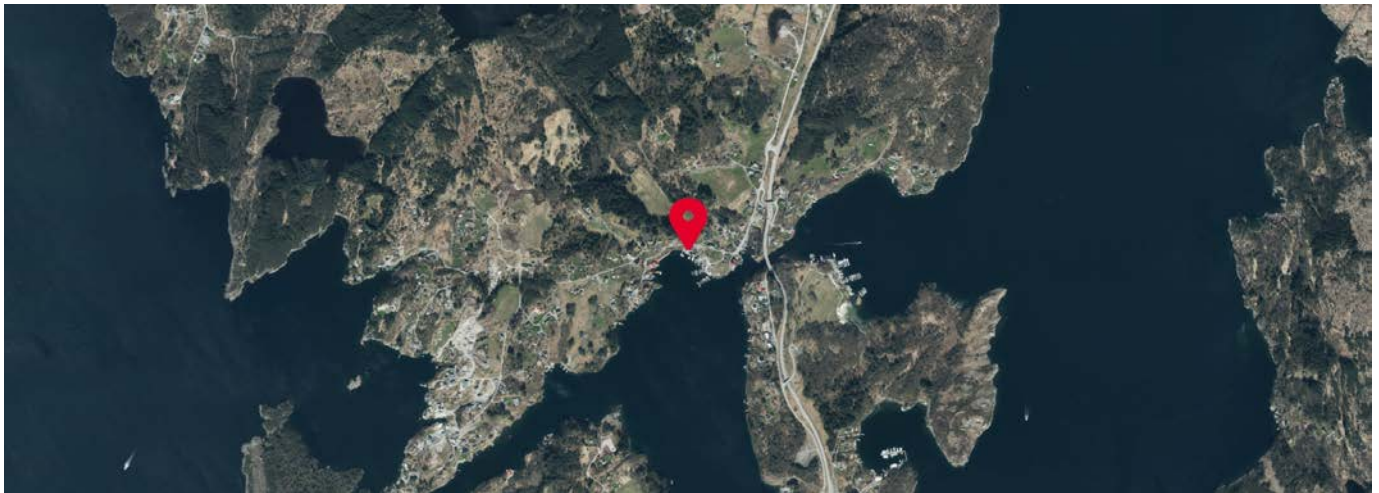
Mykje barnehage	6 min 🚶
Hakkebakkeskogen barnehage Vormedal ...	6 min 🚶
88 barn	4.8 km
Vormedal barnehage (0-5 år)	7 min 🚶
107 barn	5.1 km

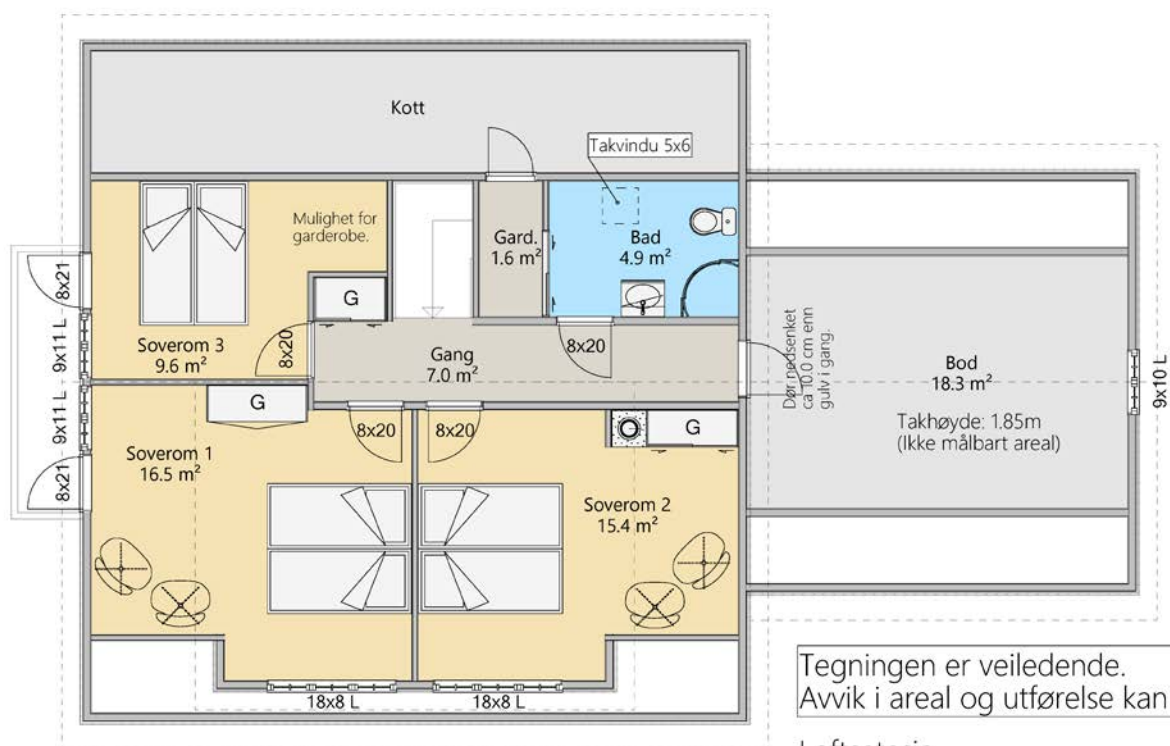
Dagligvare

Kiwi Vormedal	5 min 🚶
PostNord	4.6 km
Coop Extra Moksheim	8 min 🚶
Post i butikk, PostNord	6.1 km

Sport

⚽ Mykjefeltet Balløkke	5 min 🚶
Ballspill	4.4 km
⚽ Mykje flerbrukshall	7 min 🚶
Aktivitetshall	5.1 km
🏊 Vormedal Trimclub	6 min 🚶
🏊 Haugesund Aerobic & Tr.senter avd.O..10 min 🚶	



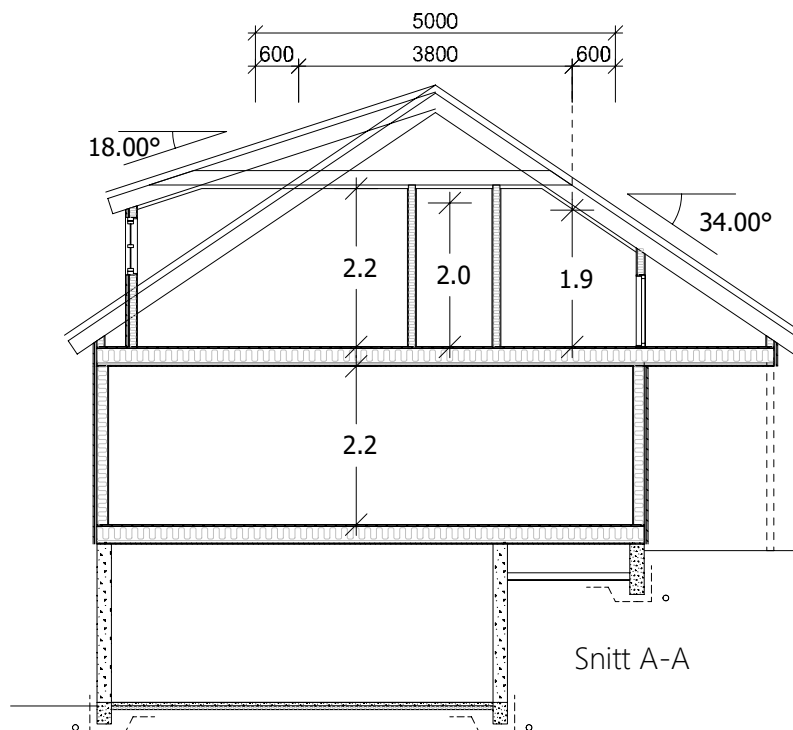


Tegningen er veiledende.
Avvik i areal og utførelse kan forekomme.

Loftsetasje

BRA
53.5 m²

Kvala Arkitekter		Steinsnes		Dato: 29.10.2025	
Røksundvegen 18		Karmøy		Tegn: Inga	
Gnr: 122		Bnr: 40		Prosjekt: 1261025	
Mål: 1 : 50		Tegner: 502		Tegner: 502	
Loftsetasje					



Tegningen er veiledende.
Avvik i areal og utførelse kan forekomme.

Tilaksnavn: Steinsnes			Dato: 29.10.2025	
Byggeskisse: Røksundvegen 18			Team: Inga	
Kommune: Karmøy			Prosjekt: 1261025	
Gnr: 122 Bnr: 40 Mål: 1 : 50			Tegn nr: 504	
Snitt A - A			© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.	

Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-4 og SAK kap. 3



30.10.2025 22:47:10 AR705576079

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
122	40	0	0
Bygningsnr	Bolignr		

Kommune KARMØY

Adresse Røyksundvegen 18, 5546 Røyksund

VILKÅR FOR 3 UKERS SAKSBEHANDLING

Tiltaket oppfyller *ikke* kravene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 tredje ledd.

TILTAKETS ART OG BRUK

Tiltakstype	Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel		
Næringsgruppe	X	Bolig	
Bygningstype	111	Enebolig	
Formål	Bolig		

TILTAKSHAVER

Navn	Terje Andreas Steinsnes
Telefon	40200876
E-postadresse	terje.steinsnes@gmail.com
Adresse	Røyksundvegen 18, 5546 RØYKSUND

VARSLING

Er tiltaket unntatt nabovarsling? Ja

FØLGEBREV

KORT BESKRIVELSE AV TILTAKET:

Bruksendring av loftsetasje

REDEGJØRELSE:

Boligen er av eldre dato og loft er innredet med oppholdsrom før nåværende eier overtok. På godkjente tegninger viser derimot loft som uinnredet.

Det er etablert 3 soverom, gang og bad på loftet og disse søkes nå godkjent som tilleggsdel til hoveddel.

