

An aerial photograph of a residential neighborhood. In the foreground, a two-story house with light-colored vertical siding and a red-tiled roof is prominent. It features a large wooden deck with outdoor furniture and a small white shed. To the right, a red van and a dark car are parked on a gravel area. The background shows other houses, some with red roofs, and a dense forest of evergreen trees under a blue sky with scattered clouds.

aktiv.

Livegen 13, 5545 VORMEDAL

**Innholdsrik og velholdt
familiebolig med rause og solrike
utearealer! | Gåavstand til skole,
barnehage og dagligvare!**



Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler

Lars Erik Sjørgård

Mobil 401 00 736

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

Aktiv Eiendomsmegling Haugesund

Haraldsgata 117, 5501 HAUGESUND. TLF. 905 75 590

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 690 000,-

Omkostn.: Kr 93 640,-

Total ink omk.: Kr 3 783 640,-

Selger: Ole Jacob Vika

Salgsobjekt: Enebolig

Eierform: Eiet

Byggeår: 1963

BRA-i/BRA Total 176/176 kvm

Tomtstr.: 1043.2 kvm

Soverom: 3

Gnr./bnr. Gnr. 147, bnr. 115

Oppdragsnr.: 1509260046

Velkommen inn!

Velkommen til Livegen 13 - Presentert av Eiendomsmegler Lars Erik Sjørgård v/Aktiv Haugesund!

En innholdsrik og velstelt familiebolig med rause og solrike utearealer. Her bor du i et veletablert nabolag med kort vei til alle hverdagsfasiliteter. Det er god plass til parkering av flere biler i gårdsrommet. Stor og flott hage opparbeidet med grønn plen - perfekt for lek og ballspill. Her kan du flytte inn og trives i fra første stund!

Litt om kvaliteter:

- God planløsning
- Lekkert kjøkken med integrerte hvitevarer
- Flott, helfliset bad
- 3 soverom
- Varmepumpe
- Separat vaskerom
- God oppbevaringsplass i stort bodareal
- Solrike utearealer
- God parkeringsplass
- Gåavstand til skole-og barnehage
- Kort vei til dagligvare, busstopp og idrettsanlegg

Velkommen til visning - husk påmelding!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	57
Egenerklæring	83
Energiattest	93
Nabolagsprofil	136
Budskjema	145

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 176 kvm

BRA totalt: 176 kvm

TBA: 63 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 79 kvm Vindfang, gang, soverom, soverom 2 (ikke godkjent), kontor, bod, oppbevaring, fyrrom

2. etasje

BRA-i: 97 kvm Gang, vaskerom/wc, bad, kjøkken, stue, soverom, hobbyrom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

31 kvm

2. etasje

32 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1043.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med asfalt og plen. Noe naturtomt mot øst.

Eiertomt på ca. 1043,2 kvm.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt

kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Boligen er fint plassert i et etablert, rolig og barnevennlig område. Det er kort avstand til skole, barnehage og butikk, noe som gjør det enkelt for familier å få tilgang til nødvendige fasiliteter. Nærmeste dagligvarebutikker er Kiwi Vormedal og Coop Extra Moksheim som begge ligger ca. 11 minutter unna i gangavstand. For et utvidet butikk- og servicetilbud tar det ca. 4 minutter med bil til Oasen Storsenter hvor du finner flere dagligvarebutikker, klesbutikker, vinmonopol, cafèer, bakeri m.m.

Det er flere skoler og barnehager i nærheten:

- Mykje skole (1-7 klasse)
- Vormedal ungdomsskole (8-10 klasse)
- Vormedal barnehage
- Mykje barnehage
- Hakkebakkeskogen barnehage Vormedal

Nærmeste bussholdeplass er Skarhaugvegen som ligger ca. 3 minutter i gangavstand unna. Herfra går linje 202 og N283.

Kort vei til populære turterreng på Bjøllehaugen turområde, Skuggaberg og Vormedalsvatnet, samt fritids- og aktivitetstilbud for barn og unge ved Vormedal Idrettsanlegg.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Tm Taksering AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig:

Taktekking: Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Taket er kun inspisert fra tilgjengelige områder, og det foreligger derfor usikkerhet knyttet til takets fulle tilstand.

Ut fra alder og observerte forhold vurderes det å være økt risiko for svekket tetthet. Det

kan forekomme skjulte lekkasjer og fuktinntrengning som ikke er synlig ved visuell kontroll.

Dette kan over tid medføre skader på undertak og øvrige konstruksjoner, med behov for omfattende utbedringer. Taket er tekket med betongtakstein.

Det er ingen synlige løse eller manglende takstein på taket.

Noe stedvis mose.

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

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

Det var fint vær på befaringsdagen og det var ikke synlige lekkasjer på renner.

Takrenner må kontrolleres for lekkasjer når det er regnvær.

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

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

Veggkonstruksjon: Yttervegger er oppført i bindingsverk i tre som er utvendig kledd med trepaneler. Stedvis noe nyr ekledning. Vegg mot sør er skiftet av eier som egeninnsats. Det foreligger derfor ingen dokumentasjon på utførelsen.

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.

Det er registrert skader/slitasje i kledning.

Dette medfører risiko for videre nedbrytning og at det kan foreligge skjulte skader i bakliggende konstruksjoner.

Dersom tiltak ikke utføres, kan skadeomfanget øke og medføre behov for mer omfattende utskifting.

Takkonstruksjon/Loft: Saltak i trekonstruksjon.

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

Det er risiko for skjulte feil og skader som ikke er synlige ved befaring, og som kan medføre behov for omfattende og kostnadskrevenende utbedringer.

Vinduer: Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Vinduer i boligen er av varierende alder og er skiftet ved behov.

Nyeste vinduer er fra 2008/9 og 2013. Eier har også ved egeninnsats skiftet balkongdør på soverom mot vest og vindu på kjøkken.

Bygningsdelene fremstår med slitasje som er forventet ut fra alder.

Dette innebærer økt risiko for redusert funksjon, utettheter og behov for utskifting. Videre bruk må påregnes med vedlikehold og fremtidige utskiftninger.

Dører: Ytterdører i alminnelig god kvalitet. Dørene er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Det er eldre dør fra byggeåret til terrasse mot sør. Ellers nyere dører. Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasser i tre, spaltedekker. Rekkverk i tre. Altan fra soverom mot vest i tre. Eldre bly/sink beslag. Rekkverk i tre.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller fra byggeåret. Konstruksjonen er lukket og er derfor ikke vurdert i sin helhet. Det presiseres at boligen var bebodd på befaringsdagen og det er ikke flyttet på møbler etc.

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

Pipe og ildsted: Det er teglsteinspipe i denne boligen. Pipen er fra byggeåret. Det er fra Karmøy kommune innvilget fritak for feiing.

Rom Under Terreng: Det er synlige betongvegger i kjeller i gitte rom. Det er synlig noe saltutslag på disse veggene som er tegn på at det er noe fuktvandring i muren. Det er ingen drenering i moderne forstand på utsiden av denne boligen og ingen kjellere i boliger bygget før 1965 er konstruert med tanke på beboelse uten at det utføres tiltak på fuktsikring og drenering.

Konstruksjonen er av en type som erfaringsmessig er utsatt for fuktpåvirkning.

Det er risiko for fuktinntrengning og skjulte skader som mugg, råte og nedbrytning av materialer.

Dette kan påvirke inn klima og bruksegenskaper, og tiltak kan være omfattende og kostnadsnivende.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er av eldre dato og har begrenset forventet funksjon.

Det er risiko for redusert dreneringsevne og fuktinntrengning i konstruksjonen.

Dette kan medføre skader på bygningsdeler og behov for omfattende tiltak.

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.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmur i plass-støpt betong, og betonggulv.

Det er normalt sett ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den er oppført direkte på løsmasser.

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

Utvendige vann- og avløpsledninger: Bakkenettet i denne boligen er skiftet fra utvendig grunnmur til kommunalt påkoblingspunkt i 2015 i følge eier.

Rørøpplagg eller kummer i grunn er ikke besiktiget. Det samme gjelder for utvendig stoppekran, denne er for øvrig plassert like utenfor hovedinngang. 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.

Sammendrag selgers egenerklæring

Våtrom, tak og fasade

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

Det ble oppdaget svartsopp i tak på bad.

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

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Vasket vekk svartsopp og malt tak.

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

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Firmanavn: Geir Sirnes AS

Beskrivelse av arbeidet: I følge egenerklæring fra kjøp av hus i 2014 ble bad renoveret i 2007. Det står ingenting i egenerklæring om at tettesjikt/sluk er fornyet i 2007.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Byelektrikeren AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet termostatt på bad nord

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Geir Sirnes AS

Beskrivelse av arbeidet: Bad/vaskerom ble i følge egenerklæring fra kjøp i 2014, renoveret i 2014. Nytt rør, elektrisk, gulvbelegg, varmekabler og sluk.

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

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk. Bad/vaskerom, i følge egenerklæring fra 2014, byttet sluk av Geir Sirnes under renovering.

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

Det er spor av fukt enkelte steder, ved sjekk av disse fremstår de tørre. I følge tilstandsrapport fra 2014 ble det registrert enkelte merker etter fukt på undersiden av undertak, forrige eier opplyste da om at merkene hadde vært stabile over tid og trolig skyldtes lekkasje fra tiden før taket fikk ny takteking.

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

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Byttet kledning på kortsiden mot terrassen på sørsiden av huset. Gjort som egeninnsats samt vennetjeneste.

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

Vinduet på vaskerom har noe råteskader i bunn av vinduet. Vindu i terrassedøren i stuen samt vindu mot øst, sør i stuen har noen felt som det er fukt i, dette er vindu delt inn i flere små felt adskilt med blyinnfatning. Vindu i grovkjeller har også spor av råteskader.

Drenering, fukt og lekkasje:

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

Det er observert kaffidyr og edderkopper i vindfang og maur på vaskerom.

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

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ytterdør på vaskerommet.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ytterdør i vindfang.

Tekniske installasjoner:

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

Overvann i grovkjeller våren 2015. Etter inspeksjon av renovasjonsselskap viste det seg at avløpsrør var ødelagt. Det var og en sammenrast kum i grensen veg/tomt.

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

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Tindeland Rør AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt avløpsrør installert fra husvegg og til kommunalt avløpsnett. Det foreligger ferdigattest fra kommunen.

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

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Tindeland Rør AS

Beskrivelse av arbeidet: Se punkt over.

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, badersvifte eller andre installasjoner? Ja.
Lekkasje fra radiator i november 2019.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Geir Sirnes AS

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet sentralfyr og installert varmtvannsbereder.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet sentralfyr.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Geir Sirnes AS

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet sentralfyr og installert varmtvannsbereder

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet sentralfyr.

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

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet ildsted og støpt igjen pipe.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Faglært, som vennetjeneste

Beskrivelse av arbeidet: Lagt varmemefolie under gulv på soverom i kjeller, byttet stikkontakter og taklampe.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Haugesund ventilasjon og automasjon

Beskrivelse av arbeidet: Renovering av kjøkken og stue.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Haugesund ventilasjon og automasjon

Beskrivelse av arbeidet: Installering av varmtvannsbereder

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Jacobsen Energiservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Montering av varmepumpe og stikkontakter utendørs.

5. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Elektroimportøren AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet downlights på bad

6. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Byelektrikeren AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet lys i gang og på vaskerom, byttet lysbrytere i gang og vindfang

7. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Sønnico AS, avd. Stavanger

Beskrivelse av arbeidet: Montering av elbillader og utestikkontakt.

8. Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Firmanavn: ETR

Beskrivelse av arbeidet: Fornyet sikringsskap, noe stikk/ledninger og 3-faset hovedinntak(alt dette er fra egenerklæring fra kjøp i 2014).

Eiendommen og omgivelsene:

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

Det er bygget tilbygg øst, i følge tilstandsrapport fra 2014 kom tilbygget ca 1970-tallet. Veranda rehabilitert og utvidet noe mot vest og sør i 2019, dette er ikke søkt om hos kommunen

Er tiltaket godkjent av kommunen? Ja.

Har ikke fremskaffet ferdigattest hos kommunen.

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

Garasje i kjeller er ombygget og bruksendret.

Er tiltaket godkjent av kommunen? Ja.

Ferdigattest foreligger.

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

Tilstandsrapport fra kjøp i 2014.

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.

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

En enkel bod på nordsiden av bygningen, den har et hull i taket.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: GTI karmøy AS

Beskrivelse av arbeidet: Asfaltering av oppkjørsel.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Ombygging av oppkjørsel gjort med egeninnsats og vennetjeneste av faglært.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Bygget terrasse på fremsiden av huset.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen? Ja. Grillelement i stekeovn mangler feste ytterst, det fungerer men henger litt ned ytterst.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

Eneboligen har 2 etasjer og inneholder:

2.Etasje: Gang, vaskerom/wc, bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2.

1.Etasje: Vindfang, gang, soverom, soverom 2 (ikke godkjent), kontor, bod, oppbevaring, fyrrom.

Det gjøres oppmerksom på at soverom 2 i 1.etasje ikke er godkjent - Se punkt om ferdigattest for mer informasjon.

Standard

Velkommen til Livegen 13 - Presentert av Eiendomsmegler Lars Erik Sørgård v/Aktiv Haugesund!

En innholdsrik og velstelt familiebolig med rause og solrike utearealer. Her bor du i et veletablert nabolag med kort vei til alle hverdagsfasiliteter. Det er god plass til parkering av flere biler i gårdsrommet. Stor og flott hage opparbeidet med grønn plen - perfekt for lek og ballspill. Boligen har flotte kvaliteter som et moderne kjøkken med integrerte hvitevarer og flott enstavs laminatgulv i 2.etasje. Her kan du flytte inn og trives i fra første stund!

Velkommen inn!

1.etasje:

Lys og luftig entrè i vindfang med videre adkomst til en større gang, god plass til oppbevaringsmøblement for yttertøy og sko.

I denne etasjen finner du et stort soverom og et større bodareal med god oppbevaringsplass, i tillegg til et "hobbyrom" innredet som soverom (ikke godkjent).

Soverommet er romslig og har god plass til møblering av ønsket innredning. Rommet passer også fint som tv-stue. Praktisk garderobe/bod like innenfor soverommet.

2.etasje:

Opp i 2. etasje finner du de viktigste oppholdsrommene hvor familien kan samles – kjøkken, spisestue og stue. Rommet er stort og åpent med naturlig inndeling av de ulike sonene. Store vindusflater med masse lysinnslipp og nydelig utsikt er med på å underbygge den gode atmosfæren i rommet. Stuen lar seg enkelt møblere med stor spisebordsgruppe, sofa - og tv-møbler. Rommet har varmepumpe.

Fra stuen er det utgang til en herlig altan hvor varme sommerdager kan nytes. Her er det god plass til møblering av hagemøbler.

Flott og moderne kjøkkeninnredning med glatte, sorte fronter og benkeplate av laminat med nedfelt vask. Her er godt med skap - og benkeplass for matlaging og oppbevaring. Kjøkkenet er velutstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøleskap, fryseskap, induksjonstopp, mikro/kombiovn og stekeovn.

I denne etasjen finner du to gode soverom med plass til ønsket møblering - seng, nattbord og oppbevaringsmøblement. Hovedsoverommet har spilevegg som sørger for et moderne uttrykk, samt utgang til en herlig balkong hvor flott utsikt kan nytes!

Soverom 2 har god plass til soveromsmøblement, og passer fint som barnerom/gjesterom.

Helfliset bad innredet med servant i møblement, speilskap, belysning og vegghengt skap, vegghengt toalett og dusjhjørne. Badet har varmekabler.

I trappen er det dør inn til et separat vaskerom/bad med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i benkeinnredning. Rommet har også toalett, samt opplegg for dusj. Praktisk inn/utgang til hagen.

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:

Taktekking:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Mose på tekking må fjernes da dette kan føre til forstrenkning om vinteren. Levetiden for tekking med under tak er halvert da tekking er lagt ny i 2000. Det er ikke kjent om lekter og undertak ble skiftet dette tidsrommet.

Området var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringstidspunktet grunnet sikkerhet, og tilstanden er derfor ikke vurdert.

Manglende tilgang medfører økt risiko for at det kan foreligge skjulte feil og skader, herunder fukt, råte eller lekkasjer i konstruksjonen.

Eventuelle avvik kan være av et slikt omfang at det kan medføre behov for omfattende og kostnadskrevende tiltak.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Mose er anbefalt fjernes fra taktekkingen for å unngå risiko for frostskafer og forringelse av takstein.

Det anbefales å få undersøkt tilstanden på undertak og lekter nærmere, da det er usikkert om disse ble skiftet samtidig med taktekkingen.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert levetid på taket og økt risiko for fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner.

Nedløp og beslag:

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er påvist andre avvik: Takrenner har punktvis lekkasjer. Taknedløp er ikke tilknyttet rør i grunn. Det er synlig drenerør som ligger ved terrasse mot vest. Dette fører noe overvann ned mot kanten av eiendommen. Det er ikke undersøkt om dette er ok for gjeldende kommune. Dette må derfor undersøkes ytterligere.

Det er ikke snøfangere på tak. Dette var ikke et krav når denne boligen ble oppført. Det burde for øvrig vært installert snøfangere når taket ble tekket om i 2000.

Det er punktvis lekkasjer på renner som kunne ses på befaringsdagen. Det er ikke stige på tak til feier, men eier opplyser om at pipeløpet i dag ikke er i drift.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Lokal utbedring må utføres.

Taknedløp bør tilknyttes godkjent avløpssystem eller drenering etter kommunens krav, for å unngå risiko for fuktskader på grunnmur og uønsket vannansamling på eiendommen.

Det anbefales å undersøke med kommunen om dagens løsning med drenerør mot enden av tomt i vest er godkjent.

Punktvis lekkasjer på takrenner bør utbedres for å hindre vannskader på fasade og grunnmur.

Snøfangere burde vært installert når taket ble tekket nytt i 2000, for å redusere risiko for snøras og skader på personer eller eiendom.

Det må påregnes og installere stige på tak for feier om pipeløpet skal tas i bruk.

Veggkonstruksjon:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen musesperre i nedre kant av

konstruksjon. Boligen har generelt lavere ventilasjon enn det som er vanlig i moderne konstruksjoner. Det er ikke synlig musesperre under kledning i nedre del.

Det er registrert råteskader i kledning, noe som indikerer nedbrytning av materialet. Dette medfører risiko for videre utvikling av skader, samt at det kan foreligge skjulte skader i bakliggende konstruksjoner.

Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til økt skadeomfang og behov for mer omfattende utskifting og reparasjoner.

Konsekvens/tiltak: Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Musesperre må etableres. Det er anbefalt etableres musesperre og bedre lufting i nedre kant av kledningen for å redusere risikoen for skadedyr og fuktskader.

Råteskadet og slitt kledning bør undersøkes nærmere og skiftes ut der det er nødvendig, for å forhindre videre nedbrytning og sikre veggens funksjon.

Generelt vedlikehold av utvendige overflater anbefales for å forlenge levetiden på konstruksjonen og redusere risikoen for ytterligere skader. Det er også anbefalt med ytterligere undersøkelser av kledning/vegg mot sør som er skiftet av eier som egeninnsats i forhold til bakenforliggende feil som ikke kunne ses på befaringsdagen.

Takkonstruksjon/Loft:

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. Det er stedvis fuktskjolder på undertaket. Områdene var tørre på befaringsdagen, men det anbefales å holde disse områdene under oppsyn ved nedbør i kombinasjon med vind.