30.10.2025 22:47:10 AR705576079

Tiltaket er vurdert ut fra forenklingene i TEK §1-2 og det søkes om unntak.

Endringen er internt i boenheten og vil ikke berøre naboer.
Det søkes derfor om fritak for nabovarsling.

SØKNAD OM UNNTAK

Det søkes om unntak fra:

Byggteknisk forskrift (TEK) for tiltak på eksisterende bebyggelse, jf. pbl § 31-2

Beskrivelse

TEK17 §12-13 vedrørende krav til døråpninger

Begrunnelse

Det søkes om bruksendring av eksisterende loft til soverom, gang og bad. Dører er i god stand og trenger ikke byttes. Det er avvik på både bredde og høyde, men avvik vurderes som små.

Det er rømningsvei fra to av soverommene via balkong og krav til helse, miljø og sikkerhet vil dermed være ivaretatt.

Arealdisponering

PLANSTATUS MV.

Gjeldende plan:

Type Plan

Navn på plan

PLASSERING AV TILTAKET

Tiltaket er innenfor byggegrensene.

Krav til byggegrunn

Skal byggverk plasseres i område med fare for:

Flom (TEK § 7-2) Nei

Skred (TEK § 7-3) Nei

Erklæring og signering

Tiltakshaver forplikter seg til å gjennomføre tiltaket iht. plan og bygningsloven (pbl), byggteknisk forskrift og gitt tillatelse.

SIGNERT AV

TERJE ANDREAS STEINSNES

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn



Terje Andreas Steinsnes

Røyksundvegen 18

5546 Røyksund

Dato: 12.12.2025

Dokumentnummer: 25/8570-5

Deres referanse:

Saksbehandler: Kjell Kristian Mydland

Ferdigattest - Bruksendring - Gnr. 122, bnr. 40 Røyksundvegen 18

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
	122	40		
Tiltakshaver Terje Andreas Steinsnes Røyksundvegen 18 5546 Røyksund				
Type tiltak/bygning				
Bruksendring av loft fra tilleggsdel til hoveddel iht. innsendte tegninger				
Dato for mottatt søknad om ferdigattest	08.12.2025			
Vedtaksdato	Saksnummer			
12.12.2025	25/8570			

Vedtak

Søknad om ferdigattest er godkjent, etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10, jf. Byggesaksforskriften (SAK10) §§ 8-1 og 8-2.

Ferdigattest er gitt for hele tiltaket.

Bygningen/tiltakene må ikke tas i bruk til annet formål enn det er gitt tillatelse for, jf. pbl. § 20-3.

Merknader

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.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ. Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
3.16.3 - 2025 - Ferdigattest	2860	1	2860

Totalt gebyr å betale	2860,-
------------------------------	---------------

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket innen tre uker fra du fikk dette brevet. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Saken er behandlet av sektor areal og byggesak, jf. kommuneloven § 13-1, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 1649/25.

Med hilsen

Silvia May Stange
sektorsjef areal- og byggesak

Kjell Kristian Mydland
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Klagerett

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

Klagefrist	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.
Innhold i klagen	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.
Hvem sender du klagen til?	Klagen sender du på e-post til post@karmoy.kommune.no eller i brev til Karmøy kommune, sektor areal og byggesak, Rådhuset, postboks 167, 4291 KOPERVIK. Dersom vedtaket vårt ikke endres som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig vedtak.
Klageinstans	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.
Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning	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.
Kostnadene med klagesaken	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.
Klage til sivilombudet	Hvis du mener at du er urettferdig behandlet av den offentlige forvaltningen, kan du sende inn en klage til Sivilombudet. Sivilombudet 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 Sivilombudet.



Duco As

Dato: 03.10.2025

Karmøyvegen 112

Dokumentnummer: 25/89-14

4262 AVALDSNES

Deres referanse:

Saksbehandler: Kjell Kristian Mydland

Midlertidig brukstillatelse - Frittliggende uthus og endring av tilbygg - Gnr. 122, bnr. 40

Adresse Røyksundvegen 18	Gårdsnr. 122	Bruksnr. 40	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Duco As Karmøyvegen 112 4262 AVALDSNES	Tiltakshaver Terje Andreas Steinsnes Røyksundvegen 18 5546 RØYKSUND			
Type tiltak/bygning • Tilbygg til eksisterende enebolig				
Dato for mottatt søknad om midlertidig brukstillatelse:		02.10.2025		
Vedtaksdato		Saksnummer		
03.10.2025		25/89		

Vedtak

Søknad om midlertidig brukstillatelse er godkjent, etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10, jf. Byggesaksforskriften (SAK10) §§ 8-1 og 8-2.

Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen bare har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Derfor blir det gitt midlertidig brukstillatelse for tilbygget til bolig..

Søknad om ferdigattest må sendes inn når arbeidene nevnt nedenfor er utført:

Ferdigstillelse av frittliggende uthus. Gjenstående arbeid må utføres innen: 31.12.2026

Det blir stilt sikkerhet for at manglene blir rettet: Nei

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ. Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
3.16.2 - 2025 - Midlertidig brukstillatelse	6900	1	6900

Totalt gebyr å betale	6900,-
------------------------------	---------------

Varsel om pålegg om ferdigstillelse

Hvis du ikke har utført arbeidet som gjenstår og sendt inn søknad om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve (gi pålegg om) at du ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i pbl. § 21-10.

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket innen tre uker fra du fikk dette brevet. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

sektor areal og byggesak har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 1296/25.

Med hilsen

Silvia May Stange
sektorsjef areal- og byggesak

Kjell Kristian Mydland
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottaker:

Duco As

Kopi til:

Terje Andreas Steinsnes

Røyksundvegen 18

5546

RØYKSUND

Klagerett

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

Klagefrist	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.
Innhold i klagen	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.
Hvem sender du klagen til?	Klagen sender du på e-post til post@karmøy.kommune.no eller i brev til Karmøy kommune, sektor areal og byggesak, Rådhuset, postboks 167, 4291 KOPERVIK. Dersom vedtaket vårt ikke endres som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig vedtak.
Klageinstans	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.
Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning	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.
Kostnadene med klagesaken	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.
Klage til sivilombudet	Hvis du mener at du er urettferdig behandlet av den offentlige forvaltningen, kan du sende inn en klage til Sivilombudet. Sivilombudet 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 Sivilombudet.



Påbygg og utedstue

Steinsnes

Start dato:	01.07.2024
Sist revidert:	14.11.2024 14:47:41
Adresse:	Røyksundvegen 18
Gnr/Bnr	122/40

Prosjektnr.:
Tegnet av:

628

ABS

Målestokk:
A-format:

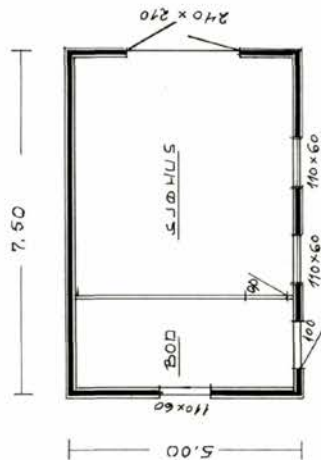
1 : 100

A3

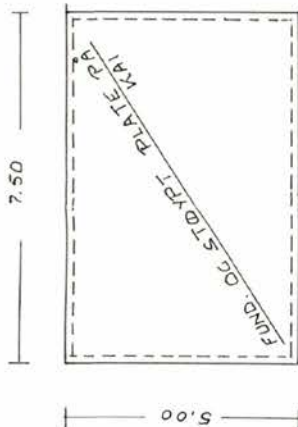
628-2

Plan

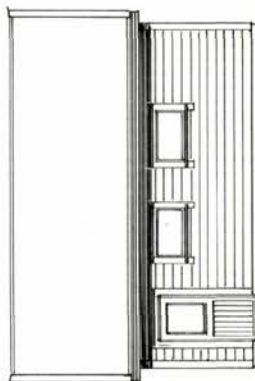
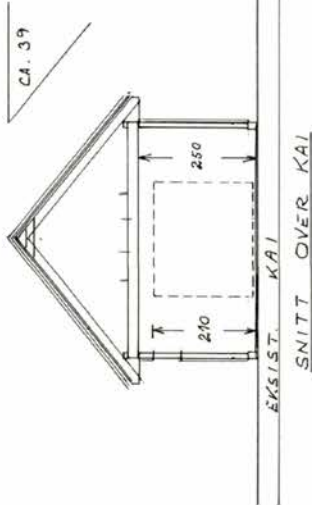




PLAN AV SJØHUS m/BOD



FUNDAMENTPLAN



FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT SØR

KARMOY K. 122
TEK
Saks id: 0 8 DES. 1937
Jnr: Sakstekt: Arkivnr: Kopi til:



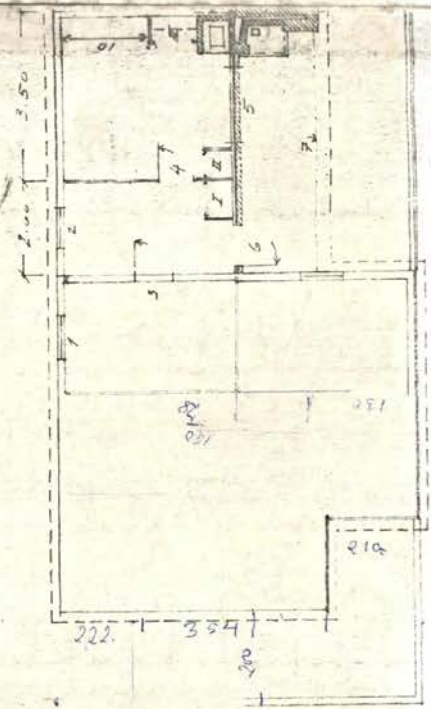
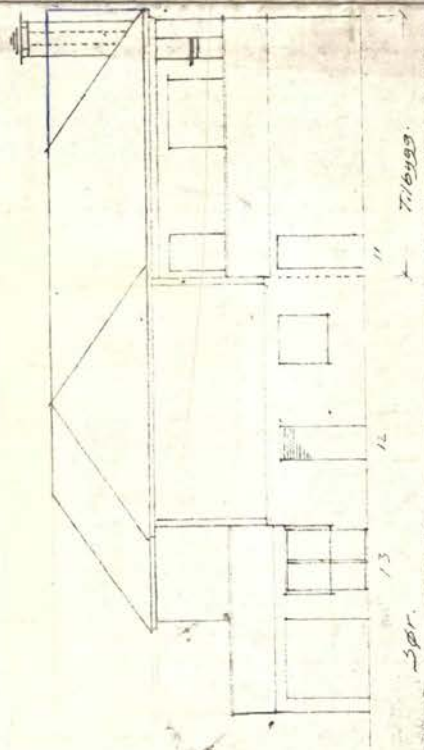
FASADE MOT ØST

SJØHUS m/BOD		Dette er BLINK OHUS	
BYGGHR: HELGE TYSE		også et....	
BYGGADR: 5512 RØYKSUND		TEGN. S. B. N.	
KOMMUNE: KARMOY		DATO 3/12-97 TRAS. M=1:100	
GNR. 122	BRN. 40	Trelost - byggevarer - byggefirma	
		Telefoner: Kontor: lager (04) 84 31 11	
		Adresse: 4262 Avaldsnes	



Dette tegningssett er et arbeidsdokument og må ikke offentliggjøres uten tillatelse fra TVIKA.

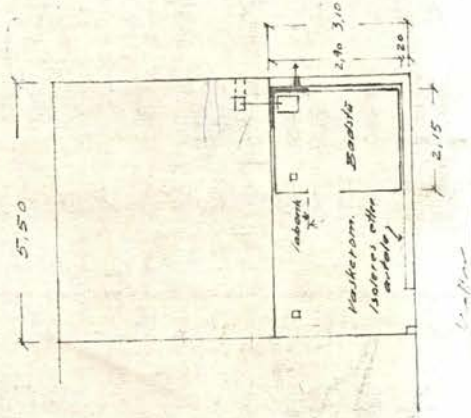
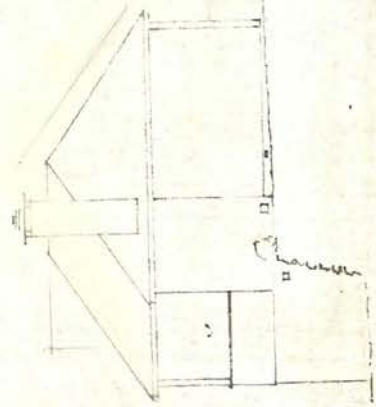
HERR JOHANNES SKOGLAND.
 Hytte på Røksund. M. 4/100
 Tilbygning. S. i. Ravn. ark. M.N.A.L.
 Oct. 1923.



Mat som er arhengig av ting som byggherren har
 1. Mat (absolutt)
 2. Mat (absolutt)
 3. Mat (absolutt)
 4. Mat (absolutt)
 5. Mat (absolutt)

1. Mat (absolutt)
 2. Mat (absolutt)
 3. Mat (absolutt)
 4. Mat (absolutt)
 5. Mat (absolutt)

1. Mat (absolutt)
 2. Mat (absolutt)
 3. Mat (absolutt)
 4. Mat (absolutt)
 5. Mat (absolutt)



Flis med
 falkstegg
 post.



1:50 Snitt A

1:50 Snitt B

Påbygg og utestue	Start dato:	01.07.2024	Snitt			
	Sist revidert:	14.11.2024 14:47:30				
Steinsnes	Adresse:	Røyksundvegen 18	Prosjektnr.:	628	Målestokk:	1:50
	Gnr/Bnr	122/40	Tegnet av:	ABS	A-format:	A3
628-3						

**Karmøy kommune**

Postadresse: Postboks 167, rådhuset, 4291 Kopervik

Telefon: 52 85 75 00

E-post: post@karmoy.kommune.no

Dato: 24.09.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

Gnr:	122	Bnr:	40	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Røysundvegen 18, 5546 RØYKSUND						

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på denne eiendommen.



**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1149 - KARMØY
Gårdsnummer: 122
Bruksnummer: 40

Utskriftsdato/klokkeslett: 24.09.2025 kl. 09:36
Produsert av: Bente Færøvik Hansen - 1149
Attestert av: Karmøy kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: OGNSUR
Etableringsdato: 05.01.1946
Skyld: 0,01
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 122 / 40	1 676,1 m2	Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		201158	STEINSNES BENTE LILLIAN		RØYKSUNDVEGEN 18 5546 RØYKSUND	1 / 2
Hjemmelshaver		210957	STEINSNES TERJE ANDREAS		RØYKSUNDVEGEN 18 5546 RØYKSUND	1 / 2

Eiere registrert hos skattemyndighetene

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos skattemyndigheten		201158	STEINSNES BENTE LILLIAN		RØYKSUNDVEGEN 18 5546 RØYKSUND	
Eier registrert hos skattemyndigheten		210957	STEINSNES TERJE ANDREAS		RØYKSUNDVEGEN 18 5546 RØYKSUND	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6582848	292938		1 676,1 m2	Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje vegkant

Forretninger der matrikkelenheten er involvert					
Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
Årsak til feilretting	Annen referanse				
Skylddeling	05.01.1946				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1149 - 122/5	0	
		Mottaker	1149 - 122/40	0	

Adresser						
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr		Kretser	Atkomstpunkt
	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst. Nord	Øst		
Vegadresse	Røyksundvegen	1028	18		Grunnkrets	1007 Røyksund
			EUREF89 UTM Sone 32		Stemmekrets:	7 Norheim
			6582848	292938	Kirkesokn:	06100201 Norheim
					Postnr.område:	5546 RØYKSUND
					Tettsted:	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten						
Bygningsnr:	9 352 864	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	153	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6582848 Øst: 292938	Bruksareal totalt:	153	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk					
Energikilder:						
Oppvarming:						
Etasjer						
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet
H01	1	80	0	80	0	0
K01	0	73	0	73	0	0
Bruksenheter						
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad WC
1028 Røyksundvegen 18	H0101	Bolig	153	0	Kjøkken	0 0
						Matrikkelenhet
						122/40

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1028 Røyksundvegen 18	H0101	Bolig	20	0		0	0	122/40

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	210957	STEINSNES TERJE ANDREAS		RØYKSUNDVEGEN 18 5546 RØYKSUND

Bygningsnr:	11 924 255	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	20	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6582858 Øst: 292951	Bruksareal totalt:	20	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk					
Energikilder:						
Oppvarming:						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	20	20	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	122/40

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		HILLESLAND KÅRE		5546 RØYKSUND

Bygningsnr: 13 736 561
Løpenr:
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 6582836 Øst: 292949
 Bygningsendingskode:
 Bygningstype: Naust båthus sjøbu
 Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
 Bygningsstatus: Tatt i bruk
 Energikilder:
 Oppvarming:

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0
 Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 2
 Bruksareal annet: 47 Vannforsyning:
 Bruksareal totalt: 47 Avløp:
 Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei
 Bruttoareal annet: 0
 Bruttoareal totalt: 0

Datoer
 Rammetillatelse: 02.02.1998
 Igangsettingstillatelse: 28.02.1998
 Tatt i bruk: 09.08.2002
 Midlertidig brukstillatelse:
 Ferdigattest:

Etasjer							
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	0	14	14	0	0	0
H01	0	0	33	33	0	0	0

Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC
	Unummerert bruksenhet				0	0		0	0
								122/40	

Kontaktpersoner				
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		TYSE HELGE		

Bygningsnr: 301 460 884
Løpenr:
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 6582850 Øst: 292951
 Bygningsendingskode:
 Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
 Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
 Bygningsstatus: Igangsettingstillatelse
 Energikilder:
 Oppvarming:

Bebygd areal: 12 Ant. boliger: 0
 Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1
 Bruksareal annet: 10 Vannforsyning:
 Bruksareal totalt: 10 Avløp:
 Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei
 Bruttoareal annet: 12
 Bruttoareal totalt: 12

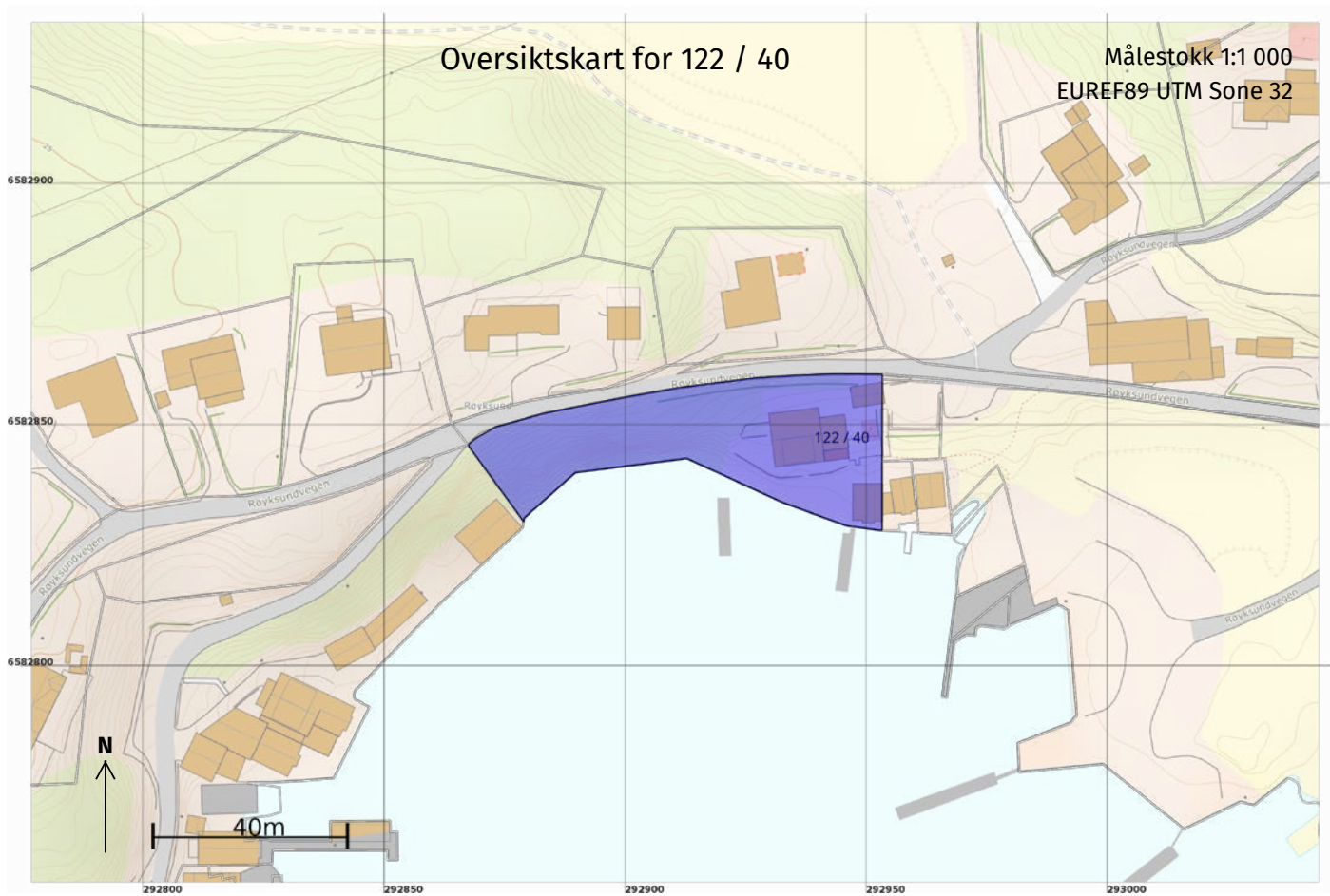
Datoer
 Rammetillatelse:
 Igangsettingstillatelse: 21.03.2025
 Tatt i bruk:
 Midlertidig brukstillatelse:
 Ferdigattest:

Etasjer							
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	10	10	0	12	12

Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC
	Unummerert bruksenhet				0	0		0	0
								122/40	

Kontaktpersoner				
-----------------	--	--	--	--

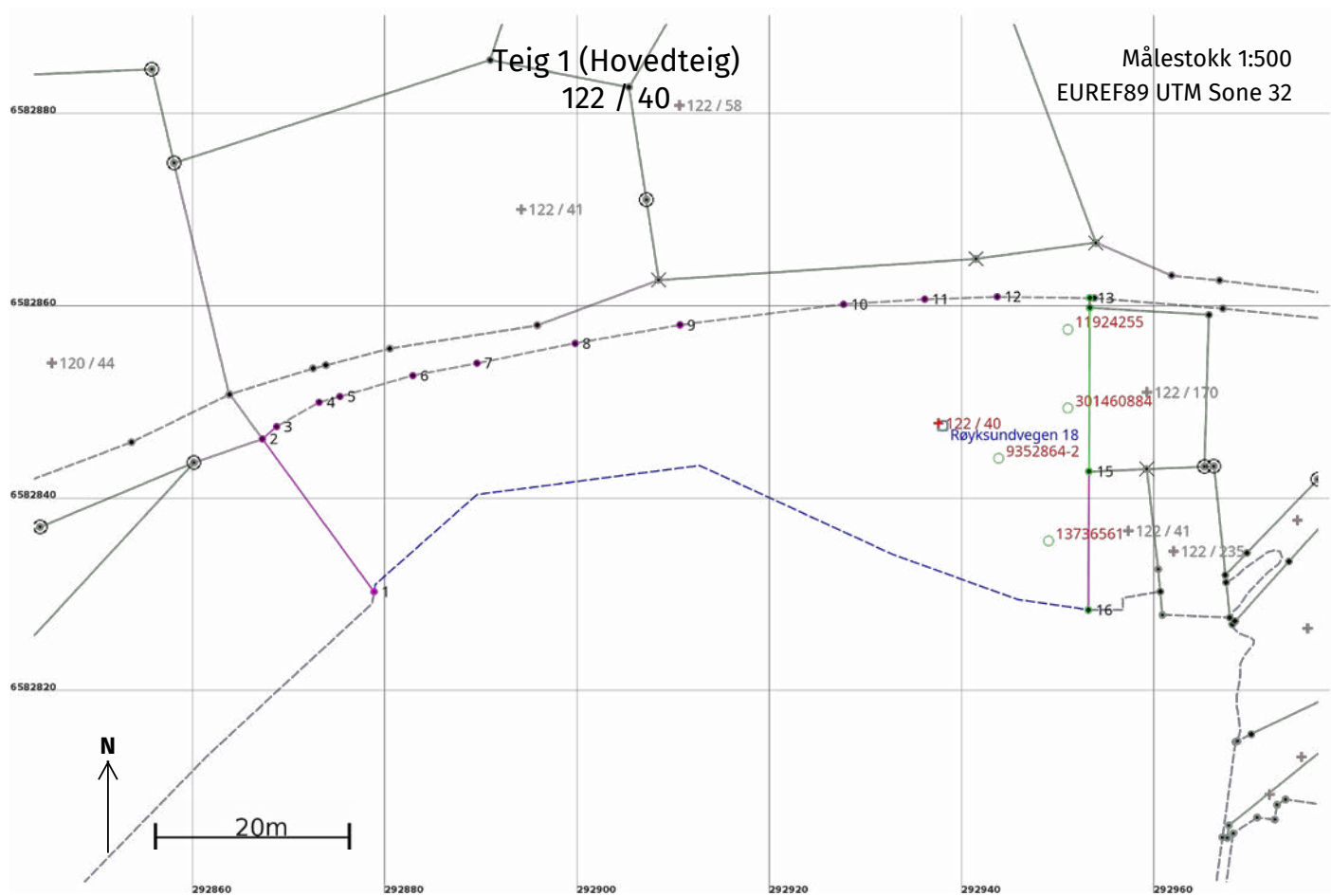
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	210957	STEINSNES TERJE ANDREAS		RØYKSUNDVEGEN 18 5546 RØYKSUND



24.09.2025 09:36

Matrikelbrev for 1149 - 122 / 40

Side 8 av 11



24.09.2025 09:36

Matrikelbrev for 1149 - 122 / 40

Side 9 av 11

Areal og koordinater

Areal: 1 676,1

Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje vegkant

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6582848

Øst: 292938

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6582830,74	292878,90		Geometrisk hjelpepunkt	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
			19,65				
2	6582846,60	292867,30		Umerket	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
			1,97				
3	6582847,90	292868,78		Umerket	23 Stereoinstrument: Autograf - vanlig registrering	200	
			5,07	Hjelpelinje vegkant		200	
4	6582850,41	292873,19		Umerket	23 Stereoinstrument: Autograf - vanlig registrering	200	
			2,24	Hjelpelinje vegkant		200	
5	6582851,02	292875,35		Umerket	23 Stereoinstrument: Autograf - vanlig registrering	200	
			7,88	Hjelpelinje vegkant		200	
6	6582853,18	292882,93		Umerket	23 Stereoinstrument: Autograf - vanlig registrering	200	
			6,79	Hjelpelinje vegkant		200	
7	6582854,48	292889,59		Umerket	23 Stereoinstrument: Autograf - vanlig registrering	200	
			10,40	Hjelpelinje vegkant		200	
8	6582856,53	292899,79		Umerket	23 Stereoinstrument: Autograf - vanlig registrering	200	
			11,07	Hjelpelinje vegkant		200	
9	6582858,45	292910,69		Umerket	23 Stereoinstrument: Autograf - vanlig registrering	200	
			17,15	Hjelpelinje vegkant		200	
10	6582860,60	292927,70		Umerket	23 Stereoinstrument: Autograf - vanlig registrering	200	
			8,45	Hjelpelinje vegkant		200	
11	6582861,13	292936,13		Umerket	23 Stereoinstrument: Autograf - vanlig registrering	200	
			7,52	Hjelpelinje vegkant		200	
12	6582861,39	292943,65		Umerket	23 Stereoinstrument: Autograf - vanlig registrering	200	
			9,63	Hjelpelinje vegkant		200	
13	6582861,26	292953,28		Umerket	10 Terrengmålt	10	
			1,03			200	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6582860,23	292953,28		Umerket	10 Terrengmålt	10	
			17,00				
15	6582843,23	292953,20		Umerket	10 Terrengmålt	10	
			14,39			200	
16	6582828,84	292953,14		Umerket	10 Terrengmålt	10	
			81,55	Hjelpelinje vannkant		29	



Karmøy kommune

Adresse: Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK

Telefon: 52 85 75 00

Utskriftsdato: 23.09.2025

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Karmøy kommune

Kommunenr.	1149	Gårdsnr.	122	Bruksnr.	40	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Røysundvegen 18, 5546 RØYKSUND								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	2 872 000,00 kr
Skatt	3 011,00 kr
Bunnfradrag	935 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	23.12.2024
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag Bolig
Promillesats	2.8 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Karmøy kommune

Adresse: Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK

Telefon: 52 85 75 00

Utskriftsdato: 23.09.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Karmøy kommune

Kommunenr.	1149	Gårdsnr.	122	Bruksnr.	40	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Røyksundvegen 18, 5546 RØYKSUND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	3 587,08 kr
Eiendomsskatt	2 866,00 kr
Feiing	563,55 kr
Renovasjon	3 121,26 kr
Slam	3 867,52 kr
Vann	3 012,88 kr

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Karmøy kommune

Adresse: Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK

Telefon: 52 85 75 00

Utskriftsdato: 23.09.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Karmøy kommune

Kommunenr.	1149	Gårdsnr.	122	Bruksnr.	40	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Røyksundvegen 18, 5546 RØYKSUND								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

STATENS VEGVESEN

Vann- og kloakkledninger o.l.

samt renner av alle slag ved riksveg

(jfr. veglovens § 32 og § 57)

DAGBOKFØRT

28 DES. 1992

DAGBOKNR. 8977

SØRENSKRIVEREN I
KARMSUND

Søknad/Erklæring

Undertegnede Oppsittere langs fv 837 se vedlagt liste søker herved om

tillatelse til å legge vannledning/kloakkledning/stikkene¹⁾ under/langs/til

fylkes veg 837 ved (min) eiendom(men)¹⁾

g.nr. b.nr. i Karmøy kommune,

se skisse på baksiden.