Isolasjonen ligger ujevnt fordelt, og det er benyttet eldre glassvatt som kan være uegnet for personer med lungesykdommer. Utskifting av isolasjonen bør vurderes.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres lokale tiltak. Det må gjøres nærmere undersøkelser. Det anbefales å overvåke områdene med fuktskjolder ved nedbør og vind for å avdekke eventuell lekkasje eller videre fuktskader som ikke kunne ses på befaringsdagen.

Ujevn og eldre isolasjon bør vurderes skiftet ut for å sikre god isolasjonsevne og et bedre inneklima, spesielt med tanke på helserisiko for personer med lungesykdommer. Utbedring av dampspærre og isolasjon vil redusere risikoen for varmetap, kondens og videre skader på takkonstruksjonen.

Vinduer:

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Det er registrert generell utvendig slitasje på vinduene. Det er også observert tegn til innvendig kondensering, noe som indikerer at

boligen har noe begrenset ventilasjon.

Vannbordet på vinduet på soverommet er satt under overliggerne på tømmermannskledningen, men er mot underligger. Dette kan medføre risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Det er registrert punktert vindu i stuen mot øst (blyinnfattet vindu). Dette vinduet er også vanskelige å betjene.

Det er et vindu med enkelt glass fra byggeåret i grunnmuren mot øst. Det er noe råte/skade i vannbord over vinduer i kjeller mot vest(sov), og beslag som er installert under vindu også mot vest(nord) er montert med lite fall. Konsekvens/tiltak: Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene. Det må foretas lokal utbedring. Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet. Vinduer må justeres. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket. Det er anbefalt gjennomføres utbedring av slitte og sprukne karmen, samt utskifting av punkterte eller sprukne glassruter for å sikre god funksjon og redusere risiko for fuktskader.

Vinduet i stuen mot øst er anbefalt utbedret eller skiftet ut, da det er punktert og vanskelig å betjene, noe som kan føre til varmetap og ytterligere skader.

Vindu med enkelt glass i grunnmuren mot øst bør vurderes skiftet for å bedre isolasjon og redusere varmetap.

Råteskader i vannbord over vinduer i kjeller mot vest må utbedres for å hindre videre fuktinntrengning og skade på konstruksjonen.

Beslag under vindu mot vest (nord) bør justeres for å sikre tilstrekkelig fall og hindre vannansamling.

Det er anbefalt og vurdere tiltak for å bedre ventilasjonen i boligen, da innvendig kondensering kan føre til fuktskader og dårlig innneklima.

Vannbordet på soveromsvinduet bør monteres korrekt for å unngå risiko for fuktinntrengning i veggkonstruksjonen.

Dører:

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Døren ut fra vaskerommet har vindu i overkant. Overgangen mellom dør og vindu er ikke korrekt utført, da metoden som er benyttet kan medføre fuktinntrengning i konstruksjonen. Det burde vært installert en beslagsløsning her, da dette er en tryggere

metode.

Det er punktert glass i terrassedøren mot sør (blyinnfattet).

Hoveddøren er skiftet i nyere tid, og inngangspartiet er trukket noe ut mot vest. Det er ikke tett overgang mellom dør og nedre del av mur i dette området. Det må derfor installeres beslag i underkant av døren for å sikre en tett overgang.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket. Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene. Det må foretas lokal utbedring. Det er anbefalt installeres beslag mellom dør og vindu ut fra vaskerommet for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Punktert glass i terrassedøren mot sør bør skiftes ut for å opprettholde isolasjonsevne og forhindre ytterligere skade. Generell utvendig vedlikehold av denne døren må påregnes.

Det må monteres beslag i underkant av hoveddøren for å sikre tett overgang mot mur, slik at vanninntrengning og påfølgende fuktskader unngås.

Pipe og ildsted:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Levetiden for pipeløpet er mer enn halvert. Pipen er ikke i bruk i dag, men det anbefales ytterligere undersøkelser før pipeløpet eventuelt tas i bruk.

På grunn av pipens alder anbefales rehabilitering før eventuell bruk.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser og eventuell rehabilitering av pipeløpet før det tas i bruk, for å redusere risikoen for lekkasjer, brannfare eller funksjonssvikt som følge av alder og slitasje. Ingen umiddelbar konsekvens, men bør gjøres før pipeløpet et tiltenkt driftssatt.

Rom Under Terreng:

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er registrert saltutslag på vegger som har åpen mur. Dette er tegn på at det er fuktvandring i muren. Det bør innhentes prisoverslag fra entreprenør på slike arbeider da de er svært varierende.

Kjellerkonstruksjonen er av en type som erfaringsmessig er utsatt for fuktpåvirkning. Det er registrert forhold som indikerer fuktbelastning, og det er risiko for skjulte skader som mugg, råte og forringelse av materialer.

Dette kan påvirke inneklima og bruksegenskaper, og eventuelle tiltak kan være omfattende og kostnadskreven.

Konsekvens/tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det er anbefalt og vurdere tiltak for å redusere fuktvandring i kjellermur, for eksempel forbedret drenering eller fuktsikring.

Saltutslag og fukt kan føre til skjulte skader som mugg, råte og dårlig inneklima, og tiltak kan bli omfattende.

Det anbefales å innhente prisoverslag fra entreprenør for nødvendige utbedringer, da kostnadene kan variere betydelig.

Innvendige dører:

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører som er funksjonstestet tar noe i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak: Det er anbefalt og foreta justering av dører som tar i karm eller terskel for å sikre god funksjon og forhindre unødig slitasje på dør og karm. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til økt slitasje og behov for mer omfattende reparasjoner.

Andre innvendige forhold:

Det presiseres at enkelte rom i underetasje var vellagret på befaringsdagen og ikke lot seg fullverdig kontrollere. Dette gjelder bod ved sov mot nord, og verksted/lager mot sør og fyrrom. Konsekvens/tiltak: Det anbefales at det gjennomføres ny kontroll av de aktuelle rommene når de er ryddet og tilgjengelige, for å sikre at eventuelle skjulte avvik eller skader blir avdekket. Konsekvensen av manglende kontroll er at det kan foreligge skjulte feil eller skader som ikke er registrert, noe som kan medføre økt risiko for uforutsette kostnader eller behov for utbedringer.

1. Etasje - Vaskerom/wc - Overflater Gulv:

Det er påvist andre avvik: Belegg er limt utenpå veggflater. Dette er ikke en vanntett løsning. Belegg løsner også stedvis.

Konsekvens/tiltak: Belegget er anbefalt utbedret med en vanntett løsning som er korrekt montert på veggflater.

Dersom dette ikke utbedres, er det risiko for vanninntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygningsdelene.

1. Etasje - Vaskerom/wc - Sluk, membran og tettesjikt:

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak: Det foreligger manglende eller begrenset dokumentasjon på utførelse. Dette gir usikkerhet rundt konstruksjonens oppbygning og tilstand.

Risiko for skjulte fukt- og lekkasjeskader kan ikke utelukkes. Eventuelle skader kan medføre omfattende og kostnadskrevende utbedringer.

1. Etasje - Vaskerom/wc - Ventilasjon:

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

1. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling:

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er påvist andre avvik:

Det er vindu i våt sone og materialet er ikke egnet.

Konsekvens/tiltak: Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Det er anbefalt og iverksette tiltak for å beskytte eller skifte ut vinduet med materialer som er egnet for våtrom, for å unngå fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen. Uegnede materialer i våtsone medfører økt risiko for råte, sopp og andre fuktrelaterte skader.

1. Etasje - Bad - Overflater Gulv:

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 avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist sprekker i fliser. Det er fast opp-kant i dusj. Denne er til hinder for avrenning til sluk fra hele gulvet. Det er også sprekk i flis på oppkant. Det er slitasje i elastiske fuger i våte soner i rommet.

Det er ikke 25mm fra topp sluk til topp synlig membran ved terskel. Det er registrert avvik i fallforhold mot sluk.

Dette kan medføre at vann ikke ledes bort som forutsatt. Det er risiko for vannansamling og fuktpåvirkning av konstruksjonen. Over tid kan dette føre til lekkasjer og skader.

Konsekvens/tiltak: Fuger bør skiftes ut. 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. Fliser må skiftes. Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Det er anbefalt og utbedre fallforhold slik at vann ledes effektivt til sluk, og det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og terskel/membran for å hindre vannlekkasje til omkringliggende konstruksjon.

Sprekker i fliser og slitasje i elastiske fuger bør utbedres for å redusere risiko for vanninntrengning og fuktskader.

Manglende avrenning og feil fall kan føre til vannansamling, økt risiko for lekkasjer og fuktskader i gulv og tilstøtende konstruksjoner.

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

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

membranløsningen. Normal levetid for membraner i gulv på våtrom er 15 - 25 år. Det kan ikke konstateres membran eller slukmansjett 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. Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det er manglende dokumentasjon på utførelse. Dette gir usikkerhet rundt konstruksjonens oppbygning og tilstand. Risiko for skjulte fukt- og lekkasjeskader kan ikke utelukkes. Eventuelle skader kan medføre omfattende og kostnadskrevenende utbedringer.

1. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Det er ikke spalte under vegg-hengt toalett som skal synliggjøre lekkasje. Det er sprekk i vask.

Konsekvens/tiltak: Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Det er anbefalt etablere en spalte under det vegghengte toalettet for å synliggjøre eventuell lekkasje fra den innebygde sisternen, for å redusere risikoen for skjulte vannskader.

Sprekk i vask bør utbedres eller vasken bør skiftes, da dette kan føre til lekkasje og ytterligere skader på innredning og omkringliggende konstruksjon.

1. Etasje - Bad - Ventilasjon:

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 må 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 inneklimate.

1. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning:

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

Konsekvens/tiltak: Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Det må installeres lekkasjesikring på kjøkkenet for å redusere risikoen for vannskader. Manglende tiltak kan medføre økt fare for følgeskader ved lekkasje.

Vannledninger:

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

Normal levetid for slikt utstyr er 30 - 50 år. Avvik gjelder utelukkende for rør som ikke er skiftet i nyere tid. Det mangler mansjett på utløp i vegg.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ingen umiddelbar konsekvens såfremt utstyret fungerer til sin hensikt. Skader kan for øvrig plutselig forekomme på eldre utstyr. Det må ettermonteres mansjett på vegg ved utløp.

Ventilasjon:

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er ikke veggventiler i alle rom som har behov for dette.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Det er anbefalt etablere veggventiler i alle rom som mangler dette for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innelima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

Varmtvannstank:

Bereder er installert på gulv uten venntett sjiktet, men begrenset med oppkant. Det er sluk i gulvet. Det anbefales og installere vanntett sjiktet på gulv som installeres korrekt mot klemringen i sluket.

Konsekvens/tiltak: Det er anbefalt etablere vanntett sjikt på gulvet rundt berederen, korrekt tilpasset og festet til klemringen i sluket, for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje fra berederen. Manglende vanntett sjikt kan føre til at vann trenger ned i konstruksjonen og gir fuktskader.

Fuktsikring og drenering:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ingen drenering i moderne forstand på denne boligen. Fuktsikring og drenering er begrenset til asfalemulsjon og drenerende masser som svekkes over tid.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Det er anbefalt vurdere å etablere ny drenering og fuktsikring rundt boligen for å redusere risikoen for fuktinntrengning og skader i konstruksjonen.

Kontinuerlig oppsyn med underetasjen anbefales, slik at eventuelle forverringer oppdages tidlig og nødvendige tiltak kan iverksettes for å unngå omfattende skader.

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmuren har sprekkdannelser. Noe mindre risssdannelser.

Konsekvens/tiltak: Riss og sprekker er anbefalt tettet for å hindre vann- og fuktinntrenging i konstruksjonen, som kan føre til videre utvikling av skader eller nye avvik.

Forhold som har fått TG3:

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter. Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse. Det er påvist andre avvik. Det er etablert eldre bly/sink beslag på altan mot vest. Dette er ikke tett og det er synlig lekkasjer på undersiden.

Dekkbord på denne balkongen er også noe u-fagmessig montert da de spriker i gjæringer.

Det er ikke installert terrassebord-beslag mot yttervegg på terrasse mot sør. Det er i tillegg del under denne som er i betong. Det er ingen tetting mot yttervegg her og det er også oppmurt kant som i gitte tilfeller kan holde på noe vann. Dette må undersøkes ytterligere.

Konsekvens/tiltak: Beslag må skiftes ut/monteres. Lokal utbedring må utføres. Ny tekking må legges. Tekkingen må skiftes/utbedres. Eldre bly/sink-beslag på altan mot vest må skiftes ut eller utbedres for å sikre tilstrekkelig tetthet, da lekkasjer kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Dekkbord med sprikende gjæringer bør justeres eller skiftes for å sikre korrekt utførelse og redusere risiko for vanninntrenging.

For terrasse mot sør bør det monteres terrassebord-beslag mot yttervegg, og tetting mot yttervegg må etableres, spesielt der det er betong og oppmurt kant, for å unngå oppsamling av vann og påfølgende fuktskader og fare for vanninntrengning.

Videre undersøkelser anbefales for å avdekke eventuelle skjulte skader og sikre at nødvendige tiltak blir iverksatt.

Terrengforhold:

Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Det er fallende terreng inn mot bygget på østsiden. Eier opplyser også om at det er relativt fuktig i terrenget i dette området. Dette skaper belastning på grunnmuren.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer. Det er anbefalt gjennomføre terrengjusteringer slik at terrenget heller bort fra bygningen, for å redusere vannbelastningen mot grunnmuren. Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for fuktskader og potensielle skader på grunnmur og underliggende konstruksjoner.

Helse, miljø og sikkerhet:

Det er ikke utført radonmålinger og bygget er ikke utstyrt med radonhemmende tiltak. Det er usikker aktsomhetsgrad i området. Det er ikke håndrekke på vegg i trappeløpet. Dagens krav for rekkverk på terrasse/balkong er 1 meter eller høyere.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er ikke utført radonmålinger og bygget er ikke utstyrt med radonhemmende tiltak. Det er usikker aktsomhetsgrad i området. Det er ikke håndrekke på vegg i trappeløpet.

Dagens krav for rekkverk på terrasse/balkong er 1 meter eller høyere.

Konsekvens/tiltak:

Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Det bør gjennomføres radonmålinger og eventuelt etableres radonhemmende tiltak dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere risikoen for helseskadelige radonnivåer innendørs.

Det bør monteres håndløper på vegg i trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Rekkverket på terrasse/balkong bør forhøyes til dagens krav på minimum 1 meter for å ivareta personsikkerheten og redusere risikoen for fall.

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.

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger handelen.

Parkering

God parkering for flere biler på egen tomt.

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område som er definert med høy aktsomhetsgrad med hensyn til radon. 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.

Energi

Oppvarming

Varmepumpe i stue. Varmekabler på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 690 000

Omkostninger kjøper

3 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

92 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

93 640 (Omkostninger totalt)

110 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

113 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 783 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 800 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 803 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 19 609 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025:

Avløp: kr. 7 882,86,-.

Eiendomsskatt: kr. 3 324,-.

Feiing: kr. 615,96,-.

Renovasjon; kr. 4 155,08,-.

Vann: kr. 3 630,90,-.

Totalt: kr. 19.608,80,-.

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, eiendomsskatt, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primærbolig

Kr 825 481 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 301 922 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er

oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 147, bruksnummer 115 i Karmøy kommune.

Offentligrettslig pålegg

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1149/147/115:

29.03.1963 - Dokumentnr: 1246 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

MEGLERS KOMMENTAR:

Kommunen har rett til å føre ledninger over eiendommen, utenom bebyggelse, dersom dette er nødvendig. Byggingrådet får fullmakt til å gjøre lempelige vedtak med hensyn til skoghogst etc. for å ta vare på det særpreg strøket har med skog og utsikt.

28.02.1969 - Dokumentnr: 1195 - Bestemmelse om veg

MEGLERS KOMMENTAR:

Eiendom gnr.147 bnr.115 avstår 29 kvm veigrunn til Karmøy kommune.

12.02.2026 - Dokumentnr: 166163 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Aktiv Haugesund AS
Org.nr: 834 218 402
Elektronisk innsendt

07.03.1963 - Dokumentnr: 872 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1149 Gnr:147 Bnr:5
HOVEDBRUKET ER OMMATRIKULERT

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for oppføring av enebolig.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring, datert 26.05.2023.

Det foreligger tegninger datert 25.07.2014 for bruksendring av garasje til oppholdsrom/beboelsesrom og garderobe.

Det er mottatt byggetegninger av boligen fra kommunen datert 10.05.1962. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

2.Etasje:

- Bad, wc og garderobenisje er blitt slått sammen til et større baderom.
- Areal for rom betegnet som "soverom" har blitt inntatt i dagens stue.

1.Etasje:

- Rom innredet som "soverom" i dagens planløsning er betegnet som "hobbyrom" i tegningene og bruksendring er ikke godkjent.
- Stor bod i underetasjen er etablert av 2 rom betegnet som "vaskerom" og "brensel".

Det foreligger ingen dokumentasjon på at oppføring av terrasse v/inngangspartiet er godkjent.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også illegge tvangsmulkt frem til forholdene 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

Offentlig vann: Ja

Offentlig avløp: Ja

Privat septikanlegg: Nei

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er avstatt til boligbebyggelse ihht. gjeldene kommuneplan.

Kommuneplaner:

Plantype: Kommuneplanens arealdel

PlanID: 670

Delareal: 1 043 m²

Arealbruk: Boligbebyggelse, nåværende.

Kommuneplaner under arbeid:

Plannavn: Kommuneplanens arealdel 2022 - 2031.

PlanID: 672.