Jeg godtar nedenfor nevnte vilkår for tillatelse som bindende for meg selv og senere eiere og brukere av eiendommen.

- Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet innen det tidsrom vegvesenet angir og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig hindres. Eieren og/eller brukeren skal sørge for at arbeidsstedet avspærres forsvarlig og forsynes med lytter, varselskilt m.v. Arbeidet må ikke settes i gang før vegoppsynsmannen og, dersom politivedtekt krever det, politiet er varslet og har sørget for å kontrollere at arbeidsstedet er avspærret og varslet etter de av vegvesenet fastsatte bestemmelser.
- Ledningen legges i frostfri dybde, minst m under vegbanen og føres om mulig gjennom vegen ved boring. Ledningen legges i varerør med mindre vegvesenet samtykker i noe annet. Ved gjenfylling av ledningsgrøft nyttes samme eller tilsvarende masser som i vegkroppen fra tidligere. Bærelagsmaterialene holdes adskilt fra de øvrige og må ikke forurenses. Massene legges tilbake lagvis. Hvert lag må under gjenfyllingen stemples godt, så setninger unngås. Etterfylling og planering påhviler søkeren. Ved mangelfull istandsetting kan vegvesenet foreta utbedring på eierens/brukerens bekostning.
- Vegvesenet utfører selv reparasjon av asfalt- og oljegrusdekke. For reparasjon av asfaltdekke betales kr. 100,00 pr. l. m, for oljegrusdekke kr. 60,00 pr. l. m, i alt kr. til vegkontoret før tillatelse til igangsettelse av arbeidet gis. I tilfelle boring, tilbakebetales beløpet.
- Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann. Søkeren er forpliktet til selv å henvende seg til telegrafbestyreren på stedet, elektrisitetsverk, vannverk m.v. for å få påvist mulige kabler m.v. som kan bli skadet ved gravingen, idet vegvesenet fraskriver seg ethvert ansvar for slik skade.
- Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
- Vegvesenets tillatelse er gitt midlertidig. Eieren og/eller brukeren er forpliktet til for egen regning å foreta de endringer med ledningsanlegget — eventuelt fjerne det — som vegvesenet senere måtte finne nødvendig.
- Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens¹⁾ kostnad som heftelse på eiendommen. Arbeidet må ikke settes i gang før tinglyst erklæring foreligger med mindre vegsjefen har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt.

8.²⁾

Haugesund den 20. november 1992

Se vedlagt liste

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.³⁾

den


Doknr: 8977 Tinglyst: 28.12.1992 Emb. 047
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

mmen.

Returneres vegstasjonen
i Haugesund i undertegnet
og godkjent stand.

Blankett nr. 66.

1000. 8-89. GRITTING AS, ØRANGER



Ledningen bes inntegnet på skissen. Stedet ligger ved km.p. + m.
Mangler kilometerringen, angis avstand fra nærmeste vegkryss, bru eller annet kjent fastmerke.

Til R.v. nr. Til

Dekketype: Asfalt – oljegrus – grus
(stryk det som ikke passer).

Sendes vegsjefen i Haugesund Vegstasjon, Kvaløyt. 3, 5500 Haugesund

Tillatelse

Herr Diverse oppsetttere langs fylkesveg 837 se vedlagte liste

Vår ref: 888/92 MR/vn, Ark nr: 774-49 Nr: 40/92

Etter Deres søknad av 20. november 1992 gir en herved tillatelse til å legge

..... under/langs/til fylkes veg 837

ved eiendommen g.nr. b.nr. i Karney kommune

Tillatelsen gis på de i omstående erklæring nevnte vilkår. Erklæringen følger vedlagt i 3 eksemplarer. To eksemplarer, hvorav det ene på tinglysingspapir, må i datert og undertegnet stand snarest sendes tilbake til vegsjefen, som for Deres regning vil besørge erklæringen tinglyst. Tinglysingsgebyret kr. samt betaling for reparasjon av vegdekke i henhold til pkt. 3, tilsammen kr. må innbetales til postgironr. Innbetalingskort følger vedlagt.

sorenskriveren for
tinglysning

Vegsjefen i RODALAND

Haugesund den 20. november 1992

For Vegsjefen

Magne Hullestad

Sendes sorenskriveren i KARNEV til tinglysing.

Tinglysingsgebyr kr. sendes samtidig hermed over postgiro.

Vegsjefen i

..... den

Gjenpart for vegmester/oppsynsman

De bes påse at de stilte vilkår blir fulgt. Det gjøres spesielt oppmerksom på at arbeidsstedet må kontrolleres som nevnt før arbeidet settes i gang.

1

ERKLÆRING

UNDERTEGNEDE GRUNNEIERE PÅ RØYKSUND ERKLÆRER HERVED AT VILKÅR SOM
FREMGÅR I SØKNAD DATERT 20. NOVEMBER 1992 TIL STATENS VEGVESEN OG
VILKÅR SOM FREMGÅR AV VEGESJEFENS TILLATELSE DATERT 20. NOVEMBER 1992
KAN TINGLYSES SOM HEFTE PÅ MIN EIENDOM.

✓ <i>Elias Myklebust</i>	129	37
eier	gnr	bnr
✓ <i>Leif Thuestad</i>	122	5, 67
eier	gnr	bnr
✓ <i>Tomar Thuestad</i>	122	32-103
eier	gnr	bnr
✓ <i>Kari Myklebust</i>	122	40
eier	gnr	bnr
✓ <i>Andreas Fjelland</i>	122	58
eier	gnr	bnr
✓ <i>Åse Brå</i>	120	41/49
eier	gnr	bnr
✓ <i>Torstein Rønne</i>	120	97
eier	gnr	bnr
✓ <i>Per Hans</i>	120	94
eier	gnr	bnr
✓ <i>Harald Rask</i>	120	88
eier	gnr	bnr
✓ <i>Rolf H. Harsand</i>	120	50
eier	gnr	bnr
✓ <i>Nils Kallenberg</i>	120	96/99/103
eier	gnr	bnr
✓ <i>Odd Hansen</i>	120	18, 179 - 104 - 288
eier	gnr	bnr
✓ <i>Arvid Vangnes</i>	120	98
eier	gnr	bnr
✓ <i>Gunnar Myklebust</i>	122	57
eier	gnr	bnr
✓ <i>Harald Fjelland</i>	120	48
eier	gnr	bnr
✓ <i>Ok. Minde</i>	120	44
eier	gnr	bnr

✓ <i>Kjell Helleland</i>	120	82/95
eier	gnr	bnr
✓ <i>John Hagehaugen</i>	122	4
eier	gnr	bnr
✓ <i>Lars Lovik, Tvedt Helleland m. og</i>	120	6
eier <i>Silving Lille</i>	gnr	bnr
✓ <i>Silving Lille</i>	120	86
eier	gnr	bnr
✓ <i>Eleanor K. Hansen</i>	120	101
eier	gnr	bnr
✓ <i>John Eil. J. Høst</i>	120	85/105
eier	gnr	bnr
✓ <i>Christian Minde</i>	120	11
eier	gnr	bnr
✓ <i>Eldbjørg Pedersen</i>	122	135
eier	gnr	bnr
for Kåre Minde		
✓ <i>Eldbjørg Minde</i>	120	43
eier	gnr	bnr
✓ <i>Per Minde</i>	120	42
eier	gnr	bnr
✓ <i>Andbjørg Brandvik</i>	120	115
eier	gnr	bnr
✓ <i>Beth Ann. Osmundsen</i>	122	96
eier	gnr	bnr
✓ <i>Gerda Røttedahl</i>	120	25
eier	gnr	bnr
✓ <i>Tora Hansen</i>	120	38
eier	gnr	bnr
✓ <i>Kjell Jakobsen</i>	122	19-26
eier	gnr	bnr
✓ <i>Torger Hansen</i>	122	94
eier	gnr	bnr
✓ <i>Leif Sikk</i>	122	12
eier	gnr	bnr
✓ <i>Tor Arne Pedersen</i>	122	135
eier	gnr	bnr
.....	gnr	bnr
eier	gnr	bnr
.....	gnr	bnr
eier	gnr	bnr

STATENS VEGVESEN

Vann- og kloakkledninger o.l.

samt renner av alle slag ved riksveg

(jfr. veglovens § 32 og § 57)

Søknad/Erklæring

Undertegnede Oppsittere langs fv 837 se vedlagt liste søker herved om

tillatelse til å legge vannledning/kloakkledning/stikkrenne¹⁾ under/langs/til

fylkes veg 837 ved (min) eiendom(men)¹⁾

g.nr. b.nr. i Karmøy kommune,

se skisse på baksiden.

Jeg godtar nedenfor nevnte vilkår for tillatelse som bindende for meg selv og senere eiere og brukere av eiendommen.

- Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet innen det tidsrom vegvesenet angir og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig hindres. Eieren og/eller brukeren skal sørge for at arbeidsstedet avspærres forsvarlig og forsynes med lytter, varselskilt m.v. Arbeidet må ikke settes i gang før vegoppsynsmannen og, dersom politivedtekt krever det, politiet er varslet og har sørget for å kontrollere at arbeidsstedet er avspærret og varslet etter de av vegvesenet fastsatte bestemmelser.
- Ledningen legges i frostfri dybde, minst m under vegbanen og føres om mulig gjennom vegen ved boring. Ledningen legges i varerør med mindre vegvesenet samtykker i noe annet. Ved gjenfylling av ledningsgrøft nyttes samme eller tilsvarende masser som i vegkroppen fra tidligere. Bærelagsmaterialene holdes adskilt fra de øvrige og må ikke forurenses. Massene legges tilbake lagvis. Hvert lag må under gjenfyllingen stemples godt, så setninger unngås. Etterfylling og planering påhviler søkeren. Ved mangelfull istandsetting kan vegvesenet foreta utbedring på eierens/brukerens bekostning.
- Vegvesenet utfører selv reparasjon av asfalt- og oljegrusdekke. For reparasjon av asfaltdekke betales kr. 100,00 pr. l. m, for oljegrusdekke kr. 60,00 pr. l. m, i alt kr. til vegkontoret før tillatelse til igangsettelse av arbeidet gis. I tilfelle boring, tilbakebetales beløpet.
- Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann. Søkeren er forpliktet til selv å henvende seg til telegrafbestyreren på stedet, elektrisitetsverk, vannverk m.v. for å få påvist mulige kabler m.v. som kan bli skadet ved gravingen, idet vegvesenet fraskriver seg ethvert ansvar for slik skade.
- Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
- Vegvesenets tillatelse er gitt midlertidig. Eieren og/eller brukeren er forpliktet til for egen regning å foreta de endringer med ledningsanlegget — eventuelt fjerne det — som vegvesenet senere måtte finne nødvendig.
- Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens¹⁾ kostnad som heftelse på eiendommen. Arbeidet må ikke settes igang før tinglyst erklæring foreligger med mindre vegsjefen har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt.

8.²⁾
Haugesund den 20. november 1992
Se vedlagt liste

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.³⁾

den

¹⁾ Stryk det som ikke passer.

²⁾ Plass for ytterligere vilkår.

³⁾ Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommen.

Beholdes
av søkeren



Ledningen bes inntegnet på skissen. Stedet ligger ved km.p. _____ + _____ m.
Mangler kilometerringen, angis avstand fra nærmeste vegkryss, bru eller annet kjent fastmerke.

Til _____ R.v. nr. _____ Til _____

Dekketype: Asfalt - oljegrus - grus
(stryk det som ikke passer).

Sendes vegsjefen i Haugesund Vegstasjon, Kvaløyg. 3, 5500 Haugesund

Tillatelse

Herr Diverse oppsettare langs fylkesveg 837 se vedlagte liste

Vår ref: 888/92 MR/vn, Ark nr: 774-49 Nr: 40/92

Etter Deres søknad av 20. november 1992 gir en herved tillatelse til å legge

_____ under/langs/til _____ fylkes _____ veg _____

ved eiendommen _____ g.nr. _____ b.nr. _____ i Karmøy kommune

Tillatelsen gis på de i omstående erklæring nevnte vilkår. Erklæringen følger vedlagt i 3 eksemplarer. To eksemplarer, hvorav det ene på tinglysingspapir, må i datert og undertegnet stand snarest sendes tilbake til vegsjefen, som for Deres regning vil besørge erklæringen tinglyst. Tinglysingsgebyret kr. _____ samt betaling for reparasjon av vegdekke i henhold til pkt. 3, tilsammen kr. _____ må innbetales til postgiro nr. _____ Innbetalingskort følger vedlagt.

sorenskriveren for
tinglysning

Vegsjefen i ROGALAND

Haugesund

den 20. november 1992

for Vegsjefen

Magne Rillestad

Sendes sorenskriveren i KARMSUND til tinglysing.

Tinglysingsgebyr kr. _____ sendes samtidig hermed over postgiro.

Vegsjefen i _____

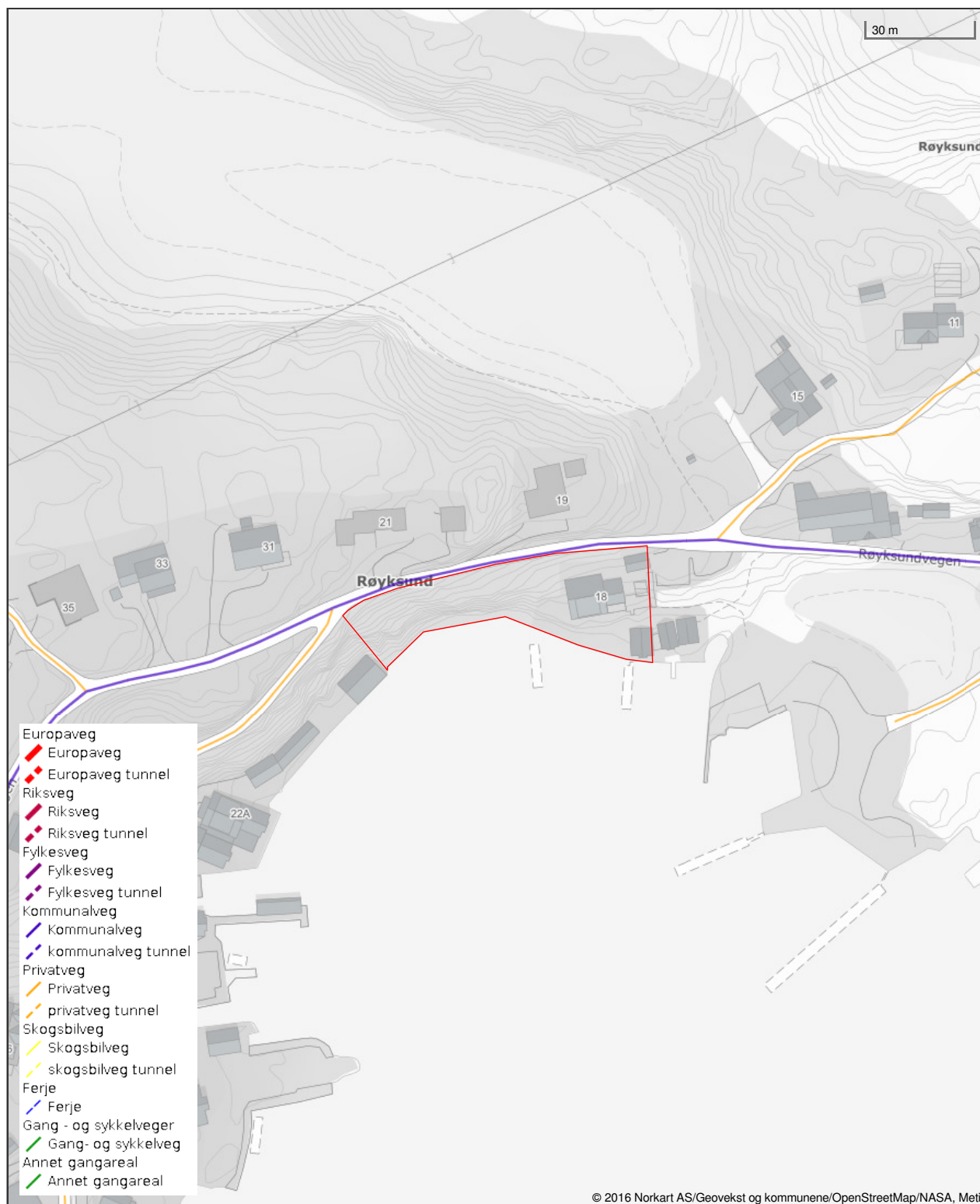
_____ den _____

Gjenpart for vegmester/oppsynsmann _____

De bes påse at de stilte vilkår blir fulgt. Det gjøres spesielt oppmerksom på at arbeidsstedet må kontrolleres som nevnt før arbeidet settes i gang.



Vegstatuskart for eiendom 1149 - 122/40//





Karmøy kommune

Adresse: Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK

Telefon: 52 85 75 00

Utskriftsdato: 23.09.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Karmøy kommune

Kommunenr.	1149	Gårdsnr.	122	Bruksnr.	40	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Røyksundvegen 18, 5546 RØYKSUND								

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

☑ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

❗ Kommunedelplaner

❗ Reguleringsplaner

❗ Reguleringsplaner over bakken

❗ Reguleringsplaner bunn

❗ Bebyggelsesplaner

❗ Bebyggelsesplaner under bakken

❗ Kommunedelplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under bakken

❗ Reguleringsplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❗ Bebyggelsesplaner over bakken

❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	670
Navn	Kommuneplan 2014-2023
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/5046/670_korr_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 1 676 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	672
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022 - 2031
Status	Planlegging igangsatt