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.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er

innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 750 Digital annonsering
- 6 000 Fotograf
- 4 500 Kommunale opplysninger
- 18 900 Markedspakke
- 6 900 Oppgjørshonorar

3 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
15 400 Tilretteleggingsgebyr
3 000 Visninger/overtakelse inkl alle
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 135 250

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr. 20.000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

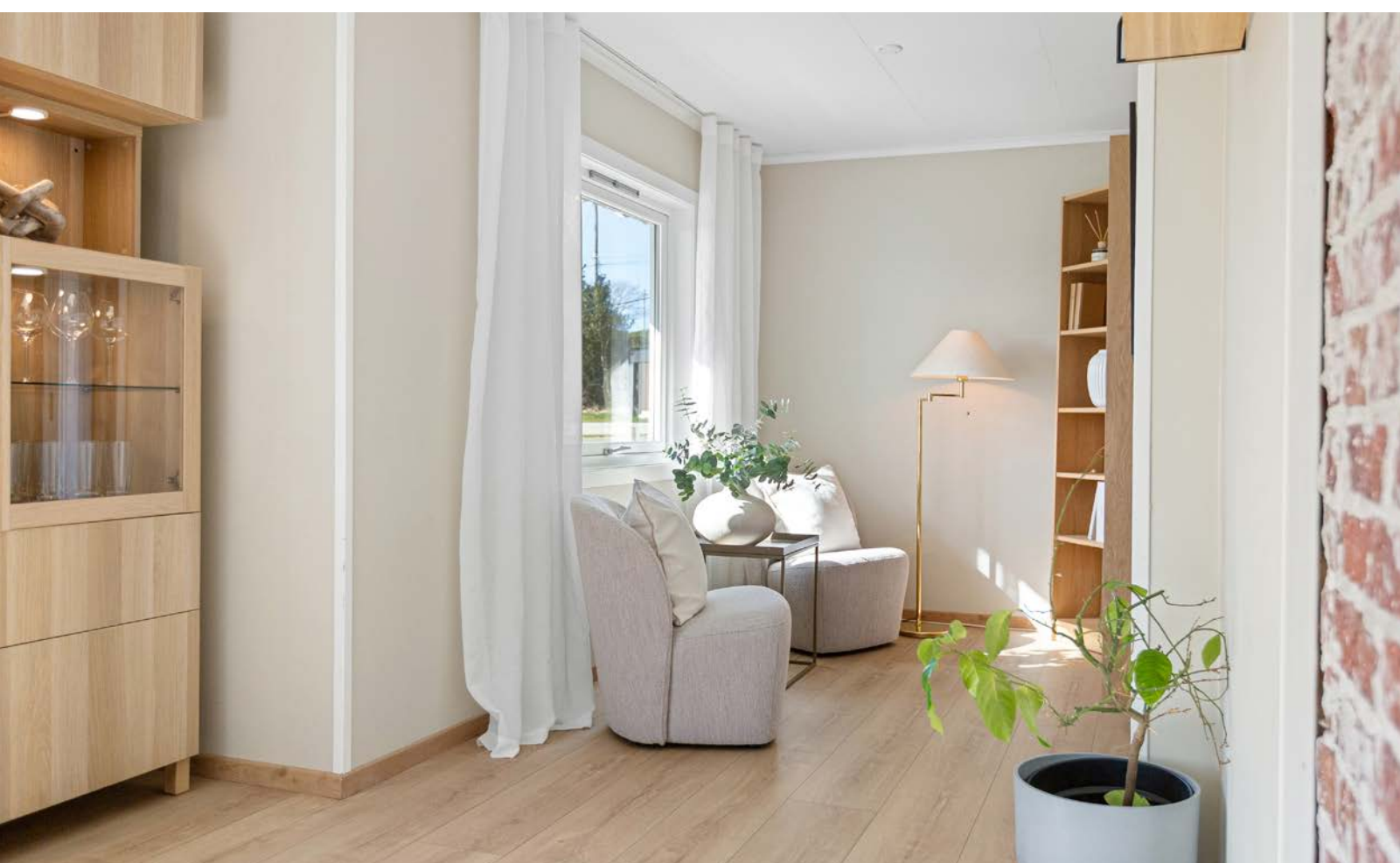
Aktiv Haugesund AS, organisasjonsnummer 834218402
Haraldsgata 117, 5527 Haugesund

Salgsoppgavedato

30.03.2026































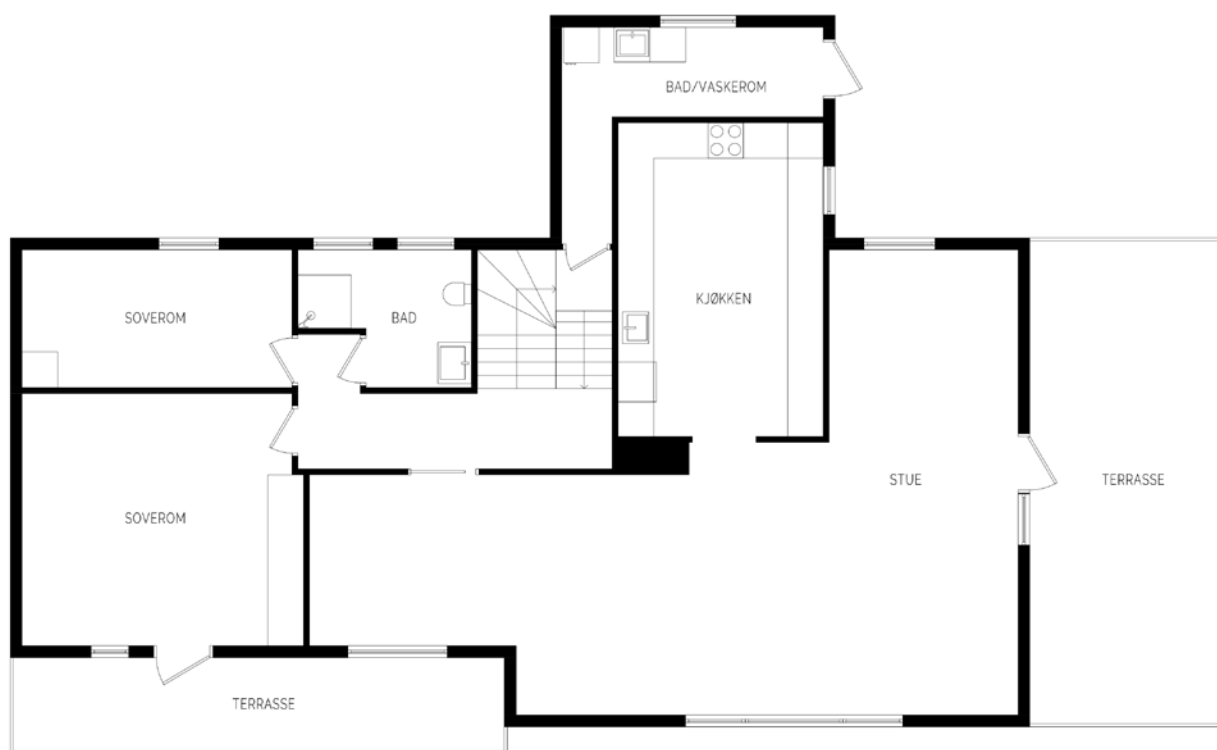






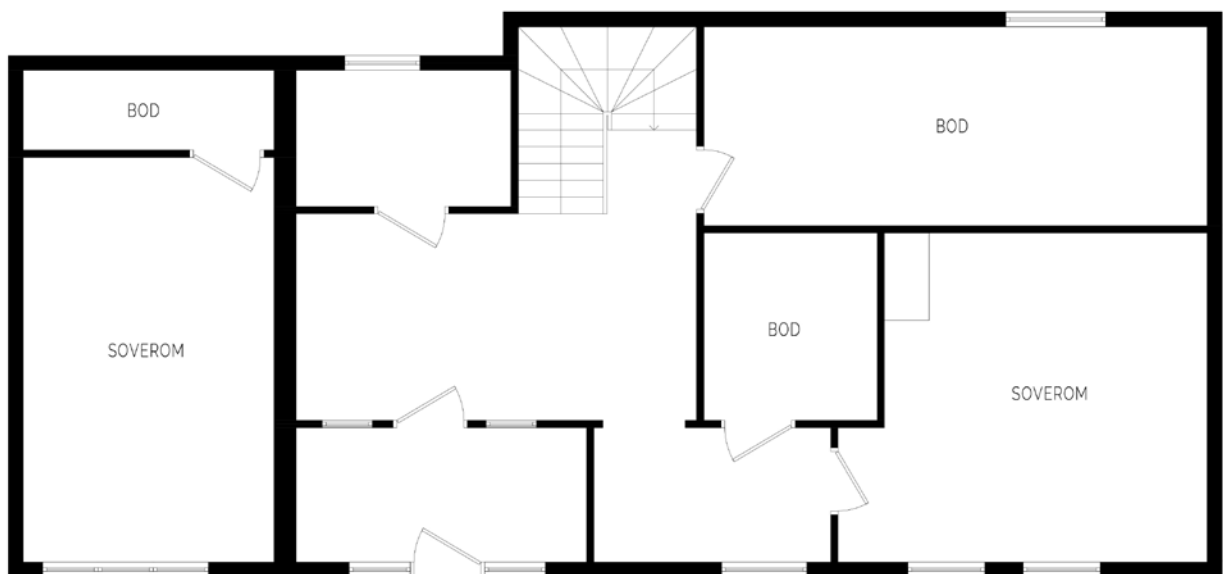






illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Livegen 13 , 5545 VORMEDAL



KARMØY kommune



gnr. 147, bnr. 115

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



Befaringsdato: 10.03.2026

Rapportdato: 27.03.2026

Oppdragsnr.: 20474-3193

Eiendomsverdi ref nr: OG3419

Autorisert foretak: TM Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Erik Tørring




TM Taksering AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

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

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.

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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1962 og påbygget på 70-tallet.
Oppført på grunnmur i betong, sparesteinsmur. Betonggulv.
Yttervegger i treverk som er utvendig kledd med trekledning.
Etasjeskiller i trekonstruksjon.
Saltak i trekonstruksjon som er teknet med betongtakstein.

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

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: 1962

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Taket er kun inspisert fra tilgjengelige områder, og det foreligger derfor usikkerhet knyttet til takets fulle tilstand. Ut fra alder og observerte forhold vurderes det å være økt risiko for svekket tetthet. Det kan forekomme skjulte lekkasjer og fuktinntrengning som ikke er synlig ved visuell kontroll. Dette kan over tid medføre skader på undertak og øvrige konstruksjoner, med behov for omfattende utbedringer. Taket er teknet med betongtakstein. Det er ingen synlige løse eller manglende takstein på taket. Noe stedvis mose. Normal levetid for betongtakstein er ifølge sintef byggforsk 30 - 50 år. Takrenner, nedløp og beslag i plast og metall. Fall på renner er ikke kontrollert. Det var fint vær på befaringsdagen og det var ikke synlige lekkasjer på renner. Takrenner må kontrolleres for lekkasjer når det er regnvær. Vindskier fremstår som i god stand. Det kan for øvrig påregnes hyppigere vedlikeholdsintervaller på slike bygningsdeler da de er spesielt utsatt. Det er normalt og skifte takrenner i forhold til omlegging av tak. Yttervegger er oppført i bindingsverk i tre som er utvendig kledd med trepaneler. Stedvis noe nye ekledning. Vegg mot sør er skiftet av eier som egeninnsats. Det foreligger derfor ingen dokumentasjon på utførelsen. 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. Det er registrert skader/slitasje i kledning. Dette medfører risiko for videre nedbrytning og at det kan foreligge

skjulte skader i bakliggende konstruksjoner. Dersom tiltak ikke utføres, kan skadeomfanget øke og medføre behov for mer omfattende utskifting. Saltak i trekonstruksjon. Konstruksjonen har naturlig avtrekk og er ventilert iht gjeldende regler for oppføringstidspunktet. Det er risiko for skjulte feil og skader som ikke er synlige ved befaring, og som kan medføre behov for omfattende og kostnadskrevende utbedringer. Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Vinduer i boligen er av varierende alder og er skiftet ved behov. Nyeste vinduer er fra 2008/9 og 2013. Eier har også ved egeninnsats skiftet balkongdør på soverom mot vest og vindu på kjøkken. Bygningsdelene fremstår med slitasje som er forventet ut fra alder. Dette innebærer økt risiko for redusert funksjon, utettheter og behov for utskifting. Videre bruk må påregnes med vedlikehold og fremtidige utskiftninger. Ytterdører i alminnelig god kvalitet. Dørene er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Det er eldre dør fra byggeåret til terrasse mot sør. Ellers nyere dører. Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år. Terrasser i tre, spaltetekker. Rekkverk i tre. Altan fra soverom mot vest i tre. Eldre bly/sink beslag. Rekkverk i tre. Utvendig trapp i tre fra terrasse mot sør. Betongtrapp ved vaskerom.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater i denne boligen kommenteres ikke spesielt. De fremstår med normal slitasje og er i generelt ok stand. Det kan alltid påregnes noe oppgradering av overflater i en brukt bolig da smak er individuelt. Eventuelt omfang av dette må vurderes ut fra egne behov. Enkelte bruksmerker må påregnes på overflater i en brukt bolig som utsettes for daglig slitasje. Etasjeskiller fra byggeåret. Konstruksjonen er lukket og er derfor ikke vurdert i sin helhet. Det presiseres at boligen var bebodd på befaringsdagen og det er ikke flyttet på møbler etc. Noe skjevhet er generelt tillatt på etasjeskillere. Nedbøying kommer normalt etter noen år. Det er teglsteinspipe i denne boligen. Pipen er fra byggeåret. Det er fra Karmøy kommune innvilget fritak for feiing. Det er synlige betongvegger i kjeller i gitte rom. Det er synlig noe saltutslag på disse veggene som er tegn på at det er noe fuktvandring i muren. Det er ingen drenering i moderne forstand på utsiden av denne boligen og ingen kjellere i boliger bygget før 1965 er konstruert med tanke på beboelse uten at det utføres tiltak på fuktsikring og drenering. Konstruksjonen er av en type som erfaringsmessig er utsatt for fuktpåvirkning. Det er risiko for fuktinntrengning og skjulte skader som mugg, råte og nedbrytning av materialer. Dette kan påvirke innneklima og bruksegenskaper, og tiltak kan være omfattende og kostnadskrevende. Det er liten del krypekjeller under kjøkken med tilgang fra bod i underetasje. Innvendig trapp i tre fra byggeåret. Innvendige dører i god utførelse, eikefiner. Det er også andre kvaliteter. Enkelte dører er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Enkelte bruksmerker må påregnes på bygningsdeler som utsettes for

Beskrivelse av eiendommen

daglig slitasje.

Det presiseres at enkelte rom i underetasje var vellagret på befaringsdagen og ikke lot seg fullverdig kontrollere. Områdene var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringstidspunktet. Dette medfører økt risiko for at det kan foreligge skjulte feil og skader, herunder fukt, råte eller lekkasjer i konstruksjonen. Eventuelle avvik kan medføre behov for omfattende og kostnadskrevennde utbedringer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom/wc

Det foreligger manglende dokumentasjon på utførelse.

Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet og utførelse, og øker risikoen for skjulte feil og skader som ikke er synlige ved befaring. Eventuelle avvik kan være av et slikt omfang at det kan medføre behov for omfattende tiltak.

Det er malte tre-paneler på vegger og tak-plater i himling. Vinylbelegg med oppbrett ved sokkel på gulvet. Fall på gulvet er lasermålt, og det er over 25mm fall til sluk på dette gulvet. Det er synlig oppbrett ved terskel ved utgangsdør mot sør og det er også synlig oppbrett ved terskel(ved feielist) ved dør ut til gang. Det foreligger usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygning og tettesjikt.

Dette medfører økt risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen. Slike skader kan utvikle seg over tid og medføre omfattende inngrep ved utbedring.

Våtrommet må påregnes oppgradert for å tilfredsstille dagens krav og forventet levetid.

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

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

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

Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5

Bad

Det foreligger manglende dokumentasjon på utførelse.

Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet og utførelse, og øker risikoen for skjulte feil og skader som ikke er synlige ved befaring. Eventuelle avvik kan være av et slikt omfang at det kan medføre behov for omfattende tiltak.

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.

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

Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er totalt 16mm fall til sluk på dette gulvet. Det er ikke 25mm oppkant ved terskel hvor det er synlig membran ved terskel.

Det foreligger usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygning og tettesjikt.

Dette medfører økt risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen. Slike skader kan utvikle seg over tid og medføre omfattende inngrep ved utbedring.

Våtrommet må påregnes oppgradert for å tilfredsstille dagens krav og forventet levetid.

Det er ikke synlig membran eller slukmansjett i sluket.

Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet,

og det er i god stand.

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

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

Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminert spon. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøleskap, fryseskap, induksjonstopp, mikro/kombiovn og stekeovn.

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

Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannskadesikkert rør i rør system. Det er synlig avløp fra skap med utløp i vegg i rom med sluk. Det er for øvrig ikke nøkkel til skåp på befaringsdagen. Det er også kobber-rør og drift i boligen i dag.

Det er også synlige rør i rør i underetasje ved bereder.

Tilgjengelige avløpsrør er i plast.

Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringstidspunktet.

Det er installert ca 200l bereder i denne boligen.

Det er kun foretatt en visuell vurdering av det elektriske anlegget.

Det kan derfor ikke utelukkes skjulte feil eller mangler.

Det anbefales kontroll av kvalifisert fagperson for å dekke eventuelle forhold som kan medføre risiko for feil eller skader.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

Dreneringen er av eldre dato og har begrenset forventet funksjon.

Det er risiko for redusert dreneringsevne og fuktinntrengning i konstruksjonen.

Dette kan medføre skader på bygningsdeler og behov for omfattende tiltak.

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

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

Grunnmur i plass-støpt betong, og betonggulv.

Det er normalt sett ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den er oppført direkte på løsmasser.

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

Bakkenettet i denne boligen er skiftet fra utvendig grunnmur til kommunalt påkoblingspunkt i 2015 i følge eier.

Rørøpplagg eller kummer i grunn er ikke besiktiget. Det samme gjelder for utvendig stoppekran, denne er for øvrig plassert like utenfor hovedinngang. 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

Beskrivelse av eiendommen

spesialfirma/ rørlegger.

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

[Gå til side](#)

Det er ikke utført radonmålinger og bygget er ikke utstyrt med radonhemmende tiltak. Det er usikker aktsomhetsgrad i området. Det er ikke håndrekk på vegg i trappeløpet. Dagens krav for rekkverk på terrasse/balkong er 1 meter eller høyere.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

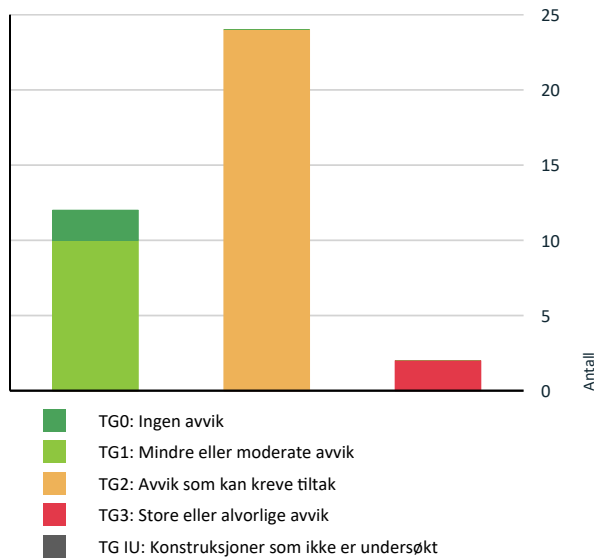
[Gå til side](#)

Enebolig

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

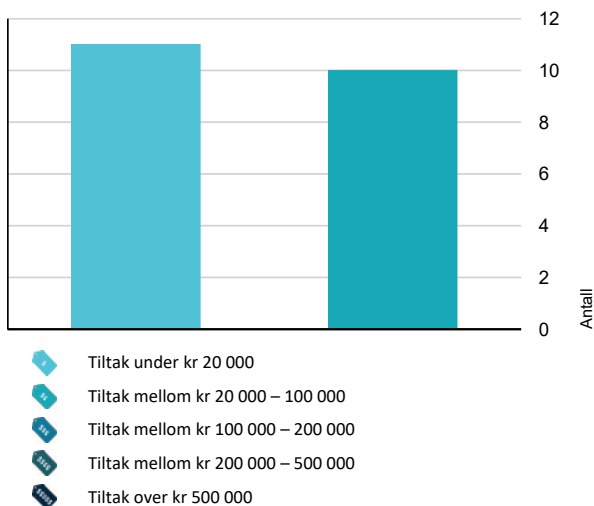
Sammendrag av boligens tilstand

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

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom/wc > 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 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1962

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1970	Tilbygg	Tilbygget mot øst i ca 1970 i følge forrige salgsdokumenter.
------	---------	--

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Taket er kun inspisert fra tilgjengelige områder, og det foreligger derfor usikkerhet knyttet til takets fulle tilstand.

Ut fra alder og observerte forhold vurderes det å være økt risiko for svekket tetthet. Det kan forekomme skjulte lekkasjer og fuktinntrengning som ikke er synlig ved visuell kontroll. Dette kan over tid medføre skader på undertak og øvrige konstruksjoner, med behov for omfattende utbedringer. Taket er tekkt med betongtakstein.

Det er ingen synlige løse eller manglende takstein på taket.

Noe stedvis mose.

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

Årstall: 2000

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Mose på tekking må fjernes da dette kan føre til forstapning om vinteren. Levetiden for tekking med under tak er halvert da tekking er lagt ny i 2000. Det er ikke kjent om leker og undertak ble skiftet dette tidsrommet.