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

AREALFORMÄL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

HIGHER SCHOOL		Student	Teacher	Topic	Topic
English writing	1201	English writing	1201	English writing	1201
	1202	English writing	1202	English writing	1202
	1203	English writing	1203	English writing	1203
	1204	English writing	1204	English writing	1204
	1205	English writing	1205	English writing	1205
	1206	English writing	1206	English writing	1206
	1207	English writing	1207	English writing	1207
	1208	English writing	1208	English writing	1208
	1209	English writing	1209	English writing	1209
	1210	English writing	1210	English writing	1210
Mathematics	1211	Mathematics	1211	Mathematics	1211
	1212	Mathematics	1212	Mathematics	1212
	1213	Mathematics	1213	Mathematics	1213
	1214	Mathematics	1214	Mathematics	1214
	1215	Mathematics	1215	Mathematics	1215
	1216	Mathematics	1216	Mathematics	1216
	1217	Mathematics	1217	Mathematics	1217
	1218	Mathematics	1218	Mathematics	1218
	1219	Mathematics	1219	Mathematics	1219
	1220	Mathematics	1220	Mathematics	1220
Science	1221	Science	1221	Science	1221
	1222	Science	1222	Science	1222
	1223	Science	1223	Science	1223
	1224	Science	1224	Science	1224
	1225	Science	1225	Science	1225
	1226	Science	1226	Science	1226
	1227	Science	1227	Science	1227
	1228	Science	1228	Science	1228
	1229	Science	1229	Science	1229
	1230	Science	1230	Science	1230
History	1231	History	1231	History	1231
	1232	History	1232	History	1232
	1233	History	1233	History	1233
	1234	History	1234	History	1234
	1235	History	1235	History	1235
	1236	History	1236	History	1236
	1237	History	1237	History	1237
	1238	History	1238	History	1238
	1239	History	1239	History	1239
	1240	History	1240	History	1240
Art	1241	Art	1241	Art	1241
	1242	Art	1242	Art	1242
	1243	Art	1243	Art	1243
	1244	Art	1244	Art	1244
	1245	Art	1245	Art	1245
	1246	Art	1246	Art	1246
	1247	Art	1247	Art	1247
	1248	Art	1248	Art	1248
	1249	Art	1249	Art	1249
	1250	Art	1250	Art	1250
Physical Education	1251	Physical Education	1251	Physical Education	1251
	1252	Physical Education	1252	Physical Education	1252
	1253	Physical Education	1253	Physical Education	1253
	1254	Physical Education	1254	Physical Education	1254
	1255	Physical Education	1255	Physical Education	1255
	1256	Physical Education	1256	Physical Education	1256
	1257	Physical Education	1257	Physical Education	1257
	1258	Physical Education	1258	Physical Education	1258
	1259	Physical Education	1259	Physical Education	1259
	1260	Physical Education	1260	Physical Education	1260
Music	1261	Music	1261	Music	1261
	1262	Music	1262	Music	1262
	1263	Music	1263	Music	1263
	1264	Music	1264	Music	1264
	1265	Music	1265	Music	1265
	1266	Music	1266	Music	1266
	1267	Music	1267	Music	1267
	1268	Music	1268	Music	1268
	1269	Music	1269	Music	1269
	1270	Music	1270	Music	1270
Languages	1271	Languages	1271	Languages	1271
	1272	Languages	1272	Languages	1272
	1273	Languages	1273	Languages	1273
	1274	Languages	1274	Languages	1274
	1275	Languages	1275	Languages	1275
	1276	Languages	1276	Languages	1276
	1277	Languages	1277	Languages	1277
	1278	Languages	1278	Languages	1278
	1279	Languages	1279	Languages	1279
	1280	Languages	1280	Languages	1280
Social Studies	1281	Social Studies	1281	Social Studies	1281
	1282	Social Studies	1282	Social Studies	1282
	1283	Social Studies	1283	Social Studies	1283
	1284	Social Studies	1284	Social Studies	1284
	1285	Social Studies	1285	Social Studies	1285
	1286	Social Studies	1286	Social Studies	1286
	1287	Social Studies	1287	Social Studies	1287
	1288	Social Studies	1288	Social Studies	1288
	1289	Social Studies	1289	Social Studies	1289
	1290	Social Studies	1290	Social Studies	1290
Other subjects & integrated studies not seen yet	1291	Other subjects & integrated studies not seen yet	1291	Other subjects & integrated studies not seen yet	1291
	1292	Other subjects & integrated studies not seen yet	1292	Other subjects & integrated studies not seen yet	1292
	1293	Other subjects & integrated studies not seen yet	1293	Other subjects & integrated studies not seen yet	1293
	1294	Other subjects & integrated studies not seen yet	1294	Other subjects & integrated studies not seen yet	1294
	1295	Other subjects & integrated studies not seen yet	1295	Other subjects & integrated studies not seen yet	1295
	1296	Other subjects & integrated studies not seen yet	1296	Other subjects & integrated studies not seen yet	1296
	1297	Other subjects & integrated studies not seen yet	1297	Other subjects & integrated studies not seen yet	1297
	1298	Other subjects & integrated studies not seen yet	1298	Other subjects & integrated studies not seen yet	1298
	1299	Other subjects & integrated studies not seen yet	1299	Other subjects & integrated studies not seen yet	1299
	1300	Other subjects & integrated studies not seen yet	1300	Other subjects & integrated studies not seen yet	1300

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

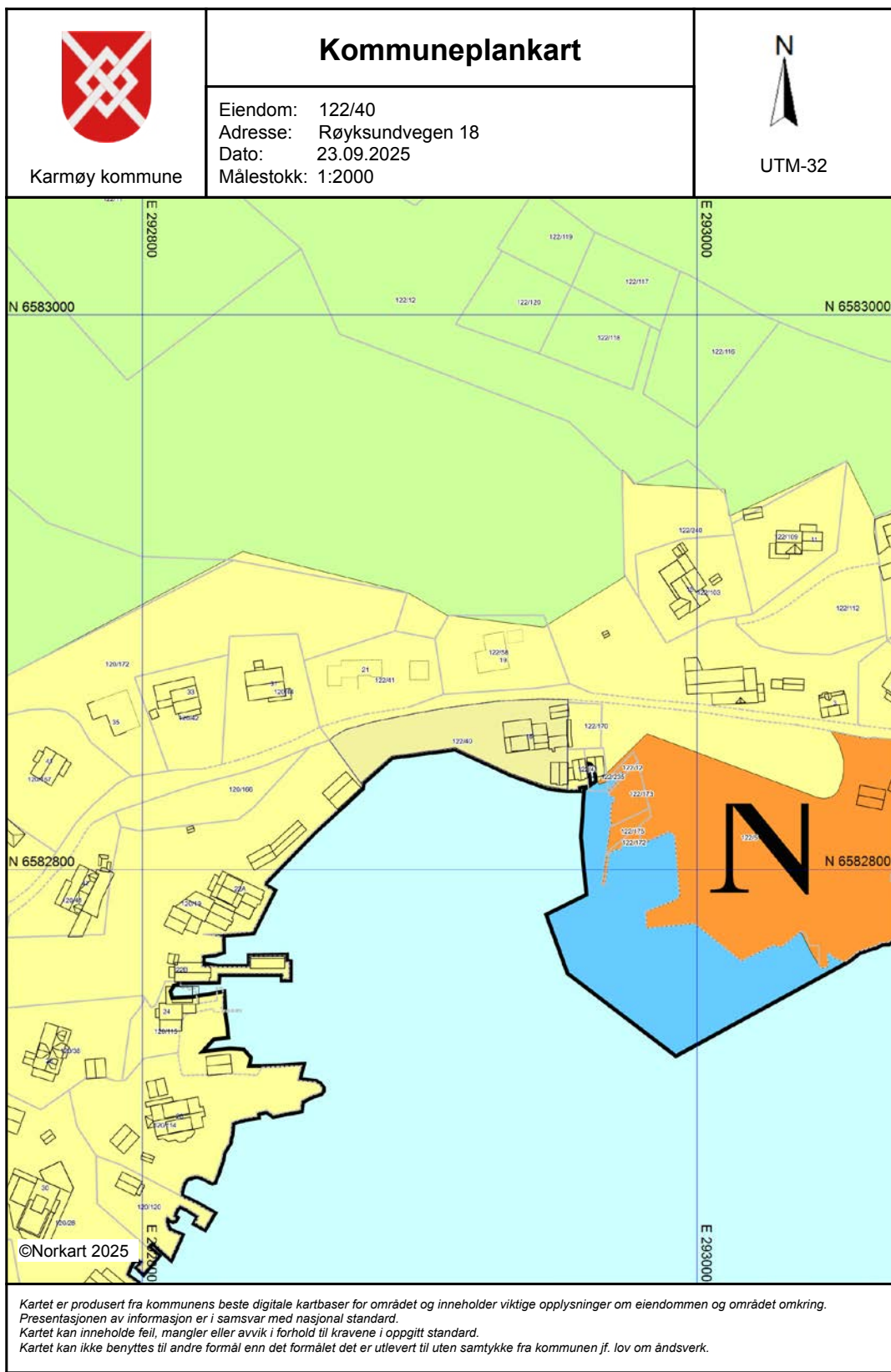
[illegible]

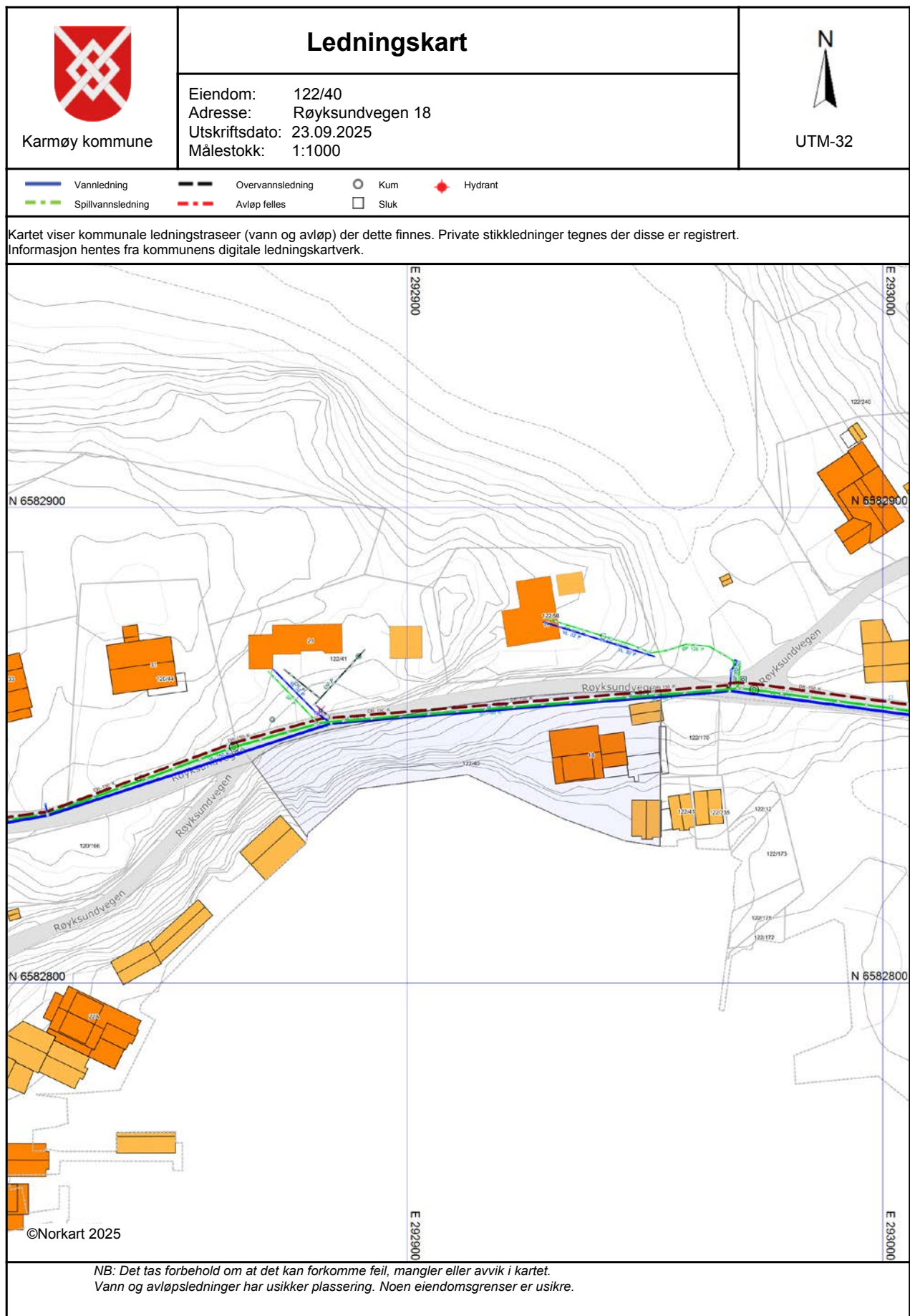
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSON

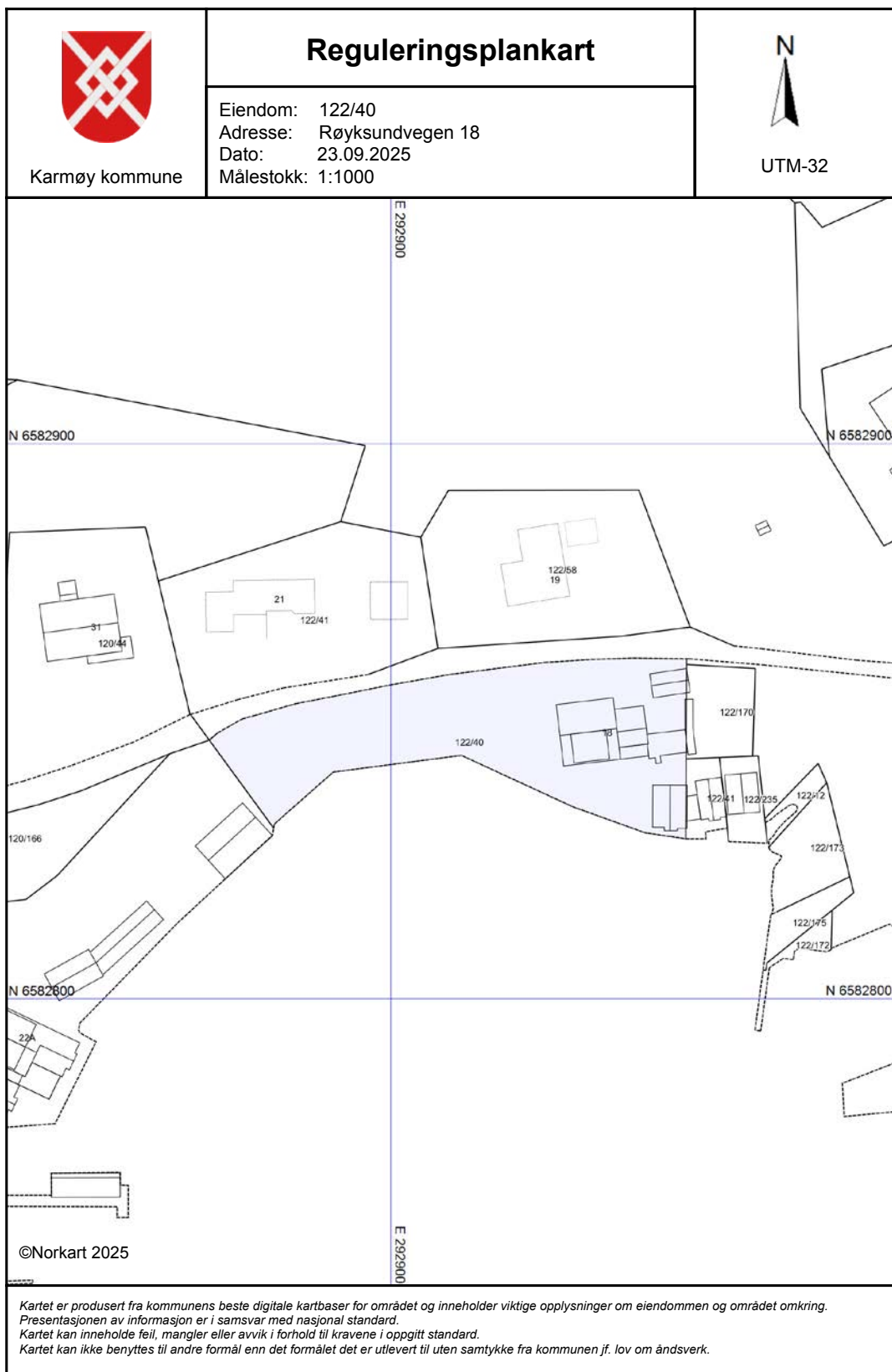
KETERANGAN		KETERANGAN		KETERANGAN	
NO	URUTAN	NO	URUTAN	NO	URUTAN
1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5
6	6	6	6	6	6
7	7	7	7	7	7
8	8	8	8	8	8
9	9	9	9	9	9
10	10	10	10	10	10
11	11	11	11	11	11
12	12	12	12	12	12
13	13	13	13	13	13
14	14	14	14	14	14
15	15	15	15	15	15
16	16	16	16	16	16
17	17	17	17	17	17
18	18	18	18	18	18
19	19	19	19	19	19
20	20	20	20	20	20
21	21	21	21	21	21
22	22	22	22	22	22
23	23	23	23	23	23
24	24	24	24	24	24
25	25	25	25	25	25
26	26	26	26	26	26
27	27	27	27	27	27
28	28	28	28	28	28
29	29	29	29	29	29
30	30	30	30	30	30
31	31	31	31	31	31
32	32	32	32	32	32
33	33	33	33	33	33
34	34	34	34	34	34
35	35	35	35	35	35
36	36	36	36	36	36
37	37	37	37	37	37
38	38	38	38	38	38
39	39	39	39	39	39
40	40	40	40	40	40
41	41	41	41	41	41
42	42	42	42	42	42
43	43	43	43	43	43
44	44	44	44	44	44
45	45	45	45	45	45
46	46	46	46	46	46
47	47	47	47	47	47
48	48	48	48	48	48
49	49	49	49	49	49
50	50	50	50	50	50
51	51	51	51	51	51
52	52	52	52	52	52
53	53	53	53	53	53
54	54	54	54	54	54
55	55	55	55	55	55
56	56	56	56	56	56
57	57	57	57	57	57
58	58	58	58	58	58
59	59	59	59	59	59
60	60	60	60	60	60
61	61	61	61	61	61
62	62	62	62	62	62
63	63	63	63	63	63
64	64	64	64	64	64
65	65	65	65	65	65
66	66	66	66	66	66
67	67	67	67	67	67
68	68	68	68	68	68
69	69	69	69	69	69
70	70	70	70	70	70
71	71	71	71	71	71
72	72	72	72	72	72
73	73	73	73	73	73
74	74	74	74	74	74
75	75	75	75	75	75
76	76	76	76	76	76
77	77	77	77	77	77
78	78	78	78	78	78
79	79	79	79	79	79
80	80	80	80	80	80
81	81	81	81	81	81
82	82	82	82	82	82
83	83	83	83	83	83
84	84	84	84	84	84
85	85	85	85	85	85
86	86	86	86	86	86
87	87	87	87	87	87
88	88	88	88	88	88
89	89	89	89	89	89
90	90	90	90	90	90
91	91	91	91	91	91
92	92	92	92	92	92
93	93	93	93	93	93
94	94	94	94	94	94
95	95	95	95	95	95
96	96	96	96	96	96
97	97	97	97	97	97
98	98	98	98	98	98
99	99	99	99	99	99
100	100	100	100	100	100

HENSYNSÖNER

[illegible][illegible]









Oversiktskart for eiendom 1149 - 122/40//



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Røyksundvegen 18
5546 RØYKSUND**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars Erik Sjørgård**Telefon:** 401 00 736
E-post: lars.erik.sorgard@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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