Området var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringstidspunktet grunnet sikkerhet, og tilstanden er derfor ikke vurdert.

Manglende tilgang medfører økt risiko for at det kan foreligge skjulte feil og skader, herunder fukt, råte eller lekkasjer i konstruksjonen.

Eventuelle avvik kan være av et slikt omfang at det kan medføre behov for omfattende og kostnadsrevende tiltak.

Konsekvens/tiltak

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

- Andre tiltak:

Mose er anbefalt fjernes fra taktekkingen for å unngå risiko for frostskafer og forringelse av takstein.

Det anbefales å få undersøkt tilstanden på undertak og leker nærmere, da det er usikkert om disse ble skiftet samtidig med taktekkingen.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert levetid på taket og økt risiko for fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

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

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.
- Det er påvist andre avvik:
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Taknedløp er ikke tilknyttet rør i grunn. Det er synlig drenerør som ligger ved terrasse mot vest. Dette fører noe overvann ned mot kanten av eiendommen. Det er ikke undersøkt om dette er ok for gjeldende kommune. Dette må derfor undersøkes ytterligere.

Det er ikke snøfangere på tak. Dette var ikke et krav når denne boligen ble oppført. Det burde for øvrig vært installert snøfangere når taket ble tekkt om i 2000.

Det er punktvis lekkasjer på renner som kunne ses på befaringsdagen. Det er ikke stige på tak til feier, men eier opplyser om at pipeløpet i dag ikke er i drift.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Taknedløp bør tilknyttes godkjent avløpssystem eller drenering etter kommunens krav, for å unngå risiko for fuktskader på grunnmur og uønsket vannansamling på eiendommen.

Det anbefales å undersøke med kommunen om dagens løsning med drenerør mot enden av tomt i vest er godkjent.

Punktvis lekkasjer på takrenner bør utbedres for å hindre vannskader på fasade og grunnmur.

Snøfangere burde vært installert når taket ble tekkt nytt i 2000, for å redusere risiko for snøras og skader på personer eller eiendom.

Det må påregnes og installere stige på tak for feier om pipeløpet skal tas i bruk.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i bindingsverk i tre som er utvendig kledd med trepaneler. Stedvis noe nyere ekledning. Vegg mot sør er skiftet av eier som egeninnsats. Det foreligger derfor ingen dokumentasjon på utførelsen.

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.

Det er registrert skader/slitasje i kledning.

Dette medfører risiko for videre nedbrytning og at det kan foreligge skjulte skader i bakliggende konstruksjoner.

Dersom tiltak ikke utføres, kan skadeomfanget øke og medføre behov for mer omfattende utskifting.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Boligen har generelt lavere ventilasjon enn det som er vanlig i moderne konstruksjoner. Det er ikke synlig musesperre under kledning i nedre del.

Det er registrert råteskader i kledning, noe som indikerer nedbrytning av materialet.

Dette medfører risiko for videre utvikling av skader, samt at det kan foreligge skjulte skader i bakliggende konstruksjoner.

Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til økt skadeomfang og behov for mer omfattende utskifting og reparasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- 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.
- Musesperre må etableres.

Det er anbefalt etableres musesperre og bedre lufting i nedre kant av kledningen for å redusere risikoen for skadedyr og fuktskader.

Råteskadet og slitt kledning bør undersøkes nærmere og skiftes ut der det er nødvendig, for å forhindre videre nedbrytning og sikre veggens funksjon.

Generelt vedlikehold av utvendige overflater anbefales for å forlenge levetiden på konstruksjonen og redusere risikoen for ytterligere skader. Det er også anbefalt med ytterligere undersøkelser av kledning/vegg mot sør som er skiftet av eier som egeninnsats i forhold til bakenforliggende feil som ikke kunne ses på befaringsdagen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjon.

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

Det er risiko for skjulte feil og skader som ikke er synlige ved befaring, og som kan medføre behov for omfattende og kostnadsnivende utbedringer.

Vurdering av avvik:

- 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.

Det er stedvis fuktskjolder på undertaket. Områdene var tørre på befaringsdagen, men det anbefales å holde disse områdene under oppsyn ved nedbør i kombinasjon med vind.

Isolasjonen ligger ujevnt fordelt, og det er benyttet eldre glassvatt som kan være uegnet for personer med lungesykdommer. Utskifting av isolasjonen bør vurderes.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Andre tiltak:
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tilstandsrapport

Det anbefales å overvåke områdene med fuktskjolder ved nedbør og vind for å avdekke eventuell lekkasje eller videre fuktskader som ikke kunne ses på befaringsdagen.

Ujevn og eldre isolasjon bør vurderes skiftet ut for å sikre god isolasjonsevne og et bedre inneklima, spesielt med tanke på helse- og risiko for personer med lungesykdommer.

Utbedring av dampspærre og isolasjon vil redusere risikoen for varmetap, kondens og videre skader på takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Vinduer i boligen er av varierende alder og er skiftet ved behov.

Nyeste vinduer er fra 2008/9 og 2013. Eier har også ved egeninnsats skiftet balkongdør på soverom mot vest og vindu på kjøkken.

Bygningsdelene fremstår med slitasje som er forventet ut fra alder. Dette innebærer økt risiko for redusert funksjon, utettheter og behov for utskifting.

Videre bruk må påregnes med vedlikehold og fremtidige utskiftninger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det er registrert generell utvendig slitasje på vinduene. Det er også observert tegn til innvendig kondensering, noe som indikerer at boligen har noe begrenset ventilasjon.

Vannbordet på vinduet på soverommet er satt under overliggerne på tømmermannskledningen, men er mot underligger. Dette kan medføre risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Det er registrert punktert vindu i stuen mot øst (blyinnfattet vindu). Dette vinduet er også vanskelig å betjene.

Det er et vindu med enkelt glass fra byggeåret i grunnmuren mot øst. Det er noe råte/skade i vannbord over vinduer i kjeller mot vest(sov), og beslag som er installert under vindu også mot vest(nord) er montert med lite fall.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må foretas lokal utbedring.

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det er anbefalt gjennomføres utbedring av slitte og sprukne karm, samt utskifting av punkterte eller sprukne glassruter for å sikre god funksjon og redusere risiko for fuktskader.

Vinduet i stuen mot øst er anbefalt utbedret eller skiftet ut, da det er punktert og vanskelig å betjene, noe som kan føre til varmetap og ytterligere skader.

Vindu med enkelt glass i grunnmuren mot øst bør vurderes skiftet for å bedre isolasjon og redusere varmetap.

Råteskader i vannbord over vinduer i kjeller mot vest må utbedres for å hindre videre fuktinntrengning og skade på konstruksjonen.

Beslag under vindu mot vest (nord) bør justeres for å sikre tilstrekkelig fall og hindre vannansamling.

Det er anbefalt og vurdere tiltak for å bedre ventilasjonen i boligen, da innvendig kondensering kan føre til fuktskader og dårlig innelukk.

Vannbordet på soveromsvinduet bør monteres korrekt for å unngå risiko for fuktinntrengning i veggkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdører i alminnelig god kvalitet. Dørene er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Det er eldre dør fra byggeåret til terrasse mot sør. Ellers nyere dører.

Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Døren ut fra vaskerommet har vindu i overkant. Overgangen mellom dør og vindu er ikke korrekt utført, da metoden som er benyttet kan medføre fuktinntrengning i konstruksjonen. Det burde vært installert en beslagsløsning her, da dette er en tryggere metode.

Det er punktert glass i terrassedøren mot sør (blyinnfattet).

Hoveddøren er skiftet i nyere tid, og inngangspartiet er trukket noe ut mot vest. Det er ikke tett overgang mellom dør og nedre del av mur i dette området. Det må derfor installeres beslag i underkant av døren for å sikre en tett overgang.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:
- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.
- Det må foretas lokal utbedring.

Det er anbefalt installeres beslag mellom dør og vindu ut fra vaskerommet for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Punktert glass i terrassedøren mot sør bør skiftes ut for å opprettholde isolasjonsevne og forhindre ytterligere skade. Generell utvendig vedlikehold av denne døren må påregnes.

Det må monteres beslag i underkant av hoveddøren for å sikre tett overgang mot mur, slik at vanninntrengning og påfølgende fuktskader unngås.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasser i tre, spaltedekker. Rekkverk i tre. Altan fra soverom mot vest i tre. Eldre bly/sink beslag. Rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Det er påvist andre avvik:

Det er etablert eldre bly/sink beslag på altan mot vest. Dette er ikke tett og det er synlig lekkasjer på undersiden. Dekkbord på denne balkongen er også noe u-fagmessig montert da de spriker i gjæringer. Det er ikke installert terrassebord-beslag mot yttervegg på terrasse mot sør. Det er i tillegg del under denne som er i betong. Det er ingen tetting mot yttervegg her og det er også oppmurt kant som i gitte tilfeller kan holde på noe vann. Dette må undersøkes ytterligere.

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.
- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:
- Ny tekking må legges.

Tilstandsrapport

- Tekkingen må skiftes/utbedres.

Eldre bly/sink-beslag på altan mot vest må skiftes ut eller utbedres for å sikre tilstrekkelig tetthet, da lekkasjer kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Dekkbord med sprikende gjæringer bør justeres eller skiftes for å sikre korrekt utførelse og redusere risiko for vanninntrengning.

For terrasse mot sør bør det monteres terrassebord-beslag mot yttervegg, og tetting mot yttervegg må etableres, spesielt der det er betong og oppmurt kant, for å unngå oppsamling av vann og påfølgende fuktskader og fare for vanninntrengning.

Videre undersøkelser anbefales for å avdekke eventuelle skjulte skader og sikre at nødvendige tiltak blir iverksatt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i tre fra terrasse mot sør. Betongtrapp ved vaskerom.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater i denne boligen kommenteres ikke spesielt. De fremstår med normal slitasje og er i generelt ok stand. Det kan alltid påregnes noe oppgradering av overflater i en brukt bolig da smak er individuelt. Eventuelt omfang av dette må vurderes utfra egne behov. Enkelte bruksmerker må påregnes på overflater i en brukt bolig som utsettes for daglig slitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller fra byggeåret. Konstruksjonen er lukket og er derfor ikke vurdert i sin helhet. Det presiseres at boligen var bebodd på befaringsdagen og det er ikke flyttet på møbler etc. Noe skjevhet er generelt tillatt på etasjeskillere. Nedbøying kommer normalt etter noen år.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er teglsteinspipe i denne boligen. Pipen er fra byggeåret. Det er fra Karmøy kommune innvilget fritak for feiing.

Vurdering av avvik:

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

Levetiden for pipeløpet er mer enn halvert. Pipen er ikke i bruk i dag, men det anbefales ytterligere undersøkelser før pipeløpet eventuelt tas i bruk.

På grunn av pipens alder anbefales rehabilitering før eventuell bruk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser og eventuell rehabilitering av pipeløpet før det tas i bruk, for å redusere risikoen for lekkasjer, brannfare eller funksjonssvikt som følge av alder og slitasje. Ingen umiddelbar konsekvens, men bør gjøres før pipeløpet et tiltenkt driftssatt.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er synlige betongvegger i kjeller i gitte rom. Det er synlig noe saltutslag på disse veggene som er tegn på at det er noe fuktvandring i muren. Det er ingen drenering i moderne forstand på utsiden av denne boligen og ingen kjellere i boliger bygget før 1965 er konstruert med tanke på beboelse uten at det utføres tiltak på fuktsikring og drenering. Konstruksjonen er av en type som erfaringsmessig er utsatt for fuktpåvirkning.

Det er risiko for fuktinntrengning og skjulte skader som mugg, råte og nedbrytning av materialer.

Dette kan påvirke innneklima og bruksegenskaper, og tiltak kan være omfattende og kostnadskrevenende.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er registrert saltutslag på vegger som har åpen mur. Dette er tegn på at det er fuktvandring i muren. Det bør innhentes prisoverslag fra entreprenør på slike arbeider da de er svært varierende. Kjellerkonstruksjonen er av en type som erfaringsmessig er utsatt for fuktpåvirkning. Det er registrert forhold som indikerer fuktbelastning, og det er risiko for skjulte skader som mugg, råte og forringelse av materialer. Dette kan påvirke inneklima og bruksegenskaper, og eventuelle tiltak kan være omfattende og kostnadskrevende.

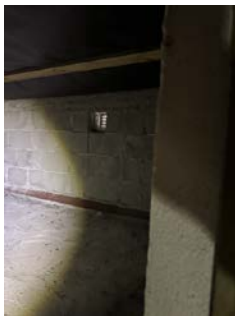
Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det er anbefalt og vurdere tiltak for å redusere fuktvandring i kjellermur, for eksempel forbedret drenering eller fuktsikring. Saltutslag og fukt kan føre til skjulte skader som mugg, råte og dårlig inneklima, og tiltak kan bli omfattende. Det anbefales å innhente prisoverslag fra entreprenør for nødvendige utbedringer, da kostnadene kan variere betydelig.

TG 1 Kryp kjeller

Beskrivelse

Det er liten del krypkjeller under kjøkken med tilgang fra bod i underetasje.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i tre fra byggeåret.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i god utførelse, eikefiner. Det er også andre kvaliteter. Enkelte dører er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Enkelte bruksmerker må påregnes på bygningsdeler som utsettes for daglig slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører som er funksjonstestet tar noe i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er anbefalt og foreta justering av dører som tar i karm eller terskel for å sikre god funksjon og forhindre unødig slitasje på dør og karm. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til økt slitasje og behov for mer omfattende reparasjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det presiseres at enkelte rom i underetasje var vellagret på befaringsdagen og ikke lot seg fullverdig kontrollere. Områdene var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringstidspunktet. Dette medfører økt risiko for at det kan foreligge skjulte feil og skader, herunder fukt, råte eller lekkasjer i konstruksjonen. Eventuelle avvik kan medføre behov for omfattende og kostnadskrevende utbedringer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det presiseres at enkelte rom i underetasje var vellagret på befaringsdagen og ikke lot seg fullverdig kontrollere. Dette gjelder bod ved sov mot nord, og verksted/lager mot sør og fyrrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at det gjennomføres ny kontroll av de aktuelle rommene når de er ryddet og tilgjengelige, for å sikre at eventuelle skjulte avvik eller skader blir avdekket. Konsekvensen av manglende kontroll er at det kan foreligge skjulte feil eller skader som ikke er registrert, noe som kan medføre økt risiko for uforutsette kostnader eller behov for utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 20 000

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM/WC

Generell

Beskrivelse

Det foreligger manglende dokumentasjon på utførelse. Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet og utførelse, og øker risikoen for skjulte feil og skader som ikke er synlige ved befaring. Eventuelle avvik kan være av et slikt omfang at det kan medføre behov for omfattende tiltak.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er malte tre-paneler på vegger og tak-plater i himling.

1. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vinylbelegg med oppbrett ved sokkel på gulvet. Fall på gulvet er lasermålt, og det er over 25mm fall til sluk på dette gulvet. Det er synlig oppbrett ved terskel ved utgangsdør mot sør og det er også synlig oppbrett ved terskel(ved feielist) ved dør ut til gang

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Belegg er limt utenpå veggflater. Dette er ikke en vanntett løsning. Belegg løsner også stedvis.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Belegget er anbefalt utbedret med en vanntett løsning som er korrekt montert på veggflater.

Dersom dette ikke utbedres, er det risiko for vanninntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygningsdelene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det foreligger usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygning og tettesjikt.

Dette medfører økt risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen. Slike skader kan utvikle seg over tid og medføre omfattende inngrep ved utbedring.

Våtrommet må påregnes oppgradert for å tilfredsstille dagens krav og forventet levetid.

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

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det foreligger manglende eller begrenset dokumentasjon på utførelse. Dette gir usikkerhet rundt konstruksjonens oppbygning og tilstand. Risiko for skjulte fukt- og lekkasjeskader kan ikke utelukkes. Eventuelle skader kan medføre omfattende og kostnadskrevende utbedringer.



1. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand. Det er opplegg for skyllekar/dusjkabinett.

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

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er installert elektrisk avtrekksvifte i vegg på dette baderommet.

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

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 må etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å lage en luftespalte under døren. Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjonseffekt, økt fuktighet og risiko for fuktskader eller dårlig innneklima.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det foreligger manglende dokumentasjon på utførelse.

Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet og utførelse, og øker risikoen for skjulte feil og skader som ikke er synlige ved befaring.

Eventuelle avvik kan være av et slikt omfang at det kan medføre behov for omfattende tiltak.

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.

Årstall: 2007 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

Årstall: 2007 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det er vindu i våt sone og materialet er ikke egnet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det er anbefalt og iverksette tiltak for å beskytte eller skifte ut vinduet med materialer som er egnet for våtrom, for å unngå fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen. Uegnede materialer i våtsone medfører økt risiko for råte, sopp og andre fuktrelaterte skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er totalt 16mm fall til sluk på dette gulvet. Det er ikke 25mm oppkant ved terskel hvor det er synlig membran ved terskel.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Det er fast opp-kant i dusj. Denne er til hinder for avrenning til sluk fra hele gulvet. Det er også sprekk i flis på oppkant. Det er slitasje i elastiske fuger i våte soner i rommet.

Det er ikke 25mm fra topp sluk til topp synlig membran ved terskel. Det er registrert avvik i fallforhold mot sluk.

Dette kan medføre at vann ikke ledes bort som forutsatt. Det er risiko for vannansamling og fuktpåvirkning av konstruksjonen. Over tid kan dette føre til lekkasjer og skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Fuger bør skiftes ut.
- 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.
- Fliser må skiftes.

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

Det er anbefalt og utbedre fallforhold slik at vann ledes effektivt til sluk, og det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og terskel/membran for å hindre vannlekkasje til omkringliggende konstruksjon.

Sprekker i fliser og slitasje i elastiske fuger bør utbedres for å redusere risiko for vanninntrengning og fuktskader.

Manglende avrenning og feil fall kan føre til vannansamling, økt risiko for lekkasjer og fuktskader i gulv og tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det foreligger usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygning og tettesjikt.

Dette medfører økt risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen. Slike skader kan utvikle seg over tid og medføre omfattende inngrep ved utbedring.

Våtrommet må påregnes oppgradert for å tilfredsstille dagens krav og forventet levetid.

Det er ikke synlig membran eller slukmansjett i sluket.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Normal levetid for membraner i gulv på våtrom er 15 - 25 år. Det kan ikke konstateres membran eller slukmansjett 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.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det er manglende dokumentasjon på utførelse. Dette gir usikkerhet rundt konstruksjonens oppbygning og tilstand. Risiko for skjulte fukt- og lekkasjeskader kan ikke utelukkes. Eventuelle skader kan medføre omfattende og kostnadskrevenende utbedringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det er anbefalt etablere en spalte under det vegghengte toalettet for å synliggjøre eventuell lekkasje fra den innebygde sisternen, for å redusere risikoen for skjulte vannskader.

Sprekk i vask bør utbedres eller vasken bør skiftes, da dette kan føre til lekkasje og ytterligere skader på innredning og omkringliggende konstruksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er installert elektrisk avtrekksvifte i vegg på dette baderommet.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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 må 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 innneklima.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Tilstandsrapport

Det må installeres lekkasjesikring på kjøkkenet for å redusere risikoen for vannskader. Manglende tiltak kan medføre økt fare for følgeskader ved lekkasje.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannskadesikkert rør i rør system. Det er synlig avløp fra skap med utløp i vegg i rom med sluk. Det er for øvrig ikke nøkkel til skåp på befaringsdagen. Det er også kobber-rør o drift i boligen i vegg. Det er også synlige rør i rør i underetasje ved bereder.

Vurdering av avvik:

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

Normal levetid for slikt utstyr er 30 - 50 år. Avvik gjelder utelukkende for rør som ikke er skiftet i nyere tid. Det mangler mansjett på utløp i vegg.

Konsekvens/tiltak

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

Ingen umiddelbar konsekvens såfremt utstyret fungerer til sin hensikt. Skader kan for øvrig plutselig forekomme på eldre utstyr. Det må ettermonteres mansjett på vegg ved utløp.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilgjengelige avløpsrør er i plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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 veggventiler i alle rom som har behov for dette.

Konsekvens/tiltak

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

Det er anbefalt etablere veggventiler i alle rom som mangler dette for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innelima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er installert ca 200l bereder i denne boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bereider er installert på gulv uten venntett sjiktet, men begrenset med oppkant. Det er sluk i gulvet. Det anbefales og installere vannnett sjiktet på gulv som installeres korrekt mot klemringen i sluket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er anbefalt etablere vannnett sjikt på gulvet rundt berederen, korrekt tilpasset og festet til klemringen i sluket, for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje fra berederen. Manglende vannnett sjikt kan føre til at vann trenger ned i konstruksjonen og gir fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er kun foretatt en visuell vurdering av det elektriske anlegget.

Det kan derfor ikke utelukkes skjulte feil eller mangler.

Det anbefales kontroll av kvalifisert fagperson for å avdekke eventuelle forhold som kan medføre risiko for feil eller skader.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

0 Dette er ikke kjent, men det er utført oppgraderinger etter hvert

Tilstandsrapport

som boligen er blitt oppgradert. Det foreligger også dokumentasjon/samsvarerklæring fra ETR hvor nytt inntak og vern i sikringsskap er montert samt montert jordfeilbryter på hver kurs. I følge forrige takstrapp/salgsdokumentasjon ble det lagt frem samsvarerklæring for det elektriske arbeidet. Inntak og automatsikringer er fra 2014

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarerklæring?
Ja
Det kan fremlegges samsvarerklæring på de arbeider som er utført i nåværende eiers tid. Men også fra forrige eier.
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, branntiløp 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? Sjekket samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør 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 Da det er usikkerheter rundt dokumentasjon på installasjonen som en helhet er det anbefalt med el-kontroll.

Generell kommentar

Elektrisk anlegg er ikke kontrollert av fagkyndig. Vurderingen er begrenset til visuelle observasjoner. Skjulte feil kan forekomme. Kontroll av autorisert fagperson anbefales.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

TG 2 Fuktisikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er av eldre dato og har begrenset forventet funksjon.

Det er risiko for redusert dreneringsevne og fuktinntrengning i konstruksjonen.

Dette kan medføre skader på bygningsdeler og behov for omfattende tiltak.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ingen drenering i moderne forstand på denne boligen. Fuktisikring og drenering er begrenset til asfalemulsjon og drenerende masser som svekkes over tid.

Konsekvens/tiltak

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

Det er anbefalt vurdere å etablere ny drenering og fuktisikring rundt boligen for å redusere risikoen for fuktinntrengning og skader i konstruksjonen.

Kontinuerlig oppsyn med underetasjen anbefales, slik at eventuelle forverringer oppdages tidlig og nødvendige tiltak kan iverksettes for å unngå omfattende skader.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Noe mindre rissdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Riss og sprekker er anbefalt tettet for å hindre vann- og fuktinntrenging i konstruksjonen, som kan føre til videre utvikling av skader eller nye avvik.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Terrenghorhold

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Det er fallende terreng inn mot bygget på østsiden. Eier opplyser også om at det er relativt fuktig i terrenget i dette området. Dette skaper belastning på grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det er anbefalt gjennomføre terrengjusteringer slik at terrenget heller bort fra bygningen, for å redusere vannbelastningen mot grunnmuren. Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for fuktskader og potensielle skader på grunnmur og underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Bakkenettet i denne boligen er skiftet fra utvendig grunnmur til kommunalt påkoblingspunkt i 2015 i følge eier. Rørøpplagg eller kummer i grunn er ikke besiktiget. Det samme gjelder for utvendig stoppekran, denne er for øvrig plassert like utenfor hovedinngang. 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.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke utført radonmålinger og bygget er ikke utstyrt med radonhemmende tiltak. Det er usikker aktsomhetsgrad i området. Det er ikke håndrekke på vegg i trappeløpet. Dagens krav for rekkverk på terrasse/balkong er 1 meter eller høyere.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er ikke utført radonmålinger og bygget er ikke utstyrt med radonhemmende tiltak. Det er usikker aktsomhetsgrad i området. Det er ikke håndrekke på vegg i trappeløpet. Dagens krav for rekkverk på terrasse/balkong er 1 meter eller høyere.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkhøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det bør gjennomføres radonmålinger og eventuelt etableres radonhemmende tiltak dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere risikoen for helseskadelige radonnivåer innendørs.

Det bør monteres håndløper på vegg i trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Rekkverket på terrasse/balkong bør forhøyes til dagens krav på minimum 1 meter for å ivareta personsikkerheten og redusere risikoen for fall.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

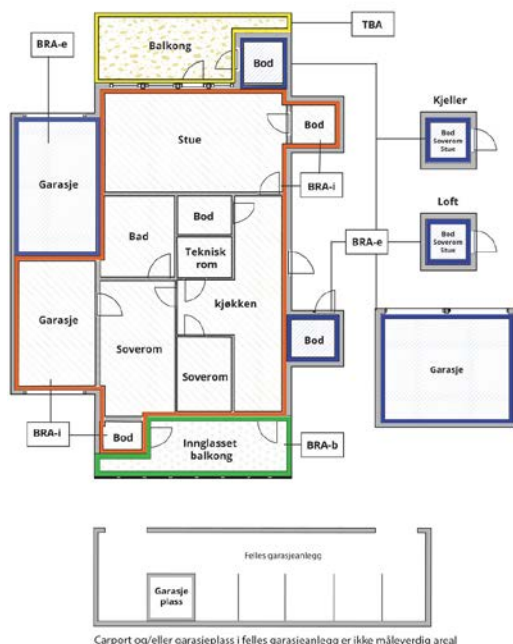
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	97			97	32
Underetasje	79			79	31
SUM	176				63
SUM BRA	176				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, vaskerom/wc, bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2		
Underetasje	Vindfang, gang, soverom, soverom 2, kontor, bod, oppbevaring, fyrrom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Fremlagte tegninger stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	Tom Erik Tørring	Takstingeniør
	Ole Jacob Vika	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	147	115		0	1043.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Livegen 13

Hjemmelshaver

Vika Ole Jacob

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet. Noe naturtomt mot øst.

Tinglyste/andre forhold

Det er frittstående bod på eiendommen. Denne er ikke inngående kontrollert eller fuksøkt vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	10.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	24.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	27.03.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Ole Jacob Vika

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2014
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Livegen 13

5545 Vormedal

1149-147/115/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Det ble oppdaget svartsopp i tak på bad.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Beskrivelse av arbeidet: Vasket vekk svartsopp og malt tak.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Firmanavn: Geir Sirnes AS

Beskrivelse av arbeidet: I følge egenerklæring fra kjøp av hus i 2014 ble bad renoveret i 2007. Det står ingenting i egenerklæring om at tettesjikt/sluk er fornyet i 2007.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Byelektrikeren AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet termostat på bad nord

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Geir Sirnes AS

Beskrivelse av arbeidet: Bad/vaskerom ble i følge egenerklæring fra kjøp i 2014, renoveret i 2014. Nytt rør, elektrisk, gulvbelegg, varmekabler og sluk.

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

♦ Ja

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

Bad/vaskerom, i følge egenerklæring fra 2014, byttet sluk av Geir Sirnes under renovering.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja



Det er spor av fukt enkelte steder, ved sjekk av disse fremstår de tørre. I følge tilstandsrapport fra 2014 ble det registrert enkelte merker etter fukt på undersiden av undertak, forrige eier opplyste da om at merkene hadde vært stabile over tid og trolig skyldtes lekkasje fra tiden før taket fikk ny takteking.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Byttet kledning på kortsiden mot terrassen på sørsiden av huset. Gjort som egeninnsats samt vennetjeneste.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vindu på kjøkkenet i forbindelse med renovering av kjøkkenet. Gjort som egeninnsats.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Beskrivelse av arbeidet: Byttet terrassedør på hovedsoverom, gjort som egeninnsats.

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

♦ **Ja**

Vinduet på vaskerom har noe råteskader i bunn av vinduet. Vindu i terrassedøren i stuen samt vindu mot øst, sør i stuen har noen felt som det er fukt i, dette er vindu delt inn i flere små felt adskilt med blyinnfatning. Vindu i grovkjeller har også spor av råteskader.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- ♦ Ja

Det er observert kaffidyr og edderkopper i vindfang og maur på vaskerom.

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

- ♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ytterdør på vaskerommet.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ytterdør i vindfang

Tekniske installasjoner

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

- ♦ Ja

Overvann i grovkjeller våren 2015. Etter inspeksjon av renovasjonsselskap viste det seg at avløpsrør var ødelagt. Det var og en sammenrast kum i grensen veg/tomt. Det ble bytte avløpsrør fra hus og til kommunalt nett. Det ble og påvist feil på avløpsrør med feilgrad 2 av 5 (noe feil i følge rapport fra Ragn Sells) under gulv i huset (1,6m fra sluk), her skriver Ragn Sells: Forskjøvet forskyvning er mindre enn halve rørtykkelsen. Det ble og påvist feil med feilgrad 3 av 5 (Mye feil i følge rapport fra Ragn Sells), dette er også avløpsrør under gulv i huset (4,2m fra sluk), her skriver renovasjonsfirma: Forskjøvet skjot i forskyvningen er mellom halve og hele rørtykkelsen. Disse to feilene er ikke utbedret, men resten av skadene er utbedret i følge rørlegger og rørleggermelding til kommunen.

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

- ♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Tindeland Rør AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt avløpsrør installert fra husvegg og til kommunalt avløpsnett. Det foreligger ferdigattest fra kommunen.

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

- ♦ Ja

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Tindeland Rør AS

Beskrivelse av arbeidet: Se punkt over.

- 2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Aibel

Beskrivelse av arbeidet: Ved bytte av kjøkken, som ble gjort av Montera AS via Ikea ble tilkobling av vask og avløp gjort av Aibel.

- 3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Aibel

Beskrivelse av arbeidet: Det ble byttet vask på kjøkkenen pga rust i vask, reklamasjonssak hos Ikea. I den forbindelse ble rørleggerarbeid utført av Aibel, via Ikea.

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Geir Sirnes AS

Beskrivelse av arbeidet: Reparasjon av lekkasje fra vask på kjøkkenet.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Lekkasje fra radiator i november 2019.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Geir Sirnes AS

Beskrivelse av arbeidet: Koblet fra sentralfyr og installert varmtvannsbereder.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet sentralfyr

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Geir Sirnes AS

Beskrivelse av arbeidet: Koblet fra sentralfyr og installert varmtvannsbereder

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet sentralfyr

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet ildsted og støpt igjen pipe.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Los elektro

Beskrivelse av arbeidet: Lagt varmemefolie under gulv på soverom i kjeller, byttet stikkontakter og taklampe.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Haugesund ventilasjon og automasjon

Beskrivelse av arbeidet: Lagt nytt elektrisk i stue og kjøkken i forbindelse med renovering av nevnte rom.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Haugesund ventilasjon og automasjon

Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk arbeid i forbindelse med installering av varmtvannsbereder



4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
Firmanavn: Jacobsen Energiservice AS
Beskrivelse av arbeidet: Montering av varmepumpe og stikkontakter utendørs.
5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
Firmanavn: Elektroimportøren AS
Beskrivelse av arbeidet: Byttet downlights på bad
6. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
Firmanavn: Byelektrikeren AS
Beskrivelse av arbeidet: Byttet lys i gang og på vaskerom, byttet lysbrytere i gang og vindfang
7. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
Firmanavn: Sønnico AS, avd. Stavanger
Beskrivelse av arbeidet: Montering av elbillader og utestikkontakt.
8. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009
Firmanavn: ETR
Beskrivelse av arbeidet: Fornyet sikringsskap, noe stikk/ledninger og 3-faset hovedinntak(alt dette er fra egenerklæring fra kjøp i 2014).
9. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014
Firmanavn: ETR
Beskrivelse av arbeidet: Nytt inntak type NH 00 og vern i sikringsskap. Montert jordfeilautomater på hver kurs. Montert overspenningsvern.
10. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
Firmanavn: Persson Elektro AS
Beskrivelse av arbeidet: Byttet komfyrvakt, garantisak. Montert utvendig stikk ved varmepumpe.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det er bygget tilbygg øst, i følge tilstandsrapport fra 2014 kom tilbygget ca 1970-tallet. Veranda rehabilitert og utvidet noe mot vest og sør i 2019, dette er ikke søkt om hos kommunen



Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Har ikke fremskaffet ferdigattest hos kommunen.

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

♦ Ja

Garasje i kjeller er ombygget og bruksendret.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Ferdigattest foreligger.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Tilstandsrapport fra kjøp i 2014.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?



♦ Ja

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

♦ Ja

En enkel bod på nordsiden av bygningen, den har et hull i taket.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Firmanavn: GTI karmøy AS

Beskrivelse av arbeidet: Asfaltering av oppkjørsel.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Beskrivelse av arbeidet: Ombygging av oppkjørsel gjort med egeninnsats og vennetjeneste av faglært.

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

Beskrivelse av arbeidet: Bygget terrasse på fremsiden av huset.

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

♦ Ja

Grillelement i stekeovn mangler feste ytterst, det fungerer men henger litt ned ytterst.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Adresse

Livegen 13, 5545 VORMEDAL

Dato for energimerking

29.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-276322

Bygningstype

Småhus

Byggningsnummer

13219591

Gårdsnummer

147

Bruksnummer

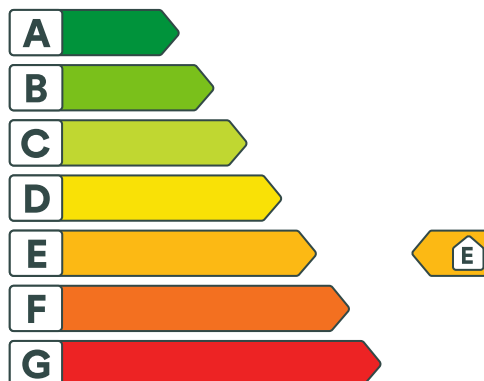
115

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1962

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

176,0 m²

Oppvarmet bruksareal

176,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

240,27 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

213,21 kWh/m²

Totalt levert pr. år

37 525 kWh



Livegen 13, 5545 VORMEDAL



Detaljering

Bygningsform Ja	Vegger Ja
Vindu Ja	Gulv Ja
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Ja
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Livegen 13, 5545 VORMEDAL



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggene.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Karmøy kommune

Adresse: Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK

Telefon: 52 85 75 00

Utskriftsdato: 06.02.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Karmøy kommune

Kommunenr.	1149	Gårdsnr.	147	Bruksnr.	115	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Livegen 13, 5545 VORMEDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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: 06.02.2026

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Karmøy kommune

Kommunenr.	1149	Gårdsnr.	147	Bruksnr.	115	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Livegen 13, 5545 VORMEDAL								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	3 301 000,00 kr
Skatt	4 789,00 kr
Bunnfradrag	600 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	15.01.2026
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag Bolig
Promillesats	2.8 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UMLEVERING 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: 06.02.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Karmøy kommune

Kommunenr.	1149	Gårdsnr.	147	Bruksnr.	115	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Livegen 13, 5545 VORMEDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025
Avløp	7 882,86 kr
Eiendomsskatt	3 324,00 kr
Føiing	615,96 kr
Renovasjon	4 155,08 kr
Vann	3 630,90 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: 06.02.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Karmøy kommune

Kommunenr.	1149	Gårdsnr.	147	Bruksnr.	115	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Livegen 13, 5545 VORMEDAL								

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 1 043 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	672
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022 - 2031
Status	Planlegging igangsatt

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 147, Bruksnr 115	Kommune:	1149 Karmøy
Adresse:		Grunnkrets:	1013 Bjøllehaugen
Veiadresse:	Livegen 13, gatenr 1023 5545 Vormedal	Valgkrets:	7 Norheim
		Kirkesogn:	6100201 Norheim
		Tettsted:	4532 Haugesund

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	07.03.1963	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 043,2 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	08.01.2020	Berørt	1149/147/5	0,0
	Matrikkelført:	14.05.2020	Berørt	1149/147/113	0,0
			Berørt	1149/147/115	0,0
			Berørt	1149/147/138	0,0
			Berørt	1149/147/149	0,0
Skylddeling	Forretning:	07.03.1963	Avgiver	1149/147/5	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1149/147/115	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Livegen 13	Bolig	167,0	Kjøkken	5	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	105,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	167,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	167,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	01.01.1962
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	13219591			Antall etasjer:	2

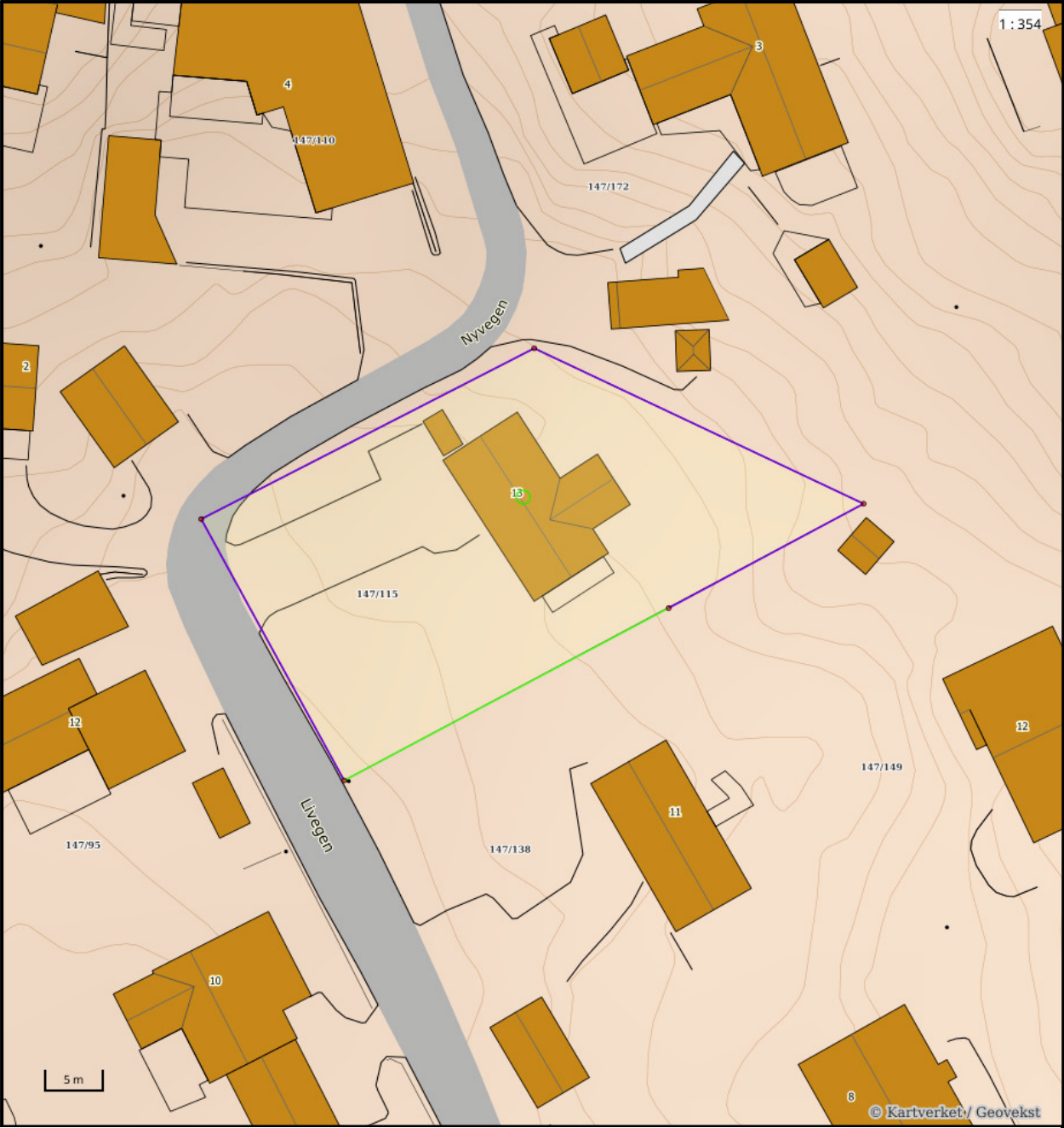
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			75,0		75,0				
H01	1		92,0		92,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

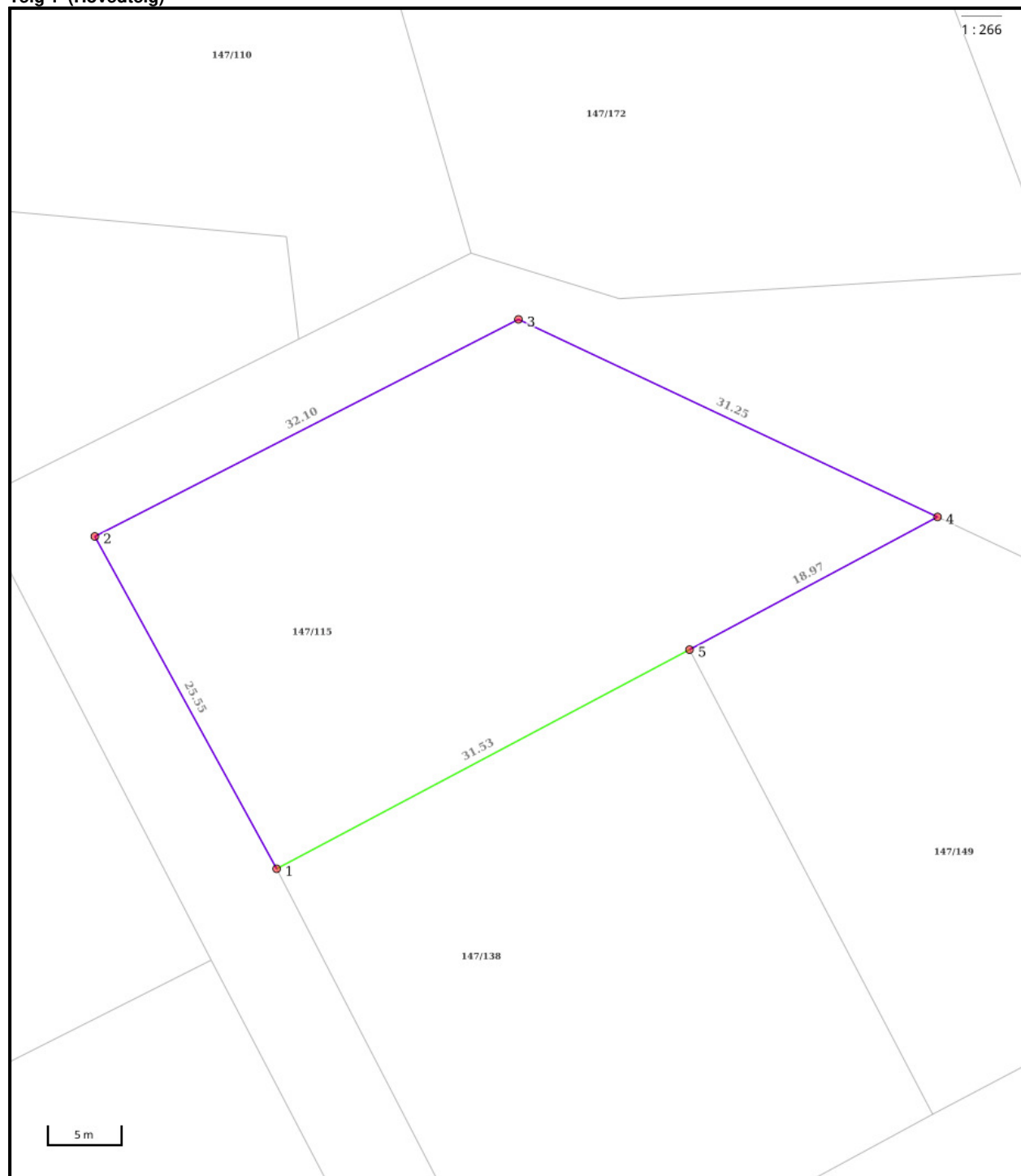
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater**Areal:** 1 043,20m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 585 881,42	290 529,89	25,55m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
2	6 585 902,64	290 515,66	32,10m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 585 919,80	290 542,79	31,25m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 585 909,08	290 572,14	18,97m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 585 898,66	290 556,29	31,53m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

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

 KARMØY KOMMUNE		Ferdigattest Etter plan- og bygningslova (pbl) av 27. juni 2008 § 21-10, jf. byggesaksforskrifta (SAK10) §§ 8-1 og 8-2. JpID: 23/25988		
Tiltakshaver Per Reber Bogen 8275 STORJORD I TYSFJORD				
Ferdigattest er gitt for				
Adresse Livegen 13		Gårdsnr. 147	Bruksnr. 115	Festenr.
Seksjonsnr. 				
Type tiltak/bygning Bruksendring.				
Vedtaksdato 05.06.2023		Saksnr. 21/7855		
Dato for mottatt søknad om ferdigattest:		26.05.2023		
Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det er gitt tillatelsen for, jf. pbl § 20-4.				
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.				
Sted Kopervik	Dato 05.06.2023	Underskrift Kjell Kristian Mydland <i>Dokumentet er godkjent elektronisk.</i>		

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

3.16.3 - Ferdigattest	2550	1	2550
Totalt gebyr å betale			2550,-

Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

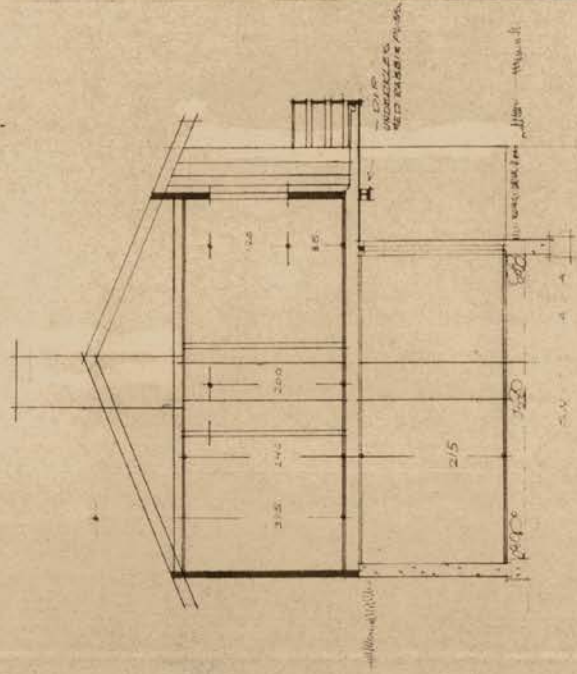
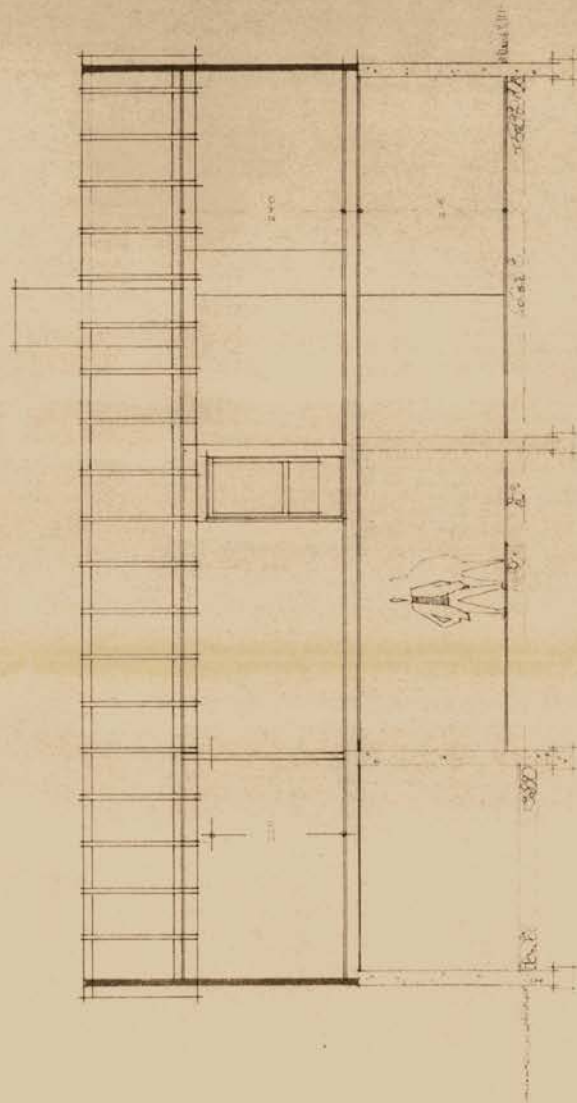
Du kan klage på vedtaket

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

Klagerett

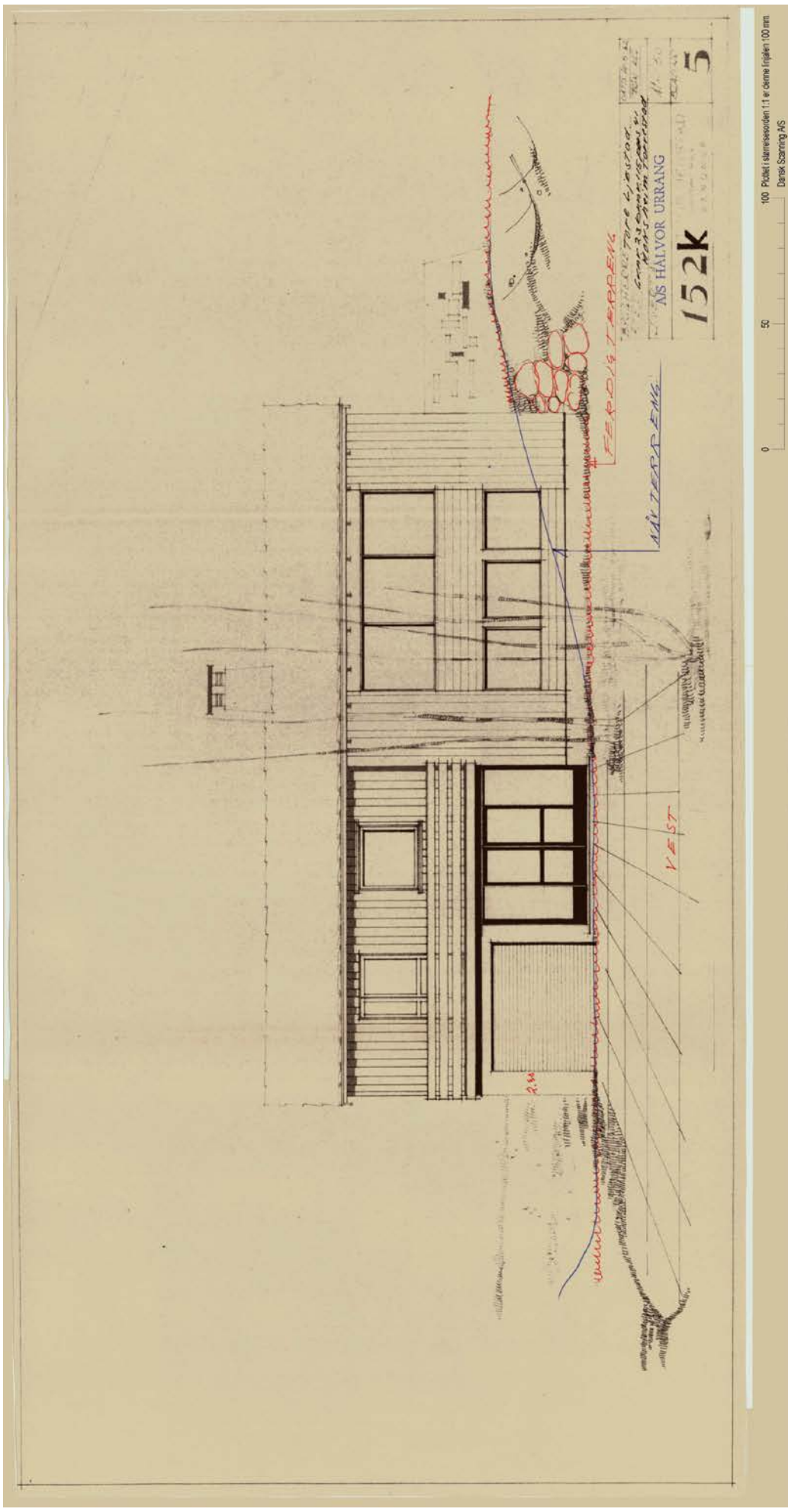
Du har rett til å klage på dette vedtaket. Klageretten er omtalt i forvaltningsloven § 28.

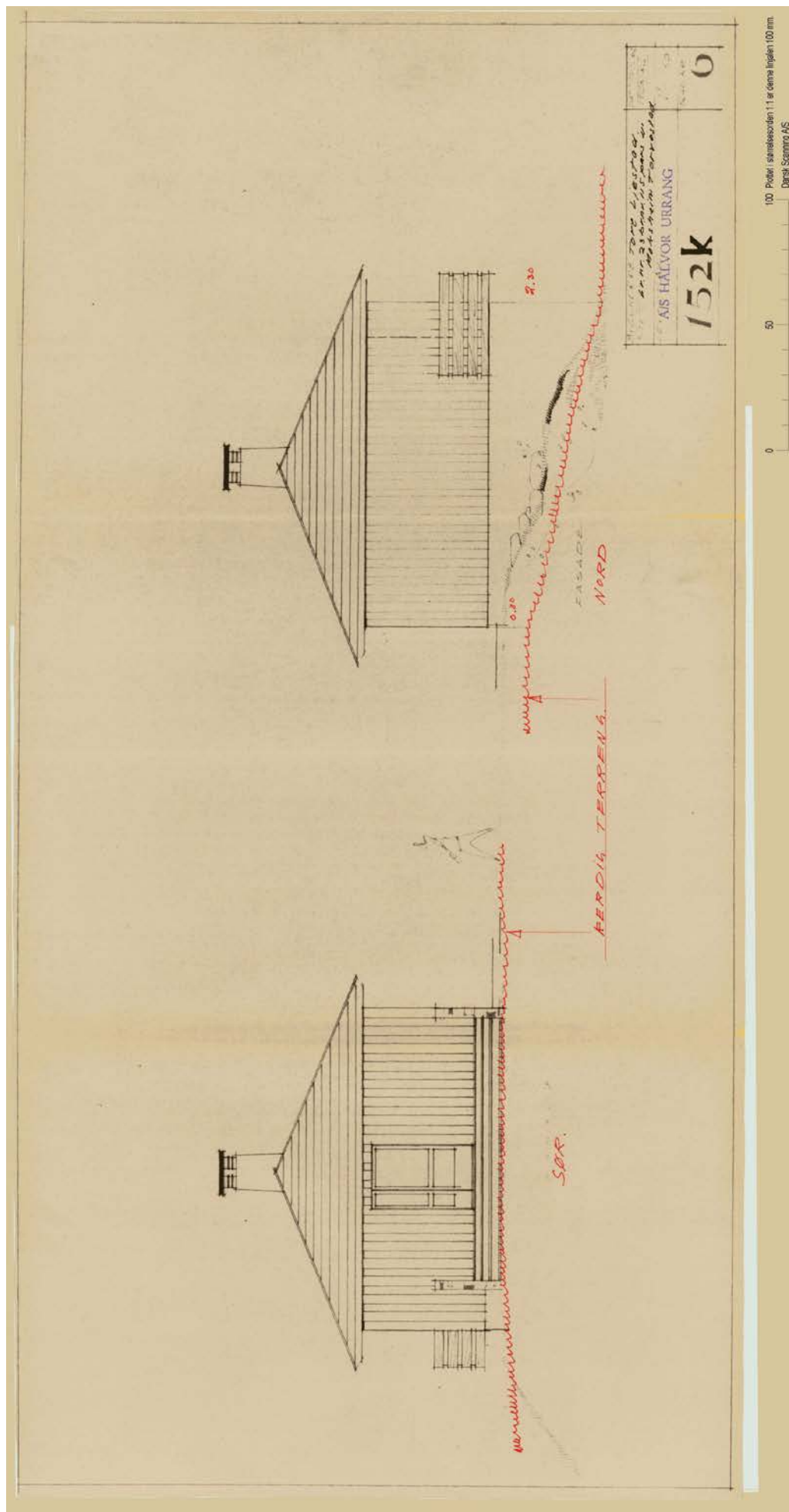
Klagefrist	Klagefristen er tre uker fra den dagen du fikk dette brevet. Det er nok at klagen er sendt på e-post eller postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du opplyse om datoen for når du mottok brevet. Dersom du klager for 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, tilsyn bygg og miljø, Rådhuset, postboks 167, 4291 KOPERVIK. Dersom vedtaket vårt ikke endres som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig vedtak.
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 sivilombudsmannen	Hvis du mener at du er urettferdig behandlet av den offentlige forvaltningen, kan du sende inn en klage til Sivilombudsmannen. Sivilombudsmannen kan ikke endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort feil eller noe er forsømt. Dette gjelder ikke i saker som er avgjort av Kongen i statsråd (regjeringen). Da kan du ikke senere få saken din inn for Sivilombudsmannen.

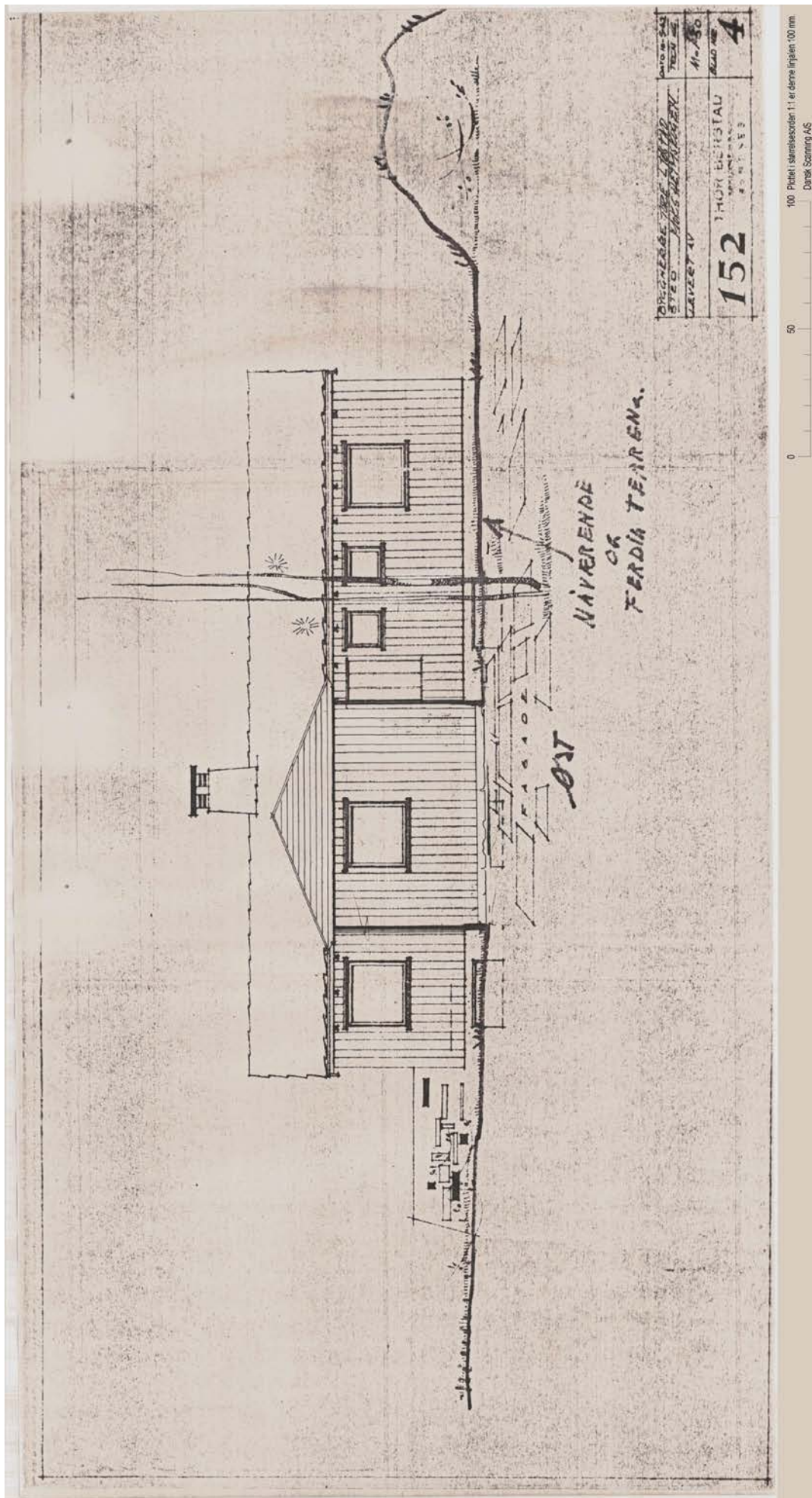


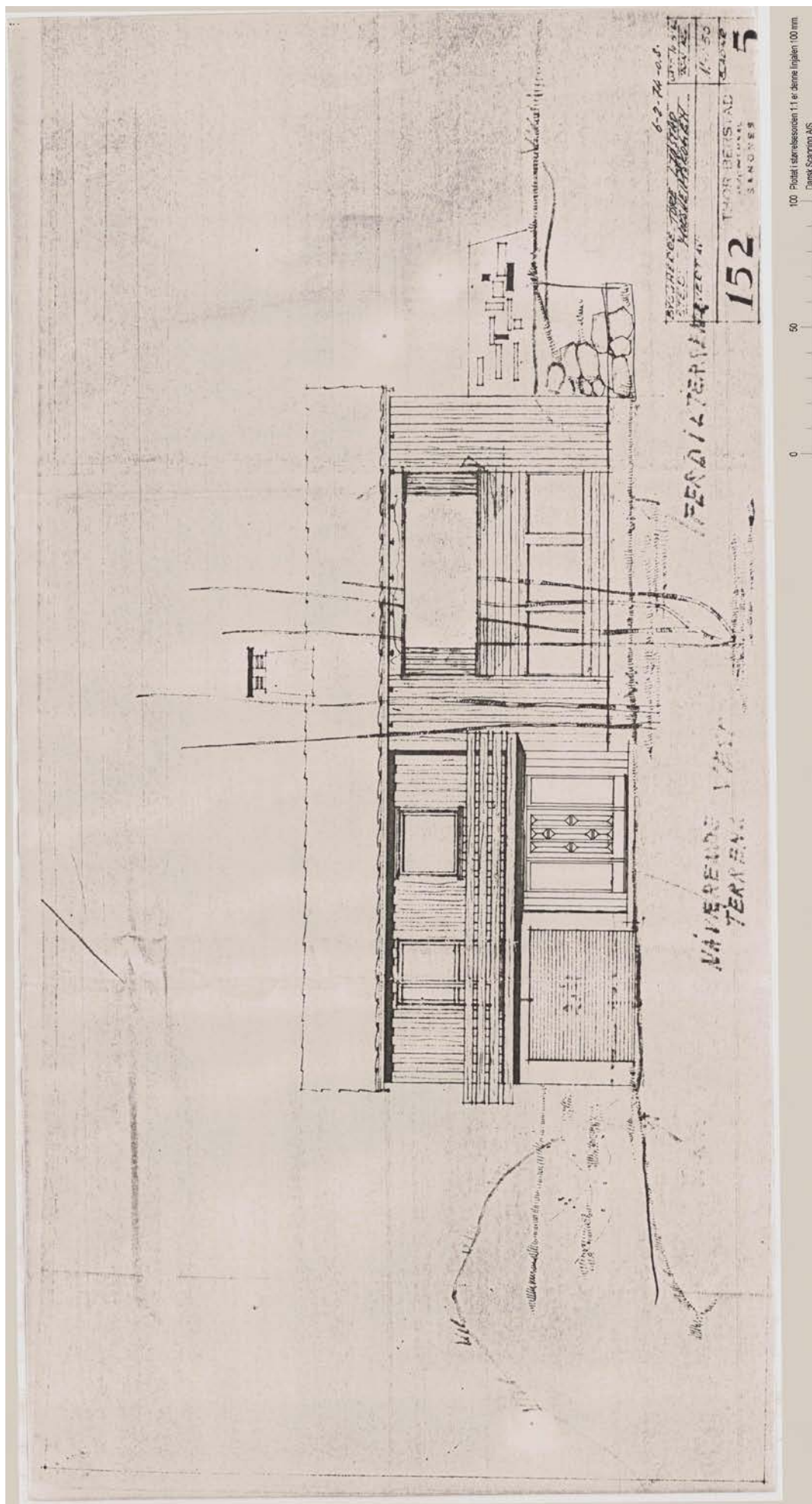
BEGRENSEDE FOR LYSTAD
 STEDTENS OPAVEKSTAD
 LEIE AS HALVOR URRANG
 1/100
 152k
 3

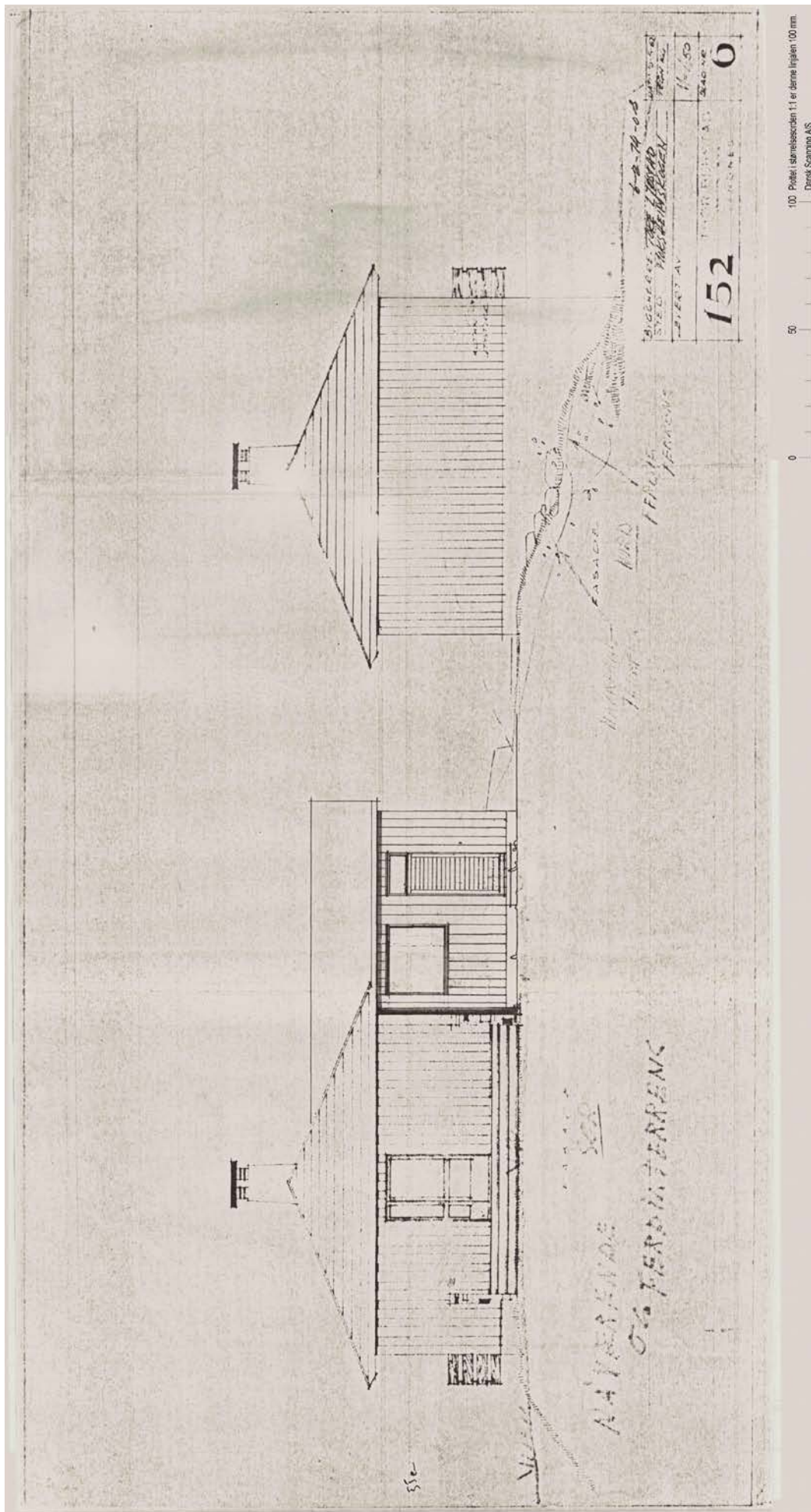
100. Prokt i størrelsesorden 1:1 er derne fignen 100 mm.
 Deret Stilling AS











100. Pfeiler / stempelzeichen 1:1 er diese linien 100 mm.
Dansk Scanning AS

Innvendig skisse

MOTTATT

25 JULI 2014

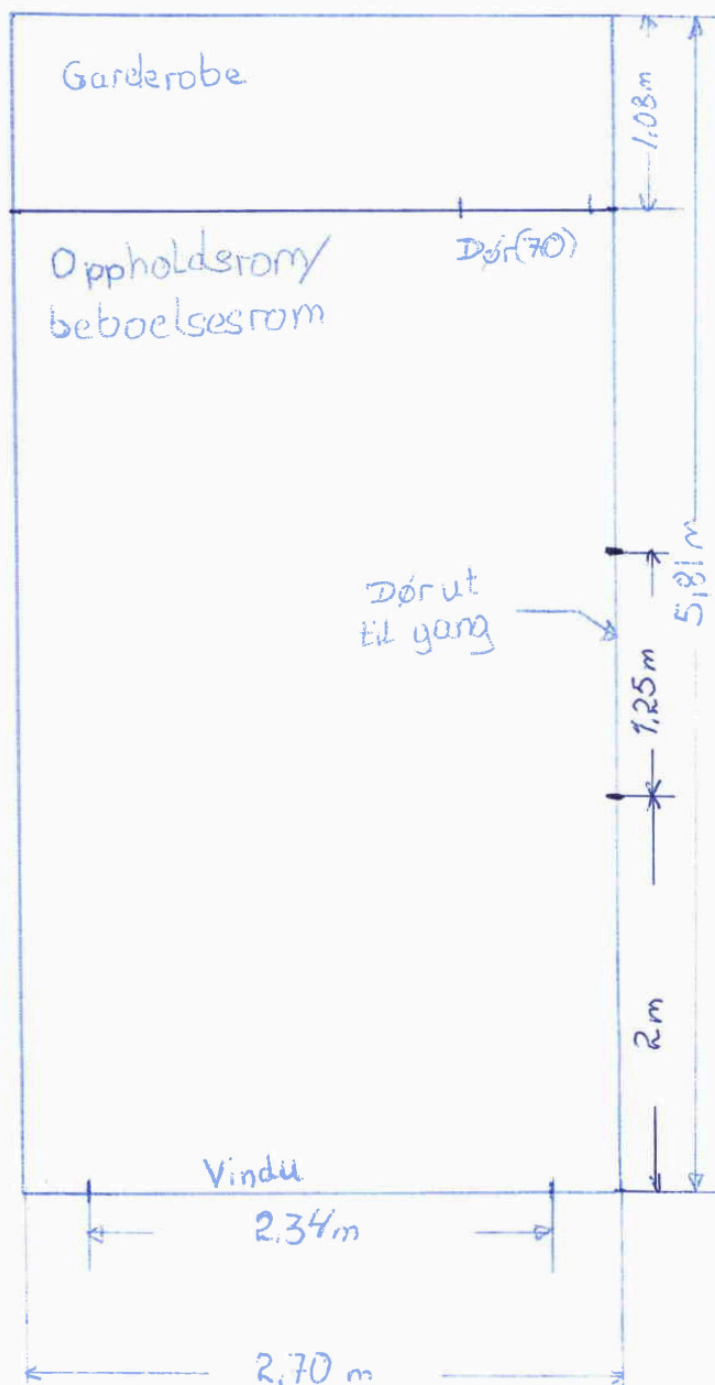
Høyde gulv til tak:
2,14m

Høyde på vindu:
1,65m

Høyde på dører
2,0m

Det er installert
varmekabler i
gulv.

Det er ventiler
i garderobe og
ved vindu.



MOTTATT
25 JULI 2014

Karmen
Sak
Gottlieb

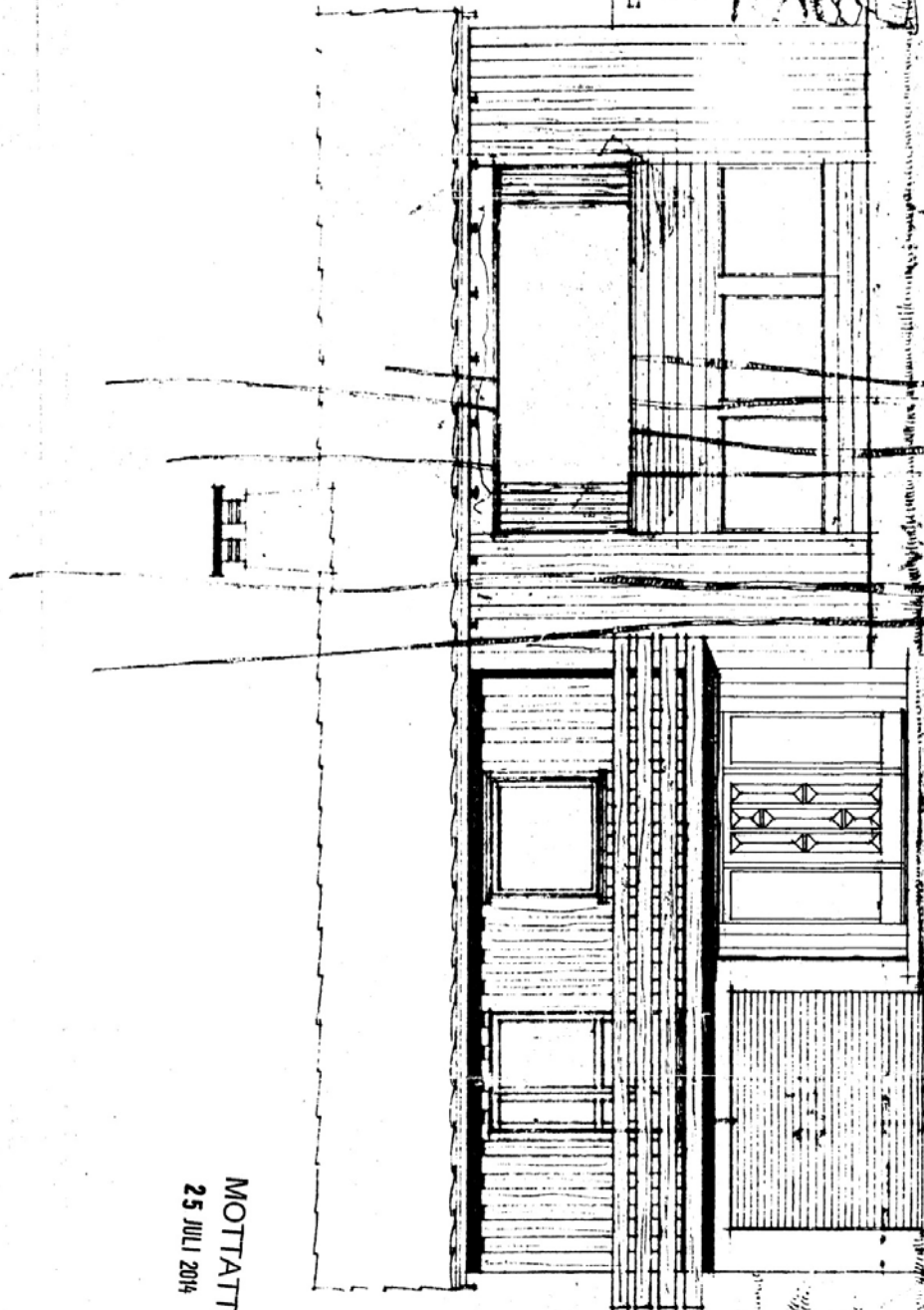
BRIDGE TO THE
FUTURE

152

PERDITA

MADE IN
TEAR

MOTTATT
25 JULI 2014



Karmøy byg

Sak nr 222

Godkjent med for

6-2

152

152

152

152

152



Skatteetaten

Dato
30.03.2026

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

JENNY EGELAND HAGA
Smedasundet 63 H0301
5528 HAUGESUND

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1149 KARMØY

Gnr 147 Bnr 115 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Livegen 13, 5545 VORMEDAL

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 825 481
Som sekundærbolig:	kr 3 301 922

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Nr. 147. 6-61.
LUDVIG ERIKSEN A/S
Skjemaforlag

Avskrift av dagbok nr. 1246 1963.
Vedlegg til

Karmsund sorenskriverembete

Til innhefting i panteboka.

Stempelmerker kr.130.-

Skjøte.

Undertegnede Torvastad kommune

født
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Tore Ljøstad

født 20.8.1933
(Datum og årstall)

min/vår eiendom Barsell Moks. 41

g.nr. 23 br.nr. 115 av skyld mk 0,01 i Torvastad herred¹⁾

matr.nr. i ¹⁾

for en kjøpesum stor kr. 12.687,- Tolv tusen sekshundre åttisju 0/100

som er avgjort på omforenet måte.

Tomten er pålagt følgende heftelser:

"Dersom kjøparen seinare vil selja tomta har kommunen

forkjøpsrett til same pris som ved kjøpet av kommunen.

Byggjearbeidet må vera igangsett innan 3 år, elles kan

kommunen krevja tomta tilbake for same pris.

Kommunen tar unda rett til å føra ledningar over eiendomen -
utanom bebyggelse, dersom dette vert nødvendig.

Bygningsrådet får fullmakt til å gjera lempelige vedtak

med omsyn til skoghogst etc. for å ta vare på det serpreg
strøket har med skog og utsyn."

Torvastad formannskap den **18. mars 1963.**

Thomas Stange
 (Utstederens underskrift)

Vi/jeg bekrefter herved at **ordfører Thomas Stange**
 har underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvær og at underskriveren er over
 21 år.

W. Samt. Christian C. Kaalstad

(Attesten undertegnes, enten av to vitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmanns-
 fullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sak-
 førerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til felles-
 bolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers
 formuesforhold av 20. mai 1927 nr. I, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

den

Til vitterlighet:

1.

2.

¹⁾ Det som ikke passer strykes.

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.



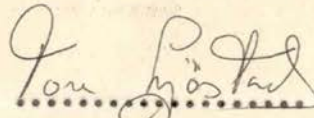
Avskrift av dagbok nr. 1195 18 69.
Karmøy kommune
Karmøy kommune saksbehandler

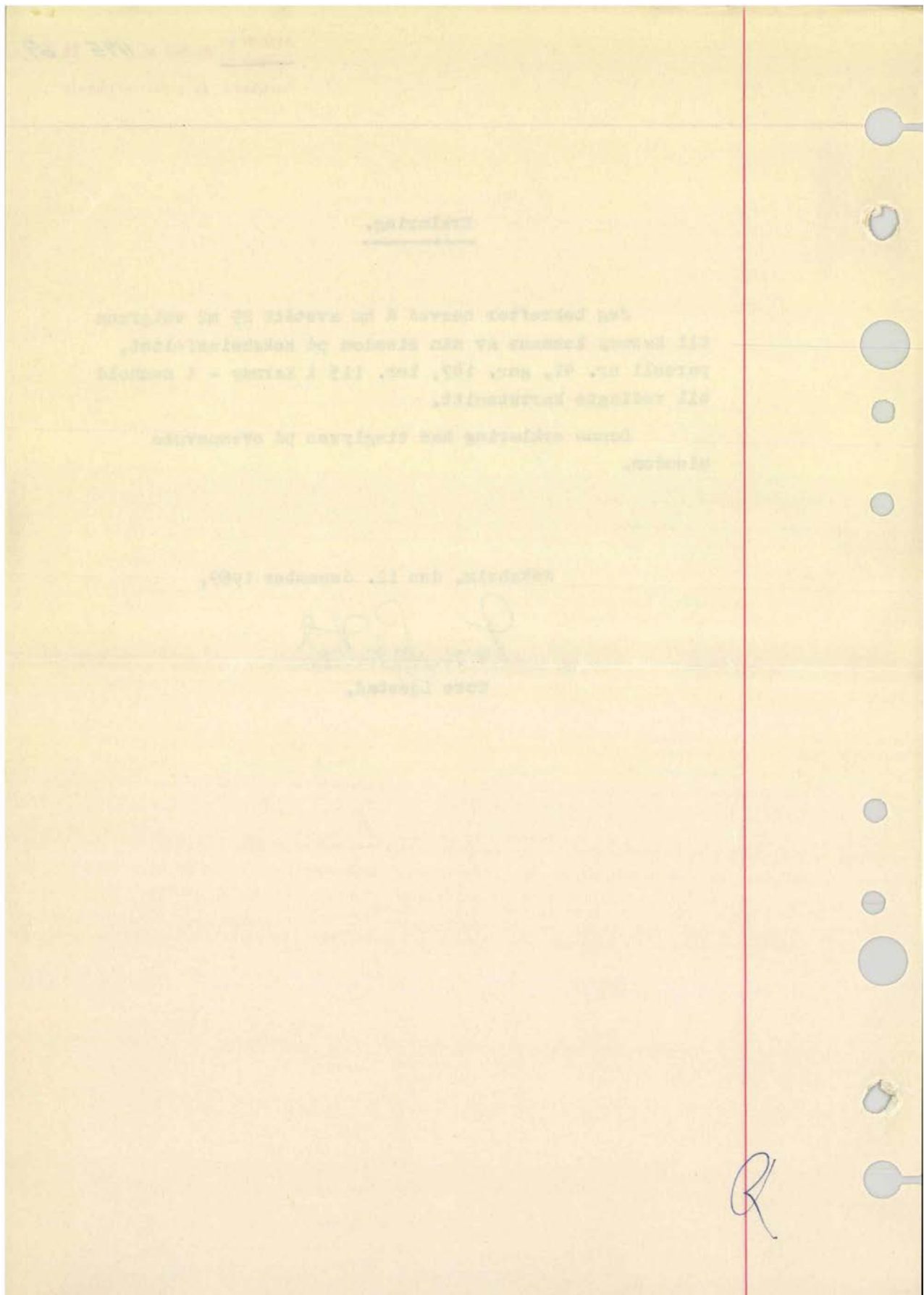
Erklæring.

Jeg bekrefter herved å ha avstått 29 m2 veigrunn til Karmøy kommune av min eiendom på Moksheimsfeltet, parsell nr. 41, gnr. 147, bnr. 115 i Karmøy - i henhold til vedlagte kartutsnitt.

Denne erklæring kan tinglyses på ovennevnte eiendom.

Moksheim, den 12. desember 1969,


Tore Ljøstad.



Eiendom	1149 147/115		
Utskriftsdato	06.02.2026	Antall datasett	4

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.

0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ☑ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ☑ Kulturminner - SEFRAK

- ☑ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltninner og Sikringssoner
- ☑ Kulturminner - Fredete bygninger



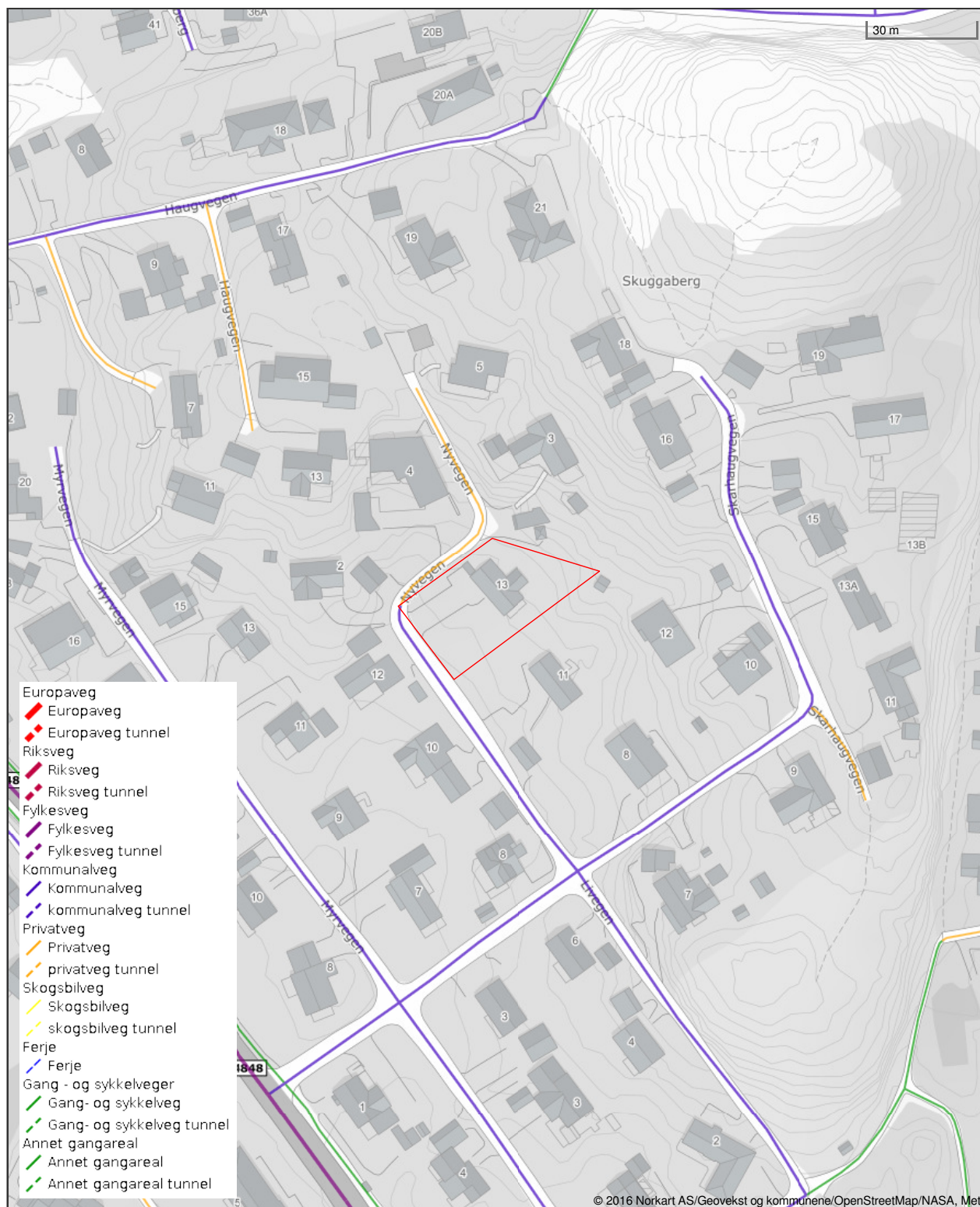
Oversiktskart for eiendom 1149 - 147/115//



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



Vegstatuskart for eiendom 1149 - 147/115//





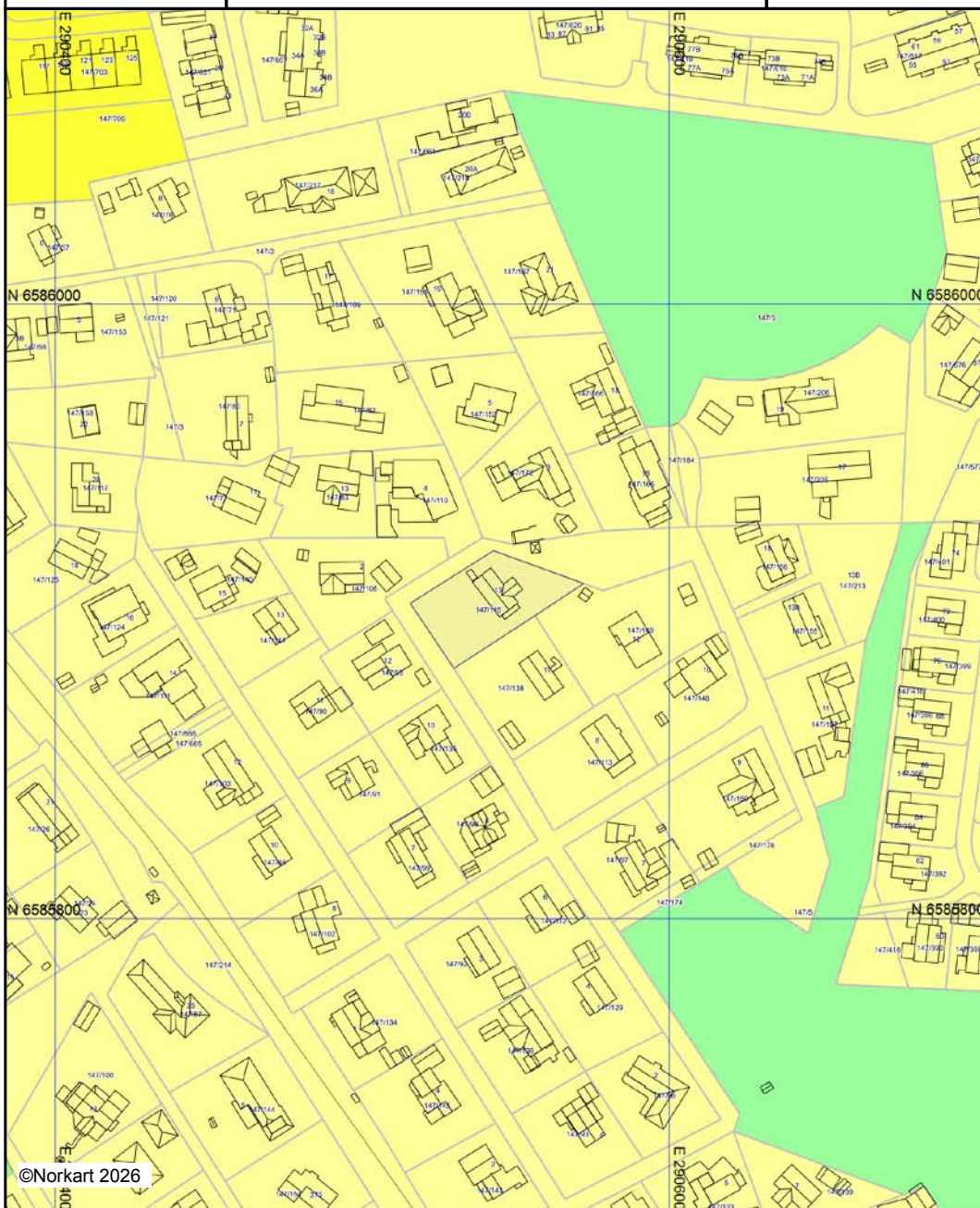
Karmøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 147/115
Adresse: Livegen 13
Dato: 06.02.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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



Karmøy kommune

Kommunedelplankart

Eiendom: 147/115
Adresse: Livegen 13
Dato: 06.02.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Nabolagsprofil

Livegen 13 - Nabolaget Vormedal - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Skarhaugvegen Linje 202, N283	3 min 0.2 km
Haugesund Karmøy	17 min
Bergen Flesland	103.4 km

Skoler

Mykje skole (1-7 kl.) 399 elever, 19 klasser	21 min 1.8 km
Vormedal ungdomsskole (8-10 kl.) 374 elever, 14 klasser	11 min 0.9 km
Karmsund videregående skole 750 elever, 42 klasser	9 min 5.5 km
Hauge videregående skole	11 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

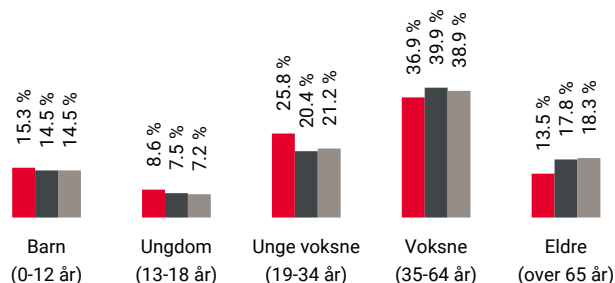
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vormedal	1 691	719
Haugesund	49 898	24 645
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vormedal barnehage (0-5 år) 107 barn	10 min 0.9 km
Mykje barnehage	15 min
Hakkebakkeskogen barnehage Vormedal... 88 barn	17 min 1.5 km

Dagligvare

Kiwi Vormedal PostNord	11 min 1 km
Coop Extra Moksheim Post i butikk, PostNord	11 min 1 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Trafikk

Lite trafikk 87/100

Sport

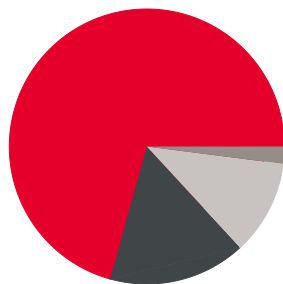
⚽ Vormedal idrettsanlegg 11 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.9 km

⚽ Mykjefeltet Balløkke 16 min 🚶
Ballspill 1.4 km

🚴 Vormedal Trimclub 15 min 🚶

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

Boligmasse



70% enebolig
16% rekkehus
2% blokk
11% annet

Varer/Tjenester



Oasen Storsenter

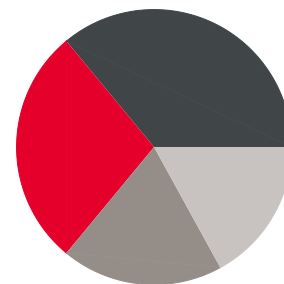
4 min 🚗



Boots apotek Havfruen

4 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



28% i barnehagealder
36% 6-12 år
19% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



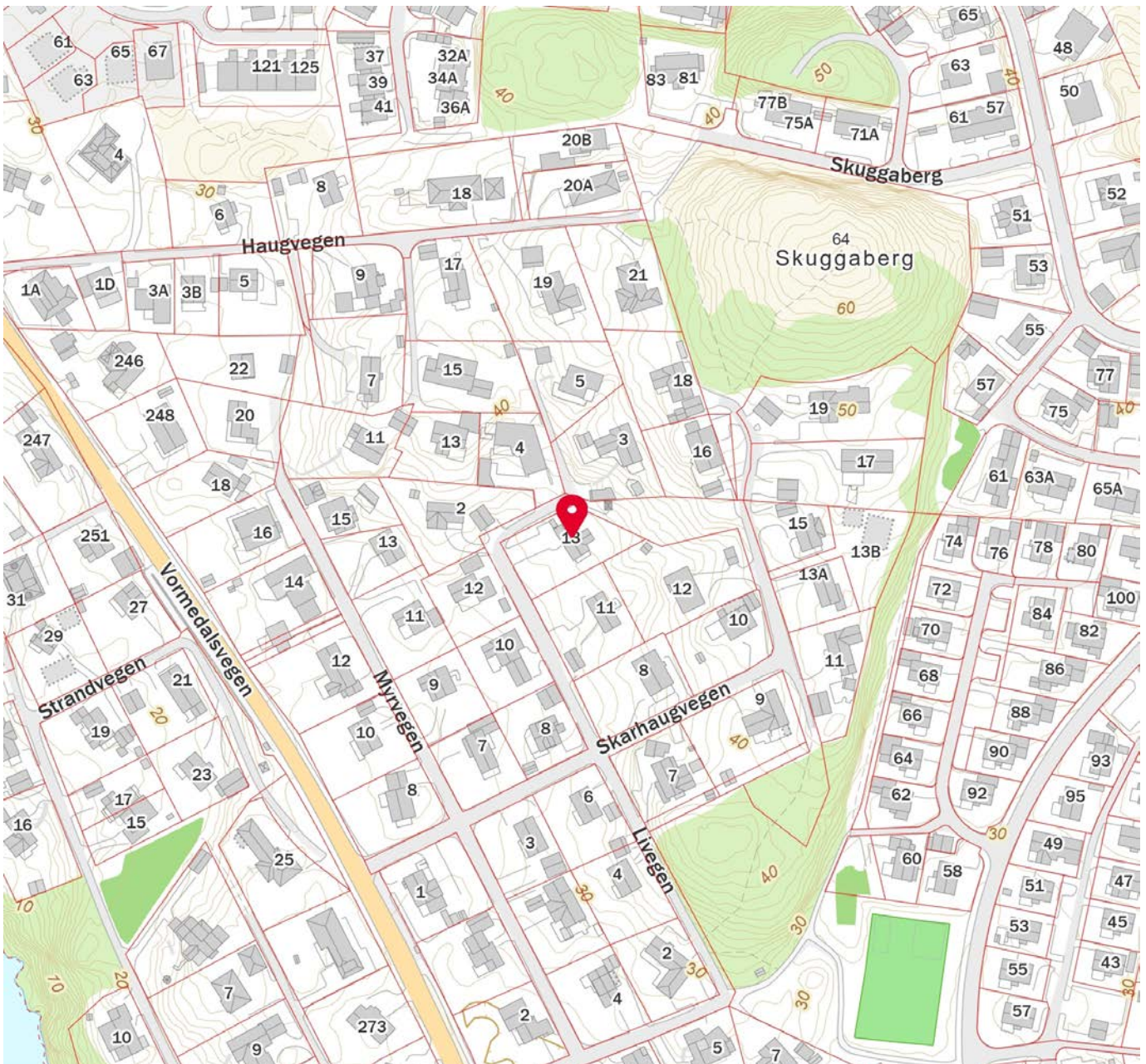
0%

45%

Vormedal
Haugesund
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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: Livegen 13
5545 VORMEDAL**